

**JANVIER 2012**



# CLIN D'OEIL

**Toute l'information sur le logement**

**Conseils gratuits**

*Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : [www.adil81.org](http://www.adil81.org)*

## Loi de finances pour 2012 et loi de finances rectificative pour 2011

<b>PTZ +</b>	page 2
<b>AVANTAGES FISCAUX</b>	page 3
Rabot fiscal	
Plafonnement global des niches fiscales	
Dispositif « Scellier »	
Investissement dans la location meublée non professionnelle / réduction d'impôt « Censi-Bouvard »	
<b>PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS</b>	page 5
Eco PTZ et crédit d'impôt « développement durable »	
Eco PTZ collectif	
Crédits d'impôt « aide à la personne »	
<b>TVA IMMOBILIÈRE</b>	page 8
<b>PLUS-VALUES</b>	page 9
Exonérations et aménagements	
<b>IMPÔTS LOCAUX ET TAXES DIVERSES</b>	page 10
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	
Impôts locaux	
<b>DISPOSITIFS DIVERSES</b>	page 11
Zone de revitalisation rurale / modification du zonage	
Revalorisation des aides personnelles au logement	

# Le PTZ +

La loi de finances pour 2012 met en place de nouvelles conditions d'éligibilité pour le PTZ+ (conditions de ressources, recentrage du prêt sur le logement neuf) et modifie certaines de ses caractéristiques financières, notamment les quotités de prêt.

## Réintroduction de conditions de ressources

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'octroi du PTZ + est réservé aux emprunteurs personnes physiques qui satisfont à des conditions de ressources.

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes
Zone B et C * revenu fiscal de référence N-2	26 500 €	37 100 €	45 050 €	53 000 €	60 950 €	68 900 €

## LES OPÉRATIONS FINANÇABLES PAR LE PTZ+

### Logement neuf

Le PTZ+ peut être accordé pour financer une résidence principale neuve (construction ou acquisition). Pour ces logements, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, une condition de performance énergétique sera exigée.

### Logement ancien : vente de logements sociaux

Le PTZ+ peut financer un logement ancien (au sens d'un logement ayant déjà été occupé) dès lors qu'il s'agit d'un logement du parc social vendu à ses occupants.

Le logement doit être la propriété d'un organisme HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, fondations d'habitations à loyer modéré) ou d'une société d'économie mixte. Dans ce dernier cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL.

S'il s'agit d'un logement occupé, l'acquéreur est le locataire du logement ou, sur sa demande, son conjoint, ou un ascendant ou descendant. Pour ces derniers (ascendant et descendant), ils doivent justifier de ressources qui n'excèdent pas celles autorisées pour le prêt locatif social (PLS).

Si le logement est vacant, l'acquéreur est un locataire de l'organisme dans le département.

Pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le prix du logement, doit être égal au prix estimé par le service des domaines, diminué de 35%.

Le financement de travaux seuls par un PTZ+ n'est toujours pas possible. En revanche, le PTZ + peut toujours financer une acquisition (logements neuf et ancien) accompagnée de travaux.

## RÉDUCTION DES QUOTITÉS DE PRÊT ET DE LA DURÉE DE REMBOURSEMENT

La quotité du prêt est fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. La loi prévoit que la quotité de prêt ne peut être supérieure à 40 %, ni inférieure à 10 %. Toutefois, lorsque le logement est neuf cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30 % ni inférieur à 5 % lorsque sa performance énergétique globale est inférieure à certains niveaux fixés par décret.

Les quotités de prêt, ainsi que les niveaux de performance retenus, sont les suivants :

*Pour le neuf :*

Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
BBC	38%	33%	29%	24%
Non BBC	26%	21%	16%	14%

*Pour l'ancien* (vente de logements sociaux), la quotité de prêt devrait être de 10 % sur tout le territoire dans la limite du montant plafond applicable à l'ancien.

Les durées de remboursement sont fixées réglementairement suivant un maximum de 10 tranches. Le décret annuel prévoit 6 tranches de remboursement, une durée de remboursement minimale de 8 ans et une durée de remboursement maximale de 25 ans.

# Avantages fiscaux

## RABOT FISCAL

Afin de réduire le coût des dépenses fiscales, une baisse de 15 % de certains avantages fiscaux est instaurée. Le rabot fiscal vise les dépenses fiscales soumises au plafonnement global des niches .

Sont ainsi touchés les dispositifs « Scellier », « Bouvard », « Malraux », « Girardin », les crédits d'impôt "développement durable" et pour souscription d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer.

### Baisse de 15 %

Concrètement, les taux et plafonds d'imputation sont multipliés par 0,85, puis arrondis à l'unité inférieure. Le rabot fiscal ne vise pas les plafonds de dépenses (exemple : 300 000 € pour le dispositif « Scellier ») ni les déductions spécifiques (30 % pour le « Scellier » intermédiaire).

### Entrée en vigueur : pas de période transitoire

La réduction de 15 % est applicable à compter de l'imposition des revenus 2012 pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Cependant, ce «rabot » ne s'applique pas aux réductions d'impôt acquises pour la première fois au titre d'années antérieures et qui se poursuivent en 2012.

---

## PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES

Ce plafonnement, qui consiste à éviter que certains contribuables n'échappent en tout ou partie à l'impôt sur le revenu, subit également un rabot. La part proportionnelle du plafonnement global passe de 6 % à 4 %. En revanche, la part forfaitaire n'est pas modifiée et reste à 18 000 €.

Ce nouveau seuil est applicable à compter de l'imposition des revenus de 2012.

Toutefois, pour l'appréciation de ce nouveau seuil, il ne sera pas tenu compte des avantages procurés, notamment par les réductions d'impôts "Scellier" et "Bouvard" au titre de l'acquisition de logements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

---

## INVESTISSEMENT LOCATIF / DISPOSITIF « SCCELLIER »

Le dispositif "Scellier" subit d'importantes modifications : son taux est à nouveau réduit et il est réaménagé en attendant sa fin programmée en 2012.

### Verdissement

A compter de 2012, le dispositif « Scellier » est réservé uniquement aux logements BBC, c'est-à-dire qu'il n'est plus accordé qu'aux logements pour lesquels le contribuable justifie d'un niveau supérieur de performance énergétique globale : logements "BBC 2005" rénovés bénéficiant du label "BBC rénovation (sauf outre-mer). Sont concernés les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2012, et pour les autres logements qui font l'objet au titre des travaux de remise à neuf, de réhabilitation ou de transformation, d'un dépôt de permis de construire en 2012.

### Diminution du taux

Pour les logements acquis ou construits en 2012, le taux de la réduction d'impôt passe de 18 % à 16 %, auquel il faut ajouter le rabot fiscal, soit un taux final de 13 %.

Le tableau ci-dessous récapitule le taux applicable aux opérations réalisées en métropole en 2012 :

<b>Taux de réduction applicable aux investissements « Scellier » BBC en 2012</b>	
Réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011	
Signature acte authentique	Logement BBC
Avant le 31 mars 2012	22 %
A partir du 1 <sup>er</sup> avril 2012	13 %
<b>Taux de réduction applicable aux investissements « Scellier » non BBC en 2012</b>	
Logements acquis en 2012	
Permis de construire	Logement non BBC
Avant le 31 décembre 2011	6 %
A partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2012	0 %

\* en « Scellier » intermédiaire, le dispositif permet une réduction de 4% par période triennale supplémentaire (au lieu de 5%).

### **Fin du dispositif : 31 décembre 2012**

#### **Nouveaux investissements éligibles**

De nouveaux investissements sont désormais éligibles.

Il s'agit des acquisitions de logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf.

La notion de logement neuf est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière. Ainsi sont assimilés à des immeubles neufs les immeubles qui n'ont pas été achevés depuis plus de 5 ans, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf soit :

- la majorité des fondations ;
- la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés par décret.

Sont également éligibles les acquisitions à titre onéreux en 2012 :

- de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui ont fait l'objet, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de transformation en logements par le vendeur,
- de logements qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

Auparavant, seuls les travaux de transformation et de réhabilitation effectués par le contribuable lui-même étaient éligibles. Cette disposition s'applique aux logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### **Délai d'achèvement des travaux**

Lorsque l'opération porte sur un logement que le contribuable fait construire ou sur un local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement, l'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

Ce délai est porté à 30 mois s'agissant des investissements acquis en l'état futur d'achèvement ou des logements que le contribuable fait construire.

Le point de départ de ce délai est la date de la déclaration d'ouverture de chantier pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement. Lorsque le contribuable fait construire son logement, il s'agit de la date d'obtention du permis de construire.

Dans les autres cas (travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, travaux de réhabilitation ou de transformation), l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

### **Base de la réduction d'impôt**

Aujourd'hui, la base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement, elle ne peut pas excéder la somme de 300 000 € par logement et par an. Pour les investissements réalisés à compter de 2012, le prix de revient sera également soumis à un plafond par m<sup>2</sup> de surface habitable fixé à :

- B2 : 3 000 €
- C : 2 000 €

## **INVESTISSEMENT DANS LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE / RÉDUCTION D'IMPÔT, DITE "CENSI-BOUVARD"**

Une réduction d'impôt, dite "Censi-Bouvard", est accordée en faveur des investissements locatifs non professionnels dans les résidences meublées pour étudiants, personnes âgées ou handicapées et résidences de tourisme classées.

Son taux est diminué et subit le rabot fiscal : il passe ainsi de 18 % à 11 %.

Cette diminution s'applique pour les logements acquis en 2012, à l'exception des acquisitions pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

Une mesure transitoire est prévue.

Par ailleurs, le dispositif, censé prendre fin le 31 décembre 2012, est prolongé jusqu'au 31 décembre 2014, pour les logements :

- neufs ou en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et faisant partie d'un ensemble immobilier dont au moins un logement a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant cette même date ;
- achevés depuis au moins 15 ans, ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation et faisant partie d'un ensemble immobilier dont au moins un logement a été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et qui a fait ou qui fait l'objet des mêmes travaux.

# Performance énergétique des logements

## ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO ET CRÉDIT D'IMPÔT "DÉVELOPPEMENT DURABLE"

Deux outils permettent aujourd'hui d'améliorer la performance énergétique des logements : l'éco-prêt et le crédit d'impôt "développement durable". Avec pour objectif de soutenir les rénovations lourdes d'une part et d'améliorer l'efficacité du dispositif du crédit d'impôt d'autre part, ils font l'objet d'aménagements.

### Eco-prêt

La durée de l'éco-prêt peut être prolongée de 10 à 15 ans pour les rénovations les plus importantes : ce sera le cas notamment si l'emprunteur finance des travaux d'installation, de régulation ou de remplacement des systèmes de chauffage, et d'installations d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable. Cette mesure est applicable aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

### Cumul éco-prêt et crédit d'impôt « développement durable »

Pour faciliter le financement des travaux importants, la possibilité de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt "développement durable" est rétablie, à la condition que le montant des revenus du foyer fiscal n'excède pas 30 000 €.

### Majoration du taux du crédit d'impôt en cas de bouquet de travaux

Une majoration du taux du crédit d'impôt est instaurée en cas de réalisation d'un bouquet de travaux dans un logement ancien.

Pour les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, les taux du crédit d'impôt sont majorés de 10 points si, pour un même logement achevé depuis plus de 2 ans et au titre d'une même année, le contribuable réalise des dépenses relevant d'au moins 2 des catégories suivantes :

- acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, en vue de l'isolation des murs ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, en vue de l'isolation des toitures ;
- acquisition de chaudières ou d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses ;
- acquisition d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- acquisition de chaudières à condensation, de chaudières à micro-cogénération gaz et d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur, à l'exception de celles visées aux deux tirets précédents et acquisition d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.

### Prolongation du crédit d'impôt de 2012 à 2015 pour certaines dépenses

Le dispositif était normalement applicable jusqu'au 31 décembre 2012. Il est toutefois prolongé jusqu'en 2015 pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis plus de 2 ans, au titre de :

- l'acquisition de chaudières à condensation ;
- l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrées donnant sur l'extérieur ;
- l'acquisition et la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ;
- l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage ;
- la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, hors les cas où celui-ci est obligatoire.

A l'inverse, le crédit d'impôt est supprimé pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis moins de 2 ans et payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le logement devra donc avoir été achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Cette date marque l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique, "RT 2012", à l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les logements neufs devront donc respecter ces nouvelles normes thermiques, c'est pourquoi le crédit d'impôt n'est pas reconduit pour eux.

### Diminution du taux de certains équipements

Le taux passe :

- de 13 % à 10 % pour les dépenses afférentes aux chaudières à condensation et aux matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, des volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ;
- de 22 % à 15 % pour les dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, ainsi que celle relatives aux appareils de régulation de chauffage ;
- de 22 % à 15 % pour les dépenses d'équipement de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération, ainsi que celles relatives aux équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales ;
- de 45 % à 32 % pour la réalisation d'un DPE non obligatoire.

L'ensemble des taux applicables aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelables ou de pompes à chaleur est également diminué.

	Taux applicables
Cas général	32%
Équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil	11%
Pompes à chaleur (autres que air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur, à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	15%
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur	26%
Pompes à chaleur (autres que air/air) thermodynamiques dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	26%
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	26%
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses :	
- cas général	15%
- en cas de remplacement des mêmes matériels	26%

### Nouveaux équipements éligibles et aménagements pour certains équipements déjà éligibles

#### ⇒ *Chaudières à micro-cogénération gaz*

Sont désormais éligibles à compter de 2012 les chaudières à micro-cogénération gaz. Un crédit d'impôt de 17 % pourra être accordé aux dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2015 dans les immeubles achevés depuis plus de 2 ans.

#### ⇒ *Isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée des maisons individuelles*

L'installation de fenêtres ou de portes d'entrée dans une maison individuelle n'ouvre plus droit à l'avantage fiscal sauf si elle s'accompagne d'au moins une autre action de travaux parmi plusieurs catégories.

#### ⇒ *Énergie photovoltaïque*

Le coût des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire sera désormais retenu dans la limite d'un plafond déterminé :

- par kilowatt-crête (KWc) pour les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (panneaux photovoltaïque),
- par m<sup>2</sup> pour les équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique (chauffe-eau solaires).

Ce plafond sera fixé par arrêté, les éléments (ci-dessus kilowatt-crête, m<sup>2</sup>...) devront être mentionnés dans la facture permettant de justifier la réalisation des dépenses.



### **Entrée en vigueur**

Les dispositions relatives au crédit d'impôt s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le cumul du crédit d'impôt avec l'éco-prêt est effectif pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. En revanche, l'allongement de la durée de remboursement de l'éco-prêt ne s'applique qu'aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

## **ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO COLLECTIF POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES, A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2012**

Un éco-prêt à taux zéro collectif est créé. Il permettra de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs de l'immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si ce dernier apporte la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Contrairement à l'éco-prêt individuel, l'éco-prêt collectif pourra être attribué pour le financement d'une seule action du bouquet de travaux. Il ne sera donc pas nécessaire de composer au minimum un bouquet de 2 actions.

Un seul éco-prêt pourra être consenti par syndicat de copropriétaires.

Le montant du prêt ne pourra être supérieur à 30 000 € par logement affecté à habitation et utilisé en tant que résidence principale.

Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt collectif pourra bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme des 2 prêts ne pourra cependant excéder la somme de 30 000 € pour un même logement.

## **AIDE À LA PERSONNE / CRÉDIT D'IMPÔT / HABITATION PRINCIPALE**

Le crédit d'impôt d'aide à la personne, qui devait prendre fin le 31 décembre 2011, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2014 pour certaines des dépenses éligibles :

- l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- la réalisation de travaux prescrits aux propriétaires d'habitation par un plan de prévention des risques technologiques ;
- l'acquisition d'un ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans.

Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2014, dans la limite d'un plafond global sur 5 ans, de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et de 10 000 € pour un couple marié soumis à une imposition commune.

Le plafond du crédit d'impôt relatif aux dépenses spécifiques de financement des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques est doublé : 10 000 € pour une personne seule et 20 000 € pour un couple, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.



# TVA immobilière

## Création d'un nouveau taux réduit de TVA

La loi de finances rectificative pour 2011 crée un second taux réduit de TVA. Le taux de 5,5 % passe à 7 % pour :

- les travaux d'amélioration, transformation, aménagement et entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans sauf travaux de nettoyage, d'aménagement et d'entretien des espaces verts (TVA à 19,6 %).
- Les opérations d'accession sociale, notamment : livraison à soi-même et vente de logement en PSLA, accession sociale en zone ANRU, livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif ....

## Entrée en vigueur

### Principe

Le nouveau taux s'applique aux opérations pour lesquelles - TVA - est exigible à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, c'est-à-dire dont le fait générateur est intervenu à compter de cette date. Il varie selon la nature de l'opération.

### Des dispositions transitoires

- ⇒ Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans.

En principe, pour les travaux immobiliers (considérés comme prestations de services), le fait générateur intervient lorsque les travaux sont exécutés. En cas d'encaissements successifs, le fait générateur est réputé intervenir lors de l'expiration des périodes auxquelles ces décaissements se rapportent. Par conséquent, le taux de 7 % s'appliquera aux travaux achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. **A titre dérogatoire, le taux de 5,5 % reste applicable aux travaux qui ont fait l'objet d'un devis daté et accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011 et d'un acompte encaissé avant cette date.**

- ⇒ PSLA

Pour les livraisons de logements PSLA et la livraison à soi-même (LASM) de ces mêmes logements, le taux de 7 % s'appliquera aux opérations bénéficiant d'une décision d'agrément accordée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Avant cette date, le taux de 5,5 % reste applicable.

- ⇒ Accession sociale en zone ANRU

Pour l'acquisition du terrain, d'un logement neuf achevé ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) et la réalisation de travaux de construction du logement, le taux de 7 % s'appliquera aux opérations pour lesquelles un avant-contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut un contrat de vente ou un contrat ayant pour objet la construction du logement est signé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Pour les travaux de construction réalisés dans un cadre autre qu'un contrat unique de construction (contrat d'entreprise par exemple), le taux de 7 % s'appliquera aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

# Plus-values

## EXONÉRATION DE PLUS-VALUE EN CAS DE VENTE D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE PAR DES PERSONNES N'ÉTANT PAS PROPRIÉTAIRES DE LEUR RÉSIDENCE

Le régime de la taxation des plus-values immobilières a été modifié : l'abattement pour durée de détention qui était total au terme de 15 ans de possession a été rallongé à 30 ans. Cette mesure sera applicable pour les plus-values réalisées au titre des ventes intervenues à compter du 1<sup>er</sup> février 2012. Quelques aménagements et exonérations sont apportés.

Il peut également s'agir de la vente d'un logement donné en location ou laissé vacant, la seule condition étant qu'il ne constitue pas la résidence principale du vendeur.

Le bénéfice de cette exonération est limité à une seule vente.

Il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des 4 années qui précèdent la vente. Par ailleurs, le vendeur doit réutiliser une partie du prix de vente, dans un délai de 24 mois à compter de la vente, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il devra affecter immédiatement à son habitation principale. L'exonération de taxe sur les plus-values est proportionnelle à la fraction du prix de vente ainsi réemployée.

L'entrée en vigueur de cette disposition est identique à celle de la réforme générale et s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

---

## VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Le calcul de la plus-value imposable s'opère en prenant en compte la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, ce dernier étant le prix effectivement acquitté par le vendeur, tel qu'il est stipulé dans l'acte de vente. Une précision est apportée concernant ce calcul lors de la revente d'un immeuble acquis selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover (VIR).

Le contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) a pour objet de permettre une vente accompagnée de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités sont prévues au contrat. L'obligation de réaliser la rénovation est clairement liée au transfert de propriété entre le vendeur et l'acquéreur.

Il est précisé que le prix des travaux est compris dans le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value en cas de revente d'un immeuble acquis selon le régime juridique de la VIR.

---

## VENTE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de ventes de terrains constructibles il sera possible d'appliquer le régime antérieur à la réforme de septembre 2011. Mais cette exception ne bénéficiera qu'aux terrains pour lesquels une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et dont la vente sera conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

---

## PERSONNES ÂGÉES ET ADULTES HANDICAPÉS

Une nouvelle exonération de taxe sur les plus-values est créée pour les ventes d'immeubles constituant d'anciennes résidences principales de personnes entrées en maison de retraite (et d'adultes handicapés hébergés dans des établissements spécialisés). Pour en bénéficier, les revenus des personnes ne doivent pas dépasser certains montants et la vente, exonérée de taxe, doit avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans après l'entrée dans la maison de retraite, ou établissement.

---

## EXONÉRATION EN CAS DE CESSION D'UN DROIT DE SURÉLÉVATION

En cas de cession d'un droit de surélévation d'un immeuble existant intervenue entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014, il y a exonération de la taxe sur les plus-values, le cessionnaire (qui peut être un particulier ou une entreprise) doit s'engager à construire des locaux à usage d'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

# Impôts locaux et taxes diverses

## TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

Pour couvrir les frais d'enlèvement des ordures ménagères, les communes peuvent mettre à la charge des propriétaires d'un logement :

- soit une taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- soit une redevance calculée en fonction du service rendu, l'institution de cette redevance entraîne alors la suppression de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

A titre expérimental et pendant 5 ans à compter du 13 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 a autorisé les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les syndicats mixtes compétents à instaurer une redevance ou une taxe d'enlèvement des ordures ménagères composée d'une part variable, calculée en fonction du poids ou du volume des déchets.

Cette part variable peut également tenir compte des caractéristiques de l'habitat ou du nombre des résidents.

Il s'agit d'une tarification incitative qui consiste à moduler le coût du service public d'enlèvement des déchets en fonction des quantités produites par les ménages.

Cette tarification incitative ne semble pas poser de difficulté particulière lorsque le service des d'élimination des déchets est financé par la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM), la redevance incitative n'étant qu'une variante de la REOM qui est déjà souvent mise en place.

En revanche, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est de nature fiscale, elle est assise sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et son calcul n'a pas de rapport direct avec le service rendu.

Les modalités techniques de mise en œuvre de la part variable incitative dans le calcul de la TEOM sont désormais prévues.

La part incitative est assise sur la quantité et le cas échéant la nature des déchets produits, exprimée en volume, en poids ou en nombre d'enlèvements. Son tarif est fixé chaque année par délibération et son produit doit être compris entre 10 % et 45 % du produit total de la taxe.

Par ailleurs, au sein d'un ensemble de locaux, si la quantité de déchets produits n'est pas connue individuellement, la répartition est faite au prorata de la valeur locative retenue pour l'établissement de la TEOM.

A titre transitoire et pendant 5 ans maximum, la part incitative peut être calculée proportionnellement au nombre de personnes composant le foyer. Ce dispositif est censé atténuer pour les grandes familles, au moins dans un premier temps, les conséquences du passage à la tarification incitative qui devrait entraîner des charges supérieures.

Les communes et EPCI doivent faire connaître aux services fiscaux avant le 31 mars de l'année d'imposition, le montant en valeur absolue de cette part incitative par local au cours de l'année précédente, à l'exception des constructions neuves pour lesquelles la date limite d'information est fixée au 31 janvier. Un décret doit fixer les modalités de ces transmissions.

Cette disposition est applicable pour les impositions établies au titre de l'année 2013.

# Dispositions diverses

## ZONES DE REVITALISATION RURALE / MODIFICATION DU ZONAGE

Créées par la loi du 4 février 1995, les zones de revitalisation rurale (ZRR) rassemblent les territoires ruraux qui présentent des difficultés particulières relatives à leur démographie. Les entreprises implantées sur ces territoires bénéficient d'avantages sociaux et fiscaux.

Ce dispositif repose sur un zonage établi selon trois critères :

- un critère de faible densité démographique ;
- un critère socio-économique (perte de population, perte de population active ou détention d'un taux de population active agricole supérieur au double de la moyenne nationale) ;
- un critère institutionnel (appartenance à un EPCI à fiscalité propre).

La loi prévoit un changement de calcul du critère socio-économique de déclin de la population. Désormais, ce déclin ne sera plus constaté au niveau communal. Il le sera au niveau de l'ensemble de l'arrondissement ou du canton ou dans une majorité de communes, dont le chef-lieu doit faire partie, qui composent ce canton ou cet arrondissement.

## REVALORISATION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Par dérogation au droit commun qui pose le principe d'une indexation sur l'indice de référence des loyers, la loi prévoit que les paramètres de calcul des aides personnelles au logement sont revalorisés de 1 % pour l'année 2012.



## L'ADIL dans votre département...

<b>ALBI - SIÈGE SOCIAL</b> Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI ☎ 05 63 48 73 80 - fax 05 63 48 73 81 Site : <a href="http://www.adil81.org">www.adil81.org</a> du lundi au vendredi <b>SUR RENDEZ-VOUS</b>		<b>GAILLAC</b> Mairie Bureau n° 2 - 40 Place Hautpoul 05.63.81.22.62 9 h à 12 h le 2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> vendredi
<b>GRAULHET</b> CCAS - Mairie 05.63.42.85.50 9 h à 12 h le 1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> vendredi	<b>CARMAUX</b> Immeuble Voltaire 05.63.80.22.56 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h 30 le 2 <sup>ème</sup> mardi	<b>MAZAMET</b> Mairie - 63 Rue des Cordes - 1 <sup>er</sup> étage 9 h 45 à 12 h 30 et 13 h 30 à 16 h 15 le 1 <sup>er</sup> mercredi
<b>CASTRES</b> Maison des Administrations - Place du 1 <sup>er</sup> mai 9 h 30 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45 Le lundi, mercredi, jeudi (lun et mer sur RDV)  Le 1 <sup>er</sup> mercredi du mois pas de permanence à Castres	<b>LAVAU</b> 3 Rue Jouxaygues (à côté de la médiathèque) 9 h 15 à 12 h le 3 <sup>ème</sup> lundi	<b>SAINT-SULPICE</b> Centre Médico-Social - Bureau n° 11 13 h 45 à 16 h 30 le 3 <sup>ème</sup> lundi