

Loi de finances pour 2019, loi de finances rectificative pour 2018 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2019

Suite à la publication de la loi de finances pour 2019, les principales mesures concernant le logement sont présentées dans ce document. Certaines dispositions sont en attente de décrets.

SOMMAIRE	
Accession à la propriété	1
Investissement locatif et fiscalité du bailleur	3
Amélioration de la performance énergétique	6
Aides au logement et autres prestations sociales	9
Mesures liées au parc social	10
Taxes locales	12
Autres mesures	13

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Prêt à taux zéro et location-accession : maintien de l'éligibilité en zones très tendues

LF : art. 185 / LF pour 2018 du 30.12.17 : art. 83, I, 2°, a

Pour les opérations relatives aux logements neufs, la loi de finances pour 2018 a prévu de recentrer le Prêt à Taux Zéro (PTZ), à compter du 1^{er} janvier 2020, aux zones très tendues (A et B1) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. L'article 185 prévoit que ce recentrage ne concernera pas les contrats de location-accession signés avant le 1^{er} janvier 2020, pour lesquels la condition de localisation ne sera pas applicable.

Pour mémoire, les opérations d'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession relève du logement neuf au sens PTZ dès lors que l'emprunteur est le premier occupant du logement.

A ce jour, dans le Tarn, les opérations dans le neuf peuvent être financés par le PTZ, à concurrence de 20% du coût de l'opération dans la limite d'un plafond, et 40% pour l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet de travaux conséquents.

Le PTZ
pour
acheter ou
construire
un logement

Devenir
propriétaire

Votre Adil,
vous conseille
gratuitement,
consultez-le !



Bail Réel Solidaire (BRS) : modification de l'assiette en cas de remise en cause de la TVA à taux réduit

LF : art. 76 / CGI : art. 284

La loi de finances rectificative pour 2016 a soumis les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre du BRS au taux réduit de TVA de 5,5 %*.

La non affectation de ces biens immobiliers à des opérations de BRS dans les 5 ans ou le changement de destination du bien dans les 15 ans suivant l'acquisition ont pour effet une remise en cause de ce taux réduit. Lorsque les conditions d'octroi de la TVA cessent d'être remplies, un complément d'impôt est dû.

L'article 76 de la loi de finances aménage ce dispositif :

- ⇒ d'une part, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la 5^{ème} année ;
- ⇒ d'autre part, lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt sera calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements.

Cela permet d'éviter une remise en cause du taux de TVA sur l'ensemble de l'opération.

* *Constitue un BRS, le bail par lequel un organisme de foncier solidaire agréé par le préfet de région, consent à un preneur contre redevance et pour une durée de 18 à 99 ans des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements avec, s'il y a lieu, obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.*



Suppression de l'exonération de Taxe Spéciale sur les Conventions d'Assurance (TSCA) pour la garantie décès des contrats d'assurance-emprunteur

LF : art. 123 et 83 / CGI : art. 995 5° et art. 1001 / CCH : L.313-3 /

LF pour 2012 du 28.12.11 : art. 46

Jusqu'ici, en matière de contrats d'assurance souscrits en garantie du remboursement d'un prêt, la TSCA, au taux de 9%, concernait uniquement la partie de la prime relative aux garanties invalidité, incapacité et perte d'emploi. L'article 123 étend l'application de cette taxe à la garantie décès des contrats d'assurance-emprunteur.

La mesure s'applique aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2019. Le produit résultant de cette imposition sera affecté à la société Action Logement Services (ALS), dans la limite d'un plafond de 140 millions d'€.

Exonération possible de taxe foncière pendant 15 ans pour les contrats de location-accession dans l'ancien

LF : art. 158 / CGI : art. 1384, A, IV



Actuellement, une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) de 15 ans est appliquée aux logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession PSLA. L'article prévoit qu'une exonération de même durée peut s'appliquer, sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre, aux logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les revenus à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession ne dépassent pas les plafonds de l'accession sociale HLM (correspondant aux plafonds du prêt locatif social majorés de 11%).

Pour mémoire et comme pour l'exonération actuelle, la mesure bénéficiera en premier lieu au vendeur pendant la phase locative puis au locataire-accédant pour la période restant à courir à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle il a levé l'option.

La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales concernées est compensée par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

Prolongation de deux dispositifs d'exonération de TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

LF : art. 181 / art. 30 de la loi du 21.2.14 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine / CGI : art. 1383 C ter, art. 1388 bis III et art. 1466, A, I septies

Les contrats de ville signés à la date d'entrée en vigueur de la loi de finances voient leurs effets repoussés jusqu'au 31 décembre 2022. Auparavant, la durée de ces contrats était de 5 ou 6 ans à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant leur signature en fonction de l'année de signature.

Cet article prolonge également jusqu'au 31 décembre 2022 deux dispositifs d'exonération de TFPB applicables dans les QPV :

- ⇒ l'exonération prévue à l'article 1383 C ter du CGI pour les immeubles rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises ;
- ⇒ l'abattement de 30% sur la TFPB des logements sociaux à usage locatif qui appartiennent à des organismes HLM, à une SEM ayant bénéficié d'une exonération de TFPB lors de l'acquisition, ou acquis avec une aide ou un prêt aidé de l'État.

Pour mémoire, la liste des quartiers prioritaires, établie par décret, fait l'objet d'une actualisation dans l'année du renouvellement général des conseils municipaux.

INVESTISSEMENT LOCATIF ET FISCALITE DU BAILLEUR

Prorogation du dispositif fiscal "Censi-Bouvard"

LF : 186 / CGI : art. 199 sexvicies

Le dispositif dit "*Censi-Bouvard*" permet aux contribuables domiciliés en France de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à la suite de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation. Ce logement doit être destiné à la location meublée exercée à titre non professionnel. Ces logements à destination de publics spécifiques doivent être situés dans l'une des structures suivantes :

- ⇒ établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées ;
- ⇒ établissement comportant un hébergement et délivrant des soins de longue durée à des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien ;
- ⇒ résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "*qualité*" ;
- ⇒ ensemble de logements géré par un groupement de coopération social ou médico-social et affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées ;
- ⇒ résidence avec services pour étudiants.

La loi de finances pour 2019 proroge jusqu'au 31 décembre 2021 ce dispositif initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2018.



Différentes mesures relatives au dispositif d'investissement locatif dit "Pinel"



Extension du dispositif Pinel aux investissements locatifs intermédiaires avec travaux dans des centres villes dégradés

LF : 226 / CGI : art. 199 novovicies

La loi étend le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit "Pinel" aux logements situés dans les communes signataires d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) créée par la loi ELAN ainsi que dans le centre des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. La liste sera fixée par un arrêté des ministres chargés du logement et du budget (*à paraître*) des communes concernées et des centres des communes éligibles.

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25% du coût total de l'opération. Ces travaux facturés par une entreprise, seront définis par un décret (*à paraître*).

Le montant de l'investissement est plafonné comme les autres investissements du dispositif "Pinel" à 300 000 €. Ce montant comprend le prix d'acquisition du local augmenté du prix des travaux.

En ce qui concerne les travaux, s'ils sont réalisés à l'initiative de l'acquéreur, leur achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux avant l'acquisition, ils ne doivent pas avoir été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

Ce dispositif est ouvert aux acquisitions de logement réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

Plafonnement des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires

LF : art. 189 / CGI : art. 199 novovicies

La loi de finances pour 2018 encadre le montant des frais et des commissions pouvant être imputés par les acteurs intermédiaires (agents immobiliers, personnes physiques ou morales réalisant un acte de démarchage...) lors de l'acquisition de logements éligibles à la réduction d'impôt "Pinel". L'article 189 de la loi de finances insère des précisions sur la mise en œuvre du principe de plafonnement des frais et commissions versés aux intermédiaires à l'occasion de l'investissement. Ces frais et commissions directs et indirects sont définis comme ceux versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires.

Ainsi une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient doivent être communiqués à l'acquéreur lors de la signature du contrat de réservation. Puis, leur montant définitif doit figurer dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

En cas de dépassement du plafond, le vendeur cosignataire de l'acte encourt désormais une amende administrative. Le montant de cette amende ne peut excéder 10 fois les frais excédant le plafond (auparavant son montant ne pouvait excéder 10 fois les frais indûment perçus). Ce plafond sera défini par décret (*à paraître*).

Conservation du bénéfice du dispositif fiscal pour les contribuables n'étant plus domiciliés fiscalement en France

LF : art. 188 / CGI : art. 199 novovicies

Les contribuables ayant réalisé un investissement locatif éligible au dispositif fiscal dit "Pinel", alors qu'ils étaient fiscalement domiciliés en France, conservent le bénéfice de l'avantage fiscal au regard de leurs revenus de source française pour les années restant à courir après leur départ fiscal de France. Les associés de sociétés civiles peuvent également en bénéficier.

Après transfert du domicile fiscal du contribuable hors de France, la réduction d'impôt s'impute sur l'impôt avant imputations des prélèvements ou retenues non libératoires, sans pouvoir donner lieu à remboursement.

Cette disposition s'applique aux investissements réalisés à partir du 1^{er} janvier 2019.



Prélèvement A la Source (PAS) : intégration dans l'avance des réductions d'impôt en faveur des investissements locatifs

LF : art. 12

La mise en œuvre de la réforme du PAS de l'impôt sur le revenu est prévue pour le 1^{er} janvier 2019. L'article 12 de la loi de finances pour 2019 prévoit certains aménagements permettant d'accompagner cette mise en œuvre, notamment en ce qui concerne les réductions d'impôts en faveur de l'investissement locatif.

En effet, avec la mise en œuvre du PAS, l'impôt prélevé chaque mois est calculé sur la base de l'impôt acquitté au cours de l'année N-1, après déduction des réductions et crédits d'impôts, avec une régularisation en fin d'année. Or, en cas de perte du bénéfice de l'avantage fiscal en cours d'année, la régularisation peut être importante et le décalage entre le bénéfice de l'avantage et les mensualités risque de pénaliser les contribuables bénéficiant de réductions ou de crédits d'impôt de manière récurrente.

La loi de finances étend le champ de l'avance versée au 1^{er} mars aux avantages fiscaux en faveur de l'investissement et l'augmentation de son taux afin de limiter les effets de ce décalage sur la trésorerie des bénéficiaires de ces réductions d'impôt.

Tout d'abord, en plus des crédits d'impôts emploi à domicile et frais de garde des enfants aujourd'hui compris dans l'avance, celle-ci est élargie aux avantages suivants :

- ⇒ crédit d'impôt accordé au titre des cotisations versées aux organisations syndicales ;
- ⇒ réduction d'impôt accordée au titre des dons faits par les particuliers ;
- ⇒ réduction d'impôt au titre des frais d'hébergement en Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- ⇒ réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés en Outre-mer ;
- ⇒ réduction d'impôt "*Censi-Bouvard*" ;
- ⇒ réduction d'impôt "*Scellier*" ;
- ⇒ réduction d'impôt "*Pinel*".

Puis, le taux de l'avance est doublé, passant de 30% à 60% du montant des avantages qui ont été accordés l'année précédente (donc au titre de l'avant dernière année). Le montant minimal du versement de l'avance évolue également, passant de 100 € à 8 € (alignement sur le montant appliqué par le trésor).

Ces dispositions s'appliquent pour l'imposition des revenus de 2018.

Par ailleurs, une expérimentation est créée à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2020 dans 5 départements. Elle permet à l'État d'autoriser la signature d'une convention entre les Maisons de Services Au Public et l'administration fiscale, afin de définir les modalités d'accompagnement des contribuables susceptibles de s'adresser à ces structures dans le cadre de la mise en place du PAS. Le Gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation au plus tard le 15 septembre 2020.

Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE)

LF : art. 182 / CGI : art. 200 quater

La loi de finances comporte 2 mesures sur le CITE : la prorogation jusqu'en décembre 2019 et la modification de son champ d'application.

Prorogation

Le CITE est prorogé jusqu'au 31 décembre 2019. Restent éligibles au CITE :

- ⇒ l'acquisition de chaudières à très hautes performance énergétique, à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie.
- ⇒ Le remplacement de fenêtres à simple vitrage par du double vitrage est à nouveau éligible après la suppression introduite à compter du 1^{er} juillet 2018.

Toutefois, le montant des dépenses relatives à ces équipements est désormais plafonné, (*arrêté à paraître*).

Modification du champ

Les dépenses de main-d'œuvre liées à la pose et à la dépose de certains équipements ouvrent droit au CITE à certaines conditions. Concernant la pose de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude ou d'appareil de chauffages ou de production d'eau chaude sanitaire à énergie renouvelables, les dépenses de main-d'œuvre sont éligibles, dans la limite d'un plafond de dépenses fixé par arrêté (*à paraître*). Ce plafond englobe le coût de l'équipement et de sa pose. Enfin, le coût de la dépose de cuve à fioul est également éligible au CITE pour les dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019.

L'éligibilité de la pose ou de la dépose de ces équipements est conditionnée au niveau de ressources du ménage : les revenus du foyer fiscal de l'avant dernière année précédant celle du paiement de la dépense doivent être inférieurs à un plafond fixé par décret (plafonds pour bénéficier des aides de l'ANAH).

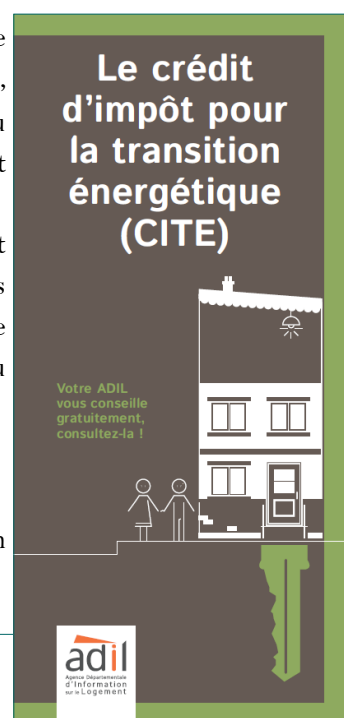
Le montant de l'achat des chaudières à micro cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 KWA est soumis à un plafond de dépenses fixé par arrêté (*à paraître*).

Enfin, le taux du crédit d'impôt diffère selon la nature de l'équipement. Ainsi, la dépose de cuve à fioul ouvre droit à un crédit d'impôt égal à 50% du coût de la main d'œuvre, tandis que les fenêtres double vitrage ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 15% du coût de l'équipement. En ce qui concerne les autres dépenses éligibles, elles ouvrent droit à un crédit d'impôt au taux de 30%.

Ces mesures s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2019, sauf les plafonds concernant les dépenses relatives aux chaudières à micro cogénération gaz et aux chaudières à très haute performance énergétique, lorsque ces équipements ont été payés en 2019 et que le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte au plus tard le 31 décembre 2018.

Publication d'un rapport sur la transformation du CITE en prime

Un rapport sera rendu au Parlement avant le 1^{er} septembre 2019 sur la transformation du CITE en prime forfaitaire par type d'équipement ou de prestation.





Prorogation et simplification de l'Éco-PTZ

LF : art. 184 / CGI : art. 244 quater U

La loi modifie l'Éco-PTZ individuel et copropriété. Il proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.

Éco-ptz individuel

Les conditions d'obtention de l'Éco-PTZ individuel sont alignées sur celles du CITE. Pour être éligibles les logements situés en métropole devaient être achevés avant le 1^{er} janvier 1990.

Le texte aligne la condition d'ancienneté de l'Éco-prêt sur celle du CITE : il est ouvert aux logements achevés depuis plus de 2 ans à la date de début d'exécution des travaux dans tous les cas.

De plus, l'obligation de réaliser un bouquet de travaux d'amélioration de la performance énergétique pour bénéficier de l'Éco-PTZ individuel est supprimée pour permettre le financement d'une seule action, comme le permet actuellement l'Éco-PTZ copropriété.

Enfin, comme le CITE, les travaux d'isolation des planchers bas ouvre droit à l'Éco-PTZ individuel.

La durée de remboursement est portée à 15 ans et ce, quelle que soit l'importance ou le nombre des travaux, afin de permettre aux ménages d'emprunter sur une plus longue durée (*auparavant, la durée maximale de remboursement était de 10 ans, portée à 15 ans pour la réalisation d'au moins 3 actions de travaux ou pour des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement*).

Éco-PTZ copropriété

Dans sa version actuelle, l'Éco-PTZ copropriété permet le financement de travaux sur les parties et équipements communs d'immeubles en copropriété et sur les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif (loi du 10.7.65 : art. 25 f). Pour être éligible, au moins 75% de quotes-parts de la copropriété devaient être affectées à l'habitation et le copropriétaire ne devait pas avoir précédemment bénéficié d'un Éco-PTZ individuel.

L'article opère deux modifications :

- ⇒ d'une part, la suppression du seuil de 75% de logements permet l'ouverture de l'Éco-PTZ copropriété aux immeubles de bureaux ou possédant des commerces en rez-de-chaussée ;
- ⇒ d'autre part, la levée de l'interdiction de bénéficier d'un Éco-PTZ copropriété après un Éco-PTZ individuel, le cumul étant conditionné par la réunion des 2 conditions suivantes :
 - l'offre de l'Éco-PTZ doit être émise dans un délai de 5 ans à compter de l'Éco-PTZ individuel ;
 - la somme des montants des 2 prêts doit être inférieure à 30 000 € au titre d'un même logement.

Cumul Éco-PTZ individuel et copropriété

Le délai entre l'Éco-PTZ initial (individuel et copropriété) et l'Éco-PTZ complémentaire ne peut excéder 5 ans, dans la limite de 2 prêts et de 30 000 €/logement.

Cet article s'applique aux offres d'avances émises à compter du 1^{er} juillet 2019, à l'exception de la suppression de réaliser un bouquet de travaux, qui s'applique à compter du 1^{er} mars 2019.

Rapport sur le financement de la transition écologique

LF : art. 206 / loi de finances pour 1990 : art. 131 / LF rectificative pour 2005 : art. 128 / loi du 17.8.15 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

L'article 206 prévoit qu'un rapport intitulé "*Financement de la transition écologique : les instruments économiques, fiscaux et budgétaires au service de l'environnement et du climat*" soit annexé au projet de loi de finances de l'année. Ce rapport est la fusion des 3 annexes générales du projet de loi de finances portant sur les dépenses et les ressources en faveur de la protection de l'environnement, du climat et de la transition écologique et énergétique.

Ce rapport présente un état :

- ⇒ de l'ensemble des financements publics en faveur de l'écologie, de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique inscrits dans la loi de finances de l'année en cours et dans le projet de loi de finances ;
- ⇒ évaluatif des moyens financiers publics et privés mis en œuvre pour financer la transition écologique et énergétique ainsi que leur adéquation avec les volumes financiers nécessaires au respect des engagements européens, de l'accord de Paris et de l'agenda 2030 du développement durable ;
- ⇒ détaillant la stratégie en matière de fiscalité écologique et énergétique, permettant d'évaluer la part de cette fiscalité dans les prélèvements obligatoires, le produit des recettes perçues, les acteurs économiques concernés, les mesures d'accompagnement mises en œuvre et l'efficacité des dépenses fiscales en faveur de l'environnement. Cet état précise les impacts de la fiscalité écologique et énergétique, d'une part, sur le pouvoir d'achat des ménages en fonction de leur composition, de leur revenu fiscal de référence et de leur lieu de résidence et, d'autre part, sur les coûts de production et les marges des entreprises, selon leur taille et leur secteur d'activité.

Ledit rapport dresse, notamment, le bilan des actions de maîtrise de la demande d'énergie, des mesures de promotion des énergies renouvelables et de l'évolution de l'impact sur l'environnement de la consommation d'énergie, notamment de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre.

Il porte également sur la contribution au service public de l'électricité et sur les charges couvertes par cette contribution.

Il donne une vision intégrée de la manière dont les instruments fiscaux incitent les acteurs économiques à la prévention des atteintes portées à l'environnement et de leur efficacité. Il contribue ainsi à la performance, à la lisibilité de la fiscalité environnementale et à la cohérence de la réforme fiscale.

Enfin, il est communiqué au Conseil national de la transition écologique et au Conseil économique, social et environnemental.

Indexation des aides au logement et des prestations sociales

LF : art. 210 / CCH : L.351-3 ; CSS : L.542-5, L.821-3-1, L.831-4 et L.842-3

LFSS : art. 68 : CSS : L.161-25, L.356-2, L.815-1, L.815-24 et L.861-1 / CASF : L.117-3, L.262-2 / CESEDA : L.744-9 / ord. n° 2004-05 du 24.6.04 : art. 2 / ord. n° 2002-411 du 27.3.02 : art. 28 / loi n° 87-563 du 17.7.87 : art. 7

Pour 2019, la loi de finances prévoit une revalorisation plafonnée annuellement à 0,3% des aides personnelles au logement, à savoir l'APL, l'ALF ou l'ALS. Elle déroge ainsi au principe selon lequel la revalorisation au 1^{er} octobre de ces aides est indexée sur l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers.

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 prévoit également à titre dérogatoire une revalorisation annuelle plafonnée à 0,3% pour 2019 d'autres aides sociales (*ex* : pensions de vieillesse ou pensions de retraite, etc...). Cependant, certaines prestations sociales continuent d'évoluer en fonction de l'inflation, telles que le minimum vieillesse, le Revenu de Solidarité Active (RSA) et l'Allocation pour Demandeur d'Asile (ADA).

À noter : le Conseil Constitutionnel a censuré le plafonnement de la revalorisation pour 2020 des aides personnelles au logement portée par la loi de finances et celle des autres aides sociales portée par la loi de financement de la sécurité sociale (C. constit., n° 2018-776 DC du 21.12.18 et n° 2018-777 DC du 28.12.18).

Recouvrement des prestations sociales

LFSS : art. 77 / CSS : L.133-4, L.133-4-1, L.161-17-1-1, L.355-3, L.553-2, L.815-11, L.821-5-1, L.835-3, L.845-3, L.861-3 et L.863-7-1 / CASF : L.262-46 / CCH : L. 351-11 / ord. n° 96-112 du 20.12.96 : art. 20-5-6 et art. 20-8-6 / ord. n° 2002-149 du 7.2.02 : art. 13 / ord. n° 2002-411 du 27.3.02 : art. 20, art. 35-3 et art. 42-1 / ord. n° 2006-1588 du 13.12.06 : art 104-1 / ord. n° 2016-160 du 18.2.16 : art. 1 / ord. n° 77-1102 du 26.9.77 : art. 8-4 nouveau, art. 9-6 et art. 11 / loi n° 87-563 du 17.7.87 : art. 5 et 7

Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 a autorisé le recouvrement de l'indu d'une prestation par un organisme de prestations familiales sur les échéances à venir de toutes les autres prestations versées par ce même organisme. À titre d'illustration, un indu de prestation familiale peut être récupéré sur le versement de l'APL.

Dans la continuité de cette disposition, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 prévoit une mutualisation de tous les organismes de prestations sociales afin de permettre la récupération des indus. Ainsi, un indu généré au titre du remboursement des frais de santé peut désormais être recouvré par la Caisse des Allocations Familiales (CAF) sous la forme de retenues pratiquées sur le versement des prestations familiales, telles que l'ALF ou l'ALS.

Ce mécanisme ne peut intervenir que si le débiteur ne conteste pas le caractère indu de la prestation, qu'il n'opte pas pour son remboursement en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de 12 mois (*délai fixé par décret à paraître*) et qu'il donne son accord.

Pour le bon fonctionnement de ce dispositif, le Répertoire National Commun de la Protection Sociale (RNCPS) permet à un organisme de se renseigner sur les prestations que perçoit son débiteur auprès d'autres organismes. Le recouvrement opère selon les modalités applicables aux prestations sur lesquelles les retenues sont pratiquées.

Un décret (*à paraître*) fixera les modalités d'application et le traitement comptable de ces opérations.

Par ailleurs, afin de lutter contre la fraude en matière de prestations familiales, le texte prévoit la possibilité d'une majoration prononcée par le directeur de l'organisme des prestations, ne pouvant dépasser 50%. Aussi, il est prévu que ce taux soit doublé en cas de réitération de la fraude dans un délai de 5 ans à compter de la notification de l'indu ayant donné lieu à la majoration de la retenue.

Ces mesures nécessitent l'adoption d'un décret (*à paraître*) qui fixera le taux de majoration dans les limites fixées par la loi.

Délivrance des prestations sociales

LFSS : art. 78 / CSS : L.133-5-3, L.133-5-4, L.221-1, L.222-1 L.223-1, L.542-2 et L.831-4 / Code rural et de la pêche maritime : L.723-11 / CCH : L.351-3

Le texte prévoit de moderniser la délivrance des prestations sociales telles que les aides personnelles au logement, en assurant une meilleure adéquation entre les prestations sociales versées et la situation de l'allocataire, en simplifiant les démarches et en recherchant un meilleur accès aux prestations.

Pour répondre à ces objectifs, le texte prévoit l'adaptation de toutes les prestations sociales à la situation contemporaine de l'allocataire pour que certaines prestations comme les aides personnelles au logement ne soient plus calculées sur la base des ressources de l'avant-dernière année (N-2).

Un partage entre les organismes des données relatives aux ressources est prévu par le biais de la Déclaration Sociale Nominative (DSN) afin de récupérer automatiquement toutes les informations nécessaires à l'ouverture et au calcul des prestations.

La loi prévoit aussi que la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), la Caisse centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CMSA), la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie (CNAM) et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) aient comme mission supplémentaire de définir les orientations en matière de lutte contre les non-recours aux prestations et de simplification des démarches des demandeurs.

Les mesures annoncées sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2019. Pour des raisons techniques et à titre transitoire, une base dans laquelle sont regroupées les données issues des déclarations sur les revenus d'activité et de remplacement est créée à cette date. Cette base peut être consultée par les organismes payeurs pour l'attribution de prestations ou leur calcul et sera supprimée le 1^{er} janvier 2020.

À noter qu'un décret (*à paraître*) fixera la liste des organismes qui adresseront mensuellement la DSN à d'autres organismes dont la liste sera également fixée par décret. Cette transmission s'opèrera par voie électronique et les modalités seront fixées par un arrêté (*à paraître*).

MESURES LIÉES AU PARC SOCIAL

Taxe sur les plus-values de cession des logements appartenant à l'Association Foncière Logement

LF : art. 225 / CCH : L.443-15-2-3

La loi de finances pour 2018 a créé une taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des cessions de logements situés en France par les organismes HLM et par les SEM agréées. Pour mémoire, la taxe est versée à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

L'article 225 de la présente loi exclut l'application de cette taxe aux cessions de logements appartenant à l'Association Foncière Logement. Cette mesure s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2018.

Suppression de dépenses fiscales inefficaces

LF : art. 30 / CGI : art. 199 undecies C, art. 1594 I quater, art. 296 ter et art. 1051, 4^o

L'article 30 modifie plusieurs dispositions du Code général des impôts afin de supprimer des dépenses fiscales considérées comme " *inefficaces ou sous-utilisées*".

Sont ainsi modifiées :

- ⇒ la réduction d'impôt établie pour les particuliers qui effectuent des investissements dans le champ du logement social en outre-mer (CGI : art. 199 Undecies C). Son extinction, programmée par l'article 110 de la loi de finances pour 2016, est repoussée au 24 septembre 2018 pour l'acquisition ou la construction de logements réalisés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à la Réunion, ainsi que pour les investissements réalisés dans ces départements pour l'agrément desquels une demande est parvenue à

l'administration au plus tard le 24 septembre 2018 (auparavant 31 décembre 2017). La condition de versement de 50% d'acompte sur le prix avant le 30 juin 2018 est supprimée. L'exonération de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrements pour ces cessions de logements est abrogée (CGI : art. 1594 I quater) ; la TVA n'est plus perçue au taux réduit pour les ventes et apports de terrains à bâtir et de logements neufs des particuliers dans le champ du logement social prévu par l'article 199 undecies C (CGI : art. 296 ter) en Guadeloupe, en Martinique et à la Réunion, ainsi que pour les opérations financées à l'aide d'un prêt aidé de l'État ;

- ⇒ l'option permettant aux organismes HLM et aux SEM de ne pas bénéficier du crédit d'impôt concernant l'acquisition de logements est supprimée ;
- ⇒ de la même façon, l'imposition fixe de 125 € prévue pour l'acquisition de logements sociaux opérée notamment par des organismes HLM et des SEM lorsque ces biens ont été financés à l'aide de prêts conventionnés est supprimée (CGI : art. 1051).

Ces 2 dernières dispositions s'appliquent à partir du 29 décembre 2018.

Augmentation de la contribution de la CGLLS à l'ANRU

LF : art. 224 / CCH : L.452-1

Dans le cadre du doublement du financement du Nouveau Programme National de Renovation Urbaine (NPNRU), les bailleurs sociaux contribueront, en plus de la contribution actuelle de 30 millions d'€/an, au financement de l'ANRU, via la CGLLS pour un montant de 2 milliards d'€.

L'article 224 de la loi de finances traduit cet engagement pris dans le cadre du Protocole d'accompagnement État-Mouvement HLM 2018-2021 et prévoit que, sur la période 2019-2031, la CGLLS verse chaque année 184 millions d'€ au total à l'ANRU.

Rapport sur la réduction de loyer solidarité

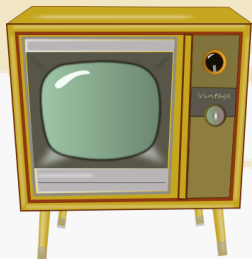
LF : art. 229

La loi de finances prévoit que le Gouvernement remette au Parlement un rapport évaluant l'impact de la hausse de la TVA décidée par la loi de finances pour 2018 et la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) sur l'autofinancement et les capacités d'investissement des Organismes de Logements Sociaux (OLS).

Pour mémoire, la RLS est un dispositif créé par la loi de finances 2018, entré en vigueur le 1^{er} février 2018, appliqué aux locataires du parc social dont les ressources sont inférieures à certains plafonds (CCH : L.442-2-1). Une baisse d'APL est corrélée à l'application de la RLS.

Ce rapport doit être remis avant le 1^{er} septembre 2019.

Prorogation de l'exonération de la taxe d'habitation et dégrèvement de contribution à l'audiovisuel public



LF : art. 15 / Loi du 30.12.17 de finances pour 2018 : art. 7

Cet article proroge d'un an l'exonération de la taxe d'habitation et de la contribution à l'audiovisuel public pour les foyers qui auraient dû bénéficier des dispositions de lissage en raison de la suppression de l'exonération pour les veufs/veuves et certains contribuables modestes par la loi de finances pour 2018.

De même, le dégrèvement de la cotisation calculée au taux de 100% est prorogé pour l'année 2019 (CGI : art. 1414, C, I, 2).

Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM)

LF : art. 23 / CGI : art. 1520, art. 1636, b et art. 1641, I, undecies

Les communes et EPCI avec ou sans fiscalité propre, ainsi que les syndicats mixtes ayant la compétence de collecte et/ou de traitement des ordures ménagères peuvent financer les dépenses afférentes, soit par les recettes ordinaires, soit par la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, soit par la TEOM. Le régime de la TEOM est modifié pour favoriser l'institution de la part incitative, clarifier les dépenses pouvant entrer dans son calcul et préciser son taux.

D'abord, la mise en place d'une part incitative peut atteindre jusqu'à 10% du produit de la TEOM de l'année précédente. Cela permet d'amortir les coûts relatifs à sa mise en place qui nécessite de mesurer le volume, poids ou nombre de sacs de déchets.

Par ailleurs, à la suite d'une série de décisions ayant annulé des délibérations en raison du taux disproportionné de la taxe (CE : 16.1.18, n° 401610 / CE : 28.2.18, n° 408016 / CE : 25.6.18, n° 414056 / CE : 19.3.18, n° 402946, etc.), les dépenses entrant dans le calcul de la TEOM sont précisées, permettant ainsi de fonder le contrôle des éléments pris en compte. La loi intègre à la TEOM les dépenses directement liées à la définition et aux évaluations du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés dans la mesure où celles-ci ne sont pas couvertes par des recettes ordinaires n'ayant pas le caractère fiscal. Elle définit également les dépenses du service de collecte et de traitement des déchets comme :



- ⇒ les dépenses réelles de fonctionnement ;
- ⇒ les dépenses d'ordre de fonctionnement au titre des dotations aux amortissements des immobilisations lorsque, pour un investissement, la taxe n'a pas pourvu aux dépenses réelles d'investissement correspondantes, au titre de la même année ou d'une année antérieure ;
- ⇒ les dépenses réelles d'investissement lorsque, pour un investissement, la taxe n'a pas pourvu aux dépenses d'ordre de fonctionnement constituées des dotations aux amortissements des immobilisations correspondantes, au titre de la même année ou d'une année antérieure.

Enfin, et pour responsabiliser les collectivités locales sur les précautions à prendre lors de l'élaboration de leur fiscalité, celles-ci ont à leur charge le dégrèvement de la taxe suite à l'annulation de la délibération relative au vote du taux ou du tarif de la TEOM. Cette disposition s'applique aux délibérations prises à compter du 1^{er} janvier 2019 ayant été annulées par une décision passée en force de chose jugée.

Rapport sur les CHRS

LF : art. 230

La loi de finances prévoit que le Gouvernement remette au Parlement un rapport relatif au financement des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Pour mémoire, ces centres relèvent de la mission Cohésion des territoires. Toutefois, ils assurent le soutien, l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active et l'insertion sociale des personnes hébergées, autant d'activités rattachables à la mission Solidarité, insertion et égalité des chances. C'est pourquoi, la loi prévoit la publication d'un rapport ayant pour objet d'analyser la pertinence du financement de ces centres via la seule mission budgétaire "*Cohésion des territoires*" et de présenter les modalités de conclusion de partenariats financiers entre les CHRS et d'autres acteurs de l'action sociale.



Accélérer la convergence tarifaire des forfaits soins des EHPAD

LFSS : art. 64, I / loi du 28.12.15 : art. 58, VII

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de

route "*Grand âge et autonomie*" présentée le 30 mai 2018 par la ministre des Solidarités et de la Santé.

La tarification des Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) a été réformée par la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 qui a mis en place une période transitoire de convergence vers le forfait "*soins*", prévue de 2017 à 2023.

Cette mesure a pour objet de réduire le délai de convergence tarifaire de 7 à 5 ans (soit de 2017 à 2021), afin de permettre aux EHPAD présentant un niveau de financement inférieur à celui du tarif soins cible de bénéficier plus rapidement de moyens complémentaires pour renforcer les équipes soignantes auprès des résidents pour, en objectif final, améliorer la qualité des soins et des accompagnements.

Date de publication : 15 janvier 2019

Directrice de la publication : Elisabeth CLAVERIE

Directrice de la rédaction : Hélène ROQUE

Création et impression : ADIL DU TARN

☎ 05.63.48.73.80

adil
du Tarn