

## Dispositions "logement" dans la loi de finances rectificative pour 2014

### **Modalités de contrôle de l'éco-conditionnalité des travaux de rénovation éligibles au bénéfice de l'éco-prêt à taux zéro**

Au plus tard pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>1</sup>, l'instruction d'une demande d'éco-prêt à taux zéro sera simplifiée, en transférant aux entreprises qui réalisent les travaux le soin d'attester de leur éligibilité. Cette vérification technique, jusqu'à présent réalisée par les banques qui ne disposaient pas nécessairement des qualifications techniques requises, aboutissait, en cas d'inéligibilité des travaux, au remboursement par l'établissement de crédit de l'avantage fiscal associé au prêt. Cette mesure a pour objectif de lever ce frein au développement du dispositif.

L'octroi d'un éco-prêt à taux zéro est conditionné, pour les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, à la réalisation des travaux par une entreprise titulaire d'un sigle de qualité « RGE », seules ces entreprises « RGE » réalisant les travaux pourront procéder à la vérification technique.

Dans le cas où le devis ou la facture des travaux réalisés ne permet pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'éco-prêt à taux zéro, l'entreprise sera redevable d'une amende égale à 10% du montant des travaux non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque, cette dernière ne sera plus tenue de rembourser cet avantage fiscal.

### **Accession sociale en zone ANRU : maintien du taux de TVA à 5,5 % dans les quartiers dont la convention ANRU expire en 2014**

Depuis la loi de finances pour 2014, sont soumis au taux réduit de 5,5% 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 aux ménages dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds (plafonds PLS majorés de 11%). Les opérations doivent être situées dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

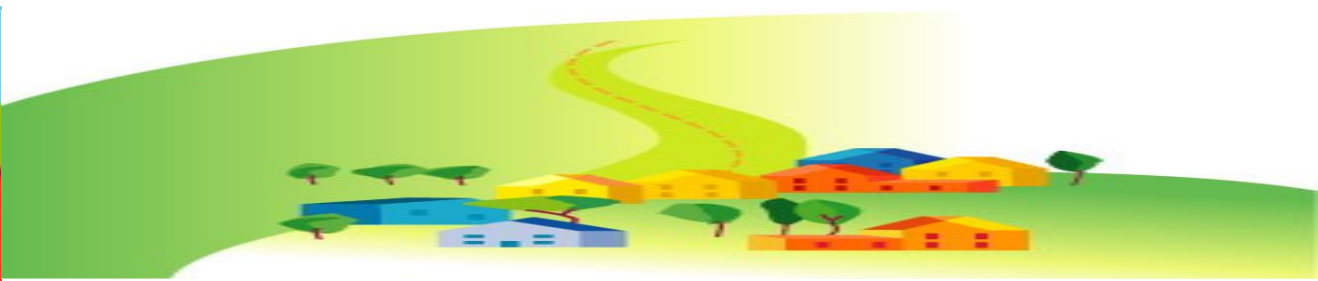
Lorsque la convention expire en 2014, la loi de finances rectificative maintient le taux de TVA à 5,5 % à condition que le permis de construire soit déposé avant le 31 décembre 2015 ou qu'un traité de concession d'aménagement (CU : L300-5) soit signé avant cette même date.

Pour rappel, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ayant redéfini un cadre géographique d'intervention de l'ANRU (plus restreint), cette mesure permet aux opérations en cours de conserver le bénéfice d'une TVA réduite.

L'administration fiscale a précisé que le taux réduit, toutes conditions étant remplies par ailleurs, s'applique si :

- l'opération intervient à compter de la signature de la convention ;
- et dès lors que la demande de permis de construire est déposée avant la fin de l'année au cours de laquelle peut intervenir au sens du règlement comptable et financier et du règlement général de l'ANRU l'engagement financier de la dernière opération physique prévue par la convention, éventuellement modifiée par un avenant dit de "sortie de convention". Le bénéfice du taux réduit s'applique jusqu'au 31 décembre de l'année de la date limite de demande de solde marquant la fin de la convention. Dans de nombreux quartiers, pour bénéficier du taux réduit de 5,5% , la date limite de dépôt du permis de construire est fixée au 31 décembre 2014 (cf. tableau ANRU).

<sup>1</sup> L'entrée en vigueur de cette disposition dépend de la publication d'un décret fixant ses modalités d'application. Cette disposition s'appliquera donc aux offres de prêt émises soit à compter de l'entrée en vigueur de ce décret, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.



## **Adaptation de la définition de l'abattement de 25% sur les plus-values immobilières réalisées en zone tendue**

En matière de plus-values immobilières, la loi de finances pour 2014 a instauré du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement de 25% sur l'assiette imposable des plus-values immobilières. Cet abattement de 25% a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2016 pour les cessions d'immeubles bâtis situés en zone tendue, dès lors que le cessionnaire s'engage à les démolir et à réaliser, dans un délai de 4 ans, des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Or, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la référence au COS dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ainsi que dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

La loi de finances rectificative adapte donc cette disposition. Pour bénéficier de l'abattement de 25% sur les plus-values immobilières réalisées en zone tendue, il n'est donc plus fait référence au COS : la surface de plancher des logements construits doit à présent représenter au moins 90% de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du Plan d'Occupation des Sols.

## **Maintien en 2014 du bénéfice de l'exonération de taxe d'habitation et de contribution à l'audiovisuel public pour les personnes de condition modeste âgées ou veuves**

Pour compenser à la fois l'impact de la perte de la demi-part pour les parents isolés (célibataires, veufs et veuves, divorcé(e)s) ayant assumé seuls la charge d'un enfant pendant moins de 5 ans et l'intégration dans le revenu fiscal de la majoration de 10 % des pensions accordée aux retraités ayant élevé 3 enfants ou plus, l'exonération de taxe d'habitation (CGI : art. 1414-I-2<sup>o</sup>) et le dégrèvement de contribution à l'audiovisuel public sont reconduits pour l'année 2014.

Sont concernées les personnes âgées de plus de 60 ans, ou veuves quel que soit leur âge, dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un certain montant (10 633 €, pour la 1<sup>ère</sup> part de quotient familial, majorée de 2 839 € pour chaque demi-part supplémentaire) et qui ont bénéficié de ces avantages fiscaux au titre de l'année 2013, en raison du montant de leurs revenus de 2012.



**ADIL 81**

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe  
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : [adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)

Toutes nos publications sur : [adiltarn.org](http://adiltarn.org)

Nouvel indice de référence des loyers :



2<sup>ème</sup> trimestre 2014 :

125.15 soit + 0.57 %

*Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 19 août 2014*

*Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux*