

Janvier 2018

Toute l'information sur le logement

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : [www.adiltarn.org](http://www.adiltarn.org)

## Ce qui change en 2018..

(loi de finances pour 2018, loi de finances rectificative pour 2017,  
et loi de financement de la sécurité sociale pour 2018)

### ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

#### PRÊT À TAUX ZÉRO

Le prêt à taux zéro (PTZ) est prorogé pour 4 années supplémentaires. En outre, il est recentré :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien : sur les zones B2 et C qui ne sont pas marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour les opérations relatives au logement neuf, sur les zones A et B1 : caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.



De plus, les Ventes d'Immeuble à Rénover (VIR) sont désormais éligibles au PTZ, dans le cadre des dispositions prévues pour les opérations d'acquisition-rénovation. Enfin, les exceptions à la condition de primo-accession pour cause d'invalidité sont mises en cohérence avec les législations sociales.

#### ACQUISITION-AMÉLIORATION : CONDITIONS DE LOCALISATION ET EXTENSION DU PTZ À LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt), les opérations d'acquisition-amélioration sont soumises à une condition de localisation. Elles doivent être situées dans une zone géographique ne se "*caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant*" correspondant aux zones B2 et C de l'arrêté zonage du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, ce qui est le cas dans le Tarn.

Jusqu'alors, les opérations de VIR n'étaient pas finançables au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux. En effet, les 2 réglementations étaient incompatibles.

La loi de finances met fin à cette incompatibilité. Pour ces opérations, le programme de travaux peut être présenté par le vendeur pour les travaux prévus dans le cadre du contrat de VIR et l'acquéreur peut également présenter un programme de travaux concomitamment à l'acquisition.

Le statut légal de la VIR est codifié aux articles L.262-1 à L.262-11. Le statut réglementaire est codifié aux articles R.262-1 à R.262-15.

**Pour mémoire**, au titre du logement ancien (logement ayant déjà été occupé), le PTZ finance également :

- l'acquisition d'un logement ancien dans le cadre de la vente du parc social par un organisme HLM ou une SEM à ses occupants Pour ces opérations, l'éligibilité au prêt sur tout le territoire et la quotité de financement spécifique (10 %) de ces opérations sont inchangés ;
- l'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un bail réel solidaire avec quotité minimale de travaux.

## LOGEMENT NEUF : ÉVOLUTION DES QUOTITÉS ET CONDITIONS DE LOCALISATION



À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la quotité de prêt pour les zones B2 et C est abaissée à 20 % (au lieu de 40%).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (date d'émission de l'offre de prêt), le prêt sera octroyé sous condition de localisation du logement : il ne s'appliquera plus sur les zones B2 et C, c'est-à-dire tout le département.

## CONDITIONS D'EXONÉRATION À LA PRIMO-ACCESSION POUR CAUSE D'INVALIDITÉ

La condition de primo-accession exigée du bénéficiaire du prêt (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt) ne s'applique pas, notamment, lorsque le bénéficiaire du prêt (ou l'un des occupants du logement à titre principal) justifie d'une invalidité. Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation sont mises en cohérence avec les dispositions des législations sociales.

## TOUT LE DISPOSITIF DU PTZ 2018

### **AUTORISATION DES GARANTIES D'EMPRUNTS DANS LE CADRE D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

La loi ALUR crée les Organismes de Foncier Solidaire (OFS), déclinaison française du "Community Land Trust" anglo-saxon. Ces organismes ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région.

L'OFS constitue un acteur du foncier dont l'objet est de constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyer ou de prix le cas échéant.

Afin de faciliter la réalisation de leur objet, les collectivités territoriales peuvent apporter leur garantie d'emprunt aux OFS qui acquièrent des terrains en vue d'y faire réaliser des opérations en bail réel solidaire et ainsi leur permettre d'avoir accès aux prêts de long terme de la Caisse des dépôts.

### **TVA À TAUX RÉDUIT POUR L'ACCESSION SOCIALE DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN : PRISE EN COMPTE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION**

Le Code général des impôts prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5 %) 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 (révisées chaque 1<sup>er</sup> janvier) et doivent être situées à la date du permis de construire :

- 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 ; cette disposition a été instaurée par la loi ENL du 13 juillet 2006 et aménagée à plusieurs reprises ;
- 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 : Albi (Veyrières Rayssac, Cantepau, Lapanouse), Aussillon (La Falgalarié), Castres (Laden Petit Train, Lameilhé, Aillot Bisséous, Lardailié, Centre Ville), Carmaux (Rajol, Cérou, Gourgatieux, Bouloc, Verrerie), Gaillac (Lentajou, Catalanis), Graulhet (Crins, En Gach) ;
- la loi de finances pour 2017 a modifié le périmètre d'application du taux réduit de TVA à 5,5 % dans 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, et à condition que le QPV fasse l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU au titre du PNRU, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (date du dépôt de la demande de permis de construire), les immeubles peuvent bénéficier du taux réduit de TVA dès lors qu'ils sont 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.

La loi de finances rectificative pour 2017 permet le bénéfice du taux réduit de TVA dès lors qu'un protocole de préfiguration à la convention a été signé. La convention doit intervenir dans les 2 ans suivant la signature du protocole de préfiguration. A défaut, le protocole ne permet plus le bénéfice du taux réduit de TVA.

Sont concernés par cet assouplissement les opérations dont la demande de permis de construire a été déposée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et la date de signature de la convention. Si la convention n'intervient pas dans les 2 ans après la signature du protocole de préfiguration, cette possibilité n'est plus ouverte.

# ÉPARGNE LOGEMENT

## MODIFICATIONS DU RÉGIME DE L'ÉPARGNE-LOGEMENT POUR LES PLANS ET COMPTES OUVERTS À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

### SUPPRESSION DE LA PRIME D'ÉPARGNE

Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement obtenu au titre d'un Compte Epargne-Logement (CEL) ou d'un plan d'épargne-logement (PEL) ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ne recevront plus de prime d'épargne. La prime, calculée différemment pour les 2 produits concernera toujours les plans et CEL ouverts jusqu'au 31 décembre 2017.

### FISCALITÉ ET PRÉLÈVEMENT SOCIAUX

Pour les CEL ouvert avant le 31 décembre 2017, les intérêts ainsi que la prime d'épargne ne sont pas pris en compte pour la détermination du revenu net global. En revanche, les intérêts et la prime sont assujettis aux différentes contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et prélèvement) au taux de 15,5 %.

Pour les PEL de plus de 12 ans et ceux ouverts avant le 1<sup>er</sup> avril 1992 dont la durée est échue, les intérêts générés au titre du PEL au-delà du 12<sup>ème</sup> anniversaire sont soumis au

barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les intérêts et la prime d'épargne sont soumis aux contributions sociales au taux de 15,5 %.

Désormais, les PEL et les CEL ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 verront leurs intérêts soumis, dès la 1<sup>ère</sup> année, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), ce taux forfaitaire unique comprenant un taux forfaitaire d'Impôt sur le Revenu (IR) de 12,8 %, et des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % à la suite de la hausse du taux de la contribution sociale généralisée prévue par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018. Toutefois, si le contribuable le souhaite, il pourra opter pour l'ancien mode d'imposition (impôt sur le revenu pour les PEL et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % pour les PEL et les CEL). Ces règles s'appliquent également aux PEL de plus de 12 ans d'ancienneté et ceux ouverts avant le 1<sup>er</sup> avril 1992 dont la durée est échue.

## INVESTISSEMENT LOCATIF ET FISCALITE DU BAILLEUR

### L'INVESTISSEMENT LOCATIF « PINEL »

La réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif intermédiaire dite "Pinel", bénéficiant aux personnes physiques et aux sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, prévue jusqu'à la fin de l'année 2017 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2021, dans les zones tendues et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense, cela ne concerne pas le Tarn.



### PROLONGATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT DITE "CENSI-BOUVARD"

Les Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP) qui acquièrent, au sein de certaines structures, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, pour la location meublée, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt dite "Censi-Bouvard". Les structures visées sont les suivantes : les établissements de santé à vocation sociale ou médico-social, les résidences à destination des personnes âgées, handicapées ou pour les étudiants et les résidences de tourisme classées. Cette réduction d'impôt est prorogée jusqu'au

## NOUVEAU RÉGIME DE PROTECTION SOCIALE POUR LES TRAVAILLEURS INDÉPENDANTS

Les travailleurs indépendants bénéficient d'un régime de protection sociale spécifique : le régime social des indépendants (Code de la Sécurité sociale : L.611-1 et suivants). Il assure la couverture du risque maladie, paternité et maternité de l'ensemble des travailleurs indépendants ainsi que le versement de la retraite de base de ces assurés, à l'exception des professions libérales. Afin d'harmoniser les droits entre les travailleurs salariés et non-salariés, l'article 15 prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, leur protection sociale sera confiée au régime général : le livre 2 du Code de

la sécurité sociale ("Organisation du régime général, action de prévention, action sanitaire et sociale des caisses") est modifié en conséquence. Cette disposition s'appliquera aux loueurs en meublé professionnels ainsi qu'aux LMNP à partir d'un certain seuil de recettes. Les missions actuellement exercées par le Régime social des indépendants (RSI), à savoir le recouvrement des cotisations sociales et le versement des prestations sociales, vont progressivement être transférées aux organismes du régime général de la Sécurité sociale jusqu'au 31 décembre 2019. Décrets à paraître.

# AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Dans le cadre de la réalisation de travaux liés à la rénovation énergétique de sa résidence principale, le particulier peut bénéficier du Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE).

Précédemment prévu jusqu'au 31 décembre 2017, le CITE est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018.

Afin de valoriser les actions les plus efficaces au plan énergétique, les équipements éligibles au CITE sont modifiés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- les chaudières à haute performance énergétique, utilisant le fioul comme source d'énergie ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- les chaudières à très haute performance énergétique sont éligibles au taux de 15% pour les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2018 ;
- les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées sont éligibles au taux de 15 % pour les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2018 à condition que les travaux visent à remplacer des parois en simple vitrage. Le contribuable doit justifier de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2018.

Ces équipements seront exclus du CITE à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018.

En outre, pour 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 afin de limiter les effets d'aubaine. À noter que les dépenses exclues du CITE continuent à bénéficier du taux réduit de TVA pour les travaux liés à la pose et l'entretien de ces équipements.

### NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ÉLIGIBLES AU CITE

Le champ d'application du CITE est étendu aux dépenses d'équipements pour le raccordement au 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.

Dans la version antérieure, les équipements éligibles au CITE concernant le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération, étaient les suivants :

- le branchement privatif composé de tuyaux et de vannes qui permet de raccorder le réseau de chaleur au poste de livraison de l'immeuble ;
- le poste de livraison ou sous-station qui constitue l'échangeur entre le réseau de chaleur et l'immeuble ;
- les matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la chaleur qui visent à opérer une répartition correcte de celle-ci.

À l'exception des cas où l'audit énergétique est obligatoire, les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2018 au titre de la réalisation d'un audit énergétique deviennent éligibles. Cet élargissement vise à encourager la rénovation énergétique globale par la réalisation d'un audit "*comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique*" (décret à paraître).

## GESTION DE L'ENVELOPPE SPÉCIALE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La Caisse des dépôts et consignations assure la gestion financière et administrative de l'enveloppe spéciale de transition énergétique pour les engagements des exercices 2015 à 2017 et les paiements jusqu'à son extinction afin d'éviter les ruptures de paiement pour les projets en cours. Elle finance notamment les territoires à énergie positive pour la croissance verte.

Les engagements des dépenses du fonds sont décidés par le ministre chargé de l'écologie et les ordres de payer sont délivrés par le même ministre et par les préfets de région. Ils peuvent dorénavant, chacun en ce qui les concerne, déléguer leur signature aux fonctionnaires et agents de l'État placés respectivement sous leur autorité.

### AIDES DE L'ANAH

Les aides de l'ANAH, subventions destinées à financer les travaux de rénovation énergétique notamment, sont élargies au financement d'actions uniques, à concurrence de 50% ou 35% de subvention eu égard aux ressources des ménages, sans avoir un gain énergétique de 25%.

Ces aides peuvent financer des travaux réalisés par des artisans « RGE » :

- changement de chaudière ou de mode de chauffage,
- isolation des murs,
- isolation des combles.

Les aides 2017 sont également reconduites.

# AIDES AU LOGEMENT ET MESURES LIÉES AU PARC SOCIAL

## MISE EN PLACE D'UNE RÉDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITÉ DANS LE PARC SOCIAL PARALLÈLEMENT À LA BAISSÉ DE L'APL

La loi de finances pour 2018 (art. 126) prévoit une réduction concomitante du montant de l'Aide personnalisée au logement (APL) et du loyer dans le parc social pour certains locataires sous plafonds de ressources.

Le montant de l'APL versé aux allocataires est réduit à hauteur d'une fraction fixé par décret (à paraître), comprise entre 90 % et 98 % de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) dont ils bénéficient.

Pour les locataires ne bénéficiant pas de l'APL, le bailleur social détermine s'ils bénéficient ou non de la RLS en s'appuyant sur l'enquête annuelle réalisée pour l'application du supplément de loyer de solidarité.

### PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants ci-dessous pour l'année 2018.

Les ressources et le zonage pris en compte sont ceux utilisés pour le calcul des aides au logement. Ces plafonds de ressources sont indexés chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier.

### CHAMP D'APPLICATION

Le mécanisme de la RLS concerne les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL gérés par :

- les organismes d'HLM (Offices publics de l'habitat, SA d'HLM, SA coopératives, fondations d'HLM) ;
- les SEM.

Sont exclus :

- les logements-foyers conventionnés (CCH : L.351-2 5°) des organismes d'HLM et des SEM ;
- les logements situés dans les départements et collectivités d'outre-mer dans la mesure où les logements ne sont pas conventionnés à l'APL dans les Outre-mer.

Désignation	Montant maximal (en €) Zone III (Tarn)
Bénéficiaire isolé	1 171
Couple sans personne à charge	1 426
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 1 personne à charge	1 823
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 2 personnes à charge	2 173
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 3 personnes à charge	2 654
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 4 personnes à charge	3 069
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 5 personnes à charge	3 410
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 6 personnes à charge	3 778
Par personne supplémentaire	350

### MONTANT DE LA RLS

Le montant mensuel de la RLS est fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants ci-dessous pour l'année 2018. Cet arrêté pourra prévoir un montant de RLS spécifique pour les colocations.

Ces plafonds sont indexés, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, sur l'indice de référence des loyers (IRL). La RLS fait l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire.

Elle est applicable au contrat en cours et entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> février 2018.

### PLAFONDS DE RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ POUR 2018

Désignation	Montant maximal (en €) Zone III
Bénéficiaire isolé	41
Couple sans personne à charge	50
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 1 personne à charge	56
Par personne supplémentaire	8



## **ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DES BAILLEURS PAR LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL**

### **CONCOURS FINANCIERS DE LA CGLLS**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la RLS par les bailleurs sociaux, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) accorde des concours financiers au soutien des organismes d'HLM et des SEM afin d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes. Une commission chargée de statuer spécifiquement sur ces concours financiers est créée : la commission de péréquation.

### **TAUX PLAFOND DE COTISATION À LA CGLLS**

Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'HLM, les SEM et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage versent, chaque année, une cotisation à la CGLLS. Elle a pour assiette les loyers, redevances appelées, indemnités d'occupation versées et le produit du SLS.

Le taux de cette cotisation qui ne pouvait excéder 2,5% est désormais compris entre 2 % et 5 % sauf en ce qui concerne le SLS dont le taux maximal est de 100 %, comme précédemment.

Cette modification ne concerne pas certains organismes. Pour les organismes situés en métropole, dont le montant des redevances perçues au titre des logements-foyers dépasse 80 % de l'assiette, le taux, hors SLS, ne peut excéder 2,5 %.

### **MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE LISSAGE**

Afin de lisser l'impact de la RLS, une modulation de la cotisation due à la CGLLS est appliquée :

- une majoration de la cotisation versée par les organismes d'HLM et par les SEM. Calculée en appliquant un taux (ne pouvant excéder 10 %), qui prend en compte l'impact prévisionnel des RLS, à la part de l'assiette correspondant aux loyers des logements conventionnés à l'APL, hors SLS ;
- Réduction de la cotisation des organismes d'HLM et des SEM d'un montant égal au montant des RLS appliquées au cours de la période de référence multiplié par un coefficient de variation du montant de la RLS prévu l'année de la contribution. Par dérogation, en 2018, la réduction de la cotisation correspond à un montant unitaire qui sera fixé par arrêté multiplié par le nombre de bénéficiaires des APL logés dans des logements conventionnés. Le nombre de bénéficiaires s'apprécie au 31 décembre 2017.

Le taux et le coefficient de variation de la réduction seront fixés par arrêté, afin que la somme totale des réductions et majorations prévues dans le cadre de la modulation soit nulle. Lorsque pour un redevable, le montant de la réduction est supérieur au montant de la cotisation avant application de ladite réduction, la caisse lui verse la différence. Arrêtés à paraître.

## **GEL DES LOYERS ET DES REDEVANCES DANS LE PARC SOCIAL**

Les loyers et redevances maximaux ainsi que les loyers pratiqués des logements conventionnés ou non des organismes HLM et des logements conventionnés des SEM, dont la révision intervient habituellement le 1<sup>er</sup> janvier, ne feront pas l'objet d'une révision au cours de l'année 2018. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours.

Une hausse des loyers et redevances pratiqués peut cependant être autorisée soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la CGLLS, soit pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Par ailleurs, les logements conventionnés appartenant aux autres bailleurs ne peuvent voir leurs loyers révisés. Seules les conventions ANAH conclues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2006 peuvent voir une révision de leur loyer pratiquée.

### **SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ**

Le SLS est dû par les locataires du parc social dont les ressources excèdent d'au moins 20% les plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements.

La pénalité encourue par l'organisme d'HLM ou les SEM qui n'a pas exigé le paiement du SLS ou qui n'a pas procédé à son recouvrement est portée de 50 % à 100 % des sommes exigibles.

## **EXTINCTION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

Dans le cadre de l'accession à la propriété pour les prêts signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, est prévue l'extinction des aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS) . Le texte porte également sur l'APL pour les contrats de location-accession. Les aides sont maintenues pour les prêts ou les contrats de location accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et dont la signature a lieu avant le 31 janvier 2018. Cette disposition n'est pas applicable aux contrats en cours.

Par exception, cette extinction ne s'appliquera qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 aux APL pour les prêts et contrats de location-accession concernant des logements anciens, situés dans les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant (arrêté à paraître).

## **EXTINCTION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

Dans le cadre de l'accession à la propriété pour les prêts signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, est prévue l'extinction des aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS). Le texte porte également sur l'APL pour les contrats de location-accession. Les aides sont maintenues pour les prêts ou les contrats de location accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et dont la signature a lieu avant le 31 janvier 2018. Cette disposition n'est pas applicable aux contrats en cours.

Par exception, cette extinction ne s'appliquera qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 aux APL pour les prêts et contrats de location-accession concernant des logements anciens, situés dans les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant (arrêté à paraître).

### **PARAMÈTRES DU BARÈME DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT**

La révision au 1<sup>er</sup> octobre des paramètres du barème de l'APL, de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'allocation de logement sociale (ALS) ne sera pas appliquée en 2018.

### **NON ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT POUR LES PERSONNES RATTACHÉES AU FOYER FISCAL DE LEURS PARENTS ASSUJETTIS À L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE**

Les personnes rattachées au foyer fiscal de leurs parents assujettis à l'impôt annuel de solidarité sur la fortune ne sont pas éligibles aux aides personnelles au logement, cet impôt étant supprimé et remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière. La condition d'éligibilité est appréciée pour chacun des membres du ménage.

## **CRÉATION D'UNE TAXE SUR LES PLUS-VALUES RÉALISÉES AU TITRE DES CESSIONS DE LOGEMENTS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL**

Un nouveau mode de financement des aides à la pierre est mis en place. Il vise à affecter une partie du produit des ventes de logement réalisées par les organismes d'HLM et les SEM agréées au Fonds national des aides à la pierre (FNAP). Une taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion de ces cessions de logements situés en France métropolitaine par ces organismes est créée. Cette taxe s'applique aux plus-values constatées au cours des exercices clos, à compter du 31 décembre 2017. Le produit de cette taxe est versé à la CGLLS qui en contrôle le recouvrement et le paiement. Cette taxe est assise sur la somme des plus-values réalisées, à l'exception des cessions intervenant au profit de collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités s'engageant à le mettre à la disposition de personnes défavorisées, ou d'organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le montant de la taxe est calculé en appliquant à l'assiette un taux, qui ne peut excéder 10 %.

## **RELÈVEMENT DE 5,5 % À 10 % DU TAUX DE TVA RELATIF AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL**

Le taux de droit commun s'applique aux livraisons d'immeubles. Toutefois, certaines livraisons d'immeubles bénéficient d'un taux réduit d'imposition. Jusqu'ici, ce taux était unique.

La loi de finances pour 2018 relève le taux de TVA 5,5 % à 10 % pour les opérations d'acquisition de terrains à bâtir, de construction et de rénovation d'immeubles dans le secteur du logement social. Certaines opérations demeurent soumises au taux de 5.5%.

### **Opérations soumises au taux de 10 % :**

- les livraisons de terrains à bâtir consenties aux organismes d'HLM (CCH : art. L411-2) ou aux opérateurs bénéficiaires d'un prêt de l'État (CCH : R331-1) pour la construction de logements sociaux à usage locatif (CCH : L351-2, dispositions 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>) ;
- les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif, lorsque l'acquisition est financée au moyen d'un prêt de l'État (CCH : R331-1) ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- le premier apport de logements sociaux à usage locatif dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même (LASM) au taux réduit, réalisée dans les 5 ans de l'achèvement de la construction, au profit d'un organisme HLM (CCH : L411-2) ;
- les livraisons de logements sociaux à usage locatif à l'Association foncière logement (AFL) (CCH : L313-34), lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention ;
- les livraisons de logements à usage locatif à l'AFL (CCH : L313-34) ou à des sociétés civiles immobilières dont cette

association détient la majorité des parts lorsque ces logements sont destinés à être occupés par des ménages respectant des conditions de ressources (CCH : R391-8) et sont situés soit dans des quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), soit entièrement situés à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers ;

- les livraisons de logements à usage locatif aux organismes réalisant des opérations dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (PNRU), dont la réalisation était initialement prévue par l'AFL, lorsque ces logements sont destinés à être occupés par des ménages respectant des conditions de ressources (CCH : R391-8) ;
- les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif (CCH : L351-2, 3<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>) lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt de l'État (CCH : R331-1) pour l'acquisition de logements sociaux à usage locatif.

Le taux de 10 % s'applique également à la livraison à soi-même d'immeubles (LASM) dans les cas pré-cités.

**Opérations soumises au taux réduit de 5,5 % :**

- les livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession (loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 ) qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département ;
- les livraisons de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département et destinées à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (CCH : L301-1, II) ;
- les livraisons de locaux aux établissements à gestion désintéressée qui accueillent des personnes handicapées ou des personnes atteintes de pathologies chroniques ainsi qu'aux locaux des établissements dédiés à l'hébergement des mineurs ou jeunes adultes handicapés ou présentant des difficultés d'adaptation (Code de l'action sociale et des familles : L312-1, I, 6° et 7°), faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ;
- les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers ;
- les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, lorsque ces logements sont destinés à être occupés par des ménages respectant des conditions de ressources et sont situés, soit dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, soit dans des quartiers faisant l'objet d'une convention dans le cadre du NPNRU ou intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 m de cette même limite ;
- les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (CCH : L. 443-6-2 et suivants) ;
- les livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire (BRS) (CCH : L255-2), les livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un BRS, ainsi que les cessions des droits réels immobiliers (CCH : L. 255-3) attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un tel bail et destinés à la résidence principale des acquéreurs.

Comme précédemment, le taux de 5,5% s'applique aux LASM d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié de ce taux.

Concernant les LASM de travaux d'extension ou de remise à neuf portant sur certains types de logements sociaux ou de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence, ils bénéficient également d'un des taux de TVA réduit (CGI : art. 278 sexies, III, 1).

Enfin, le taux de TVA à 10 % s'applique aux LASM pour des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien (autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage) portant sur certaines catégories d'immeubles précitées (logements sociaux à usage locatif, destinés à la location-accession, à l'hébergement temporaire ou d'urgence ou de personnes handicapées ou âgées, ...) lorsqu'ils ne bénéficient pas par ailleurs d'un taux de TVA réduit.

Les nouveaux taux de TVA s'appliquent aux opérations lorsque la livraison des immeubles effective (il s'agit de la date du dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux) intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Toutefois, il ne s'applique pas aux encaissements pour lesquels la taxe sur la valeur ajoutée est exigible avant cette date.

La loi de finances modifie les dispositions relatives au

dégrèvement de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à des immeubles affectés à l'habitation, appartenant aux organismes HLM, aux SEM ou certains organismes d'aide au logement : les dépenses ne sont plus éligibles au taux de 5,5% mais elle peuvent bénéficier d'un dégrèvement. Ce dernier « est égal au quart du montant hors taxe des dépenses de travaux de rénovation, déduction faite des subventions perçues afférentes à ces dépenses, payées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle l'imposition est due ».

La liste des dépenses éligibles est la suivante :

- les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment,
- les systèmes de chauffage,
- les systèmes de production d'eau chaude sanitaire,
- les systèmes de refroidissement dans les départements d'outre-mer,
- les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable,
- les systèmes de ventilation,
- les systèmes d'éclairage des locaux,
- les systèmes de répartition des frais d'eau et de chauffage.

Cette disposition s'applique à compter des impositions établies au titre de 2019.



## AIDES AU LOGEMENT : SANCTIONS EN CAS DE FRAUDE

Pour sanctionner l'allocataire d'une aide au logement qui effectuerait des déclarations de ressources inexactes ou incomplètes, par exemple dans le but de bénéficier d'aides au logement ou d'en conserver le bénéfice, il est prévu l'application de pénalités financières. D'autres situations telles que l'absence de déclaration d'un changement dans la situation, l'exercice d'un travail dissimulé lorsque les prestations sont versées sous condition de ressources ou de cessation d'activité ou des agissements visant à obtenir ou à tenter de faire obtenir le versement indu des aides même sans en être le bénéficiaire, peuvent donner lieu à ces pénalités.

Le montant de la pénalité, en fonction de la gravité des faits reprochés à l'allocataire poursuivi pour fraude, correspond à une somme proportionnelle à celles concernées dans la limite de 50 %. La loi de financement de la sécurité sociale porte ce taux à 70 % des sommes indues.

La loi de financement de la sécurité sociale précise que, désormais, cas de manœuvre frauduleuse ou de fausse déclaration, le montant de la pénalité ne peut être inférieur au montant des sommes concernées, majoré d'une pénalité dont le montant est fixé dans la limite de 4 fois le plafond mensuel de la sécurité sociale.

Enfin, les directeurs des organismes chargés de la gestion des prestations familiales sont autorisés à utiliser l'avertissement comme sanction pour les prestations relevant de la branche famille, alors qu'il était auparavant réservé à la branche maladie. De plus, l'avertissement, qui pouvait seulement être notifié à l'intéressé à l'expiration du délai fixé à ce dernier pour présenter ses observations sur les faits qui lui étaient reprochés, pourra désormais l'être à une nouvelle étape de la procédure.

## COLLECTIVITES LOCALES

### MISE EN ŒUVRE D'UNE PÉRIODE TRANSITOIRE POUR LES COMMUNES SORTANTES DU DISPOSITIF ZONE DE REVITALISATION RURALE (ZRR)

Afin de favoriser le développement économique de certains territoires ruraux, il existe des ZRR permettant aux collectivités territoriales d'accorder des exonérations fiscales. Ainsi, les collectivités territoriales peuvent, par délibération, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe d'habitation les hôtels, les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes situés dans une ZRR. Après la réforme des critères pour classer les communes en ZRR mise en place par la loi de finances rectificative pour 2015, certaines communes sont sorties du dispositif. Or, l'article 27 de la loi de finances pour 2018 rend possible une sortie plus progressive pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2020.

Ce texte introduit également un critère alternatif à la densité de la population utilisé pour le classement des communes membres d'un EPCI en ZRR : il s'agit du déclin significatif de la population depuis les 4 dernières décennies dans les arrondissements à dominante rurale.

### PROCÉDURE DE CLASSEMENT EN STATION DE TOURISME PROLONGÉE

La réforme du classement des communes touristiques et des stations classées de tourisme, introduite par la loi du 14 avril 2006, crée un nouveau régime juridique offrant un véritable statut aux communes touristiques.

La dénomination de communes touristiques est attribuée par arrêté préfectoral pour une durée de 5 ans. Cette lisibilité accrue est un gage de qualité offert aux touristes. Les plus attractives d'entre elles peuvent accéder à la catégorie supérieure de station classée de tourisme, prononcée par décret pris pour 12 ans.

Les anciens classements des stations, intervenus avant l'entrée en vigueur de la loi du 14 avril 2006, cessent de produire leurs effets le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Certaines communes sont alors susceptibles de perdre leur statut.

Les communes ayant initié une démarche de classement comme station touristique peuvent conserver ce statut, le temps que le dossier soit instruit. Cette possibilité nécessite qu'un dossier de demande de classement ait été déposé au plus tard le 31 décembre 2017 et déclaré complet par la préfecture au plus tard le 30 avril 2018 ou que la commune soit engagée dans une démarche de classement en station classée de tourisme et ait déposé sa demande, au plus tard le 31 décembre 2017. Les classements antérieurs continuent de produire leurs effets jusqu'à la décision d'approbation ou de refus de la demande de classement. Par ailleurs, si la décision de refus survient après la délibération instituant la taxe de séjour ou la taxe de séjour forfaitaire, la taxe est perçue jusqu'à la fin de la période de la perception fixée par la délibération.

Cette règle permet ainsi aux communes d'avoir une certaine visibilité, pour 2018, sur leurs recettes fiscales en fonction de leur classement en commune touristique, voire en station classée de tourisme.

## ÉVOLUTION DE L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES ET DES REVENUS FONCIERS

La Contribution Sociale Généralisée (CSG), est prélevée sur certains revenus comme les revenus d'activité (salaires, primes), les revenus de placement comme les plus-values immobilières ou les revenus du patrimoine tels que les revenus fonciers.

La loi de financement de la sécurité sociale prévoit le relèvement de 1,7 point du taux de la CSG afin de financer l'allègement sur les prélèvements liés aux revenus d'activité.

Ainsi, pour les revenus du patrimoine et de placement (plus-values immobilières), le taux passe de 8,2 % à 9,9 %.

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, passe ainsi de 15,5 % à 17,2 %.

Cette mesure s'applique à compter du 1<sup>er</sup> 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) intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### EXONÉRATION DES PLUS-VALUES EN CAS DE CESSIONS VISÉES PAR LE DROIT DE DÉLAISSEMENT ET POUR LES BIENS SITUÉS DANS UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession de biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur le revenu. Il existe une exonération totale de plus-value dès lors que le cédant procède au réemploi total de l'indemnité principale dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles lors d'une expropriation. Plusieurs conditions sont à respecter : l'indemnité est notamment à réutiliser à hauteur de 90 % au moins et dans un délai de 12 mois à compter de la date de perception de l'indemnité. Dans les faits, cette exonération est étendue, aux droits de délaissement cités aux articles L.152-2, L.311-2 et L.424 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la loi de finances rectificative pour 2017 inscrit l'exonération applicable aux plus-values immobilières engendrées par les cessions liées aux droits de délaissement précédemment mentionnés et aux cessions de biens exposés à un risque technologique effectuées dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable (Code de l'environnement : L.561-16-3).

Cette disposition s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### PROROGATION DE L'EXONÉRATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES LORS DE CERTAINES CESSIONS RÉALISÉES AU PROFIT DE BAILLEURS SOCIAUX ET D'OPÉRATEURS, DE COLLECTIVITÉS TERRITORIALES OU DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS ET CELLE RELATIVE AU DROIT DE SURÉLÉVATION

#### *Régimes d'abattement en faveur du logement social*

La loi de finances rectificative pour 2016 permettait la prorogation des exonérations relatives aux cessions de biens immobiliers jusqu'au 31 décembre 2018. Il s'agit des cessions réalisées au profit :

- d'organisme chargé du logement social (organisme HLM, SEM gérant des logements sociaux, association foncière logement, sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4<sup>o</sup> de l'article L.351-2 du CCH,

organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage) ;

- de tout opérateur à la 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" ;
- de collectivités territoriales, d'établissements publics de coopération intercommunale ou d'établissements publics fonciers d'Etat.

À noter, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Le dispositif d'exonérations de plus-values immobilières est prorogé, dans les cas pré-cités, jusqu'au 31 décembre 2020

#### *Régime d'abattement lié au droit de surélévation*

La plus-value réalisée au titre de la cession d'un droit de surélévation est exonérée dès lors que l'acquéreur s'engage à créer et à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans calculé de date à date à compter de l'acquisition.

Pour mémoire, le droit de surélévation consiste à prolonger "verticalement les façades d'un immeuble préexistant tout en rehaussant le faitage du toit". Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020.

# TAXES LOCALES

La taxe de séjour est une taxe locale facultative. Elle peut être mise en place par :

## TAXE DE SÉJOUR

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

Les personnes redevables de la taxe de séjour sont notamment 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.

La loi de finances rectificative pour 2017 rend obligatoire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la collecte de la taxe de séjour "au réel" par les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location et qui sont intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels.

### MESURE PARTICULIÈRE À LA LOCATION MEUBLÉE SAISONNIÈRE VIA UNE PLATE-FORME NUMÉRIQUE

En complément, la loi de finances rectificative insère un article interdisant aux professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'un hébergement situé en France, d'effectuer un paiement au profit du loueur par une valeur monétaire stockée sous forme électronique. Cette disposition a pour but de prévenir toute évasion fiscale. En effet, cette interdiction vise particulièrement la carte "prépayée" (type "payoneer") qui permet aux professionnels intermédiaires de payer directement le loueur via une carte de crédit émise par une société étrangère, rendant ainsi le contrôle fiscal plus difficile. Cette interdiction entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## TAXE D'HABITATION SUR L'HABITATION PRINCIPALE : DÉGRÈVEMENT

Il est prévu un dégrèvement d'office de la taxe d'habitation au titre de la résidence principale à compter des impositions pour 2018 pour certains contribuables. Il ne s'appliquera pas aux contribuables bénéficiant déjà de dégrèvements et d'exonérations : les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité), les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, les contribuables âgés de plus de 60 ans ou les veuves/veufs dont les ressources n'excèdent pas un certain montant.

Ces derniers sont également dégrévés de la taxe d'habitation liée à leur habitation principale s'ils occupent cette habitation avec leurs enfants majeurs inscrits comme demandeurs d'emploi et à condition qu'ils ne disposent pas de ressources supérieures à :

- 5 461 € pour la 1<sup>ère</sup> part de quotient familial, majoré de 1 580 € pour chacune des 4 premières demi-parts et de 2 793 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la 5<sup>ème</sup>, en France métropolitaine.

Les contribuables devant s'acquitter de l'actuel impôt de solidarité sur la fortune (qui sera remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière) ne sont pas non plus concernés par ce dégrèvement. Néanmoins, les particuliers hébergés dans les établissements pour personnes âgées qui conservent la jouissance de leur habitation principale peuvent en bénéficier.

Ce dégrèvement est mis progressivement en place jusqu'en 2020. Il sera de 30 % en 2018, 65 % en 2019 pour atteindre 100 % en 2020. Le dégrèvement concernera les ménages dont les ressources n'excéderont pas 27 000 € de revenu fiscal de référence pour 1 part (majoration de 8 000 € pour les 2 demi-parts suivantes, puis 6 000 € par demi-part supplémentaire). Afin de limiter l'effet de seuil, les foyers dont les ressources se situeront entre 27 000 € et 28 000 € de revenu fiscal de référence pour une part (majoration de 8 500 € pour les 2 demi-parts suivantes, puis 6 000 € par demi-part supplémentaire) pourront profiter du droit à dégrèvement.

L'État compensera les dégrèvements dans la limite des taux et des abattements en vigueur pour les impositions en 2017 afin de ne pas grever les ressources des collectivités territoriales.

Le dégrèvement de la taxe d'habitation s'applique aux résidents des établissements d'hébergement de personnes âgées sans but lucratif n'ayant pas la jouissance privative de leur logement. En effet, la taxe d'habitation est actuellement payée par le gestionnaire de la maison de retraite, qui en répercute le montant sur les résidents. Le montant du dégrèvement sera calculé,

pour chaque logement, dans les mêmes conditions que si le résident en disposait de manière privative. Ces établissements d'hébergement devront inscrire sur la facture de chaque résident le montant de la taxe d'habitation dû au titre des locaux d'hébergement et le montant du dégrèvement dont ils bénéficient.

Enfin, l'exonération de la taxe d'habitation est maintenue au titre de leur résidence principale et de la redevance audiovisuelle les foyers qui auraient dû, cette année, bénéficier des dispositions de lissage en raison de la suppression de l'exonération pour les veufs/veuves et certains contribuables modestes. De même, ils bénéficieront d'un dégrèvement de la cotisation calculée au taux de 100 % pour les années 2018 et 2019.



## **TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES : EXONÉRATION**

La loi de finances pour 2018 prolonge l'exonération de TFPB jusqu'au 31 décembre 2022 pour les locaux suivants :

- les nouveaux logements sociaux affectés à l'habitation principale financés par des prêts et des subventions ;
- l'acquisition de logements à usage locatif conventionné acquis avec le concours financiers de l'Etat ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. La durée de l'exonération est portée à 25 ans concernant les logements bénéficiant d'une décision de subvention ou de prêt prise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2022. Toutefois, cette exonération ne s'applique pas aux logements acquis ou améliorés et ayant déjà bénéficié de certaines exonérations ;
- l'acquisition de locaux sociaux à usage locatif tels que les logements visés par l'article L.351-2, 4<sup>o</sup> du CCH acquis par des organismes sans but lucratif et bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale. La durée de l'exonération est portée à 25 ans lorsque la décision de subvention de l'Anah intervient entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ;
- les locaux acquis, aménagés ou construits afin de créer des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence dans le cadre d'une convention entre le propriétaire et le Préfet départemental et destinées aux personnes connaissant des difficultés. La durée de l'exonération est portée à 25 ans à condition que la décision d'octroi d'aide de l'État intervienne entre le 1<sup>er</sup> juillet 2005 et le 31 décembre 2022.

## **PROROGATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES LIÉE À L'OBLIGATION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION ANNEXÉE AUX CONTRATS DE VILLE**

La base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties est constituée par la valeur locative cadastrale de ces propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire pour frais de 30 %. L'article 1388 bis du CGI permet de diminuer la valeur locative cadastrale des logements locatifs à usage d'habitation principale détenus par des organismes d'HLM ou des sociétés d'économie mixte dans les quartiers politique de la ville dès lors qu'ils ont signé un contrat de ville au titre des années 2016-2020. L'abattement s'applique à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat.

L'article 47 de la loi de finances rectificative pour 2016 a conditionné 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 devait être signée au plus tard le 31 mars 2017. Toutefois, le calendrier de mise en œuvre de la contractualisation de ces engagements a connu des difficultés.

Par conséquent, la loi de finances rectificative prévoit la possibilité de bénéficier à nouveau de l'abattement pour les impositions établies à compter de 2018, en cas de signature de la convention après la date du 31 mars 2017 : la date limite est désormais fixée au 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédent l'application de cet abattement.

Par dérogation, pour les impositions établies au titre de 2018, la signature de la convention devra intervenir avant le 28 février 2018.

## **TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES : MODALITÉS DE CALCUL**

Les communes, les EPCI ou les syndicats mixtes effectuant la collecte des déchets ménagers peuvent instituer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Cette dernière porte sur le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Néanmoins, les autorités locales peuvent décider de plafonner la valeur locative des locaux à usage d'habitation et des dépendances "dans la limite d'un montant qui ne peut être inférieur à deux fois le montant de la valeur locative moyenne communale des locaux d'habitation". Dans la pratique, le seuil de plafonnement varie d'une commune à l'autre engendrant des disparités entre les territoires.

L'article 33 permet, désormais, de déterminer le plafonnement de la valeur locative moyenne des locaux d'habitation à l'échelle de l'EPCI ou du syndicat dès lors qu'un EPCI à fiscalité propre utilise cette possibilité.

# MESURES RELATIVES AUX PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

## CRÉDIT D'IMPÔT POUR LES DÉPENSES D'ÉQUIPEMENTS EN FAVEUR DE L'AIDE AUX PERSONNES : PROLONGATION

Les particuliers (propriétaires, locataires ou occupant à titre gratuit de leur résidence principale) peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt dans le cadre de dépenses liées à l'installation ou au remplacement d'équipement pour les personnes âgées ou handicapées. Ce crédit d'impôt permet également de financer la réalisation de diagnostics préalables aux travaux ainsi que les travaux prescrits par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Ce crédit d'impôt est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020. Comme actuellement, les dépenses d'équipement relatives à l'accessibilité des logements sont finançables sans autre condition que la nature des travaux. Pour les dépenses d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, le crédit d'impôt s'applique uniquement si le contribuable ou un membre de son foyer fiscal justifie de conditions spécifiques comme être titulaire de la carte "mobilité inclusion", souffrir d'une perte d'autonomie en référence à la grille nationale mentionnées à l'article L.232-2 du Code de l'action sociale...

Un arrêté conjoint des ministres en charge du budget, des personnes handicapées et des personnes âgées du ministre chargé du budget fixe la liste des équipements éligibles à l'avantage fiscal afin de faciliter l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées, ou permettant de les adapter à la suite de la perte d'autonomie ou au handicap.

À noter : afin de bénéficier du crédit d'impôt, les équipements d'adaptation ou d'accessibilité doivent être :

- payés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2020 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé ;
- intégrés à un logement acquis neuf entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2020 ;
- intégrés à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, achevé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2020.

Cette disposition s'applique à compter de l'imposition pour les revenus de l'année du 2018.

## EXONÉRATION DE TVA POUR LES OPÉRATIONS D'ASSISTANCE DES PERSONNES ÂGÉES ET EN SITUATION DE HANDICAP

Les opérations effectuées par les associations agréées au titre de l'assistance aux personnes âgées, aux personnes handicapées ou aux autres personnes qui ont besoin d'une aide personnelle à leur domicile ou d'une aide à la mobilité dans l'environnement de proximité favorisant leur maintien à domicile sont exonérées de TVA.

La loi de finances étend cette exonération de TVA aux opérations réalisées par des associations dans le cadre d'établissements et de services sociaux ou médico-sociaux.

Cette disposition est applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## TVA À TAUX RÉDUIT POUR LA LOCATION DE MATÉRIEL ADAPTÉ ET PERFORMANT PAR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Actuellement, la vente d'équipements aux personnes en situation de handicap physique est soumise à un taux de TVA de 5,5 %. Pour étendre l'accès de ce matériel au plus grand nombre, cette disposition vise à permettre aux personnes en situation de handicap physique de louer du matériel adapté à un taux de TVA réduit.

La location longue durée permet par exemple de lisser dans le temps le financement de ce type de matériel, grâce à des loyers minorés par rapport à un crédit classique. En d'autres termes, il s'agit d'un moyen souple et économique d'acquérir, pour une personne en situation de handicap, un matériel adapté et performant.

Cette mesure, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, concerne la location de longue durée :

- des équipements spéciaux, dénommés aides techniques et autres appareillages et qui sont conçus exclusivement pour les personnes handicapées en vue de la compensation d'incapacités graves ;
- des ascenseurs et matériels assimilés, spécialement conçus pour les personnes handicapées.



## AUGMENTATION PROGRESSIVE DES AIDES AUX PERSONNES ÂGÉES

Il est prévu une augmentation progressive du montant de l'allocation supplémentaire vieillesse (minimum vieillesse) et de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA).

Pour mémoire, l'allocation supplémentaire vieillesse a été remplacée depuis 2006 par l'ASPA, une aide financière mensuelle accordée aux retraités ayant de faibles ressources. Elle est versée par la Carsat, la MSA pour le régime agricole, et s'ajoute aux revenus personnels dans une certaine limite.

La loi de financement de la sécurité sociale prévoit l'augmentation du montant et des plafonds de ressources de l'ASPA et de l'allocation supplémentaire vieillesse. Cette augmentation doit intervenir de manière progressive entre 2018 et 2020.

Il est également prévu l'application d'un abattement sur les ressources du retraité ou de son foyer, dont le taux sera défini par voie réglementaire et plafonné à 15% du plafond de ressources permettant de bénéficier de l'ASPA ou de l'allocation supplémentaire vieillesse.

## ÉLARGISSEMENT DE L'ASSIETTE DE LA CSG AU DÉDOMMAGEMENT VERSÉ À L'AIDANT FAMILIAL

La rémunération des personnes physiques domiciliées en France est assujettie à la Contribution Sociale Généralisée (CSG).

Son montant est calculé en appliquant un taux sur un ensemble de sommes perçues par les particuliers (appelé l'assiette de la CSG) parmi lesquelles figurent notamment les indemnités, les salaires, les allocations, les pensions ou les rentes viagères. D'autres sommes perçues en complément peuvent également être soumises à la CSG, comme par exemple l'intéressement versé par l'employeur à ses salariés.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'assiette de la CSG est élargie : le dédommagement versé à un membre de la famille, qui apporte une aide à domicile à une personne en situation de handicap financé par une prestation de compensation du handicap, sera assujetti à la CSG.

## AUTRES MESURES

### ABAISSEMENT DU SEUIL D'EXEMPTION POUR BÉNÉFICIER DU TAUX RÉDUIT DE TVA LORS DE LA LIVRAISON D'IMMEUBLES

Le taux de droit commun de TVA s'applique aux livraisons d'immeubles, toutefois certaines livraisons d'immeubles bénéficient d'un taux réduit. Ainsi, les programmes de constructions de logements intermédiaires éligibles au taux de 10 % doivent comporter au minimum une surface de 25 % de logements sociaux à l'exception des communes comportant plus de 50 % de logements sociaux et situés dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Le seuil d'exemption de 50 % de logements sociaux est abaissé à 35 %, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### CRÉATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Un impôt annuel sur les actifs immobiliers est institué lorsque la valeur des actifs de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes physiques ainsi qu'à leurs enfants mineurs, lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci, est supérieure à 1 300 000 €. L'impôt sur la fortune immobilière remplace l'impôt de solidarité sur la fortune.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'ensemble des actifs immobiliers non affectés à l'activité professionnelle. Sont notamment déductibles de la valeur des biens, les dettes existantes au 1<sup>er</sup> janvier afférentes aux dépenses d'acquisition des biens, de réparation et d'entretien supportés par le propriétaire, les dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction et d'agrandissement. Est prévu un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale, comme précédemment.

### MESURES DE SAUVEGARDE DES POPULATIONS MENACÉES PAR CERTAINS RISQUES NATURELS MAJEURS

Le fonds de prévention des risques naturels majeurs est chargé de financer, dans la limite de ses ressources, les indemnités allouées dans la cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens exposés à des risques

majeurs, ainsi que les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'empêcher toute occupation future. En outre, il finance, dans les mêmes limites, les dépenses de prévention liées aux

évacuations temporaires et au relogement des personnes exposées.

Il peut également, sur décision préalable de l'État et selon des modalités et conditions fixées par décret, contribuer au financement des mesures de prévention intéressant des biens couverts par un contrat d'assurance couvrant les risques de catastrophes naturelles.

Les mesures de prévention susceptibles de faire l'objet de ce financement sont notamment l'acquisition amiable d'un bien exposé à un risque prévisible par une collectivité territoriale, les campagnes d'information sur les garanties relatives aux catastrophes naturelles, les études et travaux de prévention rendus obligatoires par un plan de prévention des risques

naturels. Elles sont étendues aux études et les travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations des biens à usage d'habitation et des biens utilisés dans le cadre d'activités professionnelles sous certaines conditions (les travaux à entreprendre sont préalablement identifiés par une étude de diagnostic de vulnérabilité aux inondations dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ; les travaux, incluant le cas échéant ceux relatifs aux mesures obligatoires du plan de prévention des risques naturels, ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date de signature de la convention de programme d'actions et de prévention des inondations...).

**SOURCES :**

Loi de finances pour 2018 (loi du [30.12.17](#) : JO du 31.12.17)  
Loi de finances rectificative pour 2017 (loi du [28.12.17](#) : JO du 30.12.17)  
Loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 (loi [30.12.17](#) : JO du 31.12.17)  
Décret n° 2017-1861 du [30.12.17](#) : JO du 31.12.17  
Arrêtés du 30.12.17 : JO du 31.12.17 (NOR: [CPAE1736285A](#), [CPAE1736460A](#))

