



Loi de finances pour 2021 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2021

(Loi de finances pour 2021 (loi n° 2020-1721 du 29.12.20 : JO du 30.12.20) / Loi de financement de la sécurité sociale pour 2020 (loi n° 2020-1576 : JO du 15.12.20))

La loi de finances pour 2021 comporte 271 articles.

Après un passage en commission mixte paritaire non conclusif, le texte définitif du projet de loi a été adopté par l'Assemblée nationale le 17 décembre 2020. Le Conseil constitutionnel a toutefois été saisi le 20 décembre 2020. Sa décision n° 2020-813DC rendue le 28 décembre 2020 ne comporte pas de dispositions relatives au logement.

La loi du 29 décembre 2020 a été publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020.

Par ailleurs, la loi du 14 décembre 2020 de financement de la sécurité sociale pour 2021, publiée au Journal officiel du 15 décembre 2020 comporte 111 articles.

Les dispositions de ces deux lois en lien avec le logement et l'hébergement sont détaillées ci-dessous. Elles concernent l'accèsion à la propriété, l'investissement locatif, l'amélioration de l'habitat, les aides au logement et les prestations sociales, le parc social et les taxes locales.

Accession à la propriété

- Bail réel et solidaire : TVA à taux réduit
- PTZ : prolongation jusqu'en 2022 et détermination des revenus pris en compte

Investissements locatifs et fiscalité du bailleur

- Pinel : prorogation du dispositif et précisions sur les bâtiments d'habitation collectif
- Régime fiscal des logements locatifs intermédiaires
- Réduction d'impôt sur les sociétés au titre des investissements productifs neufs
- Affiliation au régime des indépendants pour le loueur de meublés de courte durée

Amélioration de l'habitat

- Dispositions transitoires pour le CITE
- Crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques
- Exonération des plus-values en cas de cession à titre onéreux d'un droit de surélévation
- Réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique en Outre-mer
- Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes
- MaPrimeRénov' : ajustement du dispositif

Aides au logement et prestations sociales

- Fonds national d'aide au logement (FNAL)
- Aides personnelles au logement à Saint-Pierre et Miquelon
- Lutte contre les fraudes aux prestations sociales

Mesures liées au parc social

- Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social
- Allongement des délais relatifs à la liquidation de la TVA pour les bailleurs sociaux
- TVA : extension de la présomption de liens financiers aux sociétés de coordination HLM
- RLS et suppression de l'indexation des plafonds de ressources
- Crédit d'impôt en faveur de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux en Outre-mer : augmentation du quota de logements à la Réunion

Taxes locales

- Suppression de la taxe d'habitation et financement des collectivités locales
- Départements et Droits de mutation à titre gratuit
- Taxe de séjour
- Lutte contre l'artificialisation des sols et adaptation de la taxe d'aménagement
- Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP
- Bail réel et solidaire : abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties
- Exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties et obligation réelle environnementale
- Logement social : Report de la prorogation des conventions d'utilisation de la taxe foncière sur les propriétés bâties
- Part incitative de la taxe des ordures ménagères
- Réduction de taxe foncière sur les propriétés bâties dans un périmètre de PIG
- Taxe sur les nuisances sonores aériennes et travaux d'insonorisation

Autres mesures

- Habitat inclusif : création d'une aide à la vie partagée
- Cession de locaux professionnels destinés au logement
- Abattement sur plus-values immobilières dans certains périmètres d'aménagement
- Établissements d'hébergement relevant de l'aide sociale à l'enfance et TVA
- Taux d'intérêt de retard
- Sécurisation du droit de communication à la DGFIP des données de connexion
- Prorogation des dispositifs d'exonération zonés
- Fonds Barnier : extension de l'expérimentation pour les sinistrés d'inondations
- Prolongation du FARU
- Simplification de la taxation d'électricité
- Financement des dispositifs de prise en charge des femmes victimes de violences
- Transmission d'informations en matière d'intermédiation financière des pensions alimentaires
- Interdiction de versement d'une pension de réversion au conjoint condamné pour violences conjugales

Accession à la propriété

Bail réel et solidaire : TVA à taux réduit

(LF 2021 : art. 48 / CGI : art. 278 sexies, art. 278 sexies A et art. 284)

Les opérations réalisées dans le cadre d'un Bail réel et solidaire (BRS) relèvent, sous conditions, d'un taux de TVA réduit à 5,5 %. Le bénéfice du taux réduit est étendu :

- aux livraisons à un Organisme de foncier solidaire (OFS) et aux livraisons à soi-même effectuées par ce dernier d'immeubles destinés, le cas échéant après travaux, à faire l'objet d'un BRS ;
- aux cessions de droits réels immobiliers objets du bail.

Relèvent ainsi du taux réduit de TVA, les livraisons à soi-même de travaux réalisés en vue de la conclusion d'un BRS acquis :

- par un OFS et portant sur un immeuble destiné à faire l'objet d'un BRS ;
- par le détenteur des droits réels immobiliers avant qu'ils n'aient été cédés à l'occupant ou que les logements n'aient été mis en location et portant sur un immeuble faisant l'objet d'un BRS.

Par ailleurs, dans le cadre de la livraison à soi-même d'immeubles destinés à faire l'objet d'un BRS, et comme cela existe déjà pour l'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'un logement par les OFS, un dispositif de remise en cause de l'application du taux réduit a été mis en place. En effet, les OFS sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit ne sont pas remplies dans les cinq ans qui suivent le fait générateur de l'opération ou cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent l'acquisition des droits réels par la personne qui occupe le logement. Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

PTZ : prolongation jusqu'en 2022 et détermination des revenus pris en compte

(LF 2021 : art. 164 / CCH : L.31-10-3)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) permet aux primo-accédants de financer une partie de l'achat ou de la construction d'un logement destiné à leur résidence principale. Sa distribution est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

À la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit justifier d'un montant total de ressources inférieur à un plafond variable en fonction de la localisation du logement et du nombre d'occupants du logement. À compter du 1^{er} janvier 2022, les ressources de l'emprunteur sont appréciées, selon des modalités fixées par décret, à la date d'émission de l'offre de prêt et non plus au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt (ceci afin de limiter certains effets d'aubaine constatés par la mission conjointe de l'Inspection générale des finances (IGF) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) lors de l'évaluation du dispositif en octobre 2019).

Investissement locatif et fiscalité du bailleur

Pinel : prorogation du dispositif et précisions sur les bâtiments d'habitation collectif

(LF 2021 : art. 168 et 169 / CGI : art. 199 novovicies)

Le dispositif d'investissement locatif "Pinel" est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, puis réduit progressivement en 2023 et 2024.

Pour mémoire, ce dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire vise les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2021 permettant une réduction d'impôt de 12 %, 18 % ou 21 % en fonction de la durée d'engagement locatif (6, 9 ou 12 ans).

Ainsi, pour les logements neufs acquis ou construits en France métropolitaine, les taux de réduction passent :

- pour un engagement de location de six ans, à 10,5 % en 2023 et à 9 % en 2024 ;
- pour un engagement de location de neuf ans, à 15 % en 2023 et à 12 % en 2024.

Pour mémoire, à l'issue de la période couverte par l'engagement initial de location, lorsque le logement reste loué par périodes triennales dans les conditions de loyer et de ressources requises, le propriétaire peut continuer à bénéficier de la réduction d'impôt pour une ou deux périodes triennales, en fonction de la durée de l'engagement initial, à la condition de proroger son engagement de location.

Ainsi, le propriétaire bénéficie d'un complément de réduction d'impôt égal à :

- 6 % pour la première période triennale de prorogation et à 3 % pour la seconde période triennale, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans ;
- 3 % pour la seule période triennale de prorogation, lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans.

De nouvelles modalités sont prévues pour les acquisitions réalisées en 2023 et en 2024 ainsi que pour les constructions dont le permis est déposé en 2023 ou en 2024, selon les conditions suivantes :

Lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de six ans, le complément de réduction d'impôt est de :

- 4,5 % pour la première période triennale de prorogation et à 2,5 % pour la seconde période triennale, pour les investissements réalisés en 2023 ;
- 3 % pour une première période triennale de prorogation et à 2 % pour la seconde période triennale, pour les investissements réalisés en 2024 ;

Lorsque l'engagement initial de location était d'une durée de neuf ans, le complément de réduction d'impôt est de :

- 2,5 % pour les investissements réalisés en 2023 ;
- 2 % pour les investissements réalisés en 2024 ;

À noter que ces nouvelles dispositions relatives au complément de réduction d'impôt, ne s'appliquent pas aux investissements réalisés dans le cadre du dispositif Denormandie.

En Outre-mer, les taux de réduction sont également réduits progressivement. Ils représentent ainsi :

- pour un engagement de location de six ans, 21,5 % en 2023 et 20 % en 2024 ;
- pour un engagement de location de neuf ans, 26 % en 2023 et 23 % en 2024.

Le dispositif est toutefois maintenu en l'état jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères seront définis par décret.

En outre, la loi de finances pour 2020 (art. 161) a opéré un recentrage de ce dispositif, en prévoyant que la réduction d'impôt est limitée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement situées dans des bâtiments d'habitation collectifs, à compter du 1^{er} janvier 2021. Cette même condition de situation du logement s'applique désormais également au logement que le contribuable fait construire (opérations visées au 1^o du B du I de l'article 199 novovicies du CGI).

À noter que le Gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 30 mars 2021, un rapport proposant des dispositifs de soutien au développement de l'offre de logements locatifs intermédiaires en favorisant une implication accrue des investisseurs institutionnels.

Régime fiscal des logements locatifs intermédiaires

(LF 2021 : art. 50 / CGI : art. 278 sexies, 279-0 bis A, 284, 1384-0 A / CU : L.302-16)

Le régime fiscal applicable aux logements locatifs intermédiaires, à savoir le taux réduit de 10 % de la TVA et l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties qui lui est adossé, est révisé.

Pour mémoire, le taux réduit applicable aux opérations relatives au logement locatif intermédiaire a été mis en place par la loi de finances pour 2014 afin de susciter une offre locative nouvelle de logements sociaux et intermédiaires dans les zones les plus tendues du territoire. Pour bénéficier du taux réduit, les logements doivent être :

- destinés à l'habitation principale de personnes sous conditions de revenus ;
- loués par des "investisseurs institutionnels" listés par la loi (notamment : organismes HLM, SEM, SA de coordination HLM, personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés, établissements publics administratifs, caisses de retraite et de prévoyance) ;
- issus d'une construction nouvelle ou de la transformation de locaux à usage de bureaux ;
- situés dans des communes classées en zone A (y compris A bis) ou B1 ;
- intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux, apprécié en surface. Cette condition n'est pas applicable dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain ou dans les communes comprenant 35 % de logements locatifs sociaux.

L'application du taux réduit de TVA est subordonnée à l'obtention d'un agrément permettant de s'assurer, avant le lancement de l'opération, du respect des 25 % de logements locatifs sociaux sur le territoire concerné.

Plusieurs modifications relatives à ce dispositif sont apportées au 1^{er} janvier 2021 :

- les modalités de calcul de la condition des 25 % de logements locatifs sociaux de la clause de mixité ne sont plus appréciées en surface, mais en nombre de logements ;
- la procédure administrative de l'agrément préalable est supprimée ;
- une transmission d'information à l'administration est désormais prévue à partir du dépôt de la demande de permis de construire ou, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acquisition, jusqu'à l'expiration de la durée au cours de laquelle un complément de taxe est susceptible d'être dû. Un décret viendra préciser la personne morale à laquelle s'impose cette obligation d'information, la périodicité selon laquelle cette information est réalisée et les conditions dans lesquelles l'administration peut demander des éléments complémentaires, le contenu de cette information et les modalités selon lesquelles elle est réalisée. Tout manquement à cette transmission d'information entraîne l'application d'amendes de 1 500 € ou 2 500 € ;
- l'ensemble des conditions de localisation, auparavant appréciées à la date de signature de l'agrément, le seront désormais à la date du dépôt de la demande du permis de construire ;
- le bénéfice du taux réduit est étendu aux opérations dans lesquelles l'investisseur institutionnel est usufruitier des logements mis en location ; le champ d'application du bénéfice du taux réduit initialement limité aux locaux à usage de bureaux, est élargi à l'ensemble des transformations de locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

Réduction d'impôt sur les sociétés au titre des investissements productifs neufs

(LF 2021 : art. 108 / CGI : art. 199 undecies B, 199 undecies E, 199 undecies F, 217 undecies, 217 duodecies, 220 Z sexies, 242 sexies, 242 septies, 244 quarter W, 244 quarter Y, 1740, 1740 – O A, 1740 00 A, 1743, 1586 sexies / Livre des procédures fiscales : L.45 F)

Un nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement est créé en faveur des investissements productifs neufs réalisés dans les Collectivités d'outre-mer (COM) et en Nouvelle-Calédonie, par des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Cette réduction d'impôt de 35 % s'applique notamment aux acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif situés dans ces territoires. Ces investissements concernent les secteurs du logement intermédiaire, du logement social ainsi que les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière. Pour ces logements, la réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des logements, minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des aides publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite de 2 615 € hors taxes par mètre carré de surface habitable. Un décret précisera la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient des logements.

Pour les acquisitions ou les constructions de logements neufs à usage locatif, ce dispositif s'applique aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2022. Toutefois, pour les investissements réalisés à Saint-Martin, il entrera en vigueur à une date fixée par décret.

Affiliation au régime des indépendants pour le loueur de meublés de courte durée

(LFSS : art. 22 / Code de la Sécurité Sociale : L.311-3 et L.611-1, 6°)

La loi vise à clarifier les règles applicables aux loueurs de meublés ou de biens meubles en redéfinissant les niveaux selon lesquels l'activité devient professionnelle, ainsi que les règles d'option.

La loi prévoit l'affiliation de ces loueurs à la sécurité sociale des indépendants. Les recettes relatives aux locations meublées de courte durée sont ainsi soumises aux prélèvements sociaux ou aux cotisations sociales. Cette affiliation repose sur un critère basé sur les recettes et concerne ainsi les travailleurs indépendants exerçant une activité de loueur de locaux d'habitation meublés. Ils devront s'acquitter des cotisations URSAAF dès lors que les recettes tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal dépassent 23 000 € par an et qu'une des deux conditions suivantes est remplie :

- ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile, sauf option contraire de leur part lors de l'affiliation pour relever du régime général des salariés ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés.

Ce nouveau système corrige la différence de traitement entre les personnes physiques et morales exerçant l'activité de loueur meublé à titre professionnel. Ces dispositions ne concernent pas les loueurs de chambres d'hôtes.

Amélioration de la performance énergétique

Transformation du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

(LF 2021 : art. 53 / CGI : art. 200 quater)

Dans la continuité de la loi de finances pour 2020 qui a organisé une refonte du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), des dispositions transitoires sont prévues jusqu'à l'extinction du CITE et son remplacement par MaPrimeRénov'.

Les contribuables qui justifient de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte en 2018 et dont les travaux sont payés en 2020 peuvent bénéficier du CITE dans les conditions applicables avant 2020. Ces dispositions transitoires s'appliquant déjà aux contribuables qui justifient de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte en 2019 et dont les travaux sont payés en 2020.

Le texte comporte également des mesures transitoires permettant le bénéfice du CITE dans sa version en vigueur en 2020, pour les dépenses payées en 2021 pour lesquelles le contribuable peut justifier de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte en 2019 ou en 2020. Dans ces deux cas, le contribuable ne peut pas cumuler, pour les mêmes dépenses, le CITE et MaPrimeRénov'.

À noter : est éligible au CITE les dépenses engagées en 2020 pour les foyers fermés et inserts à bûches ou granulés à hauteur d'un montant forfaitaire de 600 €.

Crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques

(LF 2021 : art. 53 / CGI : art. 200 quater C)

Un crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules électriques est instauré. Cette installation ne constituant pas une dépense d'amélioration de l'habitat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) n'est pas habilitée à distribuer une telle aide.

Pour les dépenses d'acquisition et de pose effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, ce nouveau crédit d'impôt est ouvert à tous les contribuables personnes physiques domiciliés en France, quel que soit le niveau de leurs revenus. Il est destiné aux propriétaires occupants, aux locataires ou occupants à titre gratuit, pour les logements qu'ils affectent à leur habitation principale et à leur résidence secondaire (dans la limite d'une résidence secondaire par contribuable). Pour un même logement, le bénéfice du crédit d'impôt est limité à un seul système de charge pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à deux pour les couples soumis à imposition commune.

Son montant représente 75 % du montant des dépenses éligibles effectivement supportées, dans la limite de 300 € par système de charge. Un contribuable ne peut, pour une même dépense, bénéficier à la fois des dispositions du crédit d'impôt et d'une déduction de charges pour la détermination de ses revenus catégoriels. À noter que le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de paiement de la dépense.

L'octroi du crédit d'impôt est conditionné à la facturation des dépenses d'acquisition et de pose par la même entreprise, qui peut toutefois sous-traiter l'opération.

Un arrêté viendra par ailleurs préciser les caractéristiques techniques auxquels doivent répondre les systèmes de charge pour véhicules électriques permettant de bénéficier du crédit d'impôt.

Le texte précise les conditions de facturation. En effet, les dépenses s'entendent de celles figurant sur la facture de l'entreprise. Elles ouvrent droit au bénéfice du crédit d'impôt, sous réserve que le contribuable soit en mesure de présenter, à la demande de l'administration fiscale, la facture (autre que des factures d'acompte) de l'entreprise. La facture doit notamment comprendre la mention du lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux ainsi que la désignation, le montant et, le cas échéant,

les caractéristiques techniques des systèmes de charge. À défaut, l'administration fiscale pourra opérer une reprise, égale au montant de l'avantage fiscal accordé à raison de la dépense non justifiée.

Exonération des plus-values en cas de cession à titre onéreux d'un droit de surélévation

(LF 2021 : art. 37 / CGI : art. 150 U)

L'exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au titre des plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est prorogée pour deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Pour mémoire, cette exonération a été mise en place par la loi de finances rectificative pour 2011 (art. 42). Elle s'applique aux personnes physiques et aux sociétés soumises à l'impôt sur le revenu (CGI : art. 8 à 8 ter), à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever les locaux destinés exclusivement à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation. Ce dispositif d'exonération devait s'éteindre le 31 décembre 2020.

Réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique en Outre-mer

(LF 2021 : art. 105 / CGI : art. 199 undecies A)

Les travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique ou cyclonique en Outre-mer réalisés dans des logements de plus de 20 ans que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à sa résidence principale ou de louer à usage d'habitation principale pour une durée minimale de cinq ans, bénéficient d'une réduction d'impôt.

Cette réduction d'impôt, valable jusqu'au 31 décembre 2020, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023.

Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes

(LF 2021 : art. 117 / CGI : art. 200 quater A / C. env : art. 515-16-2 et 515-19)

Pour mémoire, le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes s'adresse aux contribuables qui financent des dépenses :

- d'installation ou de remplacement d'équipements conçus pour l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées, payées par les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale ;
- d'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap, payées par les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur habitation principale ;
- de diagnostics préalables aux travaux et de travaux prescrits par un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) payées par les propriétaires de logements affectés à leur habitation principale ou à celle d'un locataire.

Le bénéfice de ce crédit d'impôt est prolongé pour les dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, les PPRT peuvent prescrire aux particuliers la réalisation de travaux de renforcement de leur logement contre des risques technologiques liés aux sites industriels SEVESO classés "seuil haut".

Jusqu'alors, ces travaux devaient être réalisés dans un délai de huit ans à compter de l'approbation du plan ou avant le 1^{er} janvier 2021 si le plan avait été approuvé avant le 1^{er} janvier 2013. L'échéance de ces délais est reportée au 1^{er} janvier 2024 pour les plans antérieurs au 1^{er} janvier 2016.

Le bénéficiaire du crédit d'impôt est en outre explicitement subordonné à la condition que les travaux soient réalisés dans les délais prescrits par le Code de l'environnement (Code de l'environnement : L.515-16-2 et L.515-19). Dans le même sens, pour l'appréciation du plafond de 20 000 € de dépenses éligibles au crédit d'impôt, il est renvoyé aux dépenses ayant ouvert droit au financement prévu par le Code de l'environnement.

MaPrimeRénov' : ajustement du dispositif

(LF 2021 : art. 241 / Loi du 28.11.19 de finances pour 2020)

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a annoncé l'ouverture de MaPrimeRénov' aux propriétaires-occupants aux revenus supérieurs, aux propriétaires-bailleurs et aux syndicats de copropriétaires (cf. communiqué de presse du 5 octobre 2020). Les conditions de cet élargissement seront précisées par décret début janvier 2021. À noter que le régime MaPrimeRénov' Copropriétés a quant à lui été défini par la délibération n° 2020-54 du Conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020 et publiée au bulletin officiel du 19 décembre 2020.

Concernant les propriétaires aux revenus supérieurs, il est prévu qu'ils ne soient éligibles à la prime que pour certaines catégories de travaux et de dépenses financées, avec un barème différent des autres catégories de ménages. Aussi, l'article 15 de la loi de finances pour 2020 est modifié pour préciser que, jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation, la prime peut être distribuée sans conditions de ressources, selon la nature des travaux et les dépenses financées.

Le plan de relance prévoit également que les ménages nouvellement éligibles à MaPrimeRénov' à partir du 1^{er} janvier 2021 puissent débuter leurs travaux dès le 1^{er} octobre 2020. L'article 15 de la loi de finances pour 2020 est ainsi complété de manière à ce que l'attribution de la prime soit rétroactive au 1^{er} octobre 2020. Cette rétroactivité est exprimée de la façon suivante : "entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021, le bénéficiaire peut déposer une demande de prime après avoir commencé ses travaux ou prestations, sous réserve que :

- ceux-ci soient justifiés par un devis réalisé entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020,
- qu'ils aient été commencés au cours de cette même période,
- et que le bénéficiaire ne soit pas éligible à la prime (dans sa version antérieure) à la date de démarrage des travaux ou prestations".

Par ailleurs, pour éviter des cumuls entre MaPrimeRénov' et le CITE pour les propriétaires occupants, entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020, une disposition est prévue pour autoriser l'Anah à transmettre systématiquement à l'administration fiscale les informations dont elle dispose sur les bénéficiaires de MaPrimeRénov'. Dans la réalisation de cette communication, l'Anah ne peut pas se voir opposer l'obligation au secret professionnel.

Enfin, un seuil en dessous duquel MaPrimeRénov' ne sera pas versée car le montant serait trop faible au regard des coûts d'instruction, est instauré. Parallèlement, il est prévu la création d'un second seuil en deçà duquel l'Anah peut renoncer à recouvrer les sommes indûment perçues. Le montant de ces deux seuils sera précisé par arrêté conjoint des ministres chargés du Logement, de l'Énergie et du Budget.

Aides au logement et prestations sociales

Fonds national d'aide au logement

(LF 2021 : art. 196)

Une contribution d'un milliard d'euros sera versée par le groupe Action Logement au Fonds national d'aide au logement (FNAL) (CCH : L.811-1) au plus tard le 16 mars 2021. Elle sera liquidée, ordonnancée et recouvrée selon les modalités prévues pour les recettes des établissements publics administratifs de l'État.

Aides personnelles au logement à Saint-Pierre et Miquelon

(LF 2021 : art. 222 / ord. n°2019-770 du 17.7.19 / CCH : L.863-1 à L.863-5)

Des dispositions spécifiques relatives aux aides personnelles au logement sont prévues pour Saint Pierre et Miquelon par l'ordonnance du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du Code de la construction et de l'habitation. La date de mise en œuvre de celles-ci est décalée d'un an, soit au 1^{er} janvier 2022.

Lutte contre les fraudes aux prestations sociales

(LFSS : art. 87 et 89 / CSS : L.553-1 et L.114-12-3-1)

L'action de l'allocataire pour obtenir le paiement de prestations sociales se prescrit par deux ans. Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des prestations indûment payées, sauf en cas de manœuvre frauduleuse ou de fausse déclaration. La prescription pour la récupération des prestations indûment payées par un organisme de sécurité sociale en cas de fraude est désormais précisée. Elle est de cinq ans.

Par ailleurs, le texte prévoit les modalités d'octroi d'un Numéro d'identification d'attente (NIA) : lorsqu'une personne n'a pas encore été inscrite au répertoire national d'identification des personnes physiques et sollicite l'ouverture de droits ou l'attribution de prestations servies par les organismes de sécurité sociale, un NIA lui est attribué dans les conditions en vigueur (CSS : L.114-12-1).

Si la personne concernée ne fournit pas à l'organisme, qui lui ouvre les droits ou lui sert des prestations, les éléments d'état civil permettant de certifier son identité ou lorsque l'examen de ces pièces révèle une fraude à l'identité, il est mis fin aux droits et prestations qui ont été ouverts dans un délai fixé par décret. Par ailleurs, les prestations qui ont été versées pendant la période font l'objet d'une procédure en récupération d'indus. Un décret en Conseil d'État fixera les modalités d'application de cette mesure.

Mesures liées au parc social

Exonération des plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social

(LF 2021 : art. 14 / CGI : art. 150 U)

Dans l'objectif de favoriser la construction de logements sociaux, sont exonérées d'impôt sur le revenu les plus-values immobilières constatées lors de cessions d'immeubles, si le bénéficiaire s'engage à réaliser ou à achever sur ces biens des logements sociaux. Cette exonération concerne également la production de logements sociaux en accession à la propriété et, notamment, l'hypothèse où le cessionnaire du terrain n'est pas un organisme HLM ou assimilé. Elle bénéficie également aux organismes de foncier solidaire. La réalisation et l'achèvement de locaux faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) par des organismes d'habitations à loyer modéré leur ouvre droit à l'avantage fiscal au même titre que la construction de logements sociaux. La réalisation et l'achèvement de tels logements

soumis à un BRS ouvre également droit à l'abattement sur la plus-value pour les autres cessionnaires, y compris les organismes de foncier solidaire agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré.

Cette exonération concerne les cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022 (à l'exception des cessions pour lesquelles le contribuable peut justifier d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2020).

L'engagement de réaliser et d'achever les logements sociaux porte sur une durée de quatre ans à compter de l'acquisition. Cette durée est relevée à 10 ans pour les organismes listés (organisme HLM, Société d'économie mixte (SEM) gérant des logements sociaux...) et demeure fixée à quatre ans pour tous les autres cessionnaires.

L'exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux que le cessionnaire s'est engagé à réaliser et à achever par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier. L'exonération est totale lorsque ce prorata atteint 80 % pour les organismes listés.

De plus, les mêmes modalités sont applicables aux collectivités locales, aux EPCI et aux établissements publics fonciers.

Allongement des délais relatifs à la liquidation de la TVA pour les bailleurs sociaux

(LF 2021 : art. 47 / CGI : art. 270)

Le délai dont disposent les bailleurs sociaux pour liquider et déclarer la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) due au titre des constructions de logements locatifs sociaux qu'ils réalisent (livraison à soi-même) est allongé. Il est porté de trois à six mois après l'achèvement de l'immeuble, sans qu'aucune prorogation ne puisse être accordée par l'autorité administrative.

TVA : extension de la présomption de liens financiers aux sociétés de coordination HLM

(LF 2021 : art. 162 / CGI : art. 256 C)

Cet article transpose l'article 11 de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 en prévoyant que les personnes assujetties à la TVA qui sont liées entre elles sur les plans financier, économique et de l'organisation peuvent constituer, pour l'application des règles de la TVA, un seul assujetti.

Le Code général des impôts établit un certain nombre d'entités pour lesquelles l'existence de liens financiers est considérée comme établie, alors même que, compte tenu de leurs statuts ou de leurs modalités d'organisation, la condition de droit commun d'existence de liens financiers tenant à la détention d'une majorité du capital ou des droits de vote n'est pas remplie.

Le bénéfice de cette présomption est élargi aux sociétés de coordination HLM et les organismes qui les détiennent.

RLS et suppression de l'indexation des plafonds de ressources

(LF 2021 : art. 197 / CCH : L.442-2-1)

La loi de finances pour 2018 a créé la Réduction de loyer de solidarité (RLS) en faveur des locataires de logements conventionnés, gérés par les organismes d'HLM et les SEM, dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Les montants des plafonds de ressources sont indexés chaque année, au 1^{er} 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.

Dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la RLS. Afin de respecter cet engagement, la loi de finances pour 2020 a prévu, par dérogation, la suppression de l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS.

En 2021, l'indexation des plafonds de ressources ne s'applique pas non plus.

Crédit d'impôt en faveur de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux en Outre-mer : augmentation du quota de logements à la Réunion

(LF 2021 : art. 106 / CGI : art. 244 quarter X)

Pour mémoire, le crédit d'impôt en faveur du logement social en Outre-mer s'applique aux organismes de logement social qui acquièrent ou construisent des logements locatifs sociaux dans les Départements d'Outre-mer (DOM). Il s'applique également, pour les immeubles bénéficiant des prêts conventionnés aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés au titre des acquisitions et constructions d'immeubles faisant l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le quota de logements financés par des Prêts locatifs sociaux (PLS) éligibles au crédit d'impôt en faveur de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux en Outre-mer, est porté de 25 % à 35 % pour le département de la Réunion. Ce taux s'applique aux travaux de rénovation et de réhabilitation pour lesquels une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée à partir du 1^{er} janvier 2021.

Taxes locales

Suppression de la taxe d'habitation et financement des collectivités locales

(LF 2021 : art. 75 / Loi n° 2019-1479 du 28.11.19 de finances pour 2020)

Cet article modifie les règles de calcul et d'évolution des fractions de TVA attribuées aux collectivités locales, en compensation de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, mais aussi afin d'atténuer les incidences de la crise sanitaire. Cette dernière peut en effet impacter les modalités de calcul de la compensation des départements, des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et de la ville de Paris, qui reposent sur la TVA collectée au cours de l'année 2020. Cet article procède également à une « contemporanéisation » du versement de la TVA aux collectivités concernées afin qu'elles bénéficient, à compter de 2022, de la dynamique de la TVA et non plus avec une année de retard, comme le prévoyait l'article 16 de la loi de finances pour 2020.

Départements et droits de mutation à titre gratuit

(LF 2021 : art. 80)

La loi de finances pour 2020 a créé un fonds unifié de péréquation des Droits de mutations à titre gratuit (DMTO) perçus par les départements. Ce fonds est majoritairement alimenté par un prélèvement sur les ressources fiscales des départements dont le montant dépend de l'assiette des DMTO de l'année précédente.

En raison de la crise sanitaire qui est susceptible d'entraîner une réduction du volume de la péréquation départementale, cet article institue en faveur des départements les plus fragiles, un prélèvement sur recettes de l'Etat, réparti selon les mêmes critères de ressources et de charges que le reversement au titre du fonds DMTO.

Le montant de ce prélèvement sur recettes est égal à la différence entre le niveau de ressources qui a été celui de ces départements si la péréquation horizontale avait pu atteindre son niveau cible (1,6 milliard d'euros) et les montants prélevés sur les départements au titre du fonds DMTO en 2021.

Taxe de séjour

(LF 2021 : art. 122, 123 et 124 / CGCT : L.2333-20, L.2333 26, L.2333 30, L.2333 41, L.5211 21)

Trois mesures sont prévues concernant la taxe de séjour.

Une taxe de séjour peut être instituée par délibération prise par le conseil municipal ou l'organe délibérant d'un EPCI, qui en déterminent le tarif. Jusqu'à présent ces délibérations devaient se tenir avant le 1^{er} octobre de l'année pour être applicables à compter de l'année suivante. Ces dates sont avancées au 1^{er} juillet.

Le tarif de la taxe de séjour est fixé pour chaque catégorie d'hébergement. Depuis le 1^{er} janvier 2019, une taxation proportionnelle au coût de la nuitée s'applique aux établissements non classés, afin de faire face aux nouvelles offres en matière de location de logements. Pour tous les hébergements en attente de classement ou sans classement, le tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité ou du tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme quatre étoiles. Ce double plafond est supprimé et seule s'applique le tarif le plus élevé adopté par la collectivité pour les hébergements classés.

Enfin, les communes touristiques ou les EPCI à vocation touristique peuvent instituer une taxe de séjour au forfait (CGT : art. 2333-41). Les modalités de la taxe sont fixées par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI (période de perception, tarifs applicables en fonction de la nature et de la catégorie de l'hébergement...). Pour calculer les montants de la taxe de séjour au forfait, il convient de multiplier le tarif applicable à chaque catégorie d'hébergement par le nombre de nuitées, puis par le nombre d'unités de capacité d'accueil, qui correspond au nombre de personnes susceptibles d'être hébergées. Ce nombre d'unités fait l'objet d'un abattement en fonction de la durée de la période d'ouverture de l'établissement, dont le taux était jusqu'à présent compris entre 10 et 50 %. Le taux maximum d'abattement applicable à la capacité d'hébergement prise en compte dans le calcul de la taxe de séjour forfaitaire passe de 50 % à 80 %.

Lutte contre l'artificialisation des sols et adaptation de la taxe d'aménagement

(LF 2021 : art. 141 / CU : L.331-3, L.331-7, L.331-8, L.331-9, L.331-15 et L.331-41)

À la suite des annonces du Conseil de défense écologique du 27 juillet 2020, traduisant la volonté de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 en modifiant les modèles d'aménagement et de construction, trois mesures d'adaptation de la taxe d'aménagement, sont prises :

- tout d'abord, ouvrir la possibilité pour les départements d'instituer la part départementale de la taxe d'aménagement pour financer des opérations de transformation de terrains abandonnés, ou laissés en friche, en espaces naturels ;
- dans un souci de densification, une deuxième mesure exonère de taxe d'aménagement les places de stationnement intégrées au bâti dans le plan vertical ou aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles, qu'ils soient destinés au logement collectif, individuel ou à l'activité ;
- enfin, dans le même objectif que précédemment, il est prévu d'assouplir les critères permettant aux communes et aux intercommunalités de majorer, et ce jusqu'à 20 %, le taux de la taxe d'aménagement, notamment pour des travaux substantiels de restructuration ou de renouvellement urbain, dans certains secteurs.

Transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP

(LF 2021 : art. 155 / CU : L. 331-5, L.331-6, L.331, 14, L.331-19, L.331-20-1, L.331-24, L.331-26, L. 331-27, L.331-28, L.331-30, L.331-34, L.332-6, L.332-12 / CGCT : L.3662-1 / CGI : art. 302 septies B / Livre des procédures fiscales : L.133 et L.255 A)

Le transfert de la gestion des taxes d'urbanisme des Directions départementales des territoires (DDT) à la Direction générale des finances publiques (DGFIP) a été décidé par la circulaire du 12 juin 2019 du Premier ministre relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation de l'État.

Ce transfert s'inscrit dans le cadre de l'optimisation de l'organisation des services territoriaux de l'État et contribue à l'unification des missions de gestion de l'impôt au sein de la DGFIP.

Cet article vise à poser le cadre de ce transfert.

Il envisage tout d'abord de décaler l'exigibilité de la taxe d'aménagement à l'achèvement des travaux soumis à autorisation afin de fusionner les obligations déclaratives avec celles liées aux changements fonciers.

Il habilite également le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de définir, d'ici à 2022, le cadre normatif du transfert des taxes d'urbanisme. Cette ordonnance, soumise à la consultation des collectivités territoriales, organise le travail de codification au sein du Code général des impôts et du livre des procédures fiscales, ainsi que d'harmonisation des dispositions relatives aux taxes d'urbanisme afin de les rapprocher des règles de la DGFIP. Cette ordonnance établit également les modifications législatives nécessaires au transfert, dans les mêmes conditions que celles du transfert de la taxe d'aménagement, de la composante « logement » de la redevance d'archéologie préventive et de la taxe pour création de bureaux en Île-de-France.

Enfin, il vise à abroger le Versement pour sous-densité (VSD) notamment au regard des mesures plus efficaces prises pour lutter contre l'artificialisation des sols, dans projet de loi de finances pour 2021.

Bail réel et solidaire : abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties

(LF 2021 : art. 128 / CGI : art. 1388 octies)

Les logements occupés à titre de résidence principale par un preneur à BRS peuvent bénéficier, sous conditions et sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre, d'un abattement sur la base d'imposition de taxe foncière sur les propriétés bâties. Cet abattement était de 30 %.

Il pourra désormais être établi, au choix de de la collectivité ou de l'EPCI, à concurrence de 30 % jusqu'à 100 % pendant la durée du BRS.

Exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties et obligation réelle environnementale

(LF 2021 : art. 36 et 130 / CGI : art. 1639 A, 1640 et 1394 D / C. env : L.132-3)

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a mis en place le dispositif des Obligations réelles environnementales (ORE). Une ORE permet à un propriétaire de vendre son bien en le grevant d'une obligation de protéger sa biodiversité.

La possibilité d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétés dont le propriétaire a conclu une ORE est étendue aux intercommunalités.

Pour bénéficier de cette exonération, le propriétaire doit adresser à l'administration fiscale, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature du contrat, une déclaration comportant tous les éléments

nécessaires à l'identification des parcelles concernées. Cette déclaration doit également s'accompagner d'une copie du contrat. À noter que les délibérations prises en application de la rédaction antérieure continuent à produire leurs effets, tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

Par ailleurs, les propriétaires de biens immobiliers contractant une ORE bénéficient d'une exonération de Contribution de sécurité immobilière (CSI), lors de la publication du contrat ORE au fichier immobilier. Cette disposition complète l'exonération des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière dont bénéficient déjà ces contrats lors de leur publication.

Logement social : Report de la prorogation des conventions d'utilisation de la taxe foncière sur les propriétés bâties

(LF 2021 : art. 131 / CGI : art. 1388 bis)

Pour mémoire, la base d'imposition à la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements appartenant à un organisme de logement social fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). L'abattement s'applique selon les cas à compter de l'année qui suit la signature du contrat de ville ou de la convention d'abattement de la TFPB. La prorogation d'une convention d'utilisation de la TFPB doit intervenir avant le 1^{er} octobre de l'année au cours de laquelle la convention arrive à échéance pour permettre le maintien de l'abattement pour l'année suivante, ou par tolérance au plus tard le 31 décembre.

En raison de la crise sanitaire, la date limite de signature de la convention pour l'application de l'abattement aux impositions établies au titre de 2021 est repoussée au 28 février 2021.

Part incitative de la taxe des ordures ménagères

(LF 2021 : art. 135 et art. 218 / CGI : art. 1522 bis, 1639 A / CGCT : L.2333-76)

Les communes et les EPCI pouvaient expérimenter l'institution d'une part incitative dans la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) pendant cinq ans. Cette durée passe à sept ans pour les délibérations prises à compter du 1^{er} janvier 2021. À l'issue de l'expérimentation sur une ou plusieurs parties de son territoire, la collectivité a en effet le choix, soit de généraliser la part incitative à l'ensemble de son territoire, soit de la supprimer.

Parallèlement, la durée pendant laquelle une intercommunalité issue d'une fusion de plusieurs EPCI peut maintenir, les régimes applicables avant fusion dans chaque EPCI passe de cinq à sept ans (le délai octroyé aux intercommunalités issues de fusions au 1^{er} janvier 2017 pour parvenir à l'harmonisation de leur tarification déchets, étant jusqu'alors fixé au 31 décembre 2021).

Réduction de taxe foncière sur les propriétés bâties dans un périmètre de PIG

(LF 2021 : art. 192 / CGI : art. 1388 quinquies B)

Les immeubles situés dans le périmètre d'un Projet d'intérêt général (PIG) justifié par la pollution de l'environnement peuvent bénéficier d'un abattement de 50 % de taxe foncière sur les propriétés bâties. Les obligations déclaratives du propriétaire pour en bénéficier sont simplifiées.

En effet, la déclaration déposée par celui-ci est désormais déposée à chaque changement de consistance ou en cas de mutation (et non tous les ans).

Par ailleurs, lorsque la déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'année de dépôt de la déclaration.

Taxe sur les nuisances sonores aériennes et travaux d'insonorisation

(LF 2021 : art. 226)

La crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 et ses conséquences sur le trafic aérien ont engendré une chute des recettes de la Taxe sur les nuisances sonores aériennes (TNSA). Cette dernière permet l'isolation acoustique des logements et des bâtiments publics riverains situés à proximité des aéroports concernés, entraînant ainsi des conséquences sur le financement des aides à l'insonorisation. Un rapport sera remis par le Gouvernement au Parlement afin d'examiner les modalités pour compenser cette perte de recettes constatée en 2020 et 2021. En ce sens, ce rapport étudie la possibilité de proposer une compensation budgétaire, partielle ou totale, et d'utiliser les recettes de la taxe sur les nuisances sonores aériennes pour rembourser les avances qui sont consenties par les exploitants d'aéroport, pour l'accélération des travaux d'insonorisation.

Autres mesures

Habitat inclusif : création d'une aide à la vie partagée

(LFSS : art. 34 / CASF : L.281-2-1)

Une Aide à la vie partagée (AVP) est créée pour permettre aux personnes résidant en habitat inclusif de financer leur projet de vie sociale et partagée.

Pour mémoire, l'habitat inclusif est défini par la loi ELAN (art. 129) comme l'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (CASF : L.281-1). Un cahier des charges national, fixé par un arrêté du 24 juin 2019, précise les éléments structurants des projets de vie sociale et partagé.

Un "forfait pour l'habitat inclusif" permet de financer ce projet de vie. Le décret du 24 juin 2019 précise le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait, au profit des associations porteuses de projet. Il permet de couvrir l'intervention des professionnels et le financement du matériel commun. Pour bénéficier de cette aide, les habitants doivent percevoir l'Allocation adultes handicapés (AAH), la Prestation de compensation du handicap (PCH) ou encore appartenir à un groupe iso-ressources (GIR) montrant le haut degré de dépendance. Les personnes les plus autonomes (GIR 6), ne sont pas éligibles.

Pour aider au développement de ce secteur, une nouvelle aide, l'AVP est instaurée. Elle est destinée aux personnes qui ne bénéficient pas du forfait pour l'habitat inclusif (CASF : L.281-2-1). Il n'est donc pas obligatoire de percevoir certaines prestations pour bénéficier de l'AVP. Même des personnes âgées encore très autonomes sont éligibles. Il n'y a pas de critères d'âge ni de handicap. Elle est versée directement à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée.

Le bénéfice de l'aide est subordonné à la signature, au titre des logements concernés, d'une convention entre le département et la personne morale porteuse du projet. Un accord pour l'habitat inclusif, passé entre le département et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), fixe les conditions. Elles portent notamment sur le montant de l'aide et ses conditions d'attribution.

Cet accord peut prévoir d'autres engagements en matière de développement de l'habitat inclusif ou de politiques venant à son soutien. À ce titre, il peut être également signé par le représentant de l'État dans le département ou le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS).

Cession de locaux professionnels destinés au logement

(LF 2021 : art. 17 et art. 25 / CGI : art. 210 F et art. 1764)

Les plus-values que réalisent les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, lors de la cession de locaux à usage de bureaux, à usage commercial ou industriel, ou de terrains à bâtir sont,

sous certaines conditions, soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19 % lorsque le cessionnaire s'engage à les transformer en locaux à usage d'habitation ou à construire de tels locaux.

Toute cession réalisée au profit d'une personne morale peut désormais bénéficier du taux réduit. La condition relative à la qualité du cessionnaire est ainsi supprimée.

De plus, pour être éligible, la transformation ou la construction de locaux à usage d'habitation doit intervenir dans un délai de quatre ans. Une prolongation annuelle renouvelable de ce délai est accordée, sur demande de l'acquéreur pour une durée n'excédant pas un an. Cette prolongation peut être renouvelée une fois.

À défaut de respect de ces engagements, le cessionnaire est redevable d'une amende égale à 25 % du montant de la cession. Le montant de cette amende est modifié, afin de correspondre au montant de l'économie d'impôt réalisée par le cédant.

Enfin, le bénéfice de ce taux réduit est étendu aux cessions à titre onéreux réalisées jusqu'au 31 décembre 2022, ainsi qu'aux promesses de vente conclues entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022 inclus, à condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2024.

Abattement sur plus-values immobilières dans certains périmètres d'aménagement

(LF 2021 : art. 38 / CGI : art. 150 VE)

Pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur projet d'aménagement, la loi ELAN du 23 novembre 2018 leur a offert la possibilité de mettre en place des Opérations de revitalisation de territoire (ORT) ou, par le biais d'un projet partenarial d'aménagement avec l'État, des Grandes opérations d'urbanisme (GOU).

Pour renforcer l'attractivité de ces dispositifs, cet article prévoit un abattement exceptionnel applicable sur les plus-values immobilières résultant de la cession de biens immobiliers bâtis, ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une GOU ou dans celui d'une ORT.

Cet abattement s'applique aux cessions précédées d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 ou réitérée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Par ailleurs, le cessionnaire doit s'engager à démolir la ou les constructions existantes en vue 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 dont le gabarit est au moins égal à 75 % du gabarit maximal autorisé, tel qu'il résulte de l'application des règles du Plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

L'abattement ainsi pratiqué sur la plus-value du cédant permet de compenser l'amodrissement de la valeur du bien vendu compte-tenu du surcoût que représente pour l'acquéreur la démolition des bâtiments existants.

Le taux de droit commun de cet abattement est fixé à 70 %. Toutefois, afin d'encourager le développement de l'offre de logements en secteur social et intermédiaire, et pour tenir compte du cas fréquent de programmes immobiliers mixtes comportant à la fois des logements sociaux, intermédiaires et libres, le taux de l'abattement sera porté à 85 % lorsque le cessionnaire s'engage à réaliser majoritairement des logements sociaux et/ou intermédiaires.

Etablissements d'hébergement relevant de l'aide sociale à l'enfance et TVA

(LF 2021 : art. 49 / CGI : art. 278 sexies)

La TVA est perçue au taux réduit de 5,5 % pour les travaux relatifs :

- aux établissements hébergeant des enfants handicapés ;
- aux établissements médico-sociaux pour personnes handicapées adultes et pour personnes âgées gérés par des organismes à but non lucratif.

Ce taux réduit s'applique également aux opérations de construction et de rénovation de structures accompagnant habituellement (y compris au titre de la prévention) des mineurs et des majeurs de moins de 21 ans relevant de l'aide sociale à l'enfance.

Taux d'intérêt de retard

(LF 2021 : art. 68)

Toute créance fiscale (impôts, droits, taxes ou redevance) qui n'a pas été acquittée dans le délai légal donne lieu au versement d'un intérêt de retard (CGI : art. 1727). En 2018, ce taux a été réduit de moitié, passant de 0,40 % à 0,20 %, pour prendre en compte la baisse des taux d'intérêt (loi de finances rectificatives pour 2017 : art. 55). Ce taux est prorogé.

Sécurisation du droit de communication à la DGFIP des données de connexion

(LF 2021 : art. 173 / Livre des procédures fiscales : L.96 G)

L'administration fiscale dispose auprès des opérateurs de la téléphonie et de l'internet, d'un droit de communication. Il constitue un outil permettant l'obtention de certaines données de connexion, telles les factures détaillées, susceptibles de détecter ou de prouver certaines fraudes, notamment internationales. L'exercice de ce droit de communication par l'administration fiscale est placé sous l'autorisation d'un contrôleur des demandes de données de connexion. Le dispositif est ainsi similaire à celui instauré pour l'Autorité des marchés financiers et pour l'Autorité de la concurrence et les agents de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

Prorogation des dispositifs d'exonération zonés

(LF 2021 : art. 223 / CGI : art. I quinquies A, 44 sexies, 44 octies A, 44 duodécies, 44 quindécies, 44 sexdécies, 44 septdécies, 1383 H, 1463 A, 1463 B, 1465, 1465 A, 1465 B, 1466 A)

À la suite de la mission d'évaluation et de réflexion sur les évolutions envisageables des dispositifs zonés de soutien aux territoires en difficulté ou confrontés à des contraintes spécifiques, menés par le Gouvernement début 2020, une réforme a été décidée par ce dernier. Dans ce cadre et en réponse au contexte actuel, la loi de finances pour 2021 prorogé de deux ans ces dispositifs dont l'échéance arrive au 31 décembre 2020.

Sont concernés :

- les Zones de revitalisation rurale (ZRR) ;
- les Zones d'aide à finalité régionale (AFR) ;
- les Zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (ZAIPME) ;
- les Zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (ZFU-TE) ;
- les Bassins d'emploi à redynamiser (BER) ;

- les Bassins urbains à dynamiser (BUD) ;
- les Zones de développement prioritaire (ZDP).

Fonds Barnier : extension de l'expérimentation pour les sinistrés d'inondations

(LF 2021 : art. 85 et 224 / CGI : art. 235 ter ZE / C. env : L.561-3)

Au fil de différentes évolutions législatives, le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit "fonds Barnier", s'est vu confier différentes missions (financer les indemnités versées aux propriétaires de bien expropriés en raison de risques naturels menaçant gravement la vie des occupants, mais également les études visant mieux faire connaître les risques, à des campagnes de prévention, à de travaux de réduction de la vulnérabilité face aux risques naturels, etc.)

De nouvelles modalités de financement de ce fonds sont prévues, via un prélèvement annuel sur le produit des primes ou cotisations relatives à la garantie contre le risque de catastrophes naturelles (CGI : art. 235 ter ZE).

Afin de clarifier les missions du fonds, les dispositions législatives relatives au fonds sont réécrites dans le cadre d'un article unique (Code de l'environnement : L. 561-3). Ses missions s'articulent ainsi autour de quatre axes : les délocalisations, la réduction de la vulnérabilité, le soutien lié aux plans de prévention des risques naturels et aux programmes d'action de prévention des inondations et, enfin, la connaissance du risque. Il est précisé que le FPRNM s'applique à l'ensemble des départements et régions, y compris d'Outre-mer. Les dispositions qui ne relèvent pas de la loi (taux et assiette des aides, modalités d'instruction...) seront précisées par décret.

Par ailleurs, est mis en place un dispositif expérimental "mieux reconstruire après inondation", permettant de renforcer, après une inondation, les démarches de réduction de la vulnérabilité du bâti existant. La période immédiatement postérieure à une catastrophe se caractérise en effet par une "conscience du risque" particulièrement forte et apparaît propice à la réalisation de travaux d'adaptation du bâti. L'expérimentation permet de tester différentes hypothèses (élargissement des critères d'éligibilité au fonds, renforcement de l'accompagnement des bénéficiaires, simplification des procédures d'instruction et des délais, etc.). À noter que six mois avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement doit présenter au Parlement un rapport d'évaluation établissant des propositions de prorogation ou d'arrêt du dispositif

Prolongation du FARU

(LF 2021 : art. 254 / CGCT : L.2335-15)

Le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) est prolongé de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2025.

Pour mémoire, ce fonds été créé en 2006, pour une durée de cinq ans, par la loi de finances pour 2006. Il est destiné à apporter une aide financière aux communes, aux établissements publics locaux compétents ou aux groupements d'intérêt public compétents, qui prennent en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux. Le fonds avait été prolongé jusqu'au 31 décembre 2020.

Simplification de la taxation d'électricité

(LF 2021 : art.54 / CGCT : L.2333-2 et s.)

Actuellement, en matière de taxation finale de l'électricité, trois taxes sont appliquées : la Taxe départementale sur la consommation finale d'électricité (TDCFE), la Taxe communale sur la consommation finale d'électricité (TCCFE) et la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE).

Une réforme en trois étapes est programmée :

- au 1^{er} janvier 2021, il est procédé à un premier alignement des dispositifs juridiques, notamment des tarifs, de la taxe intérieure (TICFE) et des taxes communales (TCCFE) et départementales (TDCFE) ;
- au 1^{er} janvier 2022, la gestion de la TICFE et des TDCFE est transférée à la DGFIP et il est procédé à un deuxième alignement pour les TCCFE ;
- au 1^{er} janvier 2023, la gestion des TCCFE est transférée à la DGFIP.

En outre, les modalités de répartition de la part de la TICFE entre les départements, les communes et leurs groupements prendront en compte la consommation constatée sur chaque territoire, majorée de trois facteurs :

- pour les collectivités qui n'appliquaient pas le maximum de taxation, un facteur représentatif de la différence entre le tarif appliqué et le maximum ;
- l'inflation ;
- les taux correspondant aux anciens frais de recouvrement perçus par les fournisseurs.

À cette fin, 2020 est l'année de référence à prendre en compte au titre de 2022 pour le montant perçu par les départements et la métropole de Lyon. 2021 est par ailleurs l'année de référence à prendre en compte au titre de 2023 pour le montant perçu par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale ou les départements.

Financement des dispositifs de prise en charge des femmes victimes de violences

(LFSS : art. 53 / CSS : L.162-22-13)

Une dotation nationale d'aide à la contractualisation a été établie pour :

- les établissements publics de santé (à l'exception des établissements dispensant des soins aux personnes incarcérées) ;
- les établissements de santé privés à but non lucratif admis à participer à l'exécution du service public hospitalier, ou ayant opté pour la dotation globale de financement ;
- les établissements de santé privés ayant conclu un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens avec l'agence régionale de santé, et de financement des missions d'intérêt général (MIG).

La loi prévoit que cette dotation, participant initialement au financement de la recherche, à la formation des professionnels de santé, à la création de groupements hospitaliers et visant à orienter les schémas régionaux de santé en vue d'améliorer la qualité des soins selon les priorités locales et nationales soit élargie afin de financer des dispositifs dédiés aux femmes victimes de violences. Le montant de la dotation nationale, des dotations régionales et des dotations régionales affectées dans le cadre des MIG et les critères d'attributions aux établissements sont définis par l'Etat en fonction de l'objectif national de dépenses d'assurance maladie.

Transmission d'informations en matière d'intermédiation financière des pensions alimentaires

(LFSS : art. 74 / Code civil : art. 373-2-2)

Le Code civil prévoit qu'en cas de séparation entre les parents, ou entre les parents et l'enfant, une pension alimentaire visant à assurer l'entretien et l'éducation de l'enfant soit versée au parent ayant l'enfant à charge ou à la personne à laquelle l'enfant a été confié. Cette pension peut être fixée en tout ou partie en numéraire et, dans certains cas prévus par la loi, la part en numéraire peut être versée par l'intermédiaire de l'organisme débiteur des prestations familiales au parent créancier.

Afin de protéger la vie privée des membres de la famille, le texte introduit une clause précisant la nécessité de recourir à une intermédiation, sur décision du juge ou d'office, dans le cas où le parent

débiteur a fait l'objet d'une plainte ou d'une condamnation pour des faits de menaces ou de violences volontaires sur le parent créancier ou sur l'enfant ou lorsque de telles menaces ou violences sont mentionnées dans une décision de justice concernant le parent débiteur. Les modalités de transmission de la pension alimentaire seront déterminées par les autorités compétentes.

Interdiction de versement d'une pension de réversion au conjoint condamné pour violences conjugales

(LFSS : art. 103 / Code pénal : art. 221-9-2 et 222-48-3 / CSS : L.114-22-2, L.161-22-3, L.342-1-1)

La loi prévoit que les personnes physiques coupables de violences conjugales à l'encontre de leur époux assuré, encourent également la peine complémentaire d'interdiction de percevoir la pension due au conjoint survivant ou divorcé. Le prononcé de cette peine est obligatoire, sauf si la juridiction décide, par une décision spécialement motivée, de ne pas prononcer cette peine en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsqu'une personne est définitivement condamnée par une juridiction pénale à une peine complémentaire, la privant de droits ou de prestations, la caisse nationale en est informée sans délai par le Ministère public près la juridiction pénale ayant prononcé cette condamnation.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux