Mieux vivre l'immobilier

Janvier 2018

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

La loi n° 2017-1837 de finances pour 2018, la loi n° 2017-1775 du de finances rectificatives pour 2017 et la loi n° 2017-1836 financement de la sécurité sociale pour 2018 ont été publiées au Journal officiel.

Plusieurs dispositions concernent l'immobilier :

- L'Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

- Investissements locatifs :
Prorogation du dispositif Pinel ;
Prorogation du dispositif « Censi-Bouvard » ou « loueurs en meublés non professionnels » ;
Prorogation de la réduction fiscale « Girardin » et extension de son champ d'application aux travaux de confortation contre les risques cycloniques

- Prorogation et aménagement du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

- Prêt à taux zéro (PTZ) : prorogé, recentré, modifié

- Plus-values :
Augmentation de la CSG
Taxation de la plus-value de cession de locaux à usage de bureaux ou industriel en cas de transformation en logement
Exonération des plus-values en cas de cessions visées par le droit de délaissement
Abattement exceptionnel sur les plus-values de certaines cessions dans les territoires tendus

- Taxe d'habitation pour la résidence principale : instauration d'un nouveau dégrèvement

- Prélèvement à la source reporté en 2019

Loi de finances pour 2018 1

L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI) (art.31 LF 2018 – art.964 à 983 nouveaux CGI).. 4

- Ce qui ne change pas par rapport aux dispositions applicables en matière d'ISF = la définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition, le barème. 4
  1. Les redevables de l'IFI sont identiques à ceux relevant de l'ancien ISF 4
  2. Barème de l'IFI 2018 (identique à celui de feu l'ISF) 4
- Une assiette nettement plus réduite que celle de l'ISF (nouvel article 965 et s. du CGI) 4
  1. Biens et droits immobiliers (art. 965, 1° CGI) 5
     - Bien grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage (article 968 CGI) 5
     - Contrats de crédit-bail et de location accession (art. 971 CGI) 5
  2. Titres de sociétés (art. 965, 2° du CGI) 5

- Imposition de l'immobilier détenu dans la chaîne de participation 5
- Exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société 6
- Exclusion des participations de moins de 10 % dans les sociétés opérationnelles 6
- Redevables minoritaires de la société propriétaire de l'immobilier ne disposant pas des informations nécessaires 6

➢ Exonérations 6

➢ Dettes déductibles : la loi fixe une liste (art.974 CGI) 6

INVESTISSEMENTS LOCATIFS 7

➢ Prorogation du dispositif Pinel (art.68 LF 2018) 7

1. Prorogation du dispositif 7

2. Recentrage du dispositif sur les zones tendues et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense 7

1. Plafonnement des commissions des intermédiaires 7

2. Rapports du Gouvernement d'évaluation au Parlement 8

➢ Prorogation du dispositif « Censi-Bouvard » ou « loueurs en meublés non professionnels » (art.78 LF 2018) 8

➢ Prorogation de la réduction fiscale "Girardin" et extension de son champ d'application aux travaux de confortation contre les risques cycloniques (LF : art. 71 / CGI : art. 199 undecies A) 8

PROROGATION ET AMENAGEMENT DU CREDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE (CITE) (art.79 LF 2018 – art. 200 quater et art. 278-0 bis A CGI) 8

1. Prorogation d'un an 8

2. A compter du 1er janvier 2018, certaines dépenses ne sont plus éligibles au CITE 9

- Les chaudières à haute performance énergétique 9
- Matériaux d'isolation thermique de parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée 9

3. Nouveaux équipements éligibles au CITE 9

4. Un plafond spécifique pour les pompes à chaleur ne produisant que de l'eau chaude 10

5. Le taux réduit de TVA est maintenu pour les équipements exclus du crédit d'impôt 10

6. Textes d'application publiés : 10

PRET A TAUX ZERO (PTZ) = PROROGE ; RECENTRE ; MODIFIE 10

(art.83 LF 2018 / Décret n° 2017-1861 du 30.12.17 / Arrêté du 30.12.17 publié au JO du 31.12.17 / CCH : L.31-10-2 à L 31-10-14 ; R.31-10-2 à R.31-10-12 et R.321-13 / CGI : art.244 quater V) 10

➢ Le PTZ est prorogé de 4 ans jusqu'au 31 décembre 2021 11

➢ Le PTZ est recentré 11

1. Les logements anciens = à compter du 1er janvier 2018, zones détendues B2 et C 11

2. Les logements neufs = à compter du 1er janvier 2020, zones tendues A et B1, et communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. 11

➢ Extension du PTZ à la vente d'immeuble à rénover, VIR (modification de l'article L31-10 – 3 du CCH / statut de la VIR = art. L 262-1 à 11 et R 262-1 à 15 du CCH) 11

➢ Les demandes de PTZ des personnes invalides = conditions d'exonération de la condition de primo-accession 11

➢ Le Gouvernement remettra un rapport au Parlement avant le 1er septembre 2019 11

PLUS-VALUES 12

➢ Augmentation de la CSG (art. 8 LFSS 2018 / CSS : L.136-6, L.136-7 et L.136-8) 12

➢ Taxation de la plus-value de cession de locaux à usage de bureaux ou industriel en cas de transformation en logement (art. 25 LF 2018 / CGI : art. 210 F et art. 1764 / art. 10 de la loi n° 2014-1654 du 29.12.14 de finances pour 2015) 12

➢ Exonération des plus-values en cas de cessions visées par le droit de délaissement (art. 27 LFR 2017 / CGI : art. 150 U, II, 4° et) 13

➢ Abattement exceptionnel sur les plus-values lors de certaines cessions dans les territoires tendus (art. 28, II LFR 2017/ CGI : art. 150 V à 150 VD) 13

1. Champ d'application de l'abattement exceptionnel 13

3. Conditions d'application de l'abattement exceptionnel 13

- Date de la promesse de vente et de la cession 13
- Engagements de l'acquéreur 14

4. Taux de l'abattement exceptionnel 14

5. Sanctions en cas de non-respect de l'engagement de ses engagements par l'acquéreur 14

➢ Exonération sur la cession de droits de surélévation prolongé de 3 ans (art. 28, I – 2° LFR 2017 – art. 150 U, II-9° CGI) 14

TAXE D'HABITATION POUR SUR LA RESIDENCE PRINCIPALE = INSTAURATION D'UN NOUVEAU DEGREVEMENT (art. 5 LF 2018, art. 6 et art. 7 / CGI : art. 1407, art. 1413 bis, art. 1414, art. 1414 B, nouvel art. 1414 C, nouvel art. 1414 D, art. 1417, art. 1605 bis / Livre des procédures fiscales : L.173) 15

PRELEVEMENT A LA SOURCE REPORTE EN 2019 (art.11 LFR 2017) 16

L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI) (art.31 LF 2018 – art.964 à 983 nouveaux CGI)

A compter du 1er janvier 2018, l'article 31 de la loi de finances pour 2018 supprime l'ISF pour le remplacer par un impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Si le seuil et le barème de l'IFI sont identiques à ceux de son prédécesseur, ce nouvel impôt se limite aux biens immobiliers qui ne sont pas affectés à l'activité professionnelle du contribuable.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année de l'ensemble des actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle.

➢ Ce qui ne change pas par rapport aux dispositions applicables en matière d'ISF = la définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition, le barème.

1. Les redevables de l'IFI sont identiques à ceux relevant de l'ancien ISF

Les redevables sont les personnes physiques qui possèdent au 1er janvier, seules ou avec leur conjoint (époux, partenaire de Pacs ou concubin notoire) et leurs enfants mineurs, un patrimoine immobilier d'une valeur d'au moins 1 300 000 €.
Quelle que soit leur nationalité, les personnes résidant en France sont imposables sur leurs biens immobiliers situés en France et à l'étranger. Toutefois, les personnes qui transfère leur domicile fiscal en France après avoir été fiscalement domiciliées à l'étranger pendant les cinq années civiles précédentes ne sont temporairement imposables que sur leurs biens français.
Les non-résidents ne sont imposables que sur les biens situés en France.

2. Barème de l'IFI 2018 (identique à celui de feu l'ISF)

Patrimoine net taxable	Taux d'imposition
800 000 à 1 300 000 €	0, 5 %
1 300 000 à 2 570 000 €	0, 7 %
2 570 000 à 5 000 000 €	1 %
5 000 000 à 10 000 000 e	1, 25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1, 5 %

➢ Une assiette nettement plus réduite que celle de l'ISF (nouvel article 965 et s. du CGI)

L'ensemble des biens immobiliers et droits immobiliers appartenant au redevable entrent dans le champ d'application de l'IFI.
Sont également assujettis à l'IFI les titres de sociétés ou d'organismes possédés par le redevable à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers détenus directement ou indirectement (quel que soit le niveau d'imposition) par la société ou l'organisme.

Sont exclus de l'IFI tous les biens meubles (meubles corporels, titres, liquidités, assurances-vie et autres), sauf si leur sous-jacent direct ou indirect, est constitué de biens ou droits immobiliers.

1. Biens et droits immobiliers (art. 965, 1° CGI)

L'IFI est exigible sur **l'ensemble des biens et droits immobiliers** appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.
Selon les dispositions du Code civil, **sont ainsi visés** : les immeubles bâtis quelle qu'en soit l'affectation ; les immeubles en cours de construction et les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction, etc…) ; les immeubles non bâtis (terre agricole, terrains à bâtir, bois et forêts, landes, pâtures, etc..).

- **Bien grevés d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'usage (article 968 CGI)**

Le principe : L'article 968 du CGI maintient le même principe que celui applicable en matière d'ISF : les biens grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'usage accordé à titre personnel sont compris dans le **patrimoine de l'usufruitier ou du titulaire du droit pour leur valeur en pleine propriété ;** corrélativement le nu-propriétaire n'a rien à déclarer au titre de l'IFI.

Plusieurs exceptions sont énumérées par l'article 968 du CGI, qui permettent d'imposer séparément l'usufruitier te le nu-propriétaire sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier.

- **Contrats de crédit-bail et de location accession (art. 971 CGI)**

Il s'agit ici d'une nouveauté, cette disposition n'existait pas dans le cadre de l'ISF.

Les actifs immobiliers faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail ou d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière sont compris dans le patrimoine imposable du preneur ou de l'accédant pour la valeur des actifs immobiliers objet du contrat appréciée u 1er janvier de l'année d'imposition. Dans les deux cas l'assiette est réduite des loyers ou redevances restant à courir jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme prévu pour la levée de l'option d'achat.

2. Titres de sociétés (art. 965, 2° du CGI)

Le principe = Les parts ou actions des sociétés et organismes sont imposées à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Atténuations du principe = certaines mesures visent à exclure de la fraction imposable, d'une part, l'immobilier professionnel des sociétés et, d'autre part, l'immobilier inclus dans les participations de moins de 10 % dans les sociétés opérationnelles.
Quant aux redevables détenant une participation de moins de 10 % dans une société qui n'est pas une société pouvant être qualifiée d'opérationnelle, ils peuvent éventuellement se prévaloir, en application de l'article 965-3 ° du CGI, d'une dispense de taxation s'ils établissent qu'ils ne sont pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'évaluation de la part taxable de leurs titres.

Le **nouvel article 966 du CGI** définit la **notion d'activités opérationnelles** : il faut comprendre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

- **Imposition de l'immobilier détenu dans la chaîne de participation**

Les titres ne sont imposables à l'IFI que pour la seule fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

La valeur imposable des titres détenus par le redevable est donc déterminée en appliquant à la valeur des titres qu'il détient le ratio suivant :

$$\frac{\text{Valeur vénale réelle de l'immobilier imposable détenu directement ou indirectement par la société}}{\text{Valeur vénale réelle de l'ensemble de l'actif de la société}}$$

- **Exclusion de l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société**

  - **L'immobilier affecté à l'exploitation de la société qui les détient** n'est pas retenu pour le calcul de la fraction de la valeur des titres imposables à l'IFI.

Il s'agit de l'immobilier détenu par une société pour sa propre **activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.**
Sont visés aussi bien les **immeubles détenus directement** par la société dans laquelle le redevable détient ses titres, que ceux détenus par une **filiale ou sous-filiale** de cette société.

  - **L'immobilier affecté à l'exploitation d'une société du groupe**

Pour les **redevables qui détiennent directement ou indirectement, des titres d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale**, ne sont pas retenus pour le calcul de la fraction de la valeur des titres imposables à l'IFI les biens ou droits immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale :
- de la société dont le redevable détient directement ou indirectement, les titres, même si cette entité n'en est pas directement propriétaire ;
- de la société qui en est propriétaire ;
- ou d'une société dans laquelle la société dont le redevable possède les titres détient, directement ou par personne interposée, la majorité des droit de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

- **Exclusion des participations de moins de 10 % dans les sociétés opérationnelles**

Lorsque le redevable détient directement ou indirectement, moins de 10 % du capital ou des droits de vote d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ces titres échappent à l'imposition. Il en est de même pour les participations minoritaires.

- **Redevables minoritaires de la société propriétaire de l'immobilier ne disposant pas des informations nécessaires**

Aucun rehaussement ne peut être effectué à l'encontre du redevable de bonne foi, pouvant démontrer qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires pour estimer la valeur des parts ou actions représentative de l'immobilier indirectement détenu.

➢ Exonérations

D'une part, les biens affectés à l'activité professionnelle du redevable continuent d'être exonérés, dans des conditions similaires à celles qui étaient jusqu'ici applicables au titre de l'exonération des biens professionnels.
D'autre part, les régimes d'exonération applicables dans le cadre de l'ISF aux bois et forêts et parts de groupements forestiers ainsi qu'aux biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible sont maintenus.

➢ Dettes déductibles : la loi fixe une liste (art.974 CGI)

La définition des dettes déductibles est aménagée pour tenir compte du champ d'application plus restreint de l'IFI.

Pour être déductibles les dettes doivent être afférentes à des actifs imposables, exister au 1er janvier de l'année d'imposition et être contractées et effectivement supportées par le redevable.

A présent, la loi fixe une **liste** de dettes déductibles. Il s'agit des dettes afférentes :

- Aux dépenses d'**acquisition** des biens et droits immobiliers imposables ;

- Aux dépenses de **réparation** et d'**entretien**. En cas de location de l'immeuble, il s'agit des dépenses effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- aux dépenses d'**amélioration**, de **construction**, de **reconstruction ou d'agrandissement** ;
- aux impositions dues à raison des propriétés immobilières. Seuls ceux dus à raison de la propriété des biens restent déductibles (taxe foncières, taxe sur les locaux vacants, taxe sur les bureaux en IDF, l'IFI lui-même). Les impôts qui incombent à l'occupant (taxe d'habitation), et les impositions dues à raison des revenus générés par les biens (revenus fonciers ; BIC ; prélèvement sociaux) ne le sont plus.
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des actifs immobiliers imposables.

INVESTISSEMENTS LOCATIFS

➢ Prorogation du dispositif Pinel (art.68 LF 2018)

1. Prorogation du dispositif

Le dispositif est prorogé jusqu'au **31 décembre 2021.**

2. Recentrage du dispositif sur les zones tendues et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense

A partir du 1er janvier 2018, le dispositif PINEL est recentré sur les zones tendues, où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est plus important (A, Abis et B1).
Les opérations d'acquisition et de construction situées dans les communes classées zones B2 et C ne sont plus éligibles. Pour permettre une sortie progressive de ces communes, cette disposition ne s'appliquera pas aux acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018.
Par ailleurs, les logements situés dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (voir les communes classées sur le site du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires) sont éligibles au dispositif à compter du 1er janvier 2018

1. Plafonnement des commissions des intermédiaires

Le **montant des frais et commissions directs et indirects** imputés, au titre d'une acquisition de logement ouvrant doit à la réduction d'impôt, par les intermédiaires de l'immobilier est soumis à un plafonnement égal à un certain pourcentage du prix de revient fixé par décret.

Les **intermédiaires concernés** sont les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition de logements, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L 321-1 du Code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L 341-1 du même Code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L 550-1 dudit Code. **Sont également visés les professionnels de l'immobilier relevant de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.**

Le non-respect de cette règle est sanctionné par une amende dont le montant ne peut excéder dix fois les frais indûment perçus.

.

2. Rapports du Gouvernement d'évaluation au Parlement

Le Gouvernement remettra au Parlement deux rapports :

- le premier rapport, avant le 1er septembre 2018, portera sur l'évaluation des zones géographiques établies pour déterminer l'éligibilité à la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif afin d'apprécier la pertinence des critères retenus pour le classement des communes en fonction des besoins de chaque territoire ;
- le second rapport, avant le 1er septembre 2019, examinera notamment le respect des conditions de loyer et de ressources des locataires par les contribuables bénéficiant de ces dispositions. Il permettra de mesurer son impact sur l'évolution de l'offre de logements intermédiaires à destination des ménages modestes.

➢ Prorogation du dispositif « Censi-Bouvard » ou « loueurs en meublés non professionnels » (art.78 LF 2018)

La réduction d'impôt en faveur des personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de sa location meublée dans des résidences accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées, ainsi que dans les résidences avec service pour étudiants, est prorogé **jusqu'au 31 décembre 2018.**

Le Gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 1er septembre 2018, un rapport afin d'évaluer l'opportunité de prolonger le dispositif au-delà de 2018.

➢ Prorogation de la réduction fiscale "Girardin" et extension de son champ d'application aux travaux de confortation contre les risques cycloniques (LF : art. 71 / CGI : art. 199 undecies A)

Les particuliers qui investissent dans des logements situés en outre-mer peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.. Il s'agit des opérations de construction ou l'acquisition d'un logement neuf affecté à l'habitation principale (CGI : art. 199 undecies A, 2, a à d), et des travaux de réhabilitation ou les travaux de confortation des logements contre le risque sismique (CGI : art. 199 undecies A, 2, e). Les travaux de réhabilitation (ou ceux de confortation contre le risque sismique) doivent porter sur un logement achevé depuis plus de 20 ans.

Le champ d'application de la réduction d'impôt est étendu aux travaux de confortation des logements contre les risques cycloniques. Elle s'applique aux travaux achevés à compter du 1er janvier 2018.

Pour les travaux de réhabilitation ou les travaux de confortation des logements contre le risque sismique, le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020.

PROROGATION ET AMENAGEMENT DU CREDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE (CITE) (art.79 LF 2018 – art. 200 quater et art. 278-0 bis A CGI)

1. Prorogation d'un an

Le crédit d'impôt afférent aux dépenses sur la transition énergétique (CITE) réalisées dans l'habitation principale est prolongé d'un an, **jusqu'au 31 décembre 2018.**

2. A compter du 1er janvier 2018, certaines dépenses ne sont plus éligibles au CITE

Le CITE est recentré sur les dépenses jugées les plus efficientes.

- **Les chaudières à haute performance énergétique**

Les chaudières à haute performance énergétique, utilisant le fioul comme source d'énergie (art. 200 quater, 1, b, 1° CGI) ne sont plus éligibles à compter du 1er janvier 2018 (art. 200 quater, 1, b, 1° CGI). Cependant les chaudières à très haute performance énergétique acquises entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 (arrêté du 30.12.17) sont éligibles au taux de 15% (et non plus 30 %).

- Dispositions transitoires :

Les dépenses d'acquisition de chaudières à haute performance énergétique utilisant le fioul comme source d'énergie continuent à ouvrir droit au bénéfice du CITE au taux de 30 % lorsqu'elles sont payées après le 1er janvier 2018 et ont donné lieu à l'acceptation d'un devis au versement d'un acompte avant cette date.
Lorsque le contribuable justifie l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte pour ces dépenses entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 il pourra bénéficier du CITE au taux de 15 % même si le règlement définitif de la dépense intervient ultérieurement à cette date.

- **Matériaux d'isolation thermique de parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée**

Les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles à compter du 1er janvier 2018.

Seuls les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées sont éligibles au taux de 15 % pour les dépenses payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 à condition que les travaux visent à remplacer des parois en simple vitrage (CGI : art. 200 quater, 1, b, 2°). L'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 doivent pouvoir être justifiés. Ces équipements seront exclus du CITE à compter du 1er juillet 2018.

- Dispositions transitoires :

Les dépenses payées après le 1er janvier 2018 et ayant donné lieu à l'acceptation d'un devis et au versement d'un acompte avant cette date continuent à ouvrir droit au crédit d'impôt au taux de 30 %.
Les dépenses de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant en remplacement de simples vitrages et ayant fait l'objet de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 continuent à ouvrir droit au crédit d'impôt au taux de 15 % même si elles sont définitivement payées après cette date

3. Nouveaux équipements éligibles au CITE

Le champ d'application du CITE (au taux de 30 %) est étendu à deux nouvelles dépenses :

- aux dépenses d'équipements pour le **raccordement à un réseau** de chaleur ou de froid lorsque la collectivité ou l'exploitant du réseau dispose de la propriété des équipements éligibles sous réserve que les frais soient acquittés par le particulier.

- à la réalisation d'un **audit énergétique (CGI : art. 200 quater, 1, l), en dehors des cas où l'audit énergétique est obligatoire.** Les dépenses payées entre le 1er janvier et le 31 décembre 2018 au titre de la réalisation d'un audit comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique défini par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget énergétique deviennent éligibles.
L'audit doit être réalisé dans les conditions prévues par l'arrêté du 30.12.17 et par un auditeur qualifié, un décret précisera les conditions de qualification des auditeurs.

4. Un plafond spécifique pour les pompes à chaleur ne produisant que de l'eau chaude

A compter du 1er janvier 2018, les dépenses liées à l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (dite chauffe-eaux thermodynamiques), le crédit d'impôt s'applique dans la limite d'un plafond de 3 000 € TTC. Ce dernier a été fixé par arrêté du 30.12.17 conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget.

5. Le taux réduit de TVA est maintenu pour les équipements exclus du crédit d'impôt

Les équipements exclus continuent à bénéficier du taux réduit de TVA à 5, 5 %.

6. Textes d'application publiés :

Arrêtés du 30 décembre 2017 pris pour l'application de l'article 200 quater du code général des impôts relatif au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique
Arrêté du 30 décembre 2017 modifiant l'article 18 ter de l'annexe IV au code général des impôts pris pour l'application de l'article 200 quater A du code général des impôts.

PRET A TAUX ZERO (PTZ) = PROROGE ; RECENTRE ; MODIFIE
(art.83 LF 2018 / Décret n° 2017-1861 du 30.12.17 / Arrêté du 30.12.17 publié au JO du 31.12.17 / CCH : L.31-10-2 à L 31-10-14 ; R.31-10-2 à R.31-10-12 et R.321-13 / CGI : art.244 quater V)

Rappel des principes du dispositif à la loi de finances pour 2018 :
Les prêts à taux zéro peuvent être octroyées aux personnes physiques, sous conditions de ressources, lorsqu'elles acquièrent leur résidence principale en accession à la première propriété (ou lorsqu'elles acquièrent en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire).
Lorsque le logement est ancien, les prêts sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants ou sous condition de travaux (CCH art. L31-10-2).
Les opérations sont éligibles dans le neuf.

L'article 83 de la loi de finances pour 2018 prévoit :
La prorogation du dispositif pour 4 ans jusqu'au 31 décembre 2021 ;
La réforme de son périmètre de distribution ;
Une exonération de la condition de primo-accession en cas d'invalidité ;
L'extension du dispositif aux ventes d'immeuble à rénover (VIR).

Textes d'application publiés :
Un décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017, pris en application de l'article 244 quater V fixe les conditions d'attribution et les modalités du prêt pour l'année 2018.
Un arrêté du 30 décembre 2017 précise les modalités selon lesquelles un primo-accédant à la propriété dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) doit justifier des travaux rendant son opération immobilière éligible au PTZ-amélioration.
Un arrêté du 30 décembre 2017 (NOR: CPAE1736117A) définit les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements comme celles classées en zone A et B1 et les communes ne se caractérisant pas un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements comme celles classées dans les zones B2 et C.

➢ Le PTZ est prorogé de 4 ans jusqu'au 31 décembre 2021

Ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété est prorogé de quatre années, c'est-à-dire **jusqu'au 31 décembre 2021.**

➢ Le PTZ est recentré

1. Les logements anciens = à compter du 1er janvier 2018, zones détendues B2 et C

Dans l'ancien, à compter du 1er janvier 2018, les acquisitions avec travaux ne seront finançables par un PTZ que dans les zones détendues (B2 et C). Ce prêt sera donc exclu dans les zones tendues (A, A bis et B1).

2. Les logements neufs = à compter du 1er janvier 2020, zones tendues A et B1, et communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

Pour les opérations relatives au logement neuf, à compter du 1er janvier 2020, le dispositif est recentré sur les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones A et B1) et dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

➢ Extension du PTZ à la vente d'immeuble à rénover, VIR (modification de l'article L31-10 – 3 du CCH / statut de la VIR = art. L 262-1 à 11 et R 262-1 à 15 du CCH)

Jusqu'ici, les opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR) n'étaient pas finançables au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux. En effet, les deux réglementations étaient incompatibles. Dans le cadre du PTZ, le programme de travaux doit être présenté par l'acquéreur. Dans le cadre de la VIR, c'est le vendeur qui s'engage à réaliser des travaux sur le bien vendu.
La loi de finances modifie l'article L31-10-3 du CCH afin de considérer la condition de travaux permettant de bénéficier du PTZ comme remplie lorsque le logement fait l'objet d'un programme de travaux d'amélioration porté par le vendeur dans le cadre d'une VIR.

➢ Les demandes de PTZ des personnes invalides = conditions d'exonération de la condition de primo-accession

La loi clarifie l'éligibilité des personnes invalides non primo-accédantes au PTZ au regard de certaines modifications introduites par la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement et entrées en vigueur le 1er janvier 2017.
Pourront prétendre à ce prêt sans avoir à remplir la condition de primo-accession les titulaires de la carte mobilité inclusion comportant la mention "invalidité" ou d'une carte d'invalidité en vigueur avant cette date ainsi que, comme actuellement, les personnes percevant la pension d'invalidité des 2e et 3e catégories.

➢ Le Gouvernement remettra un rapport au Parlement avant le 1er septembre 2019

Avant le 1er septembre 2019, la loi prévoit que sera remis au Parlement un rapport gouvernemental d'évaluation pour juger de l'efficacité de ce dispositif sur l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires ; et également pour apprécier la pertinence des critères retenus pour le classement des communes au regard des besoins des territoires concernés

PLUS-VALUES

➢ Augmentation de la CSG (art. 8 LFSS 2018 / CSS : L.136-6, L.136-7 et L.136-8)

La Contribution sociale généralisée (CSG), créée par la loi de finances pour l'année 1991 en vue de participer au financement de la protection sociale, est prélevée sur certains revenus comme les revenus d'activité (salaires, primes), les revenus de placement comme les plus-values immobilières (CSS : L.136-7, I, 2° / CGI : art. 150 U) ou les revenus du patrimoine tels que les revenus fonciers (Code de la Sécurité sociale : L.136-6).

La loi de financement de la sécurité sociale prévoit le relèvement de 1,7 point du taux de la CSG.

Ainsi, pour la CSG prélevée sur les plus-values immobilière imposables (CSS art. L 136-8, I, 2°), le taux passe de 8,2 % à 9,9 % (CSS : L.136-8).

Le taux global des prélèvements sociaux applicables aux revenus du capital (comprenant la CSG, la Contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS), le prélèvement de solidarité, le prélèvement de social et sa contribution additionnelle) est porté à 17,2 % (au lieu de 15, 5 %) ; soit une imposition totale des plus-values de 36, 2 % si on ajouté le taux forfaitaire de 19 % prévu par l'article 200 B du CGI.

Cette mesure entre en vigueur le 1er janvier 2018 avec les précisions suivantes :
- Pour les revenus du patrimoine à déclarer en 2018, il s'agira de prendre en compte les revenus de l'année 2017,
- L'augmentation de la CSG relative aux plus-values immobilières s'appliquera à celles dont les faits générateurs (date de cession du bien) interviendront à compter du 1er janvier 2018.

➢ Taxation de la plus-value de cession de locaux à usage de bureaux ou industriel en cas de transformation en logement (art. 25 LF 2018 / CGI : art. 210 F et art. 1764 / art. 10 de la loi n° 2014-1654 du 29.12.14 de finances pour 2015)

Lors de la cession de locaux professionnels (locaux commerciaux, industriels ou tertiaires) destinés à être transformés en locaux d'habitation, les plus-values réalisées par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) sont imposées au taux de réduit de 19 % entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2017 (CGI : art. 210 F). Dans ce cadre, l'acheteur s'engage à les transformer dans les quatre ans suivant la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'acquisition est intervenue.

- L'article 25 proroge de trois ans ce dispositif : il s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2020 inclus et aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente conclues entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

- Le dispositif s'applique désormais aux sociétés civiles ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente (CGI : art. 239 ter). De même, il est étendu à l'acquisition de terrains à bâtir (CGI : art. 257, I, 2, 1°).

- Le dispositif est recentré dans les zones tendues afin de favoriser la vente de bien par les professionnels dans les zones où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est particulièrement important (zones A et A bis).

Ces trois dernières évolutions s'appliquent pour les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2018.

➢ Exonération des plus-values en cas de cessions visées par le droit de délaissement (art. 27 LFR 2017 / CGI : art. 150 U, II, 4° et)

Dans le cadre de documents de planification, une personne publique peut être amenée à se réserver des biens appartenant à des particuliers. Dès lors qu'un terrain bâti ou non bâti est réservé par un PLU, son propriétaire peut exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, de procéder à son acquisition (C. urb., art. L. 152-2). L'administration fiscale a précisé, que ces personnes pouvaient bénéficier, dans les mêmes conditions et limites, de l'exonération de plus-value accordée en matière d'expropriation (Rép. min. n° 90579 : JOAN Q, 27 juin 2006, p. 6834). L'article 150 U, II, 4° du CGI dispense, en effet, d'imposition les plus-values réalisées lors de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à condition toutefois que le cédant remploie la totalité de l'indemnité dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans les 12 mois de la date de perception de l'indemnité.

La loi de finances rectificative pour 2017 inscrit dans le Code général des impôts l'exonération applicable aux plus-values immobilières engendrées par les cessions liées aux droits délaissement.

Cette disposition s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1er janvier 2018.

➢ Abattement exceptionnel sur les plus-values lors de certaines cessions dans les territoires tendus (art. 28, II LFR 2017/ CGI : art. 150 V à 150 VD)

L'article 28-II de la loi de finances rectificative pour 2017 prévoit un abattement exceptionnel et temporaire applicable est appliqué sur les plus-values de cessions réalisées sur des terrains à bâtir et des immeubles bâtis lorsque l'acquéreur s'engage à réaliser des logements sous certaines conditions, dans les zones tendues.

1. Champ d'application de l'abattement exceptionnel

L'abattement exceptionnel bénéficie aux cessions réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes.

En revanche, afin d'éviter les effets d'aubaine, il est exclu en cas de ventes consenties par le cédant au profit :
– de son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
– d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

La cession peut porter sur des terrains à bâtir ou de terrains bâtis, ou de droits relatifs à ces terrains et bâtiments.

La cession doit concerner une opération située dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Il s'agit des zones A bis et A définies par l'article R. 304-1 du CCH (Arrêté du 29 décembre 2017 NOR: CPAE1736117A relatif au classement des communes)

3. Conditions d'application de l'abattement exceptionnel

- **Date de la promesse de vente et de la cession**

Pour bénéficier de la mesure fiscale de faveur, la cession doit être :

– précédée d'une promesse de vente (unilatérale ou synallagmatique) ayant acquis date certaine à compter du 1er janvier 2018 et au plus tard le 31 décembre 2020 ;
– et réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2e année suivant celle au cours de laquelle l'avant-contrat a acquis date certaine (soit au plus tard le 31 décembre 2022).

- **Engagements de l'acquéreur**

Le cessionnaire d'un TAB 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 bâtiments d'habitation collectifs dont le gabarit (surface de plancher) est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé en application des règles du PLU ou du document en tenant lieu.

Si la vente concerne des terrains bâtis, le cessionnaire doit prendre l'engagement de démolir au préalable les constructions existantes en vue d'y réaliser les bâtiments dans les mêmes conditions définies ci-dessus.

4. Taux de l'abattement exceptionnel

Le vendeur bénéficie d'un abattement de 70 %. Mais ce taux peut être porté à 85 % si le cessionnaire décide de construire majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires dont la surface habitable représenter 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.

L'abattement est calculé sur l'assiette nette imposable de la plus-value. Il est donc pratiqué notamment après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

L'abattement exceptionnel est applicable pour la détermination de l'assiette imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, ainsi que pour la détermination de l'assiette de la surtaxe sur les plus-values de plus de 50 000 €.

5. Sanctions en cas de non-respect de l'engagement de ses engagements par l'acquéreur

En cas de manquement à son engagement de réaliser les logements ou de non-respect de la condition de densité, l'acquéreur sera redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.
En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir. A défaut, elle se verra appliquer l'amende de 10 %.

➢ Exonération sur la cession de droits de surélévation prolongé de 3 ans (art. 28, I – 2° LFR 2017 – art. 150 U, II-9° CGI)

Le dispositif temporaire d'exonération d'impôt sur le revenu des plus-values immobilières résultant de la cession d'un de droit de surélévation d'immeubles existants est prolongé jusqu'au 31 décembre 2020.
Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la condition que **l'acquéreur s'engage à réaliser** (et achever dans un délai de 4 ans) **exclusivement des locaux destinés à l'habitation.**

TAXE D'HABITATION POUR SUR LA RESIDENCE PRINCIPALE = INSTAURATION D'UN NOUVEAU DEGREVEMENT (art. 5 LF 2018, art. 6 et art. 7 / CGI : art. 1407, art. 1413 bis, art. 1414, art. 1414 B, nouvel art. 1414 C, nouvel art. 1414 D, art. 1417, art. 1605 bis / Livre des procédures fiscales : L.173)

La loi de finances pour 2018 instaure, sous condition de revenus, le dégrèvement annoncé de la taxe d'habitation due pour les résidences principales. Selon le gouvernement ce dégrèvement doit permettre en 3 ans de dispenser environ 80 % des foyers du paiement de cette taxe. Les taux respectifs des trois années 2018, 2019 et 2020 sont de 30 %, 65 % et 100 %.

Pour 2018 :

Le premier dégrèvement de 30 % est réservé aux contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'année précédente n'excède pas les plafonds ci-dessous.

Quotient familial	Montant du revenu fiscal de référence
1 part	27 000 €
1,5 part	35 000 €
2 parts	43 000 €
2,5 parts	49 000 €
3 parts	55 000 €
3,5 parts	61 000 €
4 parts	67 000 €
4,5 parts	73 000 €
5 parts	79 000 €

Un dégrèvement dégressif bénéficie à ceux dont le revenu fiscal de référence est légèrement supérieur au plafond.

Quotient familial	Montant du revenu fiscal de référence ouvrant droit à un dégrèvement dégressif
1 part	27 000 € à 28 000 €
1,5 part	35 000 € à 36 500 €
2 parts	43 000 € à 45 000 €
2,5 parts	49 000 € à 51 000 €
3 parts	55 000 € à 57 000 €
3,5 parts	61 000 € à 63 000 €
4 parts	67 000 € à 69 000 €
4,5 parts	73 000 € à 75 000 €
5 parts	79 000 € à 81 000 €

Exemple de dégressivité : un revenu de référence de 27 100 € pour une seule part ouvre droit à un dégrèvement de 27 % de sa taxe d'habitation 2018. Un revenu de référence de 27 900 € pour une seule part n'ouvre droit qu'à 3 %.

Le dégrèvement bénéficie aux foyers qui ne sont pas déjà exonérés ou dégrevés totalement. Sont exclus du dégrèvement les contribuables passibles de l'impôt sur la fortune (ISF) en 2017.

PRELEVEMENT A LA SOURCE REPORTE EN 2019 (art.11 LFR 2017)

Le dispositif doit entrer en vigueur le 1er janvier 2019 conserve l'essentiel des caractéristiques de celui initialement adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2017 : retenue à la source opérée par l'employeur ou l'organisme de retraite sur les revenus concernés, acomptes prélevés par l'administration sur le compte bancaire des travailleurs indépendants, prise en compte des variations de revenus et des changements affectant le foyer fiscal, crédit d'impôt évitant un double paiement d'impôt sur le revenu en 2019.

Lien vers le site du Ministère de l'économie

Une analyse spécifique de l'impact de de la réforme sur les revenus fonciers sera bientôt communiquée.