



Loi de finances pour 2023, loi de finances rectificative pour 2022 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2023

(Loi de finances pour 2023 (loi n°2022-1726 du 30.12.22 : JO du 31.12.22) / Loi de finances rectificative pour 2022 (loi n° 2022-1499 du 1.12.22 : JO du 2.12.22) / Loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 (loi n°2022-1616 du 23.12.22 : JO du 24.12.22))

La fin d'année 2022 est marquée par la publication de trois lois de finances :

- le second volet de la loi de finances rectificative pour 2022 (loi n°2022-1499 du 1.12.22 : JO du 2.12.22), à la suite d'une première loi de finances rectificative pour 2022 publiée en août 2022 (cf. Analyse juridique n°2022-12) ;
- la loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 (loi n°2022-1616 du 23.12.22 : JO du 24.12.22) ;
- la loi de finances pour 2023 (loi n°2022-1726 du 30.12.22 : JO du 31.12.22).

Ces textes portent différentes mesures en lien avec le logement, détaillées ci-dessous.

Amélioration de la performance énergétique

- Doublement du seuil d'imputation du déficit foncier sur le revenu global pour des dépenses de rénovation énergétique
- MaPrimeRénov' : prorogation de l'éligibilité sans conditions de ressources, pour des travaux de rénovation globale
- Crédit d'impôt en faveur des bornes de recharge électriques pour véhicules automobiles
- TVA à taux réduit à 5,5% : actualisation et rationalisation du champ d'application
- TVA et livraisons à soi-même
- TFPB et logements sociaux : actualisation des critères de performance énergétique et de qualité environnementale

Lutte contre l'artificialisation des sols

- Augmentation des tarifs spécifiques de la taxe d'aménagement
- Impôt sur les plus-values de cession d'un droit de surélévation
- Adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain

Fiscalité du bailleur

- Prorogation du dispositif « Malraux »
- Corse : crédit d'impôt pour investissement et location meublée
- Fiscalité de la location ou sous-location meublée

Mesures visant à développer le parc social

- Plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social
- Contribution d'Action Logement au Fonds national des aides à la pierre (FNAL)
- Réduction de loyer de solidarité

Taxes locales

- Taxe sur les logements vacants
- Taxes additionnelles pour le financement de grands projets
- Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation
- TFPB et taxe d'habitation : suppression des conditions relatives à la cohabitation requises pour le bénéfice d'allègements

Lutte contre la hausse de l'énergie

- Rapport sur la situation des marchés de granulés et de bûches
- Chèque énergie : attribution de deux chèques énergie exceptionnels
- Prorogation du bouclier tarifaire pour l'électricité
- Dépenses d'énergie : filet de sécurité pour les collectivités
- Augmentation des tarifs réduits d'accise sur les énergies concernant le charbon

Mesures en faveur de l'outre-mer

- Allègements de taxe foncière à Mayotte
- Prolongation des aides fiscales pour les investissements en outre-mer
- Mayotte : frais d'inscription des actes de notoriété acquisitive
- Accès aux Fonds de garantie à l'habitat social en outre-mer

Mesures portant sur les Établissements et services médico-sociaux

- Transparence financière des établissements et services médico-sociaux
- Rapports sur la mise en œuvre des mesures de transparence financière

Publics spécifiques

- Sécuriser la réforme du financement des services de soins à domicile
- Accompagnement et lien social pour prévenir la perte d'autonomie à domicile
- Financement de l'habitat inclusif

Prestations sociales

- Renforcer les actions de lutte contre les abus et les fraudes

Autres mesures

- Suppression de l'obligation pour les communes de reverser le produit de la taxe d'aménagement aux EPCI
- Réduction d'impôt pour investissement dans une foncière solidaire
- Réforme des modalités de déclaration des rentes viagères
- Corse : taxation des plus-values immobilières
- Corse : exonération de taxe de publicité foncière pour les actes notariés constatant la prescription acquisitive

Amélioration de la performance énergétique

Doublement du seuil d'imputation du déficit foncier sur le revenu global pour des dépenses de rénovation énergétique

(LFR 2022 : art. 12 / CGI : art. 156, I, 3°)

Pour mémoire, le déficit foncier est constitué lorsque les charges excèdent les revenus fonciers perçus par les bailleurs. Ce déficit peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition, dans la limite d'un plafond fixé à 10.700 €.

La loi de finances rectificative pour 2022 (LFR 2022) double le montant du déficit foncier imputable sur le revenu global et le porte à 21.400 €, pour les bailleurs engageant des travaux de rénovation énergétique permettant de passer d'une classe énergétique E, F ou G, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), à une classe de performance énergétique A, B, C ou D, au sens du même article. La loi renvoie à un décret (à paraître) le soin de préciser les conditions de ces travaux.

Cette mesure est en cohérence avec le calendrier prévu par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui interdit la location des logements classés G à partir du 1^{er} janvier 2025 et celle des logements classés F à compter de 2028 (cf. Habitat actualité n° spécial [Loi Climat et Résilience](#)).

Elle s'appliquera au titre des dépenses déductibles de rénovation énergétique pour lesquelles le contribuable pourra justifier de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui seront payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Si le contribuable ne justifie pas du nouveau classement de performance énergétique du bien au plus tard le 31 décembre 2025, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des dépenses de travaux seront reconstitués.

MaPrimeRénov' : prorogation de l'éligibilité sans conditions de ressources, pour des travaux de rénovation globale

(LFR 2022 : art. 21 / loi du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 15)

Pour rappel, dans le cadre de MaPrimeRénov', une prime forfaitaire dite "rénovation globale" peut être accordée, sans conditions de ressources, au titre d'un ensemble de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements individuels situés en France métropolitaine et permettant d'atteindre une efficacité énergétique minimale de 55 %. Ce forfait devait prendre fin au 31 décembre 2022 (cf. Analyse juridique n°2020-07). L'article 21 de la loi de finances rectificative prolonge ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2023. L'[arrêté du 29 décembre 2022](#) augmente ces forfaits "rénovations globales" pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures : à compter du 1^{er} février, les forfaits seront relevés à respectivement 10 000 € et 5 000 € pour orienter plus clairement ces ménages vers les bouquets de travaux les plus performants.

A noter :

D'autres évolutions de MaPrimeRénov' entrent en vigueur en 2023.

En ce sens, le [décret du 29 décembre 2022](#) prévoit la prolongation au-delà du 31 décembre 2022 :

- de l'éligibilité des propriétaires bailleurs ;
- du forfait « assistance à maîtrise d'ouvrage », du forfait « rénovation globale », ainsi que des bonus « sortie de passoire énergétique » et "bâtiment basse consommation" ;
- de la possibilité de recourir à un audit énergétique ou à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avant de déposer une demande de prime relative à ces prestations.

Par ailleurs, l'arrêté du 29 décembre 2022 prévoit d'autres mesures, dans l'objectif de réduire progressivement les dépendances aux énergies fossiles, de privilégier les bouquets de travaux et de cibler les aides sur les ménages les plus modestes :

- à compter du 1^{er} janvier 2023, MaPrimeRénov' ne permet plus de subventionner l'achat de chaudières à gaz, y compris celles à très haute performance énergétique ;
- à compter du 1^{er} février 2023, les forfaits relatifs aux poêles à granulés et des forfaits relatifs aux ventilations double flux pour les ménages aux ressources très modestes et modestes seront diminués de 500 €
- à compter du 1^{er} avril 2023, les forfaits relatifs à l'isolation thermique pour les ménages aux ressources supérieures en France métropolitaine seront supprimés ;
- les bonifications du plan de résilience pour les équipements de chauffage fonctionnant aux énergies renouvelables sont prolongées jusqu'au 31 mars 2023 ;
- à compter du 1^{er} avril 2023, il sera possible d'utiliser un audit énergétique réglementaire (audit énergétique obligatoire dans le cadre d'une vente de passoire énergétique à compter du 1^{er} avril 2023) dans le cadre de la prestation d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), pour justifier du respect des exigences du forfait "rénovation globale" et pour justifier du respect des exigences des bonus "Sortie de passoire énergétique" et "Bâtiment basse consommation" ;
- à compter du 1^{er} avril 2023, les dispositifs de chauffage fonctionnant principalement aux énergies fossiles des bouquets de travaux éligibles au forfait "rénovation globale" seront exclus.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de l'Anah du 22 décembre 2022 a validé d'autres évolutions des aides à la rénovation énergétique des logements, au premier trimestre 2023 :

- le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés sera renforcé par le relèvement des plafonds de travaux finançables (de 15.000 € à 25.000 €) et le doublement des primes individuelles versées aux ménages aux revenus très modestes et modestes (à respectivement 3.000 € et 1.500 €) (délibération n°2022-52) ;
- les plafonds de travaux finançables avec MaPrimeRénov' Sérénité seront revalorisés de 30.000 € à 35.000 € pour mieux accompagner les ménages les plus modestes dans leurs projets de rénovation globale (délibération n°2022-49).

Crédit d'impôt en faveur des bornes de recharge électriques pour véhicules automobiles

(LF 2023 : art. 31 / CGI : art. 200 quater C)

Le crédit d'impôt soutenant l'acquisition et la pose de systèmes de charge pour véhicules automobiles a été mis en place par la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 (cf. Analyse juridique n°2020-23). Il s'applique aux dépenses effectuées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023. La LF 2023 l'étend jusqu'au 31 décembre 2025.

Un rapport devra, en outre, être remis au Parlement avant le 30 septembre 2025, pour évaluer l'efficacité de ce crédit d'impôt.

TVA à taux réduit à 5,5% : actualisation et rationalisation du champ d'application

(LF 2023 : art. 65, I, B et C et art. 65 V / CGI : art. 278-0 bis et art. 278-0 bis A)

Il existe différents taux de TVA : le taux normal à 20 % et deux taux réduits à 10% et 5,5% applicables notamment aux travaux de rénovation. Il était nécessaire de préciser le champ d'application de la TVA à 5,5%, au regard de l'évolution de techniques et procédés mobilisables dans le cadre la transition énergétique.

Selon la loi de finances pour 2023, relèvent du taux à 5,5 % les prestations (et plus uniquement les travaux de rénovation énergétique) qui répondent aux conditions suivantes :

- être réalisées dans des locaux achevés depuis au moins deux ans ;

- concerner des locaux affectés ou destinés à être affectés à l'issue des travaux à un usage d'habitation ;
- porter sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien de matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables par l'amélioration :
 - de l'isolation thermique ;
 - du chauffage et de la ventilation ;
 - de la production d'eau chaude sanitaire.

La loi renvoie à un arrêté (à paraître) le soin de préciser la nature et le contenu des prestations visées, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performances des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

Le preneur de la prestation devra attester par écrit que les conditions permettant de bénéficier du taux réduit à 5,5% sont remplies. Cette attestation sera établie en double exemplaire, dont l'un sera remis au redevable, qui devra le conserver à l'appui de sa comptabilité.

Le preneur conservera l'autre exemplaire, ainsi que les factures ou notes relatives aux prestations, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit l'émission des factures. Le preneur sera solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait. Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté et au plus tard jusqu'au 1er janvier 2024, la TVA à 5,5% continue d'être appliquée sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements, comme les chaudières à très haute performance énergétique ou les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (CGI : art. 200 quater, 1, dans sa rédaction antérieure à celle résultant de la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018) (cf. Analyse juridique [n°2018-01](#)). Pour être éligibles, ces matériaux et équipements devront respecter des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales (telles que détaillés à l'article 18 bis de l'annexe 4 du CGI, dans sa rédaction en vigueur le 1^{er} janvier 2021 ou, le cas échéant, dans sa dernière rédaction qui mentionne le matériel ou équipement en cause).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2023 ajoute, aux services bénéficiant du taux à 5,5 %, les prestations de pose, d'installation et d'entretien des infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les locaux à usage d'habitation et destinés aux résidents.

Un arrêté (à paraître) fixera :

- les exigences techniques auxquelles devra répondre la configuration des infrastructures de recharge ;
- les critères de qualification des personnes qui réaliseront les prestations.

TVA et livraisons à soi-même

(LF2023 : art. 56 / CGI : 278-0 B)

Pour rappel, pour les locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, la TVA est perçue au taux réduit de :

- 10% pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien (CGI : art. 279-0 bis) ;
- 5,5% pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (CGI : art. 278-0 bis).

Lorsque les travaux sont réalisés par un bailleur professionnel et s'ils contribuent à la valorisation ou à la prolongation de la vie de l'immeuble, ils doivent donner lieu à la taxation d'une Livraison à soi-même (LASM), dès lors que l'immeuble objet des travaux est affecté à des opérations non soumises à TVA, ce qui est le cas lorsque l'immeuble est affecté à une activité de location à usage d'habitation (GCI : art. 257, II, 1, 2°). Le taux applicable à cette LASM est de 20 % (sauf travaux portant sur des logements sociaux).

La loi de finances pour 2023 institue des taux de 10% et 5,5% sur les LASM de travaux, lorsque les travaux en question sont éligibles aux taux de 10% et 5,5%.

TFPB et logements sociaux : actualisation des critères de performance énergétique et de qualité environnementale pour bénéficier d'un allongement d'exonération

(LF 2023 : art. 65, I, D / CGI : art. 1384 A, I bis et I ter)

Pour rappel, les constructions de logements locatifs sociaux, financées à concurrence de plus de 50% au moyen d'un prêt réglementé, et affectés à l'habitation principale, sont exonérés de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Jusqu'à présent, la durée de l'exonération était portée à :

- 20 ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre sur cinq critères de qualité environnementale ;
- 25 ans pour les constructions ont bénéficié d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ;
- 30 ans pour les constructions performantes qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2022 ;

La loi de finances pour 2023 modifie ces éléments :

- l'exonération de 20 ans, renvoie désormais à des critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à ceux prévus au livre Ier du CCH, qui a été entièrement revu par l'ordonnance du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du Code de la construction et de l'habitation (cf. Habitat actualité n°172) ; selon le rapport parlementaire (nouvelle lecture au Sénat), à compter du 1^{er} janvier 2023, pour chaque dépôt de déclaration d'ouverture de chantier, le respect des exigences des seuils 2025 de la norme RE 2020 sera exigé pour bénéficier des exonérations de fiscalité locale ;
- les exonérations de 25 ou 30 ans sont prolongées et bénéficient aux constructions ayant bénéficié d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé jusqu'au 31 décembre 2026.

Cette mesure s'appliquera aux constructions de logements pour lesquelles l'ouverture du chantier interviendra à compter du 1^{er} avril 2023.

Lutte contre l'artificialisation des sols

Impôt sur les plus-values de cession d'un droit de surélévation

(LF 2023 : art. 7, I, 3° et art. 7, II / CGI : art. 150 U, II, 9°)

La cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est exonérée d'impôt sur la plus-value, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des 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 (CGI : art. 150 U).

La loi de finances 2023 prolonge de deux ans l'exonération de plus-value, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Afin d'apprécier la contribution effective de ce dispositif à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, la loi de finances en prévoit une évaluation, d'ici le 30 septembre 2023, concomitamment à l'évaluation des dispositifs d'exonération temporaire des plus-values immobilières en faveur du logement social.

Augmentation des tarifs spécifiques de la taxe d'aménagement

(LFR 2022 : art. 17 / CGI : art. 1635 quater J)

Les tarifs spécifiques de taxe d'aménagement relative aux piscines sont augmentés de 200 € / m² à 250 € / m² de façon à rattraper l'inflation (à hauteur de 19% en cumulé). Cette disposition entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023 et s'applique aux opérations pour lesquelles le fait générateur de la taxe d'aménagement intervient à compter de cette date.

En outre, à compter du 1^{er} janvier 2024, ces montants seront indexés sur l'évolution du coût de la construction. Cette mesure vise à restaurer l'égalité vis-à-vis des tarifs de taxe d'aménagement de droit commun, qui évoluent tous les ans depuis 2011, tout en préservant les recettes des collectivités locales qui subissent l'impact de l'inflation.

Adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain

(LF2023 : art. 65, I, G, H et I, art. 65, VI et art. 65, VII / CGI : art. 1635 quater E, J et K)

En outre, à compter du 1^{er} janvier 2024, ces montants seront indexés sur l'évolution du coût de la construction. Cette mesure vise à restaurer l'égalité vis-à-vis des tarifs de taxe d'aménagement de droit commun, qui évoluent tous les ans depuis 2011, tout en préservant les recettes des collectivités locales qui subissent l'impact de l'inflation.

Dans un souci de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, la loi de finances pour 2023 ajoute, à compter du 1^{er} janvier 2024, à la liste des opérations pouvant être exonérées partiellement ou totalement :

- les constructions et aménagements réalisés sur des terrains réhabilités ;
- ceux situés dans un Secteur d'information sur les sols (SIS) ; il s'agit des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Par dérogation à l'article 14 de l'ordonnance du 14 juin 2022 relative au transfert à la Direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive, ces nouveaux cas d'exonération s'appliqueront aux opérations ayant reçu une autorisation d'urbanisme, à compter du 1^{er} janvier 2024, à la suite d'une demande de permis déposée avant le 1^{er} septembre 2022.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2023 augmente la valeur forfaitaire des aires de stationnement non comprises dans la surface de 2.000 à 2.500 € par emplacement. À compter du 1^{er} janvier 2024 ce montant passera de 2.500 à 3.000 €.

En outre, la loi de finances réévalue le plafond dans la limite duquel les EPCI et les communes peuvent, par délibération, augmenter la valeur forfaitaire des aires de stationnement. Ce plafond passe de 5.000 € actuellement à 6.000 € en 2024.

Ces deux montants forfaitaires seront indexés, chaque année au 1^{er} janvier, sur le coût de la construction.

Fiscalité du bailleur

Prorogation du dispositif "Malraux"

(LF2023 : art. 19 / CGI : art. 199 ter viciés, I, 2° bis / LF 2022 : art. 75, II)

La réduction d'impôt, dite dispositif "Malraux" (cf. [BOI-IR-RICI-200-30](#)), pour les dépenses engagées en vue de restaurer les immeubles situés dans un Quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023.

La loi de finances pour 2023 prévoit également une évaluation du dispositif "Malraux", conjointement à celle prévue pour la réduction d'impôt dite "Denormandie" (cf. [BOI-IR-RICI-365-20](#)), reportée au 30 septembre 2023.

Corse : crédit d'impôt pour investissement et location meublée

Pour mémoire, un Crédit d'impôt pour investissement en Corse (CIIC) est prévu au profit des petites et moyennes entreprises, soumises à l'impôt sur le revenu selon un régime réel d'imposition ou à l'impôt sur les sociétés, qui procèdent à la réalisation de certains investissements pour les besoins d'une exploitation située en Corse.

La loi de finances pour 2023 clarifie les critères d'éligibilité des locations meublées au CIIC. La mesure permet de :

- maintenir l'exclusion des locations meublées qui ne sont pas exercées dans le cadre d'une réelle activité professionnelle ;
- de garantir l'éligibilité au CIIC des établissements de tourisme gérés par un exploitant unique comportant des bâtiments d'habitation individuels ou collectifs, dotés d'un minimum d'équipements et de services communs, et regroupant, en un ensemble homogène, des locaux à usage collectifs et des locaux d'habitation meublés loués à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, y compris s'ils comportent moins de 50 lits. Par conséquent, les résidences de tourisme seront éligibles au CIIC.

Location ou sous-location meublée

(LF2023 : art. 78 / CGI : art. 35 bis)

Pour rappel, les personnes qui louent ou sous-louent jusqu'au 31 décembre 2023 une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits tirés de cette location sous deux conditions. Les pièces louées doivent constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année (cf. [BOI-BIC-CHAMP-40-20](#)).

La loi de finances pour 2023 prolonge la durée d'application de ce dispositif jusqu'au 15 juillet 2024.

Mesures visant à développer le parc social

Plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social

(LF 2023 : art. 7, I, 1° et 2° et art. 7, II / CGI : art. 150, U, II, 7° et 8°)

Afin de favoriser la construction de logements sociaux, sont exonérées d'impôt sur les plus-values certaines opérations immobilières (cession d'immeuble, partie d'immeuble ou droits relatifs à ces biens),

réalisées avant le 31 décembre 2022 par des particuliers, directement ou indirectement au profit d'acquéreurs, qui réalisent des logements sociaux.

La loi de finances pour 2023 proroge ces exonérations jusqu'au 31 décembre 2023. Afin d'apprécier la contribution effective de ce dispositif à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, la loi en prévoit une évaluation, d'ici le 30 septembre 2023, concomitamment à l'évaluation des dispositifs d'exonération temporaire des plus-values immobilières des surélévations. Elle prévoit également d'évaluer l'efficacité économique, sociale et environnementale du dispositif qui accorde un abattement exceptionnel aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une ORT (CGI : art. 150 VE).

Contribution d'Action Logement au Fonds national des aides à la pierre

(LF2013 : art.118)

Dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social, conclu le 25 avril 2019 entre l'État et les bailleurs sociaux, Action logement s'était engagé à prendre en charge, pour les années 2020 à 2022, une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux, afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour 300 millions d'euros par an.

Compte tenu de la volonté du Gouvernement de concilier des objectifs de production neuve de logements sociaux et de rénovation du parc existant, la loi de finances reconduit en 2023 la contribution de 300 millions d'euros d'Action Logement. Cette contribution vise à permettre de financer les aides à la pierre, sans accroître le déficit budgétaire de l'État et tout en préservant les bailleurs sociaux.

En outre, au titre de ses activités de bailleur social, le groupe Action Logement bénéficie, comme les autres bailleurs sociaux, de l'allègement de cotisations à la CGLLS.

Réduction de loyer de solidarité

(LF2013 : art. 176 / 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 Sociétés d'économie mixte (SEM). Elle concerne les locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique (cf. Analyse juridique [n°2018-05](#)).

Pour mémoire, dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de RLS. Ce pacte prévoyait notamment la réduction du rendement des économies d'APL consécutives à la RLS à 1,3 milliards d'euros par an sur la période (au lieu de 1,5 milliards d'euros initialement prévu). Afin de respecter cet engagement, la loi de finances pour 2020 avait prévu, par dérogation, la suppression de l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS. Cette suppression a été reconduite successivement par les lois de finances 2021 et 2022.

La loi de finances pour 2023 poursuit l'objectif de rendement budgétaire. Ainsi, pour 2023, la loi prévoit une dérogation aux règles d'indexation automatique du montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS et la possibilité d'ajuster également les forfaits de RLS appliqués. Ces éléments sont précisés par un [arrêté du 30 décembre 2022](#).

Taxes locales

Taxe sur les logements vacants

(LF2023 : art. 73 et 74 / CCH : L.302-1 / CGI : art. 232 et 1407 ter)

La loi de finances modifie les critères de définition des communes relevant d'une "zone tendue" faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement et pour lesquelles deux dispositifs fiscaux incitatifs frappant la sous-occupation des logements sont applicables :

- la Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) ;
- la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, instituée sur délibération communale.

Actuellement, seules les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants sont susceptibles de relever d'une zone tendue. Pour ces zones d'urbanisation, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est notamment apprécié en fonction du niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou du nombre de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements dans le parc locatif social. Pour autant, les difficultés d'accès au logement concernent également des communes qui, sans appartenir à une zone d'agglomération continue de plus de 50.000 habitants, sont confrontées à une attrition des logements disponibles pour l'habitation principale. C'est pourquoi, la loi de finances étend ce périmètre en appréciant la tension immobilière à partir des prix élevés à l'achat et à la location, ainsi que de la proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc de logements. La liste de ces communes sera définie par décret (à paraître).

Afin de permettre aux communes concernées par les effets de cette mesure d'en tirer dès 2023, les conséquences, le délai de délibération est prorogé du 1^{er} octobre 2022 au 28 février 2023.

L'assiette de la TLV est constituée par la valeur locative du logement. La loi de finances augmente les taux de la taxe d'un tiers afin de les porter à 17% la première année d'imposition au lieu de 12,5% et à 34% au lieu de 25% à partir de la deuxième.

Taxes additionnelles pour le financement de grands projets

(LF2023 : art. 75, 76 et 77 / CGI : art. 231 quarter et art. 1609 / CGCT : L. 4332-4, L.4332-5 et L.4332-6)

Deux nouvelles taxes sont créées pour aider les collectivités à financer des grands projets, notamment ferroviaires :

- une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, dans les départements des Bouches-du-Rhône, du var et des Alpes-Maritimes (LF2023 : art. 75) ;
- une taxe additionnelle régionale à la taxe de séjour dans ces mêmes départements, mais aussi pour les départements concernés par le « Grand projet du Sud-Ouest » (notamment, la Gironde, les Landes, le Lot-et-Garonne, le Gers, etc.) et ceux concernés par « La Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan » (notamment l'Hérault, l'Aude, etc.) (LF2023 : art. 76).

Par ailleurs, la loi de finances relève le plafond de la taxe spéciale d'équipement affectée à la Société du Grand Projet du Sud-Ouest et crée une taxe spécial complémentaire (LF2023 : art. 77).

Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

(LF2023 : art. 106 / loi du 28.12.19 : art. 146 et loi du 30.12.21 : art. 114)

Pour rappel, la valeur locative représente le niveau de loyer annuel théorique que le logement pourrait produire s'il était loué. C'est l'une des bases servant au calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

La loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (art.146 / Analyse juridique n°2019-20) organise la Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH), qui reposent à ce jour sur les loyers constatés en 1970. Cette révision a pour objectif de proposer un système d'évaluation plus simple et plus cohérent avec la réalité économique du marché locatif de ces types de locaux.

Le calendrier initialement fixé pour cette révision prévoyait la tenue, au premier semestre de l'année 2023, d'une campagne déclarative de collecte des loyers auprès des propriétaires bailleurs de locaux d'habitation. Un rapport sur les conséquences de cette révision pour les contribuables, les affectataires des impôts fonciers et l'État, devait être remis au Parlement avant le 1^{er} septembre 2024. Il prévoyait également la réunion, en 2025, des commissions locales pour arrêter les nouveaux secteurs et tarifs en vue de leur intégration dans les bases d'imposition au 1^{er} janvier 2026.

La loi de finances pour 2023 décale ce calendrier de deux ans afin de tenir compte notamment :

- des travaux préparatoires complémentaires nécessaires pour fiabiliser les bases d'imposition actuelles, en amont de la campagne déclarative. Ces travaux devront être ainsi conduits pour permettre un meilleur ciblage de la campagne et garantir une plus grande qualité des données recueillies et, par conséquent, une meilleure exploitation ;
- du décalage de la première actualisation sexennale des valeurs locatives des locaux professionnels. En effet, les modalités de mise en place de cette actualisation apporteront un éclairage utile à la mise en œuvre de la RVLLH.

TFPB et taxe d'habitation : suppression des conditions relatives à la cohabitation requises pour le bénéfice d'allègements

(LF2023 : art.102 / CGI : art.1390, art. 1391, art.1391 B, art. 1391 B bis et art.1414 B)

Les redevables de plus de 65 ans et de moins de 75 ans disposant de revenus modestes, bénéficient d'un dégrèvement d'office de 100 euros de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente à l'habitation principale (TFPB) qu'ils occupent (CGI : art. 1391 B).

Les titulaires de l'Allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) et de l'Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI) sont exonérés de la TFPB (CGI : art. 1390).

Jusqu'à présent, pour bénéficier de ces allègements, ces contribuables devaient occuper leur habitation principale :

- soit seuls ou avec leur conjoint ;
- soit avec des personnes à leur charge ;
- soit avec d'autres personnes titulaires de l'ASPA ou de l'ASI.

Les propriétaires ou usufruitiers âgés de plus de 75 ans dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds sont également exonérés de la TFPB à condition, jusqu'à présent, que leur résidence principale soit occupée exclusivement par eux.

Par ailleurs, l'ensemble de ces contribuables modestes qui s'installent durablement dans une maison de retraite ou un établissement de santé peuvent bénéficier de ces exonérations ou dégrèvements applicables en matière de TFPB pour leur ancienne résidence principale dont ils conservent la jouissance. Avant la loi de finances pour 2023, le contribuable devait toutefois conserver la jouissance exclusive du logement qui devait demeurer libre de toute occupation, y compris à titre gratuit (CGI : art. 1391 B bis).

En outre, les contribuables dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds bénéficient d'une exonération de la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale (CGI : art. 1414 C). Ils pouvaient, jusqu'à maintenant, bénéficier de cette exonération s'ils s'installaient durablement dans une maison de retraite ou un établissement de santé à condition de conserver la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant et si le logement était libre de toute occupation (CGI : art. 1414 B).

Ainsi, les allègements de fiscalité directe locale en faveur des personnes de conditions très modestes, âgées ou invalides, étaient, jusqu'à présent, accordés sous réserve de l'absence de tiers occupant le logement ou sous conditions de ressources, en prenant en compte l'ensemble des revenus des cohabitants. À titre d'exemple, une personne âgée pouvait demeurer imposée si elle cohabitait avec un jeune actif dont les revenus excédaient le plafond de ressources.

La loi de finances pour 2023 supprime, dans un objectif de simplification, les conditions relatives à la cohabitation requises pour le bénéfice d'allègements de TFPB et de Taxe d'habitation.

En conséquence, la loi de finances crée un Prélèvement sur les recettes de l'Etat (PSR), destiné à compenser la perte de recettes résultant, pour les collectivités locales et les groupements dotés d'une fiscalité propre, des exonérations de taxe foncière et d'habitation des personnes qui conservent la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans un établissement (CGI : art.1391 B bis et art.1414 B). Les autres exonérations visées font déjà l'objet d'une compensation aux collectivités locales, via un autre PSR, ainsi qu'un dégrèvement dont les montants seront réévalués à la hausse pour tenir compte de la suppression des conditions relatives à la cohabitation.

Lutte contre la hausse du prix de l'énergie

Rapport sur la situation des marchés de granulés et de bûches de bois

(LFR 2022 : art. 18)

Le Gouvernement devra remettre au Parlement, avant le 1^{er} juin 2023, un rapport portant sur la situation du marché des granulés de bois et des bûches de bois de chauffage, notamment au regard :

- du droit de la concurrence et de la répression des fraudes ;
- de l'opportunité de mettre en place des mesures afin d'aider les consommateurs dépendants de ces produits, telles qu'un crédit d'impôt ou une aide budgétaire dédiée.

Chèque énergie : attribution de deux chèques énergie exceptionnels

(LFR 2022 : art. 20)

Le Gouvernement a annoncé le 14 septembre 2022 qu'un chèque énergie exceptionnel serait versé à certains ménages dont le revenu fiscal de référence est, compte tenu de la composition du ménage, inférieur à un plafond (conférence de presse du 14.9.22).

La loi de finances rectificative 2022 apporte une base législative à cette mesure pour 2022 et 2023. Les modalités d'attribution et les conditions de mise en œuvre du chèque au titre de l'année 2022 sont fixées par le décret du 10 décembre 2022 (décret n°2022-1552 du 10.12.22 / Habitat Actualité n° 189).

La loi de finances rectificative pour 2022 apporte également une base législative :

- au chèque énergie pour le fioul domestique, dont le décret du 5 novembre 2022 précise les modalités d'attribution (décret n°2022-1407 du 5.11.22) ;
- au chèque énergie pour les ménages chauffés au bois, dont le décret du 22 décembre 2022 précise les modalités d'attribution (décret n°2022-1609 du 22.12.22).

Prorogation du bouclier tarifaire pour l'électricité

(LF 2023 : art. 64)

Pour mémoire, la loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a mis en place le volet tarifaire et le volet fiscal du dispositif appelé "bouclier tarifaire" qui avait été annoncé par le Premier ministre le 30 septembre 2021 (cf. Analyse juridique n°[2021-15](#)).

Pour l'électricité, il se matérialise par une baisse de la Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE), ou contribution au service public de l'électricité (accise), simultanément à la hausse, hors taxes, des tarifs réglementés de vente d'électricité prévue le 1^{er} février 2022. Le tarif de l'accise est fixé de manière à ce que, en moyenne, le tarif réglementé de vente d'électricité aux particuliers en France continentale n'augmente pas de plus de 4% par rapport au niveau relevé au 1^{er} août 2021. Le volet fiscal du "bouclier tarifaire", en vigueur jusqu'au 31 janvier 2023, est prolongé par le maintien de l'accise aux niveaux minimums permis par le droit européen, pour toutes les consommations d'électricité jusqu'au 31 janvier 2024. La Taxe locale sur la consommation finale d'électricité (TLCFE) est par ailleurs intégrée progressivement à TICFE. Cette suppression s'étalera sur quatre années.

À l'occasion du remplacement de la TLCFE par une majoration de l'accise sur l'électricité au 1^{er} janvier 2023, son indexation historique sur l'inflation a été reproduite au sein de la majoration de l'accise. Il en résulte donc une légère hausse de la fiscalité entre le 31 décembre 2022 et le 1^{er} janvier 2023. Cette hausse sera ensuite neutralisée le 1^{er} février 2023, du fait du présent article 6 de la loi de finances, qui prolonge le bouclier tarifaire et l'étend à la majoration de l'accise instituée en substitution de la TCCFE. La loi de finances maintient, pour le mois de janvier 2023, le tarif exact du mois de décembre 2022. Cela conduit, pour le seul mois de janvier 2023, à neutraliser l'indexation sur l'inflation et l'alignement de tous les tarifs communaux. Cette évolution assurera que les factures délivrées au titre du mois de janvier 2023 seront, pour ce qui concerne la fiscalité, les mêmes que celles délivrées au titre du mois de décembre 2022.

Cette mesure affecte uniquement le tarif d'accise appliqué à l'électricité. Il est sans incidence sur les modalités de gestion de l'impôt. Les fournisseurs d'électricité devront donc bien, pour l'ensemble des fournitures d'électricité à compter du 1^{er} janvier 2023, constater et acquitter les taxes sur l'électricité sur la base d'une déclaration communiquée à la DGFIP (et non plus auprès des comptables locaux).

À noter : deux décrets du 30 décembre 2022 précisent les modalités d'application du bouclier tarifaire relatif à l'électricité aux logements collectifs pour le second semestre 2022 (décret [n°2022-1764](#) du 30.12.22) et pour 2023 (décret [n°2022-1763](#) du 30.12.22).

Augmentation des tarifs réduits d'accise sur les énergies concernant le charbon

(LF 2023 : art. 65, II et VII / Code des impositions sur les biens et services : L.312-75)

Les droits d'accises sont des impôts indirects perçus sur la vente ou l'utilisation de produits tels les produits énergétiques. Afin d'inciter à la transition vers une énergie moins polluante et à la sobriété mais également afin d'augmenter la contribution des activités émettrices au financement du budget de l'État, la loi de finances pour 2023 augmente les tarifs réduits d'accise sur les énergies concernant le charbon de 3,2 € / MWh sur deux ans, à partir de 2024.

Dépenses d'énergie : filet de sécurité pour les collectivités

(LF 2023 : art. 113)

La loi de finances pour 2023 met en place, au titre de l'année 2023, un nouveau dispositif de soutien aux collectivités territoriales confrontées à une situation de forte inflation de leurs dépenses d'énergie.

Ce dispositif bénéficiera aux collectivités qui auront subi en 2023 une perte d'épargne brute supérieure ou égale à 15%.

Seules les collectivités ayant un potentiel fiscal ou financier inférieur au double de la moyenne du même groupe démographique de collectivités auquel ils appartiennent pourront bénéficier de la dotation. Le montant de la dotation correspond à 50% de la différence entre la progression des dépenses d'énergie et 60% de la hausse des recettes réelles de fonctionnement.

En cours d'année 2023, les collectivités qui en formuleront la demande avant le 30 novembre pourront bénéficier d'un acompte sur la dotation définitive.

Un décret (à paraître) précisera les modalités d'application de cette mesure.

Mesures en faveur de l'Outre-mer

Allègements de taxe foncière à Mayotte

(LF 2023 : art. 15 / CGI : 1417)

La loi de finances pour 2023 proroge pour une année supplémentaire l'application de la majoration temporaire spécifique à Mayotte des seuils de Revenus fiscaux de référence (RFR) en dessous desquels les contribuables de condition modeste, ainsi que les personnes âgées ou en situation de handicap, peuvent bénéficier des allègements de la TFPB.

À compter de 2024, les seuils de RFR applicables à Mayotte seront ceux applicables à la Guyane.

Prolongation des aides fiscales pour les investissements en outre-mer

(LF 2023 : art. 13 / CGI : art. 199 undecies A et B, art. 217 undecies, art. 244 quater W et 244 quater X)

La loi de finances pour 2023 proroge jusqu'au 31 décembre 2029 dans les Départements d'outre-mer (DOM), les collectivités d'outre-mer (COM) et en Nouvelle-Calédonie, l'application de certains dispositifs d'aide fiscale :

- à l'investissement locatif prévu à l'article 199 undecies A du Code général des impôts (CGI) ;
- à l'investissement productif dans le secteur du logement en outre-mer (logement intermédiaire, social et location-accession à la propriété immobilière), prévus aux articles 199 undecies B, 217 undecies, 244 quater W et 244 quater X du CGI.

Mayotte : frais d'inscription des actes de notoriété acquisitive

(LF 2023 : art. 27 / CGI : art. 1043 B)

Les actes de notoriété acquisitive portant sur des immeubles sans titre de propriété, effectués par la Commission d'urgence foncière (CUF) ou un notaire dans le cadre du dispositif exceptionnel et temporaire de résorption du désordre foncier dans l'archipel, prévu par la loi du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle en outre-mer, sont exonérés de droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.

Dans l'objectif de favoriser la résorption de la situation des immeubles sans titre à Mayotte, la loi de finances pour 2023 prévoit également d'exonérer des frais d'inscription au livre foncier du Département de Mayotte.

Cette mesure s'applique aux actes de notoriété déposés à compter du 6 octobre 2022.

Accès aux Fonds de garantie à l'habitat social en outre-mer

(LF2023 : art. 158 / CCH : L.312-8)

Cette disposition permet l'accès aux Fonds de garantie à l'habitat social, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, pour les sociétés de financement.

Mesures portant sur les Établissements et services médico-sociaux

Transparence financière des établissements et services médico-sociaux

(LFSS 2023 : art. 62 / CASF : L.313-12, L.313-13, L.313-13-2 et L.313-13-3 [nouveaux], L.313-14-2, L.313-14-3 [nouveau] / CSS : L.241-6-2)

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 porte des mesures relatives à la transparence financière dans les Établissements et services médico-sociaux (ESMS / CASF : [L.312-1](#)).

En ce sens, elle vise, d'une part, à renforcer les règles comptables et financières régissant l'activité des ESMS et, d'autre part, à rendre plus effectifs les dispositifs correctifs et de sanction.

Les objectifs sont les suivants :

- consolider le suivi de la bonne utilisation des dotations publiques attribuées aux Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), en conférant un plus grand droit de regard des autorités de contrôle sur les comptes des établissements ;
- renforcer le pouvoir de contrôle des autorités de tarification et de contrôle. Il est prévu d'octroyer à ces dernières un pouvoir d'injonction lors de la demande de communication des documents de nature comptable et financière. Par ailleurs, un décret (à paraître) doit venir fixer les règles de comptabilité analytique permettant de retracer l'utilisation des dotations publiques par un ESMS.

Enfin, est introduite la faculté pour la Caisse nationale de solidarité de l'autonomie (CNSA) de prononcer une sanction financière en cas de non-respect des règles budgétaires.

Rapports sur la mise en œuvre des mesures de transparence financière

(LFSS 2023 : art. 65 et 67)

Avant le 30 juin 2023, le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport dressant un bilan des mesures relatives à la transparence financière des ESMS et, plus particulièrement de l'encadrement des activités financières et immobilières des (EHPAD), dans l'objectif "de mieux protéger les petits épargnants".

Par ailleurs, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport d'évaluation sur le nombre d'EHPAD publics en déficit ou en cessation de paiement (dans le cadre de la loi du 14.12.20 de financement de la sécurité sociale pour 2021 : art. 50 / Analyse juridique [n°2020-23](#)).

Publics spécifiques

Sécuriser la réforme du financement des services de soins à domicile

(LFSS 2023 : art. 68 / CASF : L.314-2-1 et L.314-2-3 [nouveau])

Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2022 (art. 44 / Analyse juridique n°2021-15) a introduit une réforme du financement des services de soins à domicile. Son objet était de réduire la complexité de l'offre de soins à domicile et faire évoluer la tarification de services de soins à domicile.

Il s'agissait tout d'abord d'instaurer un tarif minimal pour les services d'aide et d'accompagnement à domicile et, ensuite, de passer d'une dotation fixe (non modulée en fonction des caractéristiques des usagers) à une tarification tenant compte du niveau de perte d'autonomie et des besoins de soin des personnes accompagnées, versée chaque année par le directeur général de l'Agence régionale de la santé (ARS).

Dans la continuité de cette réforme, sont définies les modalités d'application du nouveau modèle de tarification des soins à domicile. La loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 détermine ainsi les conditions de transmission et de contrôle des données relatives au niveau de dépendance et aux besoins de soins des personnes accompagnées par les services, sur lesquelles se fondent les autorités de tarification pour établir les dotations. Un décret (à paraître) précisera ces éléments.

Par ailleurs, elle confère aux ARS un pouvoir de sanction lorsque les services ne respectent pas leurs obligations. Le directeur général de l'ARS pourra procéder à la récupération des dotations et financements complémentaires s'il constate qu'ils sont sans rapport ou manifestement hors de proportion avec le service rendu. Il pourra également prononcer une sanction financière, dans le cadre du contrôle administratif des ESMS (CASF : L.313-14, III et IV).

Accompagnement et lien social pour prévenir la perte d'autonomie à domicile

(LFSS 2023 : art. 75 / CASF : L.232-6)

Pour mémoire, l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) est une aide financière versée par le département et destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus, résidant à domicile ou en établissement, confrontées à des situations de perte d'autonomie.

Afin de lutter contre l'isolement, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 met en place pour les personnes éligibles à l'APA "un temps consacré au lien social", concourant à prévenir la perte d'autonomie. Il sera proposé par l'équipe médico-sociale chargée d'élaborer le plan d'aide à domicile. Lorsque la personne accepte d'en bénéficier, le président du conseil départemental augmente le montant du plan d'aide, le cas échéant au-delà du plafond fixé en fonction du degré de perte d'autonomie (CASF : L.232-3-1).

Ce nouveau dispositif entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

Sont également prévues les modalités de financement et de compensation du dispositif par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

Financement de l'habitat inclusif

(LFSS 2023 : art. 78 / CASF : L.281-2-1, L.281-2 et L.281-3)

Le financement du modèle de l'habitat inclusif est clarifié. Actuellement, deux financements de l'habitat inclusif coexistent :

- le Forfait habitat inclusif (FHI), octroyé par les ARS ;
- l'Aide à la vie partagée (AVP), financée par les départements sur concours de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

L'AVP constitue une aide individuelle mise en place par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 (LFSS 2021 : art. 34 / Analyse juridique n°2020-23), sur les préconisations du rapport "Demain, je pourrai choisir d'habiter chez vous !", remis au Gouvernement en juin 2020, par M. Denis Piveteau et M. J. Wolfrom (cf. [communiqué de presse du 26.6.20](#)). Les auteurs avançaient que le FHI, fondé sur une instruction a priori des projets et le versement de l'aide pour une durée de trois ans à la personne porteuse du projet, était impropre à répondre à la dynamique des besoins. Concernant l'AVP, ce sont les personnes qui financent directement le projet de vie sociale et partagée, dans le cadre d'une prestation individuelle.

Dans cet objectif de simplification du financement de l'habitat inclusif et de déploiement élargi de ce modèle sur l'ensemble du territoire, est actée l'extinction progressive du FHI et son abrogation à compter du 1^{er} janvier 2025. À compter de cette date, les ARS poursuivront le versement des FHI accordés dans le cadre des conventions signées antérieurement, jusqu'au terme qu'elles ont prévu.

Prestations sociales

Renforcer les actions de lutte contre les abus et les fraudes

(LFSS : art. 98 / CSS : L.114-10, L.114-17, L.114-17-2 [nouveau])

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 vise à simplifier la procédure de sanctions administratives prononcées par, notamment, le directeur de l'organisme chargé de la gestion des prestations familiales et auxquelles sont soumises les aides personnelles au logement.

Le Code de la sécurité sociale définit les situations dans lesquelles le directeur de l'organisme peut prononcer des sanctions administratives (avertissement ou pénalité).

Il s'agit de :

- l'inexactitude ou le caractère incomplet des déclarations faites pour le service des prestations, sauf en cas de bonne foi de la personne concernée ;
- l'absence de déclaration d'un changement dans la situation justifiant le service des prestations, sauf en cas de bonne foi de la personne concernée ;
- l'exercice d'un travail dissimulé par le bénéficiaire de prestations versées sous conditions de ressources ou de cessation d'activité ;
- les agissements visant à obtenir ou à tenter de faire obtenir le versement indu de prestations servies par l'organisme, même sans en être le bénéficiaire ;
- les actions ou omissions ayant pour objet de faire obstacle ou de se soustraire aux opérations de contrôle exercées par les agents.

Le montant de la pénalité est fixé en fonction de la gravité des faits, dans la limite de quatre fois le plafond mensuel de la sécurité sociale (doublée en cas de récidive).

Afin de simplifier la procédure de sanction, la loi supprime :

- la notification, par le directeur de l'organisme concerné, du montant envisagé de la pénalité, à la personne en cause ainsi que les observations que cette dernière peut faire dans un délai d'un mois, à l'issue duquel le directeur peut prononcer la pénalité et la notifier à l'intéressé ;
- la possibilité pour la personne concernée de former auprès du directeur, un recours gracieux.

Les modalités d'application de cette disposition seront fixées par décret en Conseil d'État (à paraître).

Enfin, les prérogatives des agents chargés du contrôle sont clarifiées. De nouveaux pouvoirs de police judiciaire d'enquête et notamment de cyber enquête leur sont attribués.

Autres mesures

Suppression de l'obligation pour les communes de reverser le produit de la taxe d'aménagement aux EPCI

(LFR 2022 : art. 15 / CGI : art. 1379)

La loi de finances rectificative pour 2022 supprime l'obligation pour les communes de reverser aux EPCI le produit de la Taxe d'aménagement (TA). Ce reversement devient à nouveau facultatif, comme il l'était avant la loi de finances pour 2022 (cf. Analyse juridique n°2021-15). Les délibérations prévoyant les modalités de reversement, au titre de 2022, de tout ou partie de la TA demeureront applicables tant qu'elles n'auront pas été rapportées ou modifiées par une délibération prise dans un délai de deux mois à compter de la promulgation de la loi (soit avant le 1^{er} février 2023).

Réduction d'impôt pour investissement dans une foncière solidaire

(LF 2023 : art. 17 / CGI : art. 199 terdecies-0 A et loi du 28.12.19 : art. 157)

Une réduction d'impôt est accordée aux personnes physiques qui effectuent des versements au titre de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines sociétés immobilières, dites "sociétés foncières solidaires", chargées d'un Service d'intérêt économique général (SIEG). Les missions effectuées par l'entreprise bénéficiaire pour l'exécution de ce service, ainsi que les obligations correspondantes, devront être décrites par une convention conclue avec l'autorité publique, qui tiendra lieu de mandat.

La réduction d'impôt est en principe égale à 18% du montant des versements effectués au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles. Toutefois, le taux de la réduction d'impôt est porté à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2022 (loi du 19.7.21 de finances rectificative pour 2021 : art. 19 II).

La majoration de 18% à 25% du taux de la réduction d'impôt pour investissement dans les foncières solidaires chargées d'un SIEG est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023.

Réforme des modalités de déclaration des rentes viagères

(LF2023 : art. 96 / loi du 30.12.21 : art. 132)

La loi du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 (art. 132) a réformé les modalités de déclaration des rentes viagères à compter 1^{er} janvier 2023. La loi de finances pour 2023 reporte à 2027 l'entrée en vigueur de cette réforme de simplification en raison de l'importance des travaux informatiques nécessaires à sa mise en œuvre.

Corse : taxation sur les plus-values immobilières

(PLF : art. 28 / art. 1609 nonies du CGI)

La loi de finances pour 2023 vise à apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière sur l'île de Corse, en ouvrant la possibilité d'instaurer un dispositif de taxation spécifique des plus-values immobilières.

Une proposition de zonages définissant les zones soumises à la sur-spéculation immobilière, sous forme de rapport à l'Assemblée de Corse, sera établie sur proposition du président de l'office foncier de la Corse. Ce rapport sera ensuite transmis au Gouvernement, afin de lui proposer d'instaurer dans ces zones une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières (CGI : art. 1609 nonies G).

Cette majoration sera encadrée selon un barème plafonné à 30% et s'appliquera pour une durée ne pouvant excéder 22 ans après l'acquisition du bien.

Corse : exonération de taxe de publicité foncière pour les actes notariés constatant la prescription acquisitive

(LF 2023 : art. 66 / loi du 6.3.17)

La loi du 6 mars 2017 vise à résorber le désordre foncier sur l'ensemble du territoire pour parvenir à une normalisation cadastrale. Plusieurs territoires se trouvent particulièrement impactés, dans le centre de la France, en Outre-Mer et surtout en Corse.

La loi de finances pour 2023 neutralise la taxe de publicité foncière en cas de prescription acquisitive.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux