



## **Loi de finances pour 2018, loi de finances rectificative pour 2017 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2018**

(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))

### **Accession à la propriété**

#### **Prorogation et réforme du prêt à taux zéro (LF : art.83 / CCH : L.31-10-2 et L.31-10-3)**

Le prêt à taux zéro (PTZ) était prévu jusqu'au 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2018 proroge pour quatre années supplémentaires ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété. En outre, il est recentré :

- pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, sur les zones qui ne sont pas marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zones B2 et C),
- pour les opérations relatives au logement neuf à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, sur les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones A et B1) 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.

#### **Prorogation du PTZ jusqu'au 31 décembre 2021 (LF : art.83 II / loi du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 : art.90 V)**

Le prêt à taux zéro codifié aux articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et mis en place par les articles 90 et 94 de la loi du 29 décembre 2010 pour 2011 a été prorogé une première fois par la loi de finances pour 2015 (art.59 III) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2018 le proroge pour quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021 (date d'émission de l'offre de prêt).

#### **Opérations d'acquisition-amélioration : conditions de localisation et extension du PTZ à la vente d'immeuble à rénover à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF : art. 83 I 1°/CCH : L.31-10-2 ; art.83 I 3°c / CCH : L.31-10-3)**

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 (arrêté du 30.12.17).

Jusqu'alors, les opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR) n'étaient pas finançables au titre des opérations d'acquisition-amélioration avec quotité minimale de travaux. En effet, les deux réglementations étaient incompatibles. Dans le cadre du PTZ, le programme de travaux doit être présenté par l'acquéreur. Dans le cadre de la VIR, c'est le vendeur qui s'engage à réaliser des travaux sur le bien vendu.

La loi de finances 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 vente d'immeuble à rénover 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.

### **Opérations relatives au logement neuf : évolution des quotités et conditions de localisation (LF : art. 83 2° a)**

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 %) (décret du 30.12.17).

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 dans une zone se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant (correspondant aux zones A et B1 du zonage mis en place par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense.

### **Conditions d'exonération à la primo-accession pour cause d'invalidité (PLF : art 83 /CCH : L.31-10-3 a et nouvel article a bis)**

La condition de primo-accession exigée du bénéficiaire du prêt (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux 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.

Ainsi, la condition de primo-accession ne s'applique pas lorsque l'emprunteur ou l'une des personnes du ménage :

- bénéficie d'une carte "mobilité inclusion" (CMI) comportant la mention "invalidité" ou d'une carte d'invalidité délivrée en application du même article L.241-3 dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ; pour mémoire, la CMI remplace depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les cartes de stationnement, de priorité et d'invalidité. Au lieu d'avoir plusieurs cartes, il y a une seule carte qui comporte différentes mentions : priorité, invalidité, stationnement. Les cartes d'invalidité délivrées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont valables jusqu'à leur fin de validité et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026 ;

- perçoit une pension d'invalidité attribuée au titre de la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale.

Pour mémoire, sont également exonérés de la condition de primo-accession pour cause d'invalidité les bénéficiaires d'une allocation adulte handicapé (AAH) et d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) attribuées en vertu des articles L.541-1 à L.541-3 ou L.821-1 à L.821-8 du Code de la sécurité sociale.

### **Rapports d'évaluation au Parlement (LF 2018 : art. 83 III et IV)**

Le Gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation du dispositif du PTZ avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Il remettra également un rapport d'évaluation des zones géographiques établies pour l'attribution du dispositif avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018, notamment afin d'apprécier la pertinence des critères retenus pour le classement des communes au regard des besoins des territoires concernés.

### **Autorisation des garanties d'emprunts dans le cadre d'un bail réel solidaire (LF : art. 131 / CGCT : L.2252-2)**

La loi ALUR (art. 164) crée les organismes de foncier solidaire (OFS), déclinaison française du "Community Land Trust" anglo-saxon.

Ces organismes (CU : L.329-1) 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, l'article 131 de la loi de finances 2018 autorise les collectivités territoriales à 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.

### **En savoir plus sur le bail réel solidaire**

### **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 (LFR : art. 66 / loi de finances du 29.12.16 pour 2017 : art. 30 II)**

Le Code général des impôts (art. 278 sexies I 11, 11 bis et II et article 278 sexies-0A nouveau) prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5 % en Métropole, 2,10 % dans les DOM) 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 trois cents mètres de la limite de ces quartiers (CGI : art. 278 sexies I 11) ; cette disposition a été instaurée par la loi ENL du 13 juillet 2006 et aménagée à plusieurs reprises ;

- soit dans les 1500 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 (CGI : art. 278 sexies I 11 bis). 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) (art. 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1.8.03 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine). Cette mesure complémentaire a été mise en place par la loi de finances pour 2015 et codifiée à l'article 278 sexies I 11 bis du Code général des impôts.

Pour mémoire :

- la liste des quartiers prioritaires dans le cadre du NPNRU est établie par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour les départements métropolitains et par le décret n° 2014-1751 dans les départements d'outre-mer ;
- la loi de finances pour 2017 (cf. Analyse juridique n° 2016-36) 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 nouveau programme national de renouvellement urbain (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 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite.

La loi de finances rectificatives 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 deux 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 deux ans après la signature du protocole de préfiguration, cette possibilité n'est plus ouverte.

### **En savoir plus sur la TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété en zones ANRU**

## **Epargne logement**

### **Modifications du régime de l'épargne-logement pour les plans et comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF : art. 28 et art. 143 / CGI / art. 157 9 ° bis ; art. 11 II / CCH : L.315-4)**

#### **Suppression de la prime d'épargne (LF : art 28 II / CCH : L.315-4)**

Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement obtenu au titre d'un compte épargne-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 deux produits et versée par le Crédit Foncier de France en tant que prestataire désigné par l'État, concernera toujours les plans et CEL ouverts jusqu'au 31 décembre 2017 (cf. Analyse juridique n° 2011-05).

## **Fiscalité et prélèvement sociaux (LF : art. 28 I 19°, 28° / CGI : art. 157- 9 ° bis)**

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 (CGI : article 157 9 bis) : ils ne sont pas assujettis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En revanche, les intérêts (lors de la capitalisation) et la prime (lors du paiement) 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 échuë, les intérêts générés au titre du PEL au-delà du douzième 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 première 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 échuë.

Le Gouvernement remettra avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018 au Parlement un rapport analysant l'impact budgétaire et économique de la suppression du régime fiscal dérogatoire de l'épargne logement pour les nouveaux PEL et CEL.

## **Investissement locatif et fiscalité du bailleur**

### **Prorogation et évolution de l'investissement locatif « Pinel » (LF : art. 68 / CGI : art. 199 novovicies et art. 279-0 bis A / art. 68 de la loi n° 2016-1917 du 29.12.16 de finances pour 2017)**

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 (CGI : art. 199 novovicies) est prorogée par l'article 68 jusqu'au 31 décembre 2021, dans les zones tendues et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense actif.

### **Recentrage sur les zones tendues et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense**

Les opérations d'acquisition et de construction situées dans les communes classées zones B2 et C ne sont plus éligibles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la réduction fiscale au titre de l'investissement locatif "Pinel" afin de favoriser la construction dans les territoires les plus tendus (zones A, A bis et B1) (LF : art. 68, I, c). Pour permettre une sortie progressive de ces communes, cette disposition ne s'appliquera pas aux acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018 (LF : art. 68, III). Pour mémoire, la date d'acquisition d'un bien correspond à la signature de l'acte authentique d'achat (une promesse d'achat, une promesse unilatérale de vente, une promesse synallagmatique de vente ou un contrat de réservation -voir [BOI-IR-RICI-360-10-10 § 40 et suivants](#)). Concernant les logements que le contribuable fait construire tels que les maisons individuelles dans les zones B2 et C, ils doivent faire l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 (PLF 2018 : art. 39, II).

Par ailleurs, les logements situés dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (voir les communes classées sur le site du [CGET](#)) sont éligibles au dispositif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## **Encadrement des frais et commissions directs et indirects**

L'article 68 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" (CGI : art. 199 novovicies, nouvelle disposition X bis). Un décret établira un montant plafond exprimé en pourcentage du prix de revient.

## **Rapports d'évaluation au Parlement**

Le Gouvernement remettra au Parlement deux rapports :

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

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

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

L'article 71 étend le champ d'application de la réduction d'impôt aux travaux de confortation des logements contre les risques cycloniques afin de s'adapter aux événements climatiques majeurs. Elle s'applique aux travaux achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En outre, il proroge le dispositif pour les travaux de réhabilitation ou les travaux de confortation des logements contre le risque sismique jusqu'au 31 décembre 2020.

Les autres investissements mentionnés dans l'article 199 undecies A du CGI ne sont, donc, plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF : art. 71, I, 1<sup>o</sup>, b) : il s'agit des opérations de construction ou d'achat de logements neufs.

## **Extension du champ d'application de la réduction d'impôt dans le domaine du logement social (LF : art. 73 / CGI : art. 199 undecies C)**

Les particuliers peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'ils effectuent des investissements dans le champ du logement social en outre-mer (CGI : art. 199 undecies C). Elle s'applique pour l'acquisition ou la construction de logements neufs en outre-mer ainsi que l'acquisition de logements achevés depuis plus de 20 ans ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation afin d'atteindre des performances énergétiques proches de celles des logements neufs.

L'article 73 permet d'étendre le bénéfice de cette disposition aux logements anciens ayant fait l'objet de travaux visant à les conforter contre le risque sismique ou cyclonique.

### **Prolongation de la réduction d'impôt dite "Censi-Bouvard" (LF : art. 78 / CGI : art. 199 sexvicies)**

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, et le destinent à 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 (CGI : art. 199 sexvicies). Cette réduction d'impôt est prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 (LF : art. 78, I).

Le Gouvernement transmettra, en outre, au Parlement une évaluation de cette réduction d'impôt avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

### **Nouveau régime de protection sociale pour les travailleurs indépendants (LFSS : art. 15 / CSS : L.200-1 et suivants, L.611-1)**

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 (cf. Analyse juridique n° 2016-36 / CSS : L.613-1, 8° devenu l'article L.611-1). 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. Plusieurs décrets seront publiés en 2018 afin de préciser les diverses modalités.

## **Amélioration de la performance énergétique**

### **Prorogation et modifications du crédit d'impôt pour la transition énergétique (LF : art. 79 / CGI : art. 200 quater et art. 278-0 bis A)**

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 énergétique (CITE).

Précédemment prévu jusqu'au 31 décembre 2017, le CITE est prorogé par l'article 79 jusqu'au 31 décembre 2018 (LF : art. 79, I, A d et f).

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 (CGI : art. 200 quater, 1, b, 1<sup>o</sup>) ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; seules 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 (arrêté du 30.12.17) ;
- les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; seuls 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 (CGI : art. 200 quater, 1, b, 2<sup>o</sup>). 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. Ce dernier a été fixé par arrêté du 30.12.17 conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget.

À noter que les dépenses exclues du CITE continuent à bénéficier du taux réduit de TVA (CGI : art. 278-0 bis A) 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. La réalisation d'audit énergétique est également éligible (CGI : art. 200 quater, 1, I).

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 défini par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget". L'audit doit être réalisé dans les conditions prévues par l'arrêté du 30.12.17 et par un auditeur qualifié : un décret précisera les conditions de qualification des auditeurs.

### **Gestion de l'enveloppe spéciale transition énergétique (LFR : art. 93 / loi n° 2015-992 du 17.8.15 : art. 20)**

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 pour lesquels une circulaire du 26 septembre 2017 adressée aux préfets de région précise les règles de gestion des conventions passées et des crédits alloués.

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 au logement et mesure liées au parc social

## Réforme des aides au logement

### Mise en place d'une réduction du loyer de solidarité dans le parc social parallèlement à la baisse de l'APL (LF : art. 126 / CCH : art. L.442-2-1 nouveau, L.351-2, L.351-3, L.482-2)

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 fixée 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 (SLS) (CCH : L.441-9).

### Champ d'application (CCH : L.411-2, L.481-2)

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.

### 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 (CCH : R.351-5 pour la prise en compte des ressources et arrêté du 17 mars 1978 pour le zonage). Ces plafonds de ressources sont indexés chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, sur l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation.

### Plafonds de ressources mensuelles pour 2018

Désignation	Montant maximal (en €)		
	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	1 294	1 209	1 171
Couple sans personne à charge	1 559	1 474	1 426
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	1 984	1 880	1 823
Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	2 361	2 239	2 173
Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	2 890	2 749	2 654
Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	3 334	3 173	3 069
Bénéficiaire isolé ou couple ayant cinq personnes à charge	3 712	3 532	3 410
Bénéficiaire isolé ou couple ayant six personnes à charge	4 109	3 910	3 778
Par personne supplémentaire	400	375	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.

Le zonage est identique à celui utilisé pour le calcul des aides au logement (arrêté du 17 mars 1978). 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 I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	50	44	41
Couple sans personne à charge	61	54	50
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	69	60	56
Par personne supplémentaire	10	9	8

### Accompagnement financier des bailleurs par la Caisse de garantie du logement locatif social (LF: art. 126 / CCH : L.452-1, L.452-2-1-1, L.452-2-2, L.452-4)

#### 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 (CCH : L.452-1 al. 3).

Une commission chargée de statuer spécifiquement sur ces concours financiers est créée : la commission de péréquation (CCH : L.452-1-1).

#### 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 (CCH : L.365-2) 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 supplément de loyer de solidarité (SLS) dont le taux maximal est de 100 %, comme précédemment.

Cette modification ne concerne pas certains organismes. Ainsi, le taux de la cotisation des organismes agréés qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) et des logements à usage locatif et des logements-foyers situés dans les départements d'outre-mer, hors SLS, ne peut excéder 2,5 %. 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 % (CCH : L.452-4 b).

#### Mise en place d'un dispositif de lissage (CCH : L.452-4 II)

Un dispositif est mis en place afin de lisser l'impact de la RLS. Il s'agit d'appliquer une modulation de la cotisation due à la CGLLS :

- une majoration est appliquée à la cotisation versée par les organismes d'HLM et par les SEM. Cette majoration est 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 ;

- la cotisation des organismes d'HLM et des SEM est réduite 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.

Des arrêtés préciseront les dates de déclaration et de paiement des cotisations ainsi que les durées des campagnes de déclaration et de paiement, qui ne peuvent être inférieures, respectivement à trente jours et à dix jours (CCH : L.452-5 1).

### **Gel des loyers et des redevances dans le parc social (LF : art. 126 III C)**

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.

Ces dispositions sont également applicables aux logements conventionnés du parc privé (CCH : L.353-9-2, L.353-9-3, L.321-8).

Pour le conventionnement ANAH social et très social, les loyers pratiqués peuvent faire l'objet d'une révision dans la limite des loyers maximaux des conventions, gelés pour 2018. En pratique, seuls les bailleurs dont le contrat de bail stipule un loyer inférieur aux loyers maximaux figurant dans la convention ANAH peuvent réviser les loyers.

### **Supplément de loyer de solidarité (LF : art. 126 / CCH : L.441-11)**

Un 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 (CCH : L.441-3).

La pénalité encourue par l'organisme d'HLM qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement est portée de 50 % à 100 % des sommes exigibles. Cette disposition est applicable aux SEM (CCH : L.472-1-2).

### **Extinction des aides personnelles au logement pour l'accession à la propriété (LF : art. 126 / CCH : L.351-2 / CSS : L.542-2, L.831-1)**

L'article 126 planifie également l'extinction des aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS) dans le cadre de l'accession à la propriété pour les prêts signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il porte également extinction de 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 extinction des aides 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. Un arrêté des ministres chargés du Budget et du Logement précisera les communes concernées.

L'extinction de ces aides (ALF/ CSS : L.542-1, ALS / CSS : L.831-1) pour les accédants à la propriété s'appliquera dans les mêmes conditions en outre-mer qu'en France métropolitaine.

### **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 (LF : art. 129 / CCH : L351-2-1, CSS : L.542-1 et L.831-2)**

L'article 129 codifie les dispositions introduites par l'article 143 de la loi de finances du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 selon lesquelles 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.

### **Paramètres du barème des aides personnelles au logement (LF : art. 126 / CCH : L.351-3, CSS art. L.542-5, L.831-4)**

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.

### **Création d'une taxe sur les plus-values réalisées au titre des cessions de logements des organismes de logement social (LF : art. 130 / CCH : L.443-14-1, L.443-15-2-1 et L.443-15-2-2)**

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 sociétés d'économie mixte agréées au Fonds national des aides à la pierre (FNAP) (CCH : L.435-1). Une taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion de ces cessions de logements situés en France métropolitaine par ces organismes est créée (CCH : L.443-14-1). 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 (CCH : L.452-6) et le paiement selon la procédure décrite à l'article L.452-5 du CCH.

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 (CCH. : L.443-11, al. 5 et 7)

Les modalités de calcul de plus-value sont précisées à l'article L. 443-14-1 II 1° du CCH (actualisation du prix d'acquisition en tenant compte de l'érosion de la valeur de la monnaie pendant la durée de détention du bien, majorations et réductions du prix de cession ...).

Le montant de la taxe est calculé en appliquant à l'assiette un taux, qui ne peut excéder 10 %, fixé par arrêté des ministres chargés du Logement, de la Ville, de l'Économie et des Finances, après avis de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

## **Relèvement de 5,5 % à 10 % du taux de taxe sur la valeur ajoutée relatif aux opérations immobilières dans le secteur du logement social (LF : 12 / CGI : art. 257, art. 278 sexies, art. 278 sexies A, art. 284, art. 1391 E et nouvel art. 278 sexies-0 A)**

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, à hauteur de 5,5%, pour la liste d'opérations précisée à l'article 278 sexies du Code général des impôts (disposition I).

L'article 12 de 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%.

Ainsi, le nouvel article 278 sexies-0 A du Code général des impôts précise que les opérations suivantes sont 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° et 5°) ;
- 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 cinq 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 mètres 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° et 5°) 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 précités (CGI : art. 278 sexies, II).

Les autres opérations précédemment mentionnées à l'article 278 sexies du CGI (disposition I) demeurent soumises au taux réduit de 5,5 % (CGI : nouvel art. 278 sexies-0 A, 1°). Il s'agit des opérations suivantes :

- 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 1er août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres 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 mètres 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 (CGI : art. 278 sexies A).

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 1er janvier 2018. Toutefois, il ne s'applique pas aux encaissements pour lesquels la taxe sur la valeur ajoutée est exigible avant cette date.

L'article 12 modifie, en outre, l'article 1391 E du CGI relatif au dégrèvement de la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à des immeubles affectés à l'habitation, appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (CCH : L. 411-2), aux sociétés d'économie mixte ou certains organismes d'aide au logement (CCH : L365-1) : les dépenses auparavant mentionnées à la disposition IV de l'article 278 sexies du CGI 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 (CGI : art. 1391 E) :

- 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 (LFSS : art. 78 / CSS : L.114-17-1)**

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 (CSS : L.114-17). 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 (CSS : L.114-17).

Le montant de la pénalité est fixé en fonction de la gravité des faits reprochés à l'allocataire poursuivi pour fraude et correspond à une somme proportionnelle à celles concernées dans la limite de 50 % (CSS : L.114-17-1). La loi de financement de la sécurité sociale porte ce taux à 70 % des sommes indues.

Lorsque les sommes obtenues par fraude ne sont pas déterminées ou clairement déterminables, la pénalité est fixée forfaitairement dans la limite de quatre fois le plafond mensuel de la sécurité sociale et non plus deux fois. 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 quatre 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. En effet, lorsque le directeur de l'organisme choisissait de saisir la commission des pénalités financières, il ne pouvait, à réception de son avis, que décider de ne pas poursuivre la procédure ou notifier à l'intéressé une pénalité financière. Il pourra désormais prononcer un avertissement.

### **Extension du champ du crédit d'impôt pour le logement social dans les DOM lors de travaux de réhabilitation permettant de lutter contre le risque sismique ou cyclonique (LF : art. 82 / CGI : art. 244 quater X)**

L'article 244 quater X du CGI permet aux organismes HLM (y compris les SEM et les organismes agréés dans le cadre de l'article L.365-1 du CCH, et à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété) de bénéficier du crédit d'impôt lors de l'acquisition ou de la construction jusqu'au 31 décembre 2020 de logements dans les DOM. Cette possibilité est également ouverte à l'acquisition de logements achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation pour qu'ils acquièrent des performances techniques similaires à celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique. L'article 82 l'étend aux travaux relatifs à la confortation contre le risque cyclonique.

Cette nouvelle disposition s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018.

## Collectivités locales

### **Mise en œuvre d'une période transitoire pour les communes sortantes du dispositif zone de revitalisation rurale (LF : art. 27 / art. 7 de la loi n° 2016-1888 du 28.12.16 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne)**

Afin de favoriser le développement économique de certains territoires ruraux, il existe des zones de revitalisation rurale (ZRR) permettant aux collectivités territoriales d'accorder des exonérations fiscales (CGI : art. 1465 A / voir [arrêté du 16 mars 2017](#) constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale). 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. Cette mesure vient en complément de l'article 7 de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne prévoyant que les communes de montagne sortant du classement en ZRR au 1<sup>er</sup> juillet 2017 continuent de bénéficier des exonérations jusqu'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 quatre dernières décennies dans les arrondissements à dominante rurale (LF : art. 27, III / CGI : art. 1465 A, II, A, 1°).

En outre, le Gouvernement remettra au Parlement, avant le 1<sup>er</sup> juin 2018, un rapport sur la mise en œuvre de la sortie progressive des effets du dispositif des ZRR pour les communes concernées et sur la pertinence de la substitution aux critères existants du revenu médian de chaque commune concernée.

### **Procédure de classement en station de tourisme prolongée (LF : art. 104 / Code du tourisme : L.133-17)**

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 cinq ans (Code du tourisme : L.113-12). 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 douze ans (Code du tourisme : L.113-15).

L'article 133-17 du Code du tourisme prévoit que 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.

L'article 104 de la loi de finances permet aux communes ayant initié une démarche de classement comme station touristique de 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.



## **Extension de l'exonération des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière aux établissements publics fonciers d'Etat pour leur propre compte (LFR : art. 22 / CGI : art. 1040 et nouvel art. 1040 bis)**

Les établissements publics fonciers (EPF) d'État (CGI : art. 1607 ter) et locaux (CGI : art. 1607 bis) conçoivent et mettent en œuvre des politiques foncières notamment pour produire des logements par la constitution de réserves foncières préalablement à la réalisation de projets d'aménagement publics. Ainsi, les EPF locaux, lorsqu'ils acquièrent des biens, bénéficient de l'exonération de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière (CGI : art. 1042). Les EPF d'Etat (CU : L.321-1 à L.321-13) en bénéficient actuellement pour les acquisitions réalisées pour le compte de l'État ou pour celui des collectivités territoriales.

L'article 22 étend cet avantage aux acquisitions réalisées par les EPF pour leur propre compte.

De même, le régime applicable aux établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel est clarifié (CGI : nouvel art. 1040 bis) : l'Etat et l'établissement public d'aménagement (EPA) de Paris-Saclay peuvent transférer aux établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel qui en font la demande la pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers leur appartenant (Code de l'éducation : L.719-14) en bénéficiant des exonérations de droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière (CGI : art. 879).

## **Plus-values**

### **Évolution de l'imposition des plus-values et des revenus fonciers (LFSS : art. 8 / CSS : L.136-6, L.136-7 et L.136-8)**

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

La loi de financement de la sécurité sociale (art. 8) 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 % (CSS : L.136-8).

Le taux global des prélèvements sociaux applicables aux revenus du capital, comprenant la CSG, la Contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS), le prélèvement de solidarité, le prélèvement de social et sa contribution additionnelle, 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 (LFSS : art. 8, V, A, 3°),
- l'augmentation de la CSG relative aux plus-values immobilières s'appliquera à celles dont les faits générateurs (date de cession du bien) interviendront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (LF : art. 8, V, A, 4°).

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

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

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

Le dispositif s'applique désormais aux sociétés civiles ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente (CGI : art. 239 ter). De même, il est étendu à l'acquisition de terrains à bâtir (CGI : art. 257, I, 2, 1°). Le dispositif est recentré dans les zones tendues afin de favoriser la vente de bien par les professionnels dans les zones où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est particulièrement important (zones A et Abis). Ces trois dernières évolutions s'appliquent pour les cessions réalisées 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 (LFR : art. 27 / CGI : art. 150 U, II, 4°)**

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession de biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur le revenu. Néanmoins, la loi fixe un certain nombre d'exonérations. Ainsi, l'article 150 U du CGI (disposition 4° du II) permet 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, par la doctrine administrative, aux droits de délaissement cités aux articles L.152-2, L.311-2 et L.424 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, l'article 27 de la loi de finances rectificative pour 2017 inscrit dans le Code général des impôts l'exonération applicable aux plus-values immobilières engendrées par les cessions liées aux droits 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 (LFR : art. 28, I / CGI : art. 150 U, II, 7°, 8° et 9°)**

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

L'article 35 de 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 (CCH : L.313-34), sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements mentionnés au 4° de l'article L.351-

2 du CCH, organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) ;

- de tout opérateur à la condition qu'il "s'engage [...] à réaliser et à achever des logements sociaux dans un délai de quatre ans et à proportion de la surface du bien sur laquelle il s'engage à les réaliser" (CGI : art. 150 U, II, 7°) ;
- de collectivités territoriales, d'établissements publics de coopération intercommunale ou d'établissements publics fonciers d'Etat (CGI : art. 150 U, II, 8°).

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

L'article 28 (disposition I, 1°) proroge le dispositif d'exonérations de plus-values immobilières, 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 quatre ans calculé de date à date à compter de l'acquisition (CGI : art. 150 U, II, 9°). Pour mémoire, le droit de surélévation consiste à prolonger "verticalement les façades d'un immeuble préexistant tout en rehaussant le faîtage du toit" (BOI RFPI PVI 10 40 40 § 20). L'article 28 proroge ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2020.

### **Mise en place d'un régime d'abattement exceptionnel sur les plus-values lors de cessions dans les territoires tendus (LFR : art. 28, II / CGI : art. 150 V à 150 VD)**

Afin de favoriser la libération du foncier dans les zones tendues (zones A, Abis : arrêté du 29.12.17) pour la réalisation de nouveaux logements notamment dans le secteur intermédiaire (CCH : L.302-16) ou social (CCH : L.351-2, 3° et 5°), un abattement exceptionnel est appliqué sur les plus-values provenant de la cession de terrain à bâtir (CGI : art. 257, I, 2, 1°) ou de biens immobiliers. La disposition II de l'article 28 de la loi de finances rectificative précise que la cession doit répondre à la double condition :

- elle est précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et au plus tard le 31 décembre 2020 ;
- elle est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine.

Le bénéficiaire de la cession s'engage à respecter les conditions suivantes :

- pour l'acquisition de terrains à bâtir : il s'agit de réaliser et d'achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ;
- pour l'acquisition de biens immobiliers bâtis : il s'agit de démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs.

L'abattement est également conditionné à la densification de l'offre de logements sur le territoire. Ainsi, les bâtiments d'habitation collectifs réalisés devront atteindre une surface de plancher au moins égal à 75 % de la surface maximale autorisée par les règles contenues dans le document d'urbanisme.

Le taux de droit commun de l'abattement est de 70 %. Il est porté à 85 % à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser les logements sociaux ou intermédiaires dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.

Néanmoins, l'abattement ne s'applique pas aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit :

- d'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession ;
- au bénéficiaire de la cession ne remplissant pas les engagements précités, il est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte. En cas de fusion de sociétés, l'engagement souscrit par le cessionnaire n'est pas rompu lorsque la société absorbante s'engage, dans l'acte de fusion, à se substituer à la société absorbée pour le respect de l'engagement précité dans le délai restant à courir. Le non-respect de cet engagement par la société absorbante entraîne l'application à cette société de l'amende.

Ce régime d'abattement exceptionnel sur les plus-values fera l'objet d'une évaluation, remise au Parlement au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2020, pour mesurer l'efficacité et la pertinence des conditions requises ainsi que "les modalités de contrôle des engagements pris par les cessionnaires" (LF : art. 28, III).

## Taxes locales

### **Évolutions relatives à la taxe de séjour (LFR : art. 45 / CGCT : L.2333-33, L.2333-34 ; CMF : L.112-6-1A)**

Créée par la loi du 13 avril 1910, la taxe de séjour est une taxe locale et facultative. Certaines communes peuvent la mettre en place afin que les touristes contribuent aux dépenses liées à leur fréquentation des lieux (CGCT : L.2333-26 et L.2333-27). Il s'agit :

- 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" (CGCT : L.2333-29 à L.2333-39) calculée par personne et par nuitée de séjour et la taxe de séjour forfaitaire (CGCT : L.333-40 à L.2333-47). Toutefois, les tarifs doivent être compris entre un tarif minimal et un tarif maximal en fonction de la catégorie d'hébergement (cf. [les tarifs sur le site service public](#)).

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.

L'article 45 de 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, l'article 45 de la loi de finances rectificative insère un article L.112-6-1 A au Code monétaire et financier afin d'interdire 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.

## **Dégrèvement de la taxe d'habitation sur l'habitation principale (LF : art. 5, art. 6 et art. 7 / CGI : art. 1407, art. 1413 bis, art. 1414, art. 1414 B, nouvel art. 1414 C, nouvel art. 1414 D, art. 1417, art. 1605 bis / Livre des procédures fiscales : L.173)**

### **Mise en place du dégrèvement pour la résidence principale**

L'article 5 prévoit un dégrèvement d'office de la taxe d'habitation (CGI : art. 1407 et suivants) au titre de la résidence principale à compter des impositions pour 2018 pour certains contribuables (CGI : nouvel art. 1414 C). 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 (CGI : art. 1414, I, I bis 1° ou IV). 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 (CGI : art. 1414, IV) et à condition qu'ils ne disposent pas de ressources supérieures à :

- 5 461 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 580 € pour chacune des quatre premières demi-parts et de 2 793 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la cinquième, en France métropolitaine ;
- 6 557 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 580 € pour chacune des deux premières demi-parts et de 2 793 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, en Martinique, en Guadeloupe et à La Réunion ;
- 7 281 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 213 € pour chacune des deux premières demi-parts et de 2 909 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, en Guyane ;
- 8 002 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 333 € pour chacune des deux premières demi-parts et de 3 197 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, à Mayotte.

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 (CGI : art. 1413 bis). Néanmoins, les particuliers hébergés dans les établissements pour personnes âgées qui conservent la jouissance de leur habitation principale peuvent en bénéficier (CGI : art. 1414 B).

Ce dégrèvement est mis progressivement en place jusqu'en 2020 afin d'exonérer près de 80 % des contribuables. 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 euros de revenu fiscal de référence pour une part (majoration de 8 000 euros pour les deux demi-parts suivantes, puis 6 000 euros par demi-part supplémentaire – CGI : art. 1417, II bis, 1). Afin de limiter l'effet de seuil, les foyers dont les ressources se situeront entre 27 000 euros et 28 000 euros de revenu fiscal de référence pour une part (majoration de 8 500 € pour les deux demi-parts suivantes, puis 6 000 euros par demi-part supplémentaire) pourront profiter du droit à dégrèvement (CGI : art. 1417, II bis, 2).

En 2020, le dégrèvement d'office concernera les ménages dont les ressources n'excéderont pas 28 000 euros de revenu fiscal de référence pour une part (8 500 euros pour les deux demi-parts suivantes et de 6 000 euros pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième).

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

Par ailleurs, le Gouvernement remettra chaque année au Parlement, au plus tard le 1er octobre, un rapport sur la mise en application de cette réforme, sur l'autonomie financière des collectivités territoriales ainsi que sur les possibilités de substitution d'une autre ressource fiscale.

### **Modalités de dégrèvement**

Pour le calcul du nouveau dégrèvement, la cotisation de la taxe d'habitation est déterminée en retenant :

- le taux global d'imposition, à savoir le taux des taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe d'habitation et le taux de la taxe GEMAPI (taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) (CGI : art. 1414 C, II, 2°) ;
- et les taux d'abattement appliqués en 2017. Si les abattements en vigueur en 2017 ont été réduits à la suite de certains correctifs, ceux de l'année d'imposition seront applicables dans la limite de la réduction prévue (CGI : art. 1414 C, II, 3°) ;
- après application du plafonnement de revenus de l'article 1414 A du CGI, dont la disparition est programmée pour 2020.

### **Mise en place du dégrèvement au titre des résidents d'EHPAD**

L'article 6 de la loi de finances pour 2018 prévoit que le dégrèvement de la taxe d'habitation s'applique aux résidents des établissements d'hébergement de personnes âgées sans but lucratif (Code de l'action sociale et des familles : L.313-12, I et II) n'ayant pas la jouissance privative de leur logement (CGI : nouvel art. 1414 D). 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 au titre de l'article 1414 D du code précité.

### **Dispositif de lissage des effets de seuils**

Enfin, l'article 7 maintient l'exonération de taxe d'habitation 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 (CGI : nouvel art. 1414 C, I, 2).

### **Allongement de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (LF : art. 101 / CGI : art. 1384 A, art. 1384 C, art. 1384 D)**

Les propriétaires s'acquittant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) peuvent bénéficier d'exonérations.

L'article 101 de 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 (CGI : art. 1384 A) ;
- l'acquisition de logements à usage locatif conventionné (CCH : L.351-2, 3° et 5°) acquis avec le concours financiers de l'Etat ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (CGI : art. 1384 C, I, premier alinéa). La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans concernant les logements bénéficiant d'une décision de subvention ou de prêt prise entre le 1er 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 (CGI : art. 1384, 1384 A et 1384 B et 1384 F) ;

- l'acquisition de locaux sociaux à usage locatif (CGI : art. 1384 C, I, second alinéa) tels que les logements visés par l'article L.351-2, 4° 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 (CCH : L.365-4). La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq 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 (CCH : L.301-1, II). La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq 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 (CGI : art. 1384 D).

### **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 (LFR : art. 31/ CGI : art. 1388 bis)**

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 (voir analyse juridique n° [2016-36](#)). 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, l'article 31 de la présente 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 précédant 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.

### **Possibilité d'exonérer de taxe d'aménagement les maisons de santé créées par des acteurs privés (LF : art. 98 / CU : L.331-9, 9°)**

La taxe d'aménagement (TA) s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclarations préalable de travaux). Elle est perçue par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les départements et la région d'Île-de-France, afin de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis dans les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales. Néanmoins, il existe des opérations exonérées du paiement de la TA : l'article L.331-9 du Code de l'urbanisme énumère les exonérations pouvant être mises œuvre à la suite de la délibération des autorités locales.

Afin de lutter contre les déserts médicaux, l'article 98 de la loi de finances pour 2018 élargit le périmètre aux maisons de santé créées par des acteurs privés. Auparavant, seules les maisons de santé (CSP : L.6323-3) dont les communes étaient maîtres d'ouvrage pouvaient bénéficier de cette exonération.

## **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : modalités de calcul (LFR : art. 33 / CGI : art. 1522, nouvelle disposition III)**

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" (CGI : art. 1522). 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.

## **Suppression de la majoration de plein droit sur la valeur locative des terrains constructibles dans les zones tendues (LFR : art. 46 / CGI : art. 1396, II, A et B)**

Dans les communes ou les EPCI situés à la fois dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants et dans celui de la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface (CGI : art. 232 et 234), la valeur locative cadastrale des terrains constructibles s'appliquant à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est majorée (CGI : art. 1396, II, A). Il s'agit d'une majoration de plein droit afin de favoriser la réalisation de logements dans les zones tendues. Ce dispositif étant peu pratiqué, l'article 46 supprime la majoration de plein droit pour les impositions établies pour l'année 2018.

Dans les territoires non tendus, les collectivités territoriales peuvent instaurer une majoration facultative par délibération (CGI : art. 1396, II, B). Ainsi, cette majoration facultative peut s'appliquer, pour les impositions établies à compter de 2018, à l'ensemble du territoire : les collectivités territoriales peuvent délibérer jusqu'au 15 février 2018 pour l'instituer (LFR : art. 46, II, A).

## **Mesures relatives aux personnes âgées et handicapées**

### **Prolongation du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements en faveur de l'aide aux personnes (LF : art. 81 / CGI : art. 200 quater A)**

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).

L'article 81 de la loi de finances pour 2018 proroge ce crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2020 pour le volet relatif aux personnes âgées et handicapées et celui dédié au PPRT. 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... (CGI : art. 200 quater A, 1, c, dispositions 1° à 3°).

Un arrêté conjoint des ministres en charge du budget, des personnes handicapées et des personnes âgées du ministre chargé du budget fixera 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 (CGI : art. 200 quater A, 2).



À noter : afin de bénéficier du crédit d'impôt, les équipements d'adaptation ou d'accessibilité doivent être (CGI : art. 200 quater A, 1, b, dispositions 1° à 3°) :

- 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 (LF : art. 9 / CGI : art. 261 7 1 ter)**

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 (CT : L.7231-1 / CGI : art. 261).

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 (CASF : L.313-1).

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 (CGI : 278-0 bis A 2° / LF : art. 11)**

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 (LFSS : art. 40 /CSS : L.815-1 et L.815-2)**

Cette mesure traduit l'annonce du 20 septembre 2017 faite par la ministre des solidarités et de la santé qui prévoit l'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 (ordonnance n° 2004-605 du 24.6.04 / CSS : L.815-2). Les retraités qui bénéficiaient, avant la mise en place de l'ASPA, d'une allocation supplémentaire vieillesse, peuvent continuer à la percevoir, sauf si elles ont demandé le bénéfice de l'ASPA (le basculement n'étant pas automatique).

L'ASPA est une aide financière mensuelle accordée aux retraités ayant de faibles ressources (CSS : L.815-1). Elle est versée par la Carsat (ou la MSA pour le régime agricole) et s'ajoute aux revenus personnels dans une certaine limite.

Pour l'année 2017, une personne seule avec moins de 9 638,42 euros de ressources brutes annuelles peut percevoir 803,20 euros ; pour un couple (conjoints, concubins ou pacsés) avec moins de 14 963,65 euros de ressources brutes à l'année, l'ASPA est de 1 246,97 € euros.

Le montant et les plafonds de ressources sont révisés au 1<sup>er</sup> avril de chaque année sur la base d'un coefficient égal à l'évolution de la moyenne annuelle des prix à la consommation, hors tabac, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (CSS : L.816-2 / L.161-25).

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 (CSS : L.861-2).

### **Élargissement de l'assiette de la CSG au dédommagement versé à l'aidant familial (LFSS : art. 8 I 3°/ CSS : L.136-2 II 3°)**

La rémunération des personnes physiques domiciliées en France est assujettie à la contribution sociale généralisée (CSG) pour le financement de la sécurité sociale (CSS : L.136-1).

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.

La loi de financement de sécurité sociale pour 2018 élargit l'assiette de la CSG en prévoyant qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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 (CASF : L.245-12), sera également assujetti à la CSG.

### **Mesures relatives aux établissements et services médico-sociaux**

#### **Caducité partielle de l'autorisation (LFSS : art. 70 1°/ CASF : L.313-1)**

La création, la transformation et l'extension d'établissements et de services médico-sociaux sont encadrées par le code de l'action sociale et des familles (L.313-1 et suivants) avec notamment l'obtention préalable d'une autorisation du Préfet de département, et/ou du président du conseil départemental et/ou du directeur général de l'agence régionale de santé (CASF : L.313-1).

Cette autorisation est accordée pour une durée de quinze ans. Cependant, au-delà d'un certain délai fixé par décret, si l'établissement ou le service n'est pas ouvert au public, l'autorisation devient caduque (CASF : R.313-1 et suivants).

La loi de financement de la sécurité sociale assouplit les conséquences d'une ouverture tardive en introduisant une caducité partielle. Ainsi, lorsque tout ou partie de l'activité de l'établissement ou du service n'est pas ouverte au public dans un délai et selon des conditions fixées par décret, l'autorisation est, totalement ou partiellement, réputée caduque.

## **Modulation tarifaire pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD / LFSS : art. 70/ CASF : L.313-12-2 3°)**

Le gestionnaire d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) doit conclure un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens avec le ou les présidents du conseil départemental et le directeur général de l'agence régionale de santé concernés.

La loi de financement de la sécurité sociale introduit la possibilité de prévoir au sein de ce contrat une modulation tarifaire en fonction de ses objectifs d'activité et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État (CASF : L.313-1 IV ter A).

## **Contribution de la CNSA au plan national d'adaptation des logements privés aux contraintes de l'âge et du handicap (LFSS : art. 28 VII/ CASF : L.14-10-5 V)**

Les ressources et les charges de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) sont définies chaque année par la loi de financement de la sécurité sociale avec une section dédiée au financement de dépenses en faveur des personnes handicapées et des personnes âgées dépendantes. Il s'agit notamment des dépenses d'animation et de prévention ainsi que des frais d'études et d'expertise dans les domaines d'action de la caisse (CASF : L.14-10-5).

La loi de financement de la sécurité sociale fixe pour l'année 2018 le plafond de la contribution de la CNSA au financement du plan national d'adaptation des logements privés aux contraintes de l'âge et du handicap à 20 millions d'euros.

## **Autres mesures**

### **Abaissement du seuil d'exemption pour bénéficier du taux réduit de TVA lors de la livraison d'immeubles (LF : art. 69 / CGI : art. 279-0 bis A)**

Le taux de droit commun de TVA s'applique aux livraisons d'immeubles, toutefois certaines livraisons d'immeubles bénéficient d'un taux réduit. Ainsi, l'article 279-0 bis A du Code général des impôts prévoit que 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 (CCH : L. 302-5) et situés dans les quartiers faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

L'article 69 abaisse le seuil d'exemption de 50 % de logements sociaux à 35 %. Cette disposition s'appliquera "aux opérations pour lesquelles la demande d'agrément prévue à l'article 279-0 bis A du Code général des impôts est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019" (LF : art. 69, II).

### **Création de l'impôt sur la fortune immobilière (LF : art. 31 / CGI : nouvel art. 964 et suivants)**

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 euros. 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 (CGI : art. 973. – I).

## **Réduction des taux des intérêts de retard (LFR : art. 55 / CGI : 1727, Code des douanes : L.440 bis)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, il résulte des dispositions combinées de l'article 1727 du CGI et de l'article L.208 du Livre des procédures fiscales que le taux de l'intérêt de retard dû par le contribuable qui n'a pas réglé son imposition dans les délais et celui des intérêts moratoires dus par l'Etat aux contribuables ayant obtenu une décision de dégrèvement ou une décision de justice favorable sont fixés au même niveau : 0,40 % par mois, soit 4,80 % l'an.

L'article 55 de la loi de finance rectificative pour 2017 modifie les articles 440 bis du Code des douanes et 1727 du CGI et réduit de moitié les taux précités. Cette réduction a pour objectif de les mettre en adéquation avec les taux d'intérêts du marché.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces taux d'intérêts baissent ainsi de 0,40 % à 0,20 % par mois, soit de 4,80 % à 2,40 % l'an.

## **Moyens affectés à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (LF : art. 132 /loi du 1.8.13)**

Les moyens affectés à l'ANRU pour la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain sont augmentés de 6 à 10 milliards d'euros dont un milliard d'euros provient de subventions de l'État.

## **Mesures de sauvegarde des populations menacées par certains risques naturels majeurs (LF : art. 136 / art. 136 loi 30.12.05 et Code de l'environnement : art. L. 561-3)**

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'en 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...).

Par ailleurs, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (Code de l'environnement : L.561-3) peut contribuer au financement de l'aide financière et des frais de démolition définis à l'article 6 de la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, dans la limite de cinq millions d'euros par an. Cette mesure est prorogée d'un an jusqu'au 31 décembre 2018.

## **Échange de données fiscales automatisé entre le ministère chargé du Logement et la DGFIP (LFR : art. 57/ LPF : L.113 ; L.135 ZH nouveau)**

L'article 57 autorise un échange de données fiscales automatisé entre le ministère chargé du Logement et la DGFIP pour l'application des articles L. 441-1 et 2 du CCH (LPF : L.135 ZH).

L'objectif poursuivi est de permettre une alimentation directe et fiable du système national d'enregistrement de la demande de logement social dont l'État a confié la gestion au GIP SNE. Cette alimentation sera notamment utile lors de la mise à jour annuelle des informations des deux millions de demandes actives.

## **Outre-mer / prime à l'amélioration de l'habitat pour travaux en cas de présence d'amiante (LF : art.151)**

Une aide à l'amélioration de l'habitat peut financer l'acquisition-amélioration et l'amélioration de logement. Elle est financée par l'État dans le cadre de la ligne budgétaire unique (LBU). Ces conditions sont précisées par arrêté.

Un rapport du gouvernement sera remis au Parlement sur la possibilité d'augmenter le plafond de 80 % de financement public dans le cadre de cette aide en cas de présence d'amiante.

L'exposé des motifs de l'amendement présentant cette mesure souligne le nombre important de foyers exposés à ces matières dangereuses et l'incapacité des propriétaires les plus fragiles à financer la part d'au moins 20 % du coût des travaux.

## **Régime fiscal transitoire à Mayotte (LFR : art. 64 / CGI : nouvel art. 750 bis C, nouvel art. 1043 B, nouvel art. 1135 ter, nouvel art. 1396 bis et art. 1388 sexies)**

En raison de la coexistence de plusieurs systèmes juridiques (droit commun et droit coutumier local), il existe une absence notable de titres de propriétés engendrant des problèmes de régularisation foncière.

L'article 64 de la loi de finances rectificative prévoit des mesures d'allègement fiscal afin d'inciter les héritiers ou les occupants irréguliers de biens à réaliser la constitution de titres (CGI : nouvel art. 750 bis C). Il prévoit également l'exemption totale ou partielle des frais d'enregistrement (CGI : art. 1043 B), des droits de successions et de donation à la première transmission (CGI : nouvel art. 1135 ter) ainsi qu'une exemption dégressive des taxes locales sur trois ans (CGI : art. 1388 sexies et nouvel art. 1396 bis).

## **Obligation pour les centres d'hébergement de remplir annuellement l'enquête nationale de coûts (LF : art. 128 / CASF : L.322-8-1)**

L'enquête nationale des coûts du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (ENC-AHI) permet d'identifier les activités, les missions et les coûts des établissements. Ces derniers sont classés par groupes homogènes d'activité et de missions (GHAM) qui tiennent compte de l'activité principale des centres parmi les quatre missions centrales identifiées : héberger, alimenter, accompagner et accueillir.

La généralisation de l'enquête s'inscrit dans le cadre de la transformation du secteur de l'hébergement et notamment du passage d'un financement des places d'hébergement par subvention à un régime d'autorisation et de tarification. Une généralisation de la contractualisation pluriannuelle, permettant de stabiliser les moyens alloués aux Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) tout en maîtrisant les coûts, est prévue.

À partir des groupes homogènes identifiés dans l'ENC, des tarifs-plafonds doivent être fixés pour les CHRS, afin de renforcer la convergence tarifaire des établissements.

Le présent article vise à rendre obligatoire la réalisation, chaque année, de l'ENC-AHI, pour le recueil des données relatives à l'année précédente, pour les CHRS visés aux articles L.345-1 et L.322-1 du CASF.

En l'absence de transmission de ces données, l'autorité compétente de l'État procède à une tarification d'office de l'établissement (CASF : L.345-1 2°).

Le nouvel article L.322-8-1 du CASF précise en effet que chaque établissement, sous condition d'être ouvert plus de neuf mois par an, afin d'éviter d'imposer des tâches administratives supplémentaires à des centres ouverts temporairement, doit remplir cette enquête et subordonne le versement d'une partie de la subvention au fait de l'avoir remplie.

Le contenu et les modalités de recueil des données seront définis par voie réglementaire. Pour l'année 2018, l'article prévoit que les CHRS doivent remplir l'enquête nationale de coûts au plus tard le 31 mars 2018 pour les données relatives à l'année 2016.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***