

Investissements immobiliers : les nouveautés 2020

- Fiche rédigée par **l'équipe éditoriale de WebLex**
- Dernière vérification de la fiche : 14/01/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 14/01/2020

Sources :

- [Loi de finances pour 2020 du 28 décembre 2019, n°2019-1479, articles 23, 115, 160, 165, 161 et 164](#)

Vous souhaitez investir dans l'immobilier en 2020 et bénéficier ainsi d'un avantage fiscal ? Attention : la Loi de finances pour 2020 a modifié quelques-uns des dispositifs de défiscalisation immobilière les plus fréquemment utilisés...

Du nouveau concernant la déduction Cosse

Connu sous le nom de « conventionnement ANAH », ou « Louer abordable », le dispositif Cosse permet de bénéficier d'une déduction spécifique des revenus fonciers si vous donnez en location des logements à loyers maîtrisés, en application d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Cette déduction spécifique est prorogée et s'appliquera dès lors que les conventions sont conclues entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022.

De même, cette déduction ne s'appliquera qu'aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'énergie et du budget (non encore paru à ce jour). Cette nouvelle obligation s'appliquera aux conventions conclues à compter du 1er juillet 2020.

Du nouveau concernant le dispositif Denormandie

Depuis le 1er janvier 2019, si vous achetez un logement ancien faisant ou ayant fait l'objet de travaux de rénovation (ou un local que vous transformez en logement), et sous réserve que le montant de ces travaux, facturés par un professionnel, représente au moins 25 % du coût total de l'opération d'achat, vous pouvez opter pour la réduction d'impôt « Denormandie », dont le montant va varier selon les modalités choisies.

Jusqu'à présent, pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, ce logement devait être situé :

- soit dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ;
- soit dans une commune signataire d'une convention d'opération de revitalisation de territoire.

La Loi de finances pour 2020 proroge la réduction d'impôt Denormandie pour une durée d'un an : elle s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, notez que dès le 1er janvier 2020, la notion de « centre des communes » est

supprimée. Dès lors, pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, les logements devront être situés soit dans une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué, soit dans une commune signataire d'une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Enfin, la réduction d'impôt s'applique dorénavant aux logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration (et non plus aux logements faisant ou ayant fait l'objet de travaux de rénovation), ainsi qu'aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement.

Du nouveau concernant le dispositif Malraux

La réduction d'impôt Malraux s'adresse aux personnes qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers strictement définis qui sont suivies par un architecte des bâtiments de France.

La Loi de Finances pour 2020 proroge la réduction d'impôt Malraux pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022 pour les dépenses de restauration engagées sur des immeubles situés :

- dans un quartier ancien dégradé ;
- dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitats anciens dégradés (liste fixée par arrêté ministériel), sous réserve que la restauration soit déclarée d'utilité publique.

Du nouveau concernant le dispositif Censi-Bouvard

La réduction d'impôt Censi-Bouvard bénéficie aux particuliers qui investissent, avant le 31 décembre 2021, dans une résidence services.

Pour pouvoir en bénéficier, l'investissement doit porter sur un logement situé dans une résidence services exploitée par une société spécialisée dans ce type d'immeubles. Le logement sur lequel porte l'investissement doit être situé dans l'une des structures suivantes :

- une résidence de tourisme classée (pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2016) ;
- une résidence avec services pour étudiants ;
- un établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapés ;
- un établissement délivrant des soins de longue durée à des personnes, n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien, et comportant un hébergement ;
- une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » ;
- un ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées.

La Loi de finances pour 2020 prévoit qu'à compter de l'imposition des revenus 2019, pour les achats intervenus depuis le 1er janvier 2019, l'avantage fiscal est étendu aux personnes qui acquièrent un logement situé dans une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu une autorisation départementale : la réduction d'impôt n'est donc plus réservée aux logements situés dans une résidence services ayant obtenu un agrément.

Du nouveau concernant le dispositif Pinel

Si vous achetez un logement neuf ou faites construire un logement, directement ou par l'intermédiaire d'une SCI (non soumise à l'impôt sur les sociétés), jusqu'au 31 décembre 2021, vous pourrez opter pour la réduction d'impôt « Pinel », dont le montant va varier selon les modalités choisies.

Retenez que pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021, l'avantage fiscal sera réservé aux investissements portant sur des logements situés dans des immeubles d'habitation collectifs. Il ne sera donc plus possible de bénéficier de la réduction d'impôt pour les bâtiments d'habitation individuels.

La Loi de finances pour 2020 lance aussi une expérimentation en Bretagne. Dans le cadre de cette expérimentation, jusqu'au 31 décembre 2021, pour les logements situés dans la région Bretagne, la réduction d'impôt Pinel s'appliquera exclusivement aux logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants, déterminées par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et du président du conseil régional.

C'est le représentant de l'État dans la région qui devra arrêter, pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement, les plafonds de loyer et de ressources du locataire.

Cette expérimentation s'appliquera aux achats de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs à une date fixée par un arrêté non encore paru (qui ne pourra pas être postérieure au 1er juillet 2020).

Les achats de logements dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant ou situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de 8 ans précédant l'investissement, situés dans la région Bretagne et réalisés avant cette date continueront à bénéficier du dispositif Pinel dans les conditions précédemment en vigueur, dès lors que l'investisseur peut justifier :

- s'agissant de l'achat d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts à la date fixée par arrêté (non encore paru) ;
- dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée à la date fixée par arrêté (non encore paru).

Les investisseurs bénéficiant de la réduction d'impôt pour des investissements réalisés en Bretagne doivent souscrire une déclaration annuelle comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

Les modalités de cette déclaration devront être fixées par Décret (non encore paru).

La loi de finances pour 2020 est venue apporter des modifications à la déduction spécifique Cosse, ainsi qu'aux régimes de défiscalisation immobilière Denormandie, Malraux, Censi-Bouvard et Pinel.

[Revenus fonciers : bénéficiaire d'une déduction fiscale spécifique Défiscalisation « Denormandie » ou « Pinel ancien » : quel avantage fiscal ?](#)