

CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

JANVIER 2017

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adiltarn.org

Actualité juridique, financière et fiscale pour 2017

La loi de finances pour 2017, la loi de finances rectificative pour 2016, et de nombreux textes parus en 2016 modifient le paysage du logement pour 2017. Sans prétendre être exhaustif, ce document permet de connaître l'ensemble des dispositifs applicables cette année.

INVESTISSEMENT LOCATIF

NOUVEAU DISPOSITIF D'INCITATION FISCALE DANS LE CADRE D'UN CONVENTIONNEMENT AVEC L'ANAH

(LFR : ART. 46 / CGI : ART. 31 ET 32)

Un dispositif d'incitation fiscale remplace les dispositifs "Besson ancien" et "Borloo ancien" dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH.

Le propriétaire bailleur peut bénéficier d'un abattement fiscal allant de 15 à 85 % en fonction de la zone géographique où se situe son logement, du niveau de loyer appliqué et des modalités de gestion de son bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location-sous-location).

Le bailleur doit s'engager à louer son logement en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux intermédiaire, social ou très social.

Le logement doit être loué nu et à usage de résidence principale pendant toute la durée de la convention, qui est de 9 ans ou 6 ans.

La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail, ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

DÉTAIL DU MONTANT DES ABATTEMENTS

Niveau de loyer /Zones ⁽²⁾	Zone A/B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30 %	15 %	-
Social/très social	70 %	50 %	-
Intermédiation Locative ^(*)	85 %	85 %	85 %

⁽²⁾- Les zones sont définies par arrêté des ministères chargés du budget et du logement. Par analogie avec les dispositifs "Duflot" et "Pinel" les 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 s'entendent des communes classées dans les zones A et B1. Les zones où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande correspondent aux communes du territoire métropolitain caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif et correspond à la zone B2, les autres territoires étant constitués de la zone C.

^(*) "les logements sont donnés en mandat de gestion à un organisme agréé en application de l'article L.365-4 soit en vue de leur location ou sous-location, meublée ou non, à des personnes ou aux personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence dont la situation nécessite une solution locative de transition".

Le système de location par un organisme agréé en vue de la sous-location n'est pas, à ce jour, pratiqué dans le Tarn, en revanche un dispositif de gestion locative sociale permet de bénéficier de la déduction fiscale de 85%.

De même, seul le conventionnement social et très social est autorisé.

Ce nouveau mécanisme d'incitation fiscale est mis en œuvre pour les conventions conclues avec l'ANAH entre le **1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019.**

Lorsqu'à l'échéance de la convention, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location est en cours de validité, le bénéfice des déductions est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du contrat de location tant que le locataire reste en place et que toutes les conditions sont remplies.

En cas de non-respect de l'un des engagements du bailleur ou de cession du logement ou des parts sociales, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, la loi introduit des cas où aucune reprise n'est effectuée :

- à la suite de l'invalidité correspondant au classement dans la 2^{ème} ou la 3^{ème} des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale,
- du licenciement,
- du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

RÈGLES DE NON-CUMUL

Il n'est pas possible de cumuler pour un même logement, le nouveau dispositif fiscal avec la réduction d'impôt en faveur :

- des résidences hôtelières à vocation sociale,
- de l'investissement locatif "Scellier" ,
- des dispositifs "Duflot" ou "Pinel".

Il n'est pas non plus applicable aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la "Fondation du patrimoine".

La loi prévoit la sortie progressive des dispositifs "Besson", "Robien" et "Borloo" : les déductions fiscales sont

applicables jusqu'à la fin de l'engagement de location éventuellement prorogé pour les dispositifs "Besson" et "Robien".

Pour le dispositif "Borloo" et pour les conventions conclues avant le 31 décembre 2016 ou pour lesquelles la demande de conventionnement a été réceptionnée par l'ANAH au plus tard le 31 janvier 2017, les dispositions fiscales sont applicables jusqu'à la fin de la convention avec l'ANAH ou, si toutes les conditions sont remplies, jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la tacite reconduction du bail.

DISPOSITIF FISCAL «PINEL» EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

(LF : ART. 68 / CGI : ART. 199 NOVOVICIES)

Le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit "Pinel" ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf, construits dans des zones présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Le dispositif "Pinel" en faveur de l'investissement locatif est prorogé **jusqu'au 31 décembre 2017**.

Il est étendu aux "*communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière*" situées en zone C

à condition que le préfet de région délivre un agrément après avis conforme du Comité Régional de l'Habitat **entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017**.

Cette extension s'applique aux opérations d'acquisitions de logements ou de constructions à compter de l'entrée en vigueur de l'agrément de la commune concernée (date de dépôt du permis de construire pour les logements que le contribuable fait construire ou la date de l'acte authentique pour les logements acquis en VEFA).

A ce jour, les investissements réalisés dans le Tarn ne sont pas éligibles au dispositif.

DISPOSITIF CENSI-BOUVARD ET CRÉATION D'UN VOLET RELATIF À LA RÉHABILITATION DES RÉSIDENCES DE TOURISME

(LF : ART. 69 / CGI : ART. 199 SEXVICIES ET 199 DECIES G BIS)

L'investissement dit "Censi-Bouvard" ou Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP) bénéficie aux personnes physiques qui acquièrent un logement neuf, en VEFA, ou un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation.

Ces mesures concernent les établissements de santé à vocation sociale, les résidences à destination des personnes âgées, handicapées ou pour étudiants et les résidences de tourisme classées.

Le dispositif est prorogé **jusqu'au 31 décembre 2017** sauf pour les résidences de tourisme classées.

En effet, le volet relatif à la construction de nouvelles résidences de tourisme est supprimé à compter du 31 décembre 2016. Il est, néanmoins, réorienté afin d'encourager l'amélioration du parc existant des résidences de tourisme classées achevées depuis plus de 15 ans⁽³⁾. Ce nouvel avantage est centré sur des travaux de grande ampleur portant sur l'ensemble de la résidence et adoptés en assemblée générale de copropriété. Les travaux éligibles à la réduction d'impôt sont ceux :

- respectant les critères de performance énergétique requis pour le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique),
- visant à favoriser l'adaptation aux personnes à mobilité réduite,
- permettant le ravalement.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré. Le taux applicable est de 20 % du montant des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 22 000 €/logement.

La réalisation des travaux devra être adoptée en assemblée générale de copropriété **entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019**.

OBLIGATION POUR LES LOUEURS MEUBLÉS NON PROFESSIONNELS (LMNP) DE S’AFFILIER AU RÉGIME SOCIAL DES INDÉPENDANTS (RSI) DE LA SÉCURITÉ SOCIALE À PARTIR D’UN CERTAIN SEUIL DE RECETTES (LFSS : ART. 18 / CSS : L.133-6-8, L.311-3, L.613-1, NOUVEL ART. L.133-6-7-3 / CGI : ART. 64 BIS ET 155 / CODE DU TOURISME : L.324-1 ET L.324-3)

L'article 18 de loi de financement pour la Sécurité sociale organise l'affiliation au RSI des particuliers louant leur logement de manière occasionnelle. En effet, il existe un développement notable des applications numériques mettant en relation un prestataire et un client qui permet à des particuliers de percevoir des revenus en contrepartie d'une prestation. Ainsi, l'article étend l'obligation d'affiliation au RSI aux LMNP à partir d'un certain seuil de recettes. Cette disposition, concernant la location de biens meublés, vise à clarifier les règles sociales applicables en distinguant, les activités professionnelles de celles non professionnelles.

Pour être considéré comme un loueur professionnel, le particulier doit remplir 3 conditions :

- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent être supérieures à 23 000 € ;
- les recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Par conséquent, un particulier louant un bien meublé pour une courte durée, sans qu'il relève de la location de chambres d'hôtes et qui ne remplit pas l'une des 3 conditions, ne peut pas être considéré comme un loueur professionnel.

Ainsi, le particulier louant son logement à "*une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile*", et ayant perçu des revenus fonciers supérieurs à 23 000 €/an, doit obligatoirement s'affilier au RSI et verser les cotisations correspondantes.

Sont exclus de ce régime les loueurs professionnels et les personnes affiliées au régime social général.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette mesure, les plateformes d'intermédiation seront autorisées, avec l'accord des particuliers, à réaliser les démarches d'affiliation, de déclaration sociale et de paiement des cotisations : "*(...) les travailleurs indépendants ainsi que les personnes affiliées au régime général (...) peuvent autoriser par mandat la personne mentionnée au premier alinéa du présent article à procéder à la déclaration du chiffre d'affaires ou de recettes réalisés au titre de cette activité par son intermédiaire ainsi qu'au paiement des cotisations et contributions de sécurité sociale dues à compter de leur affiliation, au titre des périodes correspondant à l'exercice de cette activité, auprès des organismes de recouvrement concernés*".

La possibilité pour les plateformes d'accompagner les particuliers dans les formalités administratives relatives à la location entre en vigueur **le 1^{er} janvier 2018**.

DÉDUCTION FISCALE « MALRAUX » : ADAPTATION AUX DISPOSITIONS DE LA LOI LIBERTÉ DE CRÉATION, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

(LFR : ART. 40 / CGI : ART. 199 TERCIVIES)

L'article 75 de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a transformé les secteurs sauvegardés, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en Sites Patrimoniaux Remarquables dits SPR. Le régime "*Malraux*" est adapté pour permettre l'application des déductions fiscales aux SPR.

La déduction fiscale de 22% prévue dans le cadre du régime "*Malraux*" s'applique si l'immeuble est situé dans un périmètre du SPR couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé. Toutefois, si cela n'est pas le cas, la restauration de l'immeuble est éligible à la déduction si cette opération de restauration a été déclarée d'utilité publique. Le taux de déduction est porté à 30 % pour les SPR faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.

Afin d'assouplir le dispositif "*Malraux*", le plafond de 100 000 € prévu chaque année pendant 4 ans est remplacé par un plafond unique de 400 000 € sur une durée de 4 ans.

De plus, le solde de la réduction d'impôt n'ayant pas pu être imputé sur l'impôt dû peut être reporté sur les 3 exercices suivants.

Par ailleurs, la réduction d'impôt est étendue à tous les locaux ayant une vocation d'habitation après la réalisation de travaux : il s'agit de prendre en compte la destination finale du local.

Les conditions de reprise de la réduction d'impôt sont également modifiées en précisant qu'aucune reprise n'est effectuée si la rupture des engagements intervient à la suite d'une invalidité grave, du licenciement ou du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Enfin, le dispositif "*Malraux*" est prorogé pour les immeubles situés dans les Quartiers Anciens Dégradés (QAD) et les quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain dits "NPNRU" **jusqu'au 31 décembre 2019**.

L'évolution des périmètres avec les SPR s'applique pour une demande de permis de construire ou une déclaration préalable depuis le 9 juillet 2016. Avant cette date, l'ancienne version du dispositif continue à s'appliquer lors de la demande d'autorisation.

Toutefois, l'extension du dispositif aux locaux non destinés initialement à l'habitation et qui le seront après travaux, la globalisation du calcul du plafond sur 4 ans et le report du reliquat non imputé entrent en vigueur **à partir du 1^{er} janvier 2017**.



CLARIFICATION DE L'APPLICATION DU RÉGIME DES BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC) EN CAS DE LOCATION MEUBLÉE

(LFR : ART. 114 / CGI : ART. 35)

Jusqu'ici, pour la détermination de l'impôt sur le revenu, selon la doctrine fiscale, les revenus tirés de la location meublée relevaient de la catégorie des revenus fonciers lorsque la location présentait un caractère occasionnel, alors que les revenus provenant de la location meublée effectuée à titre habituel relevaient de la catégorie des BIC.

Désormais, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les revenus tirés d'une activité de location meublée occasionnelle ou habituelle, que le logement soit loué directement ou indirectement, relèvent de la catégorie des BIC, pour les personnes physiques : "*Personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés*".

Cette mesure concerne l'impôt sur le revenu pour les revenus perçus en 2017.

OBLIGATION POUR LES PLATEFORMES DE DÉCLARER AUTOMATIQUEMENT À L'ADMINISTRATION FISCALE LES REVENUS DE LEURS UTILISATEURS

(LFR : ART. 24 / CGI : NOUVEL ART. 1649 QUATER A BIS)

Une nouvelle obligation est introduite pour les plateformes en ligne qui permettent aux particuliers de louer leur logement pour une courte durée. Il s'agit d'une déclaration automatique de certaines informations sur le contribuable à l'administration fiscale afin d'alimenter sa déclaration pré-remplie et de calculer l'impôt dû en fonction des règles applicables à chaque catégorie de revenu.

Ainsi, la loi permet le transfert à l'administration des informations suivantes sur le particulier : son nom, son prénom et sa date de naissance, son adresse électronique, son statut de particulier ou de professionnel caractérisant l'utilisateur sur la plateforme, le montant total des revenus bruts perçus et la catégorie à laquelle se rattachent les revenus bruts perçus.

Les modalités d'application de cette disposition seront précisées par décret.

Cette disposition entre en vigueur **le 1^{er} janvier 2019**.

AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

PROROGATION DU CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - CITE

(LF : ART. 23 / CGI : ART. 200 QUATER, 224 QUATER U ET 199 TER S)

Le CITE, mis en place par l'article 3 de la loi de finances pour 2015, permet de bénéficier d'un taux unique de réduction d'impôt de 30 %, sans condition de ressources et sans obligation de réaliser un bouquet de travaux.

Il porte sur les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisés dans l'habitation principale. L'avantage fiscal est de 30 % des dépenses engagées, plafonnées à 8 000 € (16 000 € pour un couple, plus 400 €/personne à charge) sur une période de 5 ans.

Le CITE est prorogé **jusqu'au 31 décembre 2017**.

Par ailleurs, le Gouvernement remettra au Parlement, avant le 1^{er} septembre 2017, un rapport sur la mise en œuvre du CITE : la distribution géographique et sociale de ces crédits d'impôt, leurs impacts sur le prix HT des principaux travaux de rénovation éligibles au crédit d'impôt, l'évolution de la dépense fiscale ainsi que des propositions d'amélioration du dispositif.

SUPPRESSION DE LA CONDITION DE RESSOURCES LORS DU CUMUL CITE ET L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ÉCO-PTZ)

(LF : ART. 23 / CGI : ART. 200 QUATER, 224 QUATER U ET 199 TER S)

La condition de ressources permettant de bénéficier du cumul du CITE et de l'éco-PTZ, pour les offres d'avances émises à partir du 1^{er} mars 2016 est supprimée.

TVA À TAUX RÉDUIT POUR L'ACCESSION SOCIALE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES OBJET D'UNE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN / NOUVELLE DÉLIMITATION DE LA ZONE PÉRIPHÉRIQUE

(LF : ART. 30 I B ET ART. 30 II / CGI : ART. 278 SEXIES 11 BIS)

Le Code général des impôts prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5 % en Métropole, 2,10 % dans les DOM) aux ventes et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction d'un logement, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources du Prêt Locatif Social (PLS) majorés de 11 %. Les opérations destinées à la résidence principale de ces personnes sont soumises à des conditions de prix et doivent être situées :

- soit dans des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine signée avec l'ANRU dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) ou entièrement situées à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers ;
- soit dans les 1 500 quartiers prioritaires (QPV) qui font l'objet d'un contrat de ville à la date de dépôt du permis de construire ou entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. La mesure concerne également, jusqu'au 30 décembre 2024, les QPV faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Pour mémoire, la liste des quartiers prioritaires dans le cadre du NPNRU est établie par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

La loi de finances pour 2017 prévoit une nouvelle délimitation de la zone périphérique pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention au titre du NPNRU.

Dans ces quartiers marqués par les dysfonctionnements les plus importants, les immeubles peuvent bénéficier du taux réduit de TVA dès lors qu'ils seront intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé, à la date du dépôt de permis de construire, à moins de 500 m de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 m de cette même limite.

Pour mémoire, afin de s'assurer que la condition relative au lieu de situation soit satisfaite, les opérateurs peuvent interroger le service des impôts compétent.

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, il doit être précisé dans l'acte de vente que le logement est situé dans un quartier prioritaire politique de la ville qui fait l'objet d'un contrat de ville ou est entièrement situé dans une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers, ou, pour les QPV faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain au titre du NPNRU à la date de dépôt du permis de construire, que le logement est intégré à un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 m de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 m de cette même limite.

La mesure concerne les opérations dont la demande de permis de construire est déposée **entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2024**.

OPÉRATIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) : ÉLIGIBILITÉ AU PTZ ET RÉGIME FISCAL

(LFR : ART. 62, 63, 64 / CCH : L.31-10-2 ; CGI : ART. 278 SEXIES, 284, 743, 1378 TER, 1388 OCTIES)

La loi précise le régime fiscal des opérations réalisées dans le cadre d'un BRS et portées par les Organismes de Foncier Solidaire (OFS). Le texte aligne le régime fiscal de ces opérations sur celles reposant sur des dispositifs comparables (PSLA et baux à construction). Ainsi, les textes sont modifiés en vue de permettre :

- ⇒ l'éligibilité au PTZ des acquisitions en 1^{ère} propriété de droits réels immobiliers d'une résidence principale dans le cadre d'un BRS ;
- ⇒ l'application d'un taux de TVA réduit à 5,5 % aux opérations de :
 - livraison de terrains à bâtir en vue de conclure un BRS ;
 - livraison de logements neufs à un OFS en vue de la conclusion d'un BRS ;
 - cession des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un BRS et destinés à la résidence principale des acquéreurs.

NB : les OFS qui ont acquis un terrains à bâtir ou un logement au taux réduit seront tenus au paiement d'un complément d'impôt si les conditions (respect des plafonds de ressources, procédure d'agrément, prix de vente plafonné) auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux ne sont pas remplies dans les 5 ans suivant le fait générateur de l'opération ou cessent d'être remplies dans les 15 ans ;
- ⇒ l'exonération de taxe de publicité foncière lors de la conclusion des BRS ;
- ⇒ l'application aux mutations de droits dans le cadre d'un bail réel immobilier ou d'un BRS des dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles ;
- ⇒ un abattement de 30 % de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un BRS, sauf délibération contraire de la collectivité territoriale ou l'EPCI doté d'une fiscalité propre.

PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS L'ÉVALUATION DES RESSOURCES

(LFR : ART. 136 / CCH : L.351-3 / CSS : L.542-2, L.542-5 ET L.831-4 / LIVRE DES PROCÉDURES FISCALES : L.107 B)

La loi de finances pour 2016 a introduit un critère patrimonial dans le calcul des ressources des demandeurs sollicitant une aide personnelle au logement (APL, ALF et ALS), **depuis le 1^{er} octobre 2016**. Dès lors qu'elle excède le seuil de 30 000 €, la valeur du patrimoine est prise en compte dans l'évaluation des ressources du foyer retenues pour le calcul du montant de l'aide.

La loi de finances rectificative pour 2016 exclut du champ d'application de cette mesure :

- les bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) ;
- les bénéficiaires de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH) ;
- les demandeurs résidant dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou en résidence autonomie.

Par ailleurs, la loi de finances rectificative ouvre la possibilité d'utiliser l'application PATRIM pour calculer le montant du patrimoine à déclarer au titre des aides personnelles au logement. Les motifs de consultation de cette application sont limitativement énumérés par le Livre des procédures fiscales.

DÉGRESSIVITÉ DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

(LFR : ART. 136 / CCH : L.351-3 / CSS : L.542-5 ET L.831-4)

La loi de finances pour 2016 prévoit une diminution progressive de l'aide au logement au-delà d'un certain plafond de loyer, voire une suppression de l'aide au-delà d'un second plafond, afin de mieux prendre en compte la capacité financière effective des allocataires assumant des loyers d'un montant particulièrement élevé par rapport aux revenus déclarés. Le texte précise que **cette disposition ne s'applique pas aux bénéficiaires de l'AAH et de l'AEEH**.

TAXES LOCALES

TAXE DE SÉJOUR

(LFR : ART. 86 / CGCT : L.2333-26, L.2333-30, L.2333-41, L.3333-1 ET L. 5211-21)

La taxe de séjour est une taxe locale facultative. Certaines communes peuvent la mettre en œuvre afin de faire contribuer les touristes aux dépenses liées à leur fréquentation des lieux. Il s'agit des communes :

- touristiques ou les stations classées,
- visées par la loi littoral ou la loi montagne,
- réalisant des actions pour favoriser le tourisme ou la protection des espaces naturels.

Les personnes redevables de la taxe de séjour sont celles résidant dans une location saisonnière. La taxe est donc perçue par l'intermédiaire des propriétaires disposant des biens mis en location.

Les communes ou les EPCI ont le choix entre la taxe de séjour "au réel" calculée par personne et par nuitée de séjour et la taxe de séjour forfaitaire. Toutefois, les tarifs doivent être compris entre un tarif minimal et un tarif maximal en fonction de la catégorie d'hébergement.

La possibilité de la collecte de la taxe de séjour au réel a été étendue pour les plateformes de réservation en ligne par la loi de finances pour 2015.

Sont ajustés également plusieurs modalités d'application relatives à la taxe de séjour. D'une part, il s'agit de sécuriser les délibérations des collectivités territoriales, qui sont applicables "à compter de l'année suivante" en d'autres termes, elles demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas modifiées par une nouvelle délibération. Pour l'année 2017, les collectivités territoriales ayant mis en place la taxe de séjour peuvent modifier leur délibération jusqu'au 1^{er} février 2017 notamment pour les EPCI issus de fusion.

Toutefois, les communes s'opposant à l'institution d'une taxe de séjour au niveau intercommunal doivent délibérer en ce sens dans un délai de 2 mois "à compter de la publication ou de l'affichage de la décision de l'organe délibérant".

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB) POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES ET LES EPCI EN COMPTANT PLUS DE 50 % (LF : ART. 94 / CGI : ART. 1384, 1384 A, 1384 B, 1384 C ET 1384 F)

Les collectivités territoriales (communes et EPCI) ont la possibilité de délibérer sur la non-application sur leur territoire des diverses dispositions d'exonération de longue durée de la TFPB ou d'abattement en faveur de logements sociaux. Les communes et les EPCI visés par la mesure sont ceux disposant de logements sociaux représentant au moins 50 % des résidences principales.

Cette mesure s'applique aux exonérations pour les logements faisant l'objet de baux conclus **à compter du 1^{er} janvier 2017**.

EXONÉRATION DE LA TFPB POUR LES IMMEUBLES NEUFS REMPLAÇANT DES LOGEMENTS SOCIAUX ANCIENS

(LF : ART. 95 / CGI : ART. 1384 À 1384 F, NOUVEL ART. 1384 G)

Les communes et les EPCI peuvent décider de ne pas appliquer les exonérations de TFPB de longue durée prévues pour certaines constructions neuves affectées à l'habitation principale. Ces dernières doivent être issues d'une opération de démolition-reconstruction dans le cadre de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (conventions conclues par l'ANRU). En outre, les communes et les EPCI, souhaitant délibérer pour supprimer ces exonérations, doivent compter au moins 50 % de logements sociaux considérés comme des résidences principales. Cette mesure vise les opérations de reconstitution de l'offre démolie agréées **dès le 1^{er} janvier 2017**.

SIGNATURE D'UNE CONVENTION ANNEXÉE AUX CONTRATS DE VILLE POUR BÉNÉFICIER D'UN ABATTEMENT DE LA TFPB

(LFR : ART. 47 / CGI : ART. 1388 BIS)

La loi de finances rectificative renforce les conditions nécessaires pour bénéficier de l'abattement de 30 % de la TFPB. En effet, il est permis de diminuer la valeur locative cadastrale des logements locatifs à usage d'habitation principale détenus par des organismes HLM ou des sociétés d'économie mixte dans les quartiers politique de la ville dès lors qu'ils ont signé un contrat de ville. Cette nouvelle mesure conditionne le bénéfice de l'abattement à la signature d'une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires. La convention devra être signée **au plus tard le 31 mars 2017**.

ABATTEMENT FACULTATIF POUR LE CALCUL DE LA TFPB DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) LIÉ À LA POLLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

(LFR : ART. 48 / CGI : NOUVEL ART. 1388 QUINQUIES B)

Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent décider d'un abattement de 50 % de la valeur locative utilisée dans le calcul de la TFPB pour les propriétés situées dans le périmètre d'un PIG. Ce dernier doit s'inscrire dans le champ de la pollution de l'environnement "*notamment au cadmium et au plomb*". Ainsi, le propriétaire doit adresser à l'administration fiscale une déclaration avant le 1^{er} janvier de chaque année.

Chaque collectivité concernée doit prendre une délibération avant le 1^{er} octobre pour être applicable l'année suivante. Néanmoins, les collectivités territoriales et les EPCI peuvent délibérer **jusqu'au 5 février 2017** pour instituer l'abattement. La majoration de la dotation globale de fonctionnement pourra compenser la diminution des recettes de la collectivité ayant voté cet abattement.



ÉXONÉRATION POUR LES ORGANISMES HLM DE TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

(LF : ART. 96 / CGI : ART. 1407 BIS)

L'exonération de taxe d'habitation pour les logements vacants détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte devient automatique.

MAJORATION FACULTATIVE DE LA TAXE D'HABITATION (TH) SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN ZONE TENDUE

(LF : ART. 97 / CGI : 1636 B SEPTIES ET 1407 TER)

Les communes situées dans les zones tendues et sur délibération du conseil municipal, peuvent décider de majorer de 20 % la part communale de la cotisation de TH relative aux habitations secondaires. Dorénavant, les communes ont la possibilité d'adopter un pourcentage compris entre 5 % et 60 %.

Pour instituer ou moduler la majoration de la TH due à compter de 2017, elles peuvent à titre dérogatoire délibérer **jusqu'au 28 février 2017**.

REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES DE 0,4 % EN 2017 ET INDEXATION SUR L'INFLATION CONSTATÉE À PARTIR DE 2018

(LF : ART. 99 / CGI : ART. 1518 BIS)

Pour l'année 2017, les coefficients de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives servant de base aux impôts locaux (TFPNB, TFPB) sont fixés à 1,004. Ils étaient de 1,01 en 2016.



TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement s'applique lors de tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux. Elle est perçue par les communes ou EPCI, les départements afin de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis dans les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.

RÉPARTITION PAR LES DÉPARTEMENTS DU PRODUIT DE LEUR PART DE TAXE D'AMÉNAGEMENT ENTRE LA POLITIQUE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

(LF : ART. 101 / CODE L'URBANISME : L.331-17)

La taxe d'aménagement est constituée de 3 parts :

- le bloc communal⁽⁴⁾,
- une part départementale,
- une part régionale.

Chaque part est instaurée par délibération de l'autorité locale.

Des précisions sont apportées, relatives à la fixation du taux de la part départementale de la taxe d'aménagement : *"Les conseils départementaux fixent dans cette délibération ou, au plus tard, lors de l'établissement de leur budget annuel les taux de répartition de la part départementale de la taxe d'aménagement entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement"*.

Les délibérations demeurent valables pendant 1 an et *"sont reconduites de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans les délais prévus aux mêmes 1^{er} et 2^{me} alinéas"*.

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

EXTENSION DE L'EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS) EN FAVEUR DES BAILLEURS SOCIAUX POUR LES PRODUITS ACCESSOIRES AUX OPÉRATIONS RÉALISÉS AU TITRE DU SERVICE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

(LF : ART. 16 / CGI : ART. 207 / CODE DE L'ÉNERGIE : L.221-7)

Les bailleurs sociaux sont exonérés d'IS lors d'opérations réalisées au titre du service d'intérêt général, cela vise : la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements sociaux. La loi de finances étend l'exonération de l'IS aux produits liés à la cession de Certificats d'Economies d'Energie dits "CEE".



TAUX RÉDUIT D'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS) AUX CESSIONS DE LOCAUX À USAGE INDUSTRIEL TRANSFORMÉS EN LOCAUX D'HABITATION

(LF : ART. 18 / CGI : ART. 210 F)

L'article 18 étend à la cession de locaux à usage industriel transformés en locaux d'habitation le taux réduit de l'IS applicable aux cessions de locaux à usage commercial ou de bureau. En effet, la plus-value nette réalisée lors de la cession d'un local à usage commercial ou de bureau est imposée à un taux réduit d'IS de 19 % lorsque la société cessionnaire s'engage à le transformer en local à usage d'habitation. En outre, le délai est allongé d'1 an : la société dispose d'un délai maximal de 4 ans.

Le taux réduit de l'IS s'applique **à compter du 1^{er} janvier 2017**.

AUTRES MESURES

SUPPRESSION DE NICHES FISCALES LIÉES AU LOGEMENT

(LF : ART. 32/ CGI : ART. 156 QUATER II, 2^o QUATER, ART. 1387 A BIS ET ART. 200 NONIES)

Dans un objectif de simplification et de clarification de la législation, **sont supprimés** certains avantages fiscaux **à compter du 1^{er} janvier 2017** :

- la disposition permettant aux nus propriétaires de déduire les réparations importantes (voûtes, poutres) du revenu global dans la limite de 25 000 €/an ;
- l'exonération pour 7 ans de TFPB, les installations et bâtiments liés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation ;
- le crédit d'impôt accordé aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés ayant souscrit une assurance contre les impayés de loyer. Pour mémoire, en matière de revenus fonciers, les primes d'assurance versées pour garantir le risque d'impayés de loyer sont déductibles soit pour leur montant réel dans le cadre du régime réel d'imposition, soit par le biais de l'abattement forfaitaire de 30 % représentatif des charges dans le cadre du régime micro-foncier. Ce crédit d'impôt visait à inciter les bailleurs à louer à des personnes aux ressources modestes en diminuant le coût de l'assurance loyers impayés et le bailleur disposait donc d'un choix entre la déduction et le crédit d'impôt.

DALO / DAHO : LIQUIDATION ET PAIEMENT DES ASTREINTES

(LFR : ART. 135)

Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé ou hébergé d'urgence et qui n'a pas reçu d'offre de logement ou d'hébergement dans le délai imparti, peut introduire un recours devant la juridiction administrative. Lorsque le magistrat constate que la demande n'a pas été satisfaite, il ordonne le logement ou l'hébergement du requérant par l'État et peut assortir son injonction d'une astreinte versée au Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement.

La loi de finances pour 2016 a précisé que tant que l'astreinte n'est pas définitivement liquidée par le juge, son versement est effectué 2 fois/an. Le 1^{er} versement doit intervenir à la fin du 6^{ème} mois qui suit le mois à compter duquel l'astreinte est due (en application du jugement prononcé). Lorsque l'astreinte a été liquidée définitivement, le versement du solde restant dû, le cas échéant, est effectué dans le mois qui suit la notification de l'ordonnance de liquidation définitive.

Ce nouveau régime de liquidation et de paiement des astreintes ne s'applique qu'aux seuls jugements prononcés **depuis le 1^{er} janvier 2016**.

TARIFS SOCIAUX DE L'ÉNERGIE : RÉPERTOIRE NATIONAL COMMUN DE LA PROTECTION SOCIALE

(LFSS : ART. 108 / CSS : ART. L114-12-1)

Un répertoire national commun aux organismes chargés de la gestion d'un régime obligatoire de sécurité sociale ou du service des allocations et prestations, aux caisses assurant le service des congés payés, à la Caisse des français de l'étranger, ainsi qu'à Pôle emploi, relatif aux bénéficiaires des prestations et avantages de toute nature permet des échanges avec les administrations fiscales.

Ces échanges sont nécessaires à l'appréciation de droits, au contrôle et à la justification dans la constitution des droits entraînant l'application des tarifs sociaux : ainsi, l'accès à ce répertoire est ouvert aux entreprises fournissant de l'électricité, du gaz et de l'eau pratiquant des tarifs sociaux, accès limité aux données uniquement nécessaires à la mise en œuvre de ces tarifs.

RÉSIDENCES HÔTELIÈRES À VOCATION SOCIALE : TVA À 5,5 % POUR LES PRESTATIONS D'HÉBERGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

(LF : ART. 29 / CGI : ART. 278-0 BIS)

Le Code général des impôts prévoit d'appliquer la TVA au taux réduit à 5,5 % pour :

- la fourniture de logement et de nourriture dans les maisons de retraite, les établissements accueillant des personnes handicapées, les logements-foyers et certains établissements et services sociaux et médicaux-sociaux ;
- aux prestations exclusivement liées, d'une part, à l'état de dépendance des personnes âgées et, d'autre part, aux besoins d'aide des personnes handicapées, hébergées dans ces établissements et qui sont dans l'incapacité d'accomplir les gestes essentiels de la vie quotidienne.

La loi de finances pour 2017 abaisse le taux de TVA à 5,5 % pour les prestations d'hébergement et d'accompagnement social qui seront effectuées **à compter du 1^{er} mars 2017** dans les résidences hôtelières à vocation sociale. Ces dernières doivent s'engager à réserver plus de 80 % des logements de la résidence à des personnes désignées par le préfet ou à des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, aux personnes sans-abri ou en détresse ou aux demandeurs d'asile.

PLUS VALUES

EXONÉRATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES LORS DE CESSIONS RÉALISÉES AU PROFIT DE BAILLEURS SOCIAUX ET D'OPÉRATEURS PRIVÉS, DE COLLECTIVITÉS TERRITORIALES OU DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

(LFR : ART. 35 / CGI : ART. 150 U, II, DISPOSITIONS 7° ET 8°)

2 exonérations sont prorogées, relatives aux cessions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis consenties par des particuliers **jusqu'au 31 décembre 2018**. Il s'agit des cessions réalisées dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, à des bailleurs sociaux, à un opérateur privé à condition qu'il "s'engage [...] à réaliser et à achever des logements sociaux dans un délai de 4 ans et à proportion de la surface du bien sur laquelle il s'engage à les réaliser". D'autre part, l'exonération s'applique aux cessions réalisées au profit de collectivités territoriales, d'EPCI ou d'établissements publics fonciers.

AU-DELÀ DE CES DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET FISCALES ET POUR MÉMOIRE, VOICI QUELQUES MESURES QUI VONT S'APPLIQUER AU COURS DE L'ANNÉE 2017

A partir du 1^{er} janvier 2017

LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE deviennent obligatoires lors de travaux de réhabilitation importants :

- les ravalements de façade,
- les réfections de toiture,
- les aménagements pour rendre un local habitable.

Cette exigence d'efficacité énergétique n'est pas obligatoire en cas d'impossibilité technique, de surcoûts importants ou de disproportion manifeste sur le plan architectural.

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES DONT LES PERMIS DE CONSTRUIRE SONT DÉPOSÉS APRÈS LE 1^{ER} JANVIER 2017 : l'installation des pré-équipements nécessaires à l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques mais aussi les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

EN COPROPRIÉTÉ, QUELQUES ÉVOLUTIONS

LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT PROVISIONNER UN FONDS DE RÉSERVE POUR LES TRAVAUX pour assurer un étalement des charges de copropriété dans le temps. L'entretien et l'amélioration de leur bâtiment, gage de maîtrise des charges et d'une meilleure valorisation des logements, sont ainsi facilités. Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires.

A partir du 1^{er} janvier 2017

LES COPROPRIÉTAIRES DE TOUT IMMEUBLE DOIVENT SE PRONONCER SUR LA VOLONTÉ DE RÉALISER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) permettant de s'assurer de la situation générale de l'immeuble. Ce DTG comprend entre autres : une évaluation de la liste et du coût des travaux nécessaires sur les 10 prochaines années, un diagnostic de performance énergétique, une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble...

Le DTG devient obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans qui sont nouvellement mis en copropriété.

TOUTES LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS DOIVENT S'IMMATRICULER EN LIGNE SUR WWW.REGISTRE-COPROPRIETES.GOUV.FR.

Les copropriétés déjà existantes de 50 à 200 lots ont **jusqu'au 31 décembre 2017** pour le faire, celles de plus de 200 lots avaient **jusqu'au 31 décembre 2016**.

Ce registre, véritable observatoire national de la copropriété, est un outil de compréhension destiné à éclairer les débats et à détecter les situations à risque.

A partir du 1^{er} juillet 2017

UN DIAGNOSTIC RELATIF AUX INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ OBLIGATOIRE DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF DONT LES INSTALLATIONS ONT PLUS DE 15 ANS. Réalisé par un diagnostiqueur agréé et valide pendant 6 ans. Cette obligation s'applique aux logements vides ou meublés, loués à titre de résidence principale, lors de la mise en location d'un logement.

A compter du 1^{er} mars 2017

Les demandes de permis de construire pour édifier ou modifier un bâtiment d'une surface supérieure à 150 m² devront faire l'objet d'un recours à un architecte, à l'exception des constructions à usage agricole.

Avant le 31 mars 2017

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS (consommation supérieure à 150 kWh/m²) : permettre à chacun de mesurer la quantité de chauffage consommée devrait conduire à une économie de facture estimée à 15% des consommations. L'acquisition de ces appareils est éligible au CITE.

A compter du 27 mars 2017

LES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES ET D'AGGLOMÉRATION DEVIENDRONT AUTOMATIQUEMENT COMPÉTENTES EN MATIÈRE DE PLANS LOCAUX D'URBANISME, comme prévu par la loi ALUR.

SOURCES :

Loi de finances pour 2017 (loi du 29.12.16 : JO du 30.12.16)

Loi de finances rectificative pour 2016 (loi du 29.12.16 : JO du 30.12.16)

Loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 (loi 23.12.16 : JO du 24.12.16)