



Loi de finances pour 2018 et loi de finances rectificatives pour 2017

Voici les principales dispositions intéressant le logement :

Accession réforme du PTZ :

Le PTZ est prorogé de quatre années soit jusqu'au 31.12.2021. Des conditions de localisation sont intégrées afin de recentrer les investissements.

Les opérations d'acquisition amélioration doivent être situées dans les zones B2 et C pour toutes les offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2018 (exclusion des zones A et B1).

Les ventes d'immeubles à rénover (VIR) sont finançables en PTZ et entrent dans la définition des opérations « acquisition amélioration ».

Les opérations dans le logement neuf sont recentrées sur les zones A et B1. Le financement dans les zones B2 et C est diminué (quotité de prêt abaissé à 20%) et sera exclu à compter du 1^{er} janvier 2020.

Afin de s'aligner sur les législations sociales, les conditions de primo accession ne s'appliquent pas lorsque l'emprunteur ou l'une des personnes du ménage bénéficie d'une carte « mobilité inclusion » ou perçoit une pension d'invalidité 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie. Pour mémoire les bénéficiaires de l'AAH et/ou AEEH sont également exonérés.

Les crédits d'impôts :

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31.12.2018 et recentré sur certains investissements avant sa transformation en prime travaux.

Pour rappel : lors de la réalisation de travaux de rénovations énergétiques réalisés par des artisans labélisés RGE sur sa résidence principale le particulier peut bénéficier d'un crédit d'impôt au taux de 30%.

La loi de finances recentre cet avantage sur les actions les plus efficaces à compter du 01.01.2018.

- Exclusions des chaudières à haute performance énergétique fonctionnant au fioul. Celles respectant les critères de très haute performance énergétique peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au taux de 15% si la dépense est payée entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018.
- Exclusion des volets isolants et des portes d'entrée donnant sur l'extérieur à compter du 01.01.2018.
- Les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées sont éligibles au taux de 15% pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018 si les travaux viennent en remplacement d'un simple vitrage.
- La dépense liée à l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude (chauffe-eau thermodynamique) est limitée à 3000€
- Les frais de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid sont éligibles au CITE. La collectivité ou l'exploitant de réseau doit individualiser la part des frais de raccordement acquitté par le particulier.
- La réalisation d'audit énergétique « comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique défini par arrêté » effectuée par les personnes qualifiées est éligible au CITE.

Dispositions transitoires : Les chaudières à fioul et les matériaux d'isolation des parois vitrées pour lesquels le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant le 1^{er} janvier 2018 continuent à bénéficier de l'ancien régime.

A noter : les dépenses exclues du CITE continuent à bénéficier du taux de TVA réduit pour les travaux liés à la pose et l'entretien de l'équipement.

Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes et prorogé de 3 ans soit jusqu'au 31.12.2020, son bénéficiaire est ouvert aux dépenses permettant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap (auparavant il était réservé aux travaux d'accessibilité des personnes âgées ou handicapées).
La liste des équipements éligibles est fixée par arrêté.

Investissement locatif :

Le dispositif Pinel est prorogé de 4 années soit jusqu'au 31.12.2021 et est recentré sur les zones A, Abis, B1 ou les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (reconversion des sites militaires fermés).

Pour les communes classées en zone B2 ou C la sortie du dispositif est progressive, les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 31.12.2017 dont l'acquisition est réalisée au plus tard le 31.12.2018 (date de signature de l'acte authentique) bénéficie de mesures transitoires.

Le dispositif Censi-Bouvard est prorogé jusqu'au 31.12.2018 en faveur de la location meublée non professionnelle (LMNP). Les structures visées sont les suivantes : établissement de santé à vocation sociale ou médico-sociale, les résidences à destination des personnes âgées handicapées ou les résidences pour étudiants et les résidences de tourisme classées.

Réforme des APL :

Mise en place d'une réduction loyer solidarité (RLS) pour les logements conventionnés APL gérés par des organismes HLM ou des SEM. Les locataires dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un certain plafond bénéficient d'une réduction de loyer. Le montant de leurs APL est alors réduit d'une fraction comprise en 90 et 98% de la RLS. Le montant de cette réduction est fixé chaque année par arrêté en fonction du zonage et de la composition du ménage.

Cette mesure est applicable au contrat en cours à compter du 1^{er} février 2018.

Extinction des aides au logement pour l'accession à la propriété pour les prêts signés à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour les contrats de location accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31.12.2017 et dont la signature a lieu avant le 31.01.2018, les aides sont maintenues.

Réforme des plus-values :

Imposition des plus-values, le taux de prélèvements sociaux passe à 17.2% suite à l'augmentation de la CSG. Pour les revenus d'activité de placement et de patrimoine le taux de CSG prélevée passe de 8.2 à 9.9%. Ainsi pour les plus-values taxables à compter du 1^{er} janvier 2018 le taux d'imposition globale passe à 36.2% ((19% taux forfaitaire et 17,2% prélèvement sociaux)

Nouvel abattement exceptionnel pour les cessions de terrains à bâtir TAB. Les propriétaires particuliers peuvent bénéficier d'une réduction de 70% à 85% sur les plus-values de terrains destinés à accueillir des logements.

La cession doit être précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01.01.2018 et le 31.12.2020. Pour que le vendeur bénéficie d'un abattement de 70% l'acquéreur doit s'engager expressément dans l'acte de vente à réaliser et à achever dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition un ou plusieurs bâtiment d'habitation collectif dont le gabarit est au moins égal à 75% du gabarit maximal autorisé par le PLU. Le taux d'abattement est porté à 85% si l'acquéreur décide de construire des logements sociaux ou intermédiaires à hauteur de 50% de la surface totale de la construction mentionnée au permis de construire.

Cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux ventes consenties au profit du conjoint, partenaire de PACS concubin notoire ascendant ou descendant ou d'une société dont le cédant ou son conjoint, partenaire de PACS concubin notoire ascendant ou descendant sont associés ou deviennent associés.

Cet abattement ne s'applique que sur les cessions de TAB situés dans les zones Abis et A.

Prorogation des exonérations d'imposition des plus-values au profit du logement social jusqu'au 31.12.2020. Ce dispositif permet d'exempter les vendeurs de l'imposition sur les plus-values lorsqu'ils cèdent leurs biens aux bailleurs sociaux ou à toutes autres personnes s'engageant à réaliser ou achever des logements sociaux dans un délai de 4 ans.

Exonération des plus-values en cas de délaissement pour les cessions intervenant dès le 1^{er} janvier 2018. La procédure de délaissement permet au propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par le PLU d'exiger de la collectivité de procéder à son acquisition. Afin d'aligner cette procédure avec l'exonération prévue lors des expropriations le législateur a consacré l'exonération de l'imposition en cas de délaissement dès lors que le vendeur remploie au moins 90% de l'indemnité dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans les 12 mois qui suivent la perception de l'indemnité.

Taxes locales :

Dégrèvement de la taxe d'habitation sur l'habitation principale à compter de l'imposition 2018. Ce dégrèvement est mis en place progressivement 30% en 2018, 65% en 2019 et 100% en 2020. Il concerne les ménages dont les ressources n'excèdent pas 27000€ de revenu fiscal de référence pour une part (majorer de 8000€ pour les deux demi-parts suivantes puis de 6000 € par demi-part supplémentaire). Ce dégrèvement ne s'applique pas aux contribuables bénéficiant déjà de dégrèvement ni aux contribuables devant s'acquitter de l'impôt sur la fortune immobilière.

Taxe de séjour nouvelle collecte « au réel » obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019 par les professionnels qui assurent un service d'intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels (plateforme de réservation en ligne).

TVA :

Assouplissement de l'application du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale dans les quartiers prioritaires. Le bénéfice du taux réduit est applicable dès la signature du protocole de préfiguration à la convention de renouvellement urbain. La convention doit intervenir dans un délai de deux ans suivant la signature du protocole. Les opérations dont le permis de construire a été déposé entre le 1^{er} janvier 2018 et la signature de la convention sont concernées par cet assouplissement.

Epargne logement :

Modification du régime de l'épargne logement pour les comptes et plans ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. La prime d'épargne est supprimée pour tous les bénéficiaires des PEL/CEL ouverts en 2018. Les intérêts des PEL et CEL seront soumis dès la première année à un prélèvement forfaitaire unique de 30% (Impôt sur le revenu 12.8% + prélèvements sociaux de 17.2%).

Autres mesures :

Création de l'Impôt sur la fortune immobilière, cet impôt est institué lorsque la valeur des actifs de l'ensemble des biens immobiliers appartenant aux personnes physiques ainsi qu'à leurs enfants mineurs est supérieure à 1 300 000€. Cet impôt remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) L'assiette de l'impôt est constituée par la valeur nette au 1^{er} janvier de l'ensemble des actifs immobiliers non affectés à une activité professionnelle déduction faites des dettes existantes au 1^{er} janvier et afférentes aux dépenses d'acquisition, réparation et entretien, dépenses d'amélioration construction ou agrandissement supportées par le propriétaire. Un abattement de 30% est prévu sur la valeur de la résidence principale.

Pour plus de précisions ou pour connaître les autres dispositions de la loi vous pouvez contacter l'ADIL.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38

**2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30**

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.*