



## **Loi de finances pour 2020, loi de finances rectificative pour 2019 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2020**

(Loi de finances pour 2020 (loi n° 2019-1479 du 28.12.19 : JO du 29.12.19) / loi de finances rectificative pour 2019 (loi n° 2019-1270 du 2.12.19 : JO du 3.12.19) / loi de financement de la sécurité sociale pour 2020 (loi n° 2019-1446 du 24.12.19 : JO du 27.12.19))

La loi de finances pour 2020 comporte 280 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 19 décembre 2019. Le Conseil constitutionnel a toutefois été saisi le 20 décembre. Dans sa décision n° 2019-796 rendue le 27 décembre 2019, il a notamment censuré l'article 226 qui portait sur la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de souscrire des titres participatifs émis par des organismes de logement social qui leur sont rattachés.

Par ailleurs, les dispositions suivantes ont été jugées conformes :

- les conditions de ressources pour bénéficier du CITE pendant la période transitoire (article 15) ;
- la modification des ressources des communes, de leurs établissements et des départements consécutive à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales prévue par l'article 16 ;
- la modification des règles d'évaluation de la valeur locative des locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles prévues par l'article 146 ;
- la possibilité offerte au préfet de région par l'article 164 de déterminer les plafonds de loyer et de ressources du locataire rendant éligible à la réduction d'impôt Pinel dans le cadre d'une expérimentation menée dans la région Bretagne ;
- les règles dérogatoires d'indexation de la réduction de loyer de solidarité et des aides personnalisées au logement.

La loi du 28 décembre a été publiée au Journal officiel du 29 décembre 2019.

### **Accession à la propriété**

#### **Prêt à taux zéro: maintien de l'éligibilité en zones détendues**

**(LF : art. 135 / Loi du 30.12.17 de finances pour 2018 : art. 83, I, 2° et V B)**

Le PTZ finance une partie de l'achat ou de la construction d'un logement destiné à la résidence principale, à condition de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale ou de ne pas avoir acquis les droits réels immobiliers de sa résidence principale dans le cadre d'un bail réel immobilier, à aucun moment au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Par ailleurs, 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. Pour les opérations relatives aux logements neufs, la loi de finances pour 2018 a reconduit le PTZ pour quatre ans, mais l'a recentré, à compter du

1<sup>er</sup> janvier 2020, sur les zones très tendues (zones A et B1) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. En zone B2 et C, le PTZ dans le neuf devait s'éteindre le 31 décembre 2019.

La loi de finances pour 2020 abroge ces dispositions et maintient le bénéfice du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones détendues (B2 et C) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Pour rappel, dans le cas particulier de la location-accession, la loi de finances pour 2019 a ouvert le PTZ à l'ensemble du territoire en supprimant la condition de localisation pour les logements ayant donné lieu à un contrat de location-accession à la propriété immobilière signé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020. À noter que les opérations d'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession relèvent du logement neuf au sens du PTZ dès lors que l'emprunteur est le premier occupant du logement.

## **Exonération de taxe foncière pour les contrats de location-accession dans l'ancien**

**(LF : art. 25 / CGI : art. 1384, A, IV / CCH : L. 31-10-3)**

La loi de finances pour 2019 a instauré une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans sur les logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession, en reproduisant ce qui existait déjà pour les logements neufs faisant l'objet d'un Prêt social location-accession (PSLA). La présente loi précise les modalités d'application de ce dispositif en indiquant notamment que le fait générateur constitutif de l'application de l'exonération est l'achèvement des travaux de réhabilitation.

Les conditions d'octroi de l'exonération sont également alignées sur celles applicables aux constructions neuves en location-accession, notamment concernant les conditions de ressources et les modalités d'encadrement et d'agrément du représentant de l'État dans le département. De la même manière, l'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option :

- jusqu'à la date de cession du logement ;
- ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ;
- ou que le logement est remis en location en faisant l'objet d'un conventionnement d'aide personnalisée au logement.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## **Exonération de Taxe foncière sur les logements neufs**

**(LF : art. 16 / CGI : art. 1383)**

La commune peut, par une délibération (CGI : art. 1639 A bis) et pour la part qui lui revient, limiter cette exonération à 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90 % de la base imposable. La délibération peut toutefois limiter cette exonération uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État ou de prêts conventionnés.

L'EPCI peut, par une délibération (CGI : art. 1639 A bis) et pour la part qui lui revient, supprimer l'exonération. La délibération peut toutefois limiter cette exonération uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État ou de prêts conventionnés.

Les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction autres que celles à usage d'habitation sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties à hauteur de 40 % de la base imposable durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

L'exonération temporaire ne s'applique pas :

- pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties perçue au profit des EPCI ;
- aux terrains utilisés pour la publicité commerciale ou industrielle par panneaux-réclames, affiches-écrans ou affiches sur portatif spécial, établis au-delà d'une distance de 100 mètres autour de toute agglomération de maisons ou de bâtiments.

Ces mesures s'appliquent également en cas de conversion d'un bâtiment à usage agricole en maison ou en usine et en cas d'affectation de terrains à des usages commerciaux ou industriels tels que chantiers, lieux de dépôts de marchandises et autres emplacements de même nature.

## **Éligibilité du bail réel et solidaire au prêt d'accèsion sociale**

**(LF : art. 156 / CCH : L. 312-1)**

Mis en œuvre par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, le Bail réel et solidaire (BRS) est un contrat par lequel un Organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accèsion à la propriété de logements, dont la propriété du terrain est conservée par l'OFS, pour une longue période (de 18 à 99 ans) (CCH : L. 255-1).

L'acquisition de droits réels immobiliers dans le cadre d'un BRS pourra désormais être financée grâce à un Prêt d'accèsion sociale (PAS), accordé pour l'acquisition de leur résidence principale à des ménages modestes, sous conditions de ressources (à noter : les plafonds de ressources PAS et PTZ sont les mêmes).

Pour rappel, l'acquisition de droits réels dans le cadre d'un BRS est également éligible au PTZ lorsque l'emprunteur est le premier occupant du logement.

## **Création d'une aide à l'accèsion sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'Outre-mer**

**(LF : art. 209 / CCH : L. 822-2 et L. 823-3)**

Une aide à l'accèsion et à la sortie de l'insalubrité est mise en place en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et à Saint-Martin.

Les bénéficiaires sont les personnes éligibles à une aide personnelle au logement qui accèdent à la propriété d'un logement constituant leur résidence principale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou qui l'améliorent (CCH : L. 822-2).

Les conditions du bénéfice de l'aide à l'accèsion et les paramètres du barème seront définis par décret et arrêté (à paraître). L'aide sera financée par la mission Cohésion des territoires. Son impact budgétaire est estimé à 2,2 millions d'euros par an.

Pour mémoire : l'article 126 de la loi de finances pour 2018 avait supprimé le bénéfice des aides personnelles au logement (APL, ALF et ALS) pour les accédants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour les nouveaux prêts contractés, avec toutefois des exceptions introduites jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 par la loi de finances pour 2019 (CCH : L.841-4 - Cf. Analyse juridique n° 2018-11 : Loi de finances pour 2019). Ainsi, la loi de finances pour 2019 avait rétabli temporairement l'ALF/ALS accèsion pour certains territoires d'Outre-mer (Guyane, Martinique, Guadeloupe, La Réunion) jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 dès lors que le logement a fait l'objet d'une décision favorable de financement prise avant le 31 décembre 2018 par le représentant de l'État sur le territoire.

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

### **Dispositif d'investissement locatif dans l'ancien dit "Denormandie"**

#### **Prolongation et élargissement**

**(LF : art. 115 / CGI : art. 199 novovicies)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'ils investissent dans un logement ancien, dans lequel ils engagent des travaux de rénovation, dont le montant doit représenter 25 % au moins du coût total de l'opération. Le logement doit se situer dans l'une des 222 villes éligibles au plan d'action « cœur de villes ». Les communes ayant signé une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) sont également éligibles au dispositif. Initialement prévue jusqu'au 31 décembre 2021, cet article proroge la réduction d'impôt « Denormandie » d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, le périmètre du dispositif est élargi : la notion de « centre » des communes éligibles est supprimée. Le dispositif fiscal s'appliquera donc dans les communes (et non le centre des communes) dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué et dans celles ayant signé une convention d'ORT. Cette nouvelle disposition ne s'applique néanmoins qu'aux acquisitions et aux souscriptions effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

#### **Alignement des travaux éligibles sur le PTZ dans l'ancien**

**(LF : art. 162)**

Les travaux éligibles au dispositif « Denormandie » sont alignés sur ceux éligibles au dispositif du PTZ dans l'ancien. Les textes (CCH : L. 31-10-3) ont été modifiés en ce sens : ils font désormais référence aux travaux d'amélioration et non plus aux travaux de rénovation. Cette modification s'applique aux acquisitions et aux souscriptions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### **Recentrage du dispositif d'investissement locatif dit "Pinel" sur les bâtiments d'habitation collectifs**

**(LF : art. 161 / CGI : art. 199 novovicies)**

Pour mémoire, le dispositif « Pinel » permet une réduction d'impôt sur le revenu pour le contribuable qui réalise certains investissements locatifs tels que l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement s'il s'engage à louer ce bien, pour une durée minimale de six ou neuf ans à des locataires qui respectent des plafonds de ressources et à un loyer lui aussi plafonné. Ce dispositif portait indifféremment sur l'habitat individuel et l'habitat collectif.

Le présent article opère un recentrage de ce dispositif. Désormais, la réduction d'impôt des acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement est limitée aux logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs. La construction de maison individuelle en CCMI reste dans le champ du dispositif.

Ce recentrage concerne les investissements réalisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **Expérimentation relative à la réduction d'impôt "Pinel" en Bretagne**

**(LF : art. 164)**

Depuis janvier 2019, la réduction d'impôt dit « Pinel » ne concerne plus qu'un nombre restreint de communes bretonnes. En effet, selon l'article 199 novovicies du Code général des impôts, ce régime s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre

important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant et aux logements situés dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ou l'a été dans un délai de huit ans précédant l'investissement.

Dès lors, il a été décidé de mettre en œuvre, en Bretagne et jusqu'au 31 décembre 2021, une expérimentation relative au dispositif « Pinel ». D'une part, elle vise à ce que la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux logements situés dans des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants déterminés par arrêté du préfet de région, après avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et du président du conseil régional.

D'autre part, le préfet déterminera les plafonds de loyers et de ressources du locataire, conditionnant l'éligibilité au dispositif (pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement).

Les contribuables bénéficiant de la réduction d'impôt pour des investissements réalisés en Bretagne devront souscrire, selon des modalités fixées par décret, une déclaration annuelle comportant les éléments permettant d'identifier le logement donné en location, le niveau de ressources du locataire à la conclusion ou au renouvellement du bail ainsi que le montant des loyers perçus au cours de l'année.

Ce dispositif s'appliquera aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire postérieurs à une date fixée par l'arrêté du préfet (cette date ne peut être postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2020).

Le régime antérieur reste applicable aux logements acquis en Bretagne pour lesquels le contribuable peut justifier :

- pour une acquisition en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts avant le 1<sup>er</sup> juillet 2020 ;
- ou, dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée avant cette même date.

Un rapport dressant le bilan de cette expérimentation doit être remis par le Gouvernement au Parlement avant le 30 septembre 2021.

## **Prorogation du dispositif louer abordable dit "Cosse"**

**(LF : art. 23 / CGI : art. 31)**

La loi de finances rectificative pour 2016 a instauré à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, un dispositif d'incitation fiscale Louer abordable, dit « Cosse », qui remplace les dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien » pour les logements conventionnés avec l'Anah. Il permet un abattement variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (mandat de gestion par une agence immobilière sociale ou location sous-location).

Le dispositif arrivant à échéance au 31 décembre 2019, il a été reconduit pour 3 ans, jusqu'au 31 décembre 2022. Par ailleurs, pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, un critère de performance énergétique déterminé par arrêté (à paraître) sera applicable aux logements mis en location.

## **Prorogation du dispositif dit "Malraux"**

**(LF : art. 160 / CGI : 199 ter viciés)**

L'article 199 ter viciés du Code général des impôts permet une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à donner l'immeuble en location pendant une durée minimale de neuf ans.

L'immeuble bâti doit également être situé :

- dans un quartier ancien dégradé couvert par un plan national de rénovation (PNRQAD) ;
- ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle.

La loi proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022.

## **Extension de la réduction d'impôt au titre des investissements locatifs aux résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu une autorisation**

**(LF : art. 165)**

Les logements compris dans certains établissements dédiés aux personnes âgées ou handicapés sont éligibles à une réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs (CGI : art. 199 sexvicies, 1°). Sont concernés les logements compris dans :

- un établissement accueillant des personnes âgées ou leur apportant à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ou des personnes handicapées, quel que soit leur degré de handicap ou leur âge ou atteintes de pathologies chroniques et qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ou bien qui leur assurent un accompagnement médico-social en milieu ouvert (CASF : L. 312-1, 6 ° et 7°) ;
- une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité " (Code du travail : L. 7232-1).

Le bénéfice de cette réduction d'impôt est élargi aux résidences avec service pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'autorisation nécessaire (CASF : L. 313-1) pour leurs services d'aide et d'accompagnement à domicile (assistance dans les actes quotidiens de la vie, prestations de soins, aide à l'insertion sociale).

## **Définition du loueur en meublé à titre professionnel**

**(LF : art. 49 / CGI : art. 155, IV)**

Cet article met en conformité la définition de l'activité de location de locaux d'habitation meublés avec une décision du Conseil constitutionnel. Pour mémoire, dans sa rédaction antérieure, le texte prévoyait que l'activité de location de locaux d'habitation meublés est exercée à titre professionnel lorsque trois conditions sont remplies (CGI : art. 155) : au moins un membre du foyer fiscal doit être inscrit au Registre du commerce et des sociétés (RCS), les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée ne doivent pas excéder 23 000 euros et elles doivent être prépondérantes par rapport aux autres revenus du foyer fiscal.

Par ailleurs, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation (notamment : Cass. Civ. : 15.3.21 ; Cass. Com. : 5.12.61 et, en application du Code de commerce, l'activité de loueur en meublé relève de la catégorie des activités à caractère civil. Or, l'article L. 123-1 du Code de commerce prévoit que seules peuvent être inscrites au RCS les personnes physiques ayant la qualité de commerçants et certaines personnes morales. Au regard de ces éléments, le Conseil constitutionnel a jugé dans une décision du 8 février 2019 que, pour la qualification de loueur en meublé professionnel, la condition tenant à l'obligation d'inscription d'un des membres du foyer fiscal au RCS était contraire à la Constitution (C. constit. : 8.2.19, n° 2017-689, QPC).

Ainsi, afin de mettre en conformité l'article 155 du Code général des impôts avec cette décision, la condition tenant à ce qu'un membre du foyer fiscal soit inscrit au RCS est supprimée. Désormais, le caractère professionnel de l'activité de location de locaux d'habitation meublés est apprécié à l'aune des deux autres conditions qui tiennent aux recettes annuelles tirées de cette activité et à leur place par rapport aux autres revenus du foyer fiscal. Cette nouvelle définition s'applique aux revenus perçus ou réalisés à compter du 1er janvier 2020.

## **Suppression de la taxe sur les micro-logements**

**(LF : art. 21 / CGI : art. 234)**

Le texte vise à supprimer des taxes à faible rendement. À ce titre, il abroge la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface, dite « taxe Apparu ». Pour mémoire, elle a été instituée par la loi de finances pour 2012 (art. 79) afin de lutter contre les loyers excessifs des logements de petites surfaces. Elle était due par les personnes physiques qui donnaient en location un logement dont la surface ne dépassait pas 14 m<sup>2</sup> et pour lequel le montant du loyer mensuel est supérieur à plafond fixé par décret.

## **Exclusion de crédit d'impôt pour la location de meublés de tourisme en Corse**

**(LF : art. 57 / Loi de finances pour 2019 : art. 22)**

La loi de finances pour 2019 (art. 22) a exclu du crédit d'impôt pour les investissements réalisés et exploités en Corse la gestion et la location de meublés de tourisme.

La présente loi précise que cette exclusion ne s'applique pas sous deux conditions :

- Si le contribuable justifie avoir pris l'engagement de réaliser l'investissement avant le 31 décembre 2018 ;
- Si l'investissement est achevé au 21 décembre 2020.

En outre, à titre transitoire, les investissements effectués dans les meublés de tourisme qui ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation enregistré au plus tard le 31 décembre 2018 sont éligibles au crédit d'impôt dès lors qu'ils sont achevés au 31 décembre 2020.

## **Amélioration de la performance énergétique**

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

**(LF : art. 15 / CGI : art. 200 quater / art.1761 bis)**

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), en vigueur jusqu'alors, permettait de déduire de l'impôt sur le revenu une partie des dépenses éligibles pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Il était ouvert aux propriétaires occupants, locataires et occupants à titre gratuit, dont le logement (achevé depuis plus de deux ans à la date de début de réalisation des travaux) est la résidence principale. Le crédit d'impôt fonctionnait selon des taux de 15, 30 ou 50 %, en fonction des travaux. Le montant des dépenses éligibles était par ailleurs plafonné, par période de cinq années consécutives, à 8.000 euros pour une personne seule, 16.000 euros pour un couple et majoré de 400 euros par personne à charge (200 euros par enfant en garde alternée).

La loi de finances pour 2020 met en place une refonte du CITE au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### **Création d'une prime de transition énergétique**

La loi de finances instaure une prime de transition énergétique, dite "MaPrimeRenov", distribuée par l'Anah et destinée à financer, sous conditions de ressources, des travaux et dépenses en faveur de la rénovation énergétique des logements. Elle est versée de manière contemporaine à la réalisation des travaux et fusionne les aides de l'Anah (Habiter mieux agilité) et le CITE. Pour les ménages dépassant les plafonds de ressources, le CITE continue de s'appliquer à titre transitoire.

La loi prévoit parallèlement la création d'un régime de sanctions applicables par l'Anah dans le cadre de la prime. Le montant de ces sanctions ne peut excéder dix fois le montant de la prime accordée par dossier pour les personnes morales et 50 % du montant de la prime pour les personnes physiques. Il est précisé que la sanction appliquée aux personnes morales ne peut excéder 4 % du chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos, et de 6 % en cas de manquements réitérés. La loi autorise

également l'Anah à prononcer de manière complémentaire une sanction administrative, interdisant au bénéficiaire contrevenant de déposer un dossier pendant cinq ans.

Un décret (à paraître) définira les caractéristiques et conditions d'octroi de la prime, ainsi que les conditions et les modalités d'habilitation des mandataires et de prononciation des sanctions.

### **Prorogation temporaire du CITE**

Dans le même temps, la loi prolonge de manière transitoire le CITE jusqu'au 31 décembre 2020. Dans cet intervalle, le dispositif existant connaît des mutations :

- modification du champ des bénéficiaires ;
- modification du périmètre des dépenses éligibles au crédit d'impôt ;
- évolution du mode d'attribution ;
- globalisation du montant du crédit d'impôt ;
- transformation du mode de fonctionnement ;
- mise en place d'un régime de sanction.

### **Modification des bénéficiaires au CITE**

Le crédit d'impôt dans sa période transitoire est recentré sur les propriétaires occupants, excluant les locataires et occupants à titre gratuit de son champ d'application.

### **Transformation du périmètre des dépenses éligibles au CITE**

#### **Prise en compte de la pose de certains équipements**

Les dépenses liées à la pose de certains équipements sont ajoutées aux dépenses d'acquisition. Il s'agit des dépenses relatives :

- aux matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, à la condition que ces mêmes matériaux viennent en remplacement de parois en simple vitrage ;
- aux équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ou par une installation de cogénération ;
- aux équipements relatifs à un réseau de froid. La mention de dépenses afférentes à un immeuble situé dans un département d'Outre-mer a été supprimée concernant le réseau de froid ;
- au système de charge pour véhicule électrique ;
- à l'acquisition d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires pour un immeuble.

#### **Renouvellement de l'éligibilité de certaines dépenses**

Des dépenses existantes dans l'ancien dispositif sont prolongées d'une année. Il s'agit des dépenses relatives :

- à la réalisation d'un audit énergétique comprenant des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique ;
- à la dépose d'une cuve à fioul.

#### **Exclusion de certaines dépenses**

Plusieurs dépenses sont également exclues du dispositif. Il s'agit des dépenses relatives :

- à l'acquisition de chaudières à très hautes performances énergétiques ;
- à l'acquisition de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- à l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage ;

- à l'acquisition et à la pose du système de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partie de la biomasse ;
- à l'acquisition et à la pose de pompes à chaleur air/air dédiées à la production d'eau chaude sanitaire ;
- au diagnostic de performance énergétique ;
- aux chaudières à micro cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt ampère par logement ;
- à l'acquisition d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur.
- à l'acquisition d'équipements ou de matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, notamment les brasseurs d'air pour un immeuble situé à La Réunion, en Guyane, en Martinique, en Guadeloupe ou à Mayotte ;
- pour les dépenses qui portent sur les parties communes d'un immeuble collectif : les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées.

### Ajout de nouvelles dépenses

De nouvelles dépenses sont intégrées au CITE. Il s'agit des dépenses relatives :

- à l'acquisition et à la pose d'un équipement de ventilation mécanique contrôlée à double flux ;
- à une rénovation globale dans une maison individuelle.

Pour cette dernière dépense, celle-ci doit respecter deux conditions cumulatives pour bénéficier du CITE :

- elle doit constituer un bouquet de travaux ;
- la consommation énergétique primaire annuelle du logement doit passer d'un niveau supérieur à 331 kWh/m<sup>2</sup> avant travaux à un niveau inférieur à 150 kWh/m<sup>2</sup> après travaux.

### Modification du mode d'attribution du CITE

L'article modifie le dispositif existant en introduisant une condition de ressources. Initialement, seules les dépenses relatives aux coûts de main d'œuvre pour certains travaux et le coût de dépose d'une cuve à fioul étaient soumises à conditions de ressources pour leurs prises en compte dans le CITE. Désormais, en métropole, l'ensemble des dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 sont appréciées au regard des revenus du ménage, correspondants à l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense.

Ainsi, sont éligibles au CITE dans sa période transitoire, les ménages dont les revenus sont à la fois :

- au moins égaux à certains plafonds qui prennent en compte le lieu de résidence (l'île-de-France ou les autres régions) et le nombre de personnes qui composent le ménage ;

Nombre de personnes composant le ménage	Île-de-France	Autres régions
1	25 068	19 074
2	36 792	27 896
3	44 188	33 547
4	51 597	39 192
5	59 026	44 860
Par personne supplémentaire	+ 7 422	+ 5 651

- inférieurs à un montant qui tient compte des parts de quotient familial (27 706 € pour la première part de quotient familial, majoré de 8 209 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6 157 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième ; les majorations sont divisées par deux pour les quarts de part).

Par dérogation néanmoins, lorsque les revenus du ménage au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense sont supérieurs à ces seuils, les revenus retenus sont ceux de l'année précédant celle du paiement de la dépense.

Les ménages dont les revenus ne se situent pas dans cette proportion ne sont donc pas éligibles au CITE. Ainsi, seuls les ménages aux catégories de revenus intermédiaires sont concernés par le CITE dans sa version transitoire. Il ne s'adresse plus aux ménages aux revenus modestes et très modestes, qui perçoivent la prime à la transition énergétique. Ces derniers doivent néanmoins satisfaire aux seuils de revenus fixés par l'Anah. La catégorie des ménages les plus aisés est également exclue du champ du CITE, à l'exception des dépenses afférentes aux systèmes de charge pour véhicules électriques et dépenses relatives aux matériaux d'isolation thermique des parois opaques.

## Globalisation du montant maximal du CITE

Le montant maximal du crédit d'impôt toutes dépenses éligibles confondues a été aligné sur le taux de 30 % initialement appliqué au montant de dépenses éligibles, dans le CITE antérieurement en vigueur.

Le crédit d'impôt ne peut donc excéder, sur une période de cinq ans comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2020, la somme de 2 400 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 4 800 € pour un couple soumis à imposition commune (cette somme étant majorée de 120 € par personne à charge).

En conséquence, les taux de 15 et 50 % qui s'appliquaient initialement sur le montant des dépenses éligibles n'ont plus d'équivalent dans le CITE nouvelle version.

## Modification du taux de réduction du CITE par un montant forfaitaire

La loi modifie le mode de fonctionnement du CITE : le taux de réduction d'impôt appliqué au montant des dépenses éligibles est remplacé par un montant forfaitaire.

Par principe, le crédit d'impôt est égal pour chaque dépense, aux montants suivants :

Nature de la dépense	Montant (ménages aux revenus intermédiaires remplissant les conditions de ressources du CITE dans sa version transitoire)	Montant (ménages aisés ne remplissant pas les conditions d'éligibilité du CITE dans sa version transitoire)
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées à la condition que ces mêmes matériaux viennent en remplacement de parois en simple vitrage	40 € / équipement	
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables</li> <li>• 50 € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables</li> <li>• 25 € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses</li> </ul>
Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses ou à l'énergie solaire thermique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 000 € pour les chaudières à alimentation automatique fonctionnant au bois ou autres biomasses</li> <li>• 3 000 € pour les systèmes solaires combinés</li> </ul>	

Nature de la dépense	Montant (ménages aux revenus intermédiaires remplissant les conditions de ressources du CITE dans sa version transitoire)	Montant (ménages aisés ne remplissant pas les conditions d'éligibilité du CITE dans sa version transitoire)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 000 € pour les chaudières à alimentation manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses</li> <li>• 2 000 € pour les chauffe-eaux solaires individuels</li> <li>• 1 500 € pour les poêles à granulés et cuisinières à granulés</li> <li>• 1 000 € pour les poêles à bûches et cuisinières à bûches</li> <li>• 1 000 € pour les équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide</li> </ul>	
Pompes à chaleur, autres que air/ air	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 000 € pour les pompes à chaleur géothermiques</li> <li>• 2 000 € pour les pompes à chaleur air/ eau</li> <li>• 400 € pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire</li> </ul>	
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid, et droits et frais de raccordement	400 €	
Système de charge pour véhicule électrique	300 €	300 €
Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires	15 € / m <sup>2</sup>	
Audit énergétique	300 €	
Dépose de cuve à fioul	400 €	
Équipements de ventilation mécanique contrôlée à double flux	2 000 €	
Bouquet de travaux pour une maison individuelle	150 € / m <sup>2</sup> de surface habitable	

Par exception, pour les dépenses qui portent sur les parties communes d'un immeuble collectif, le crédit d'impôt est égal aux montants suivants :

Nature de la dépense	Montant (ménages aux revenus intermédiaires remplissant les conditions de ressources du CITE dans sa version transitoire)	Montant (ménages aisés ne remplissant pas les conditions d'éligibilité du CITE dans sa version transitoire)
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15*q € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables</li> <li>• 50*q € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10*q € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables</li> <li>• 25*q € / m<sup>2</sup> pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses</li> </ul>
Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses ou à l'énergie solaire thermique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 000 € par logement pour les chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses</li> <li>• 350 € par logement pour les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique</li> </ul>	
Pompes à chaleur, autres que air/ air	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 000 € par logement pour les pompes à chaleur géothermiques et les pompes à chaleur air/eau</li> <li>• 150 € par logement pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire</li> </ul>	
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid, et droits et frais de raccordement	150 € par logement	
Système de charge pour véhicule électrique	300 €	300 €
Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires	15*q € / m <sup>2</sup>	
Audit énergétique	150 € par logement	
Dépose d'une cuve à fioul	150 € par logement	
Équipements de ventilation mécanique contrôlée à double flux	1000 € par logement	

\* "q" représente la quote-part correspondant au logement considéré

À noter que le montant du crédit d'impôt pour chaque dépense ne peut dépasser 75 % de la dépense éligible supportée par le bénéficiaire.

Par ailleurs, lorsque le bénéficiaire du crédit d'impôt est remboursé dans un délai de cinq ans de tout ou partie du montant des dépenses éligibles, il fait l'objet, au titre de l'année de remboursement et dans la limite du crédit d'impôt obtenu, d'une reprise correspondant à la différence entre le montant de

l'avantage fiscal initialement accordé et le montant de l'avantage fiscal ne pouvant dépasser 75 % de la dépense éligible, sur la base de la dépense finalement supportée.

La loi prévoit qu'un ménage ne peut bénéficier à la fois :

- du crédit d'impôt accordé au titre des sommes versées pour l'emploi d'un salarié à domicile ;
- ou d'une déduction de charges pour la détermination de ses revenus catégoriels ;
- ou de la prime de transition énergétique.

## **Mentions sur la facture**

Des dispositions relatives aux mentions devant figurer sur les factures émises par l'entreprise pour bénéficier du crédit d'impôt, ont été ajoutées pour les nouvelles dépenses éligibles au CITE. Ainsi, en cas d'acquisition et de pose d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires, la facture doit mentionner la surface en mètres carrés des parois protégées. De la même manière, en cas de dépenses liées au bouquet de travaux, précitées, la facture doit préciser la surface habitable du logement, ainsi que la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire du logement pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement avant travaux et après travaux, telle que déterminée par une méthode fixée par un arrêté (à paraître).

## **Sanctions**

La loi prévoit en outre la création d'une sanction dans le cadre du régime transitoire. Ainsi, le ménage qui a indûment bénéficié du crédit d'impôt est redevable d'une amende égale à 50 % de l'avantage fiscal obtenu, sans pouvoir être inférieure à 1 500 €.

## **Rapport sur l'opportunité d'élargir la prime aux propriétaires bailleurs**

Dans un délai de trois mois à compter de la promulgation de la loi, soit le 28 mars 2020, le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport portant sur l'opportunité d'élargir la prime de transition énergétique aux propriétaires bailleurs pour lutter contre la location des passoires énergétiques.

## **Éco-PTZ : distribution par des sociétés de tiers financement**

### **(LF : art. 140)**

À titre expérimental, les sociétés de tiers financement, dont l'actionnariat est majoritairement formé par des collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle (Code monétaire et financier : L. 511-6, 8°), sont autorisées à distribuer des Éco-PTZ « performance énergétique globale » (CGI : art. 244 quater U, I, 2, 2°) et « copropriétés » (CGI : art. 244 quater U, VI bis).

Cette autorisation s'applique aux prêts délivrés du 1er avril 2020 au 31 décembre 2021 pour des logements situés en Ile-de-France ou dans les Hauts-de-France. Un rapport d'évaluation de cette expérimentation devra être remis au Parlement par le Gouvernement au plus tard le 30 septembre 2021.

## **Délai de justification des travaux par l'emprunteur**

### **(LF : art. 24 / CGI : art. 244 quater U)**

Dans le cadre de l'éco-Prêt à taux zéro (Éco-PTZ), l'emprunteur est tenu de fournir à l'établissement bancaire, dans un délai de trois ans à compter de l'octroi du prêt, les éléments justifiant la réalisation des travaux objet du prêt.

Une dérogation à ce délai est introduite en cas de :

- décès de l'emprunteur ;
- accident de santé entraînant une interruption temporaire de travail de l'emprunteur d'au moins trois mois ;
- état de catastrophe naturelle ou technologique ;
- contestation contentieuse de l'opération ;
- force majeure.

Un décret (à paraître) précisera les conditions de cette exonération, applicable aux demandes formulées à compter du 1er juillet 2019.

Pour les éco-PTZ accordés à des syndicats de copropriétaires depuis le 1er juillet 2015, la date d'octroi du prêt, point de départ du délai de justification, est précisée : elle doit être entendue comme la date de signature du contrat de prêt par l'emprunteur. Pour rappel, le contrat de prêt ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois permettant aux copropriétaires de contester les décisions des assemblées générales (loi du 10.7.65 : art. 26-4).

## **Extension du crédit d'impôt Outre-mer aux immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville**

**(LF : art. 144 / CGI : art. 244 quater X)**

Un crédit d'impôt est appliqué pour la réalisation de travaux de rénovation et de réhabilitation de logements dans les départements d'Outre-mer, notamment lorsque :

- ces logements doivent être situés dans les quartiers visés par le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- les travaux doivent permettre aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettre leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

Dans le cadre du plan logement Outre-mer, le champ d'application de ce crédit d'impôt est élargi aux immeubles situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cet élargissement 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<sup>er</sup> janvier 2020.

## **Aides au logement et mesures relatives aux prestations sociales**

### **Clôture du fonds d'urgence en faveur du logement**

**(LF : art. 93 / Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 : art. 12)**

Le Fonds d'urgence en faveur du logement (FUL), créé par la loi de finances rectificative du 30 décembre 2008 (art. 12) et placé auprès de la Caisse des dépôts et consignations, est supprimé au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les dépenses qu'il prenait en charge (logement des sinistrés, opérations nécessaires à la reconstruction de logements ou d'ensembles de logements sur des sites frappés par des événements exceptionnels de nature climatique ou technologique) vont désormais transiter par le budget général de l'État.

## **Indexation des prestations sociales**

**(LF : art. 200)**

La loi prévoit pour 2020 une mesure générale de revalorisation maîtrisée des prestations sociales. Ainsi, par dérogation aux dispositions du Code de la sécurité sociale et du CCH, le montant de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), le montant forfaitaire de la prime d'activité et le montant maximal de la bonification principale ainsi que les paramètres de calcul des APL sont revalorisés de 0,3 % en 2020.

## **Financement complémentaire du Fonds national d'aide au logement (FNAL)**

**(LF : art. 225)**

Une contribution du groupe Action Logement au financement du Fonds national d'aide au logement (FNAL) est instaurée, pour un montant de 500 millions d'euros en 2020. Cette contribution prend la forme d'un versement de la société Action Logement Services au FNAL, qui devra être réalisé avant le 16 mars 2020.

## **Création d'un service public de versement des pensions alimentaires**

**(LF : art. 48)**

À partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, la CAF pourra jouer un rôle d'intermédiaire pour le versement de la pension alimentaire. Cette création vise à lutter contre les impayés. En effet, en cas d'impayés, la CAF pourra directement prélever le montant de la pension alimentaire due sur un ensemble de prestations sociales et familiales. L'organisme versera alors l'Allocation de soutien familial (ASF) au parent créancier de la pension alimentaire.

En outre, cet article ajoute une exception à l'incessibilité et l'insaisissabilité des aides personnelles au logement pour le recouvrement des créances dues au titre de l'entretien d'enfants (Code de la sécurité sociale : L. 581-1 et L. 581-3).

## **Lutte contre la fraude sociale**

**(LFSS : art. 77 et 78)**

### **Programme de contrôle et de lutte contre la fraude sociale**

Les attributions des organismes nationaux des différents régimes de sécurité sociale sont modifiées dans l'objectif d'améliorer le contrôle et la lutte contre la fraude. Ils doivent désormais concevoir et mettre en place un programme de contrôle et de lutte contre la fraude, adossé au plan de contrôle interne. Ils doivent également suivre les opérations réalisées à ce titre par les organismes chargés de la mission d'un régime obligatoire de sécurité sociale.

### **Pièces probantes transmissibles dans le cadre de la lutte contre la fraude sociale**

Les organismes chargés de la gestion d'un régime obligatoire de sécurité sociale, du recouvrement des cotisations de sécurité sociale ou du service des allocations et prestations, les caisses assurant le service des congés payés, Pôle emploi et les administrations de l'État doivent se communiquer des renseignements nécessaires à la lutte contre la fraude. Cet article prévoit que cette obligation s'applique désormais également aux données ou documents s'y rapportant.

## **Exclusion de l'allocation de solidarité aux personnes âgées de la revalorisation du montant des prestations**

**(LFSS : art. 81)**

Au titre de 2020, les montants des prestations et pensions servies par les régimes obligatoires de base (Code de la sécurité sociale : L. 161-25) sont revalorisés de 0,3 %. Néanmoins, le texte prévoit que six pensions ou prestations ne sont pas concernées par cette revalorisation. Parmi elles, se trouvent l'allocation de solidarité aux personnes âgées et l'allocation supplémentaire d'invalidité.

## **Mesures liées au parc social**

### **Réduction de loyer solidarité et indexation des prestations sociales**

**(LF : art. 200 / CCH : L. 442-2-1)**

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 Réduction de loyer solidarité (RLS) mise en place par loi de finances pour 2018 (art. 126) :

- une réduction du rendement des économies d'APL consécutives à la RLS à 1,3 milliard d'euros par an sur la période 2020-2022 (au lieu du 1,5 milliard d'euros initialement prévu) ;
- une stabilisation du montant annuel de la RLS pour trois ans (via une suspension des règles d'indexation annuelle des montants mensuels de RLS et de plafonds de ressources déterminant l'éligibilité à la RLS pour la période 2020-2022) ;
- une évolution maîtrisée du nombre des locataires non bénéficiaires de l'APL éligibles à la RLS: le rendement attendu au titre de la RLS sera atteint de manière préférentielle par le biais d'une modification des montants mensuels de RLS.

Afin de mettre en œuvre cet engagement, pour 2020, l'indexation automatique (au 1er janvier de chaque année) sur l'indice des prix à la consommation (hors tabac) du montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS est supprimée. Toutefois, l'indexation automatique des montants mensuels de RSL est maintenue.

La loi prévoit également pour 2020 une mesure générale de revalorisation maîtrisée des prestations sociales. Ainsi, par dérogation aux dispositions du Code de la sécurité sociale et du CCH, le montant de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), le montant forfaitaire de la prime d'activité et le montant maximal de la bonification principale ainsi que les paramètres de calcul des APL sont revalorisés de 0,3 % en 2020.

## **Baisse du taux de TVA pour certains logements sociaux locatifs**

**(LF : art. 30 / CGI : art. 278 sexies et 278 sexies-0 A)**

Pour mémoire, un pacte d'investissement pour le logement social a été signé le 25 avril 2019 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat, la Caisse des Dépôts et Action Logement.

Le pacte prévoyait une baisse de TVA de 10% à 5,5% concernant la livraison de certains types de logements sociaux.

Jusqu'alors, un taux réduit de 5,5% s'appliquait aux livraisons d'immeubles qui concernaient l'accession sociale à la propriété, l'hébergement temporaire ou d'urgence et l'accueil des personnes âgées ou handicapées (CGI : art. 278 sexies et 278 sexies-0 A). Un taux intermédiaire de 10 % était appliqué à certaines livraisons de logements locatifs sociaux (LF du 30.12.17 : art. 12 / CGI : art. 278 sexies I 1°, 2°, 3°, 6°, 7°, 7 bis, 10 et art. 278 sexies 0-A).

## TVA à 5,5 %

Désormais, la TVA à 5,5 % concerne la livraison et livraison à soi-même des logements neufs suivants :

- les logements locatifs sociaux, notamment ceux qui sont financés par un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou par un Prêt locatif à usage social (PLUS). Dans le cas du prêt PLUS, la mesure ne concerne que les logements :
  - situés dans un Quartier prioritaire de politique de la ville (QPV), y compris partiellement, lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ;
  - en dehors de ces quartiers, les logements qui font l'objet d'une convention de renouvellement urbain, ainsi que ceux qui sont intégrés dans un ensemble immobilier pour lequel la proportion de logements relevant d'une telle convention, parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux financés par un PLAI ou un PLUS, est au moins égale à 50%.
- aux livraisons et livraisons à soi-même de logements à usage locatif autres que sociaux destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas les plafonds applicables à l'investissement locatif intermédiaire, lorsque le destinataire est :
  - pour les logements situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou d'une convention de renouvellement urbain, ou entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, l'association foncière logement ou des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts ;
  - pour les logements situés sur des terrains octroyés au titre des droits de réservation portant sur les logements locatifs, un organisme réalisant, en substitution de l'association foncière logement, des opérations immobilières qui relèvent d'une convention de rénovation urbaine.

Sont également soumises à ce taux de TVA réduit les opérations suivantes :

- **les cessions de droits immobiliers démembrés de logements locatifs** sociaux lorsque l'usufruitier bénéficiaire du prêt réglementé et a conclu la convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement ;
- **les livraisons de locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration** lorsque l'acquisition est financée par un PLAI ou un PLUS (CGI : art. 278 sexies II B 4°). Il est précisé que l'acquisition-amélioration concerne la livraison financée par un prêt réglementé ou la mise à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par l'État, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, ou la réalisation de travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement financés par un prêt réglementé ;
- **les livraisons de terrains à bâtir destinés à la construction de locaux faisant l'objet d'une opération taxable au taux réduit** lorsque l'acquéreur atteste de cette destination dans l'acte de vente ;
- **certaines opérations d'accession sociale à la propriété, notamment :**
  - pour les logements et travaux faisant l'objet d'un contrat de location accession, sous conditions ; ou les apports d'immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession ;
  - certaines opérations liées à la conclusion d'un Bail réel solidaire.

**Pour le secteur social et médico-social**, le taux de TVA réduit à 5,5 % concerne notamment :

- la livraison de certaines structures d'hébergement temporaires ou d'urgence lorsqu'elles font l'objet d'une convention avec l'État formalisant leur engagement d'héberger les publics concernés ;
- les établissements qui hébergent des mineurs ou de jeunes adultes handicapés, des personnes âgées qui remplissent les critères d'éligibilité d'un prêt réglementé, des personnes handicapées, ou des jeunes travailleurs auxquels s'applique l'APL.

**En matière de travaux**, la TVA réduite à 5,5 % concerne :

- les travaux d'extension des locaux ou rendant l'immeuble à l'état neuf portant sur les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'APL ou sur certains locaux du secteur social et médico-social ;
- les travaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration financés par un PLAI ou un PLUS ;
- les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien portant sur les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conditionnant l'application de l'aide personnalisée au logement, y compris ceux situés dans un QPV faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain et dont la construction n'a pas été financée par un PLS et sur les locaux dont la livraison est exigible au taux réduit ;
- les travaux de démolition portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain.

### **TVA à 10%**

Le taux réduit de TVA à 10 % est applicable aux terrains à bâtir destinés à des opérations de logement social, aux autres logements locatifs sociaux que ceux mentionnés ci-dessus (financés par un PLAI ou un PLUS), ainsi qu'aux logements assimilés à des logements locatifs sociaux.

Ce taux s'applique également aux livraisons et livraisons à soi-même de logements à usage locatif autres que sociaux destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas les plafonds applicables à l'investissement locatif intermédiaire, lorsque le destinataire est :

- pour les logements situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou d'une convention de renouvellement urbain, ou entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, l'association foncière logement ou des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts ;
- pour les logements situés sur des terrains octroyés au titre des droits de réservation portant sur les logements locatifs, un organisme réalisant, en substitution de l'association foncière logement, des opérations immobilières qui relèvent d'une convention de rénovation urbaine.

En matière de travaux, la TVA réduite à 10 % s'applique :

- aux travaux portant sur les autres logements locatifs sociaux ;
- aux travaux portant sur les logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession ou sur les autres locaux relevant du secteur social ou médico-social.

### **Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

**(LF : art. 30)**

Cette exonération s'applique aux constructions de logements locatifs sociaux, neufs et affectés à l'habitation principale, à conditions que les logements soient financés à hauteur de 50 % par un prêt règlementé. Le seuil est de 30% lorsque ces logements ont fait l'objet d'une cession de droits immobiliers.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations intervenant à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019, à l'exception de l'exonération de la TFPB qui s'appliquera aux impositions établies pour 2020.

### **Crédit d'impôt pour les acquisitions et constructions de logements sociaux neufs en Outre-mer**

**(LF : art. 141 / CGI : art. 244 quater X)**

Un crédit d'impôt est mis en place pour les acquisitions et constructions de logements sociaux neufs réalisés par les organismes HLM dans les départements d'Outre-mer, sous certaines conditions.

Les logements Prêts locatifs sociaux (PLS) sont éligibles à ce dispositif. Ils doivent cependant avoir préalablement reçu l'agrément du représentant de l'État dans le département. Le nombre de logements agréés par le représentant de l'État au titre d'une année ne peut excéder 25 % du nombre de logements sociaux livrés l'année précédente dans le département.

Le texte précise que ce taux de 25 % de logements sociaux pouvant être agréés par le représentant de l'État est désormais calculé par rapport à la moyenne des logements sociaux livrés sur les trois années précédentes. Cette nouvelle méthode de calcul s'appliquera à compter de l'année 2020.

Par ailleurs, le texte élargit le bénéfice de ce crédit d'impôt aux travaux de démolition réalisés préalablement à la construction de logements neufs. Il ne peut être octroyé que si les fondations de l'immeuble sont achevées dans les deux ans qui suivent la date de fin des travaux de démolition. En outre, il est accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux de démolition et son montant est assis sur le prix de revient des travaux, dans une limite de 25 000 € par logement démoli.

## **Prolongation de l'exemption fiscale sur les plus-values immobilières**

**(LF : art. 107 / CGI : art 150 U)**

Les plus-values lors de cessions de biens immobiliers sont en principe soumises à l'impôt sur le revenu. Mais un certain nombre d'exceptions sont prévues, notamment les immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens qui sont cédés jusqu'au 31 décembre 2020 :

- soit à un organisme HLM ;
- soit à une collectivité territoriale, à un EPCI, à un établissement public foncier en vue de leur cession à un organisme HLM.

Ces deux exceptions sont prolongées de deux ans. Par conséquent, ces opérations ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu si elles interviennent jusqu'au 31 décembre 2022.

Enfin, il est prévu que la perte de recettes pour l'État résultant de cette prolongation est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle sur le tabac.

## **Financement des aides à la pierre**

**(LF : art. 223/ CCH : L. 452-4, L. 452-4-1, L. 435-1)**

Pour mémoire, les organismes HLM, les SEM agréées et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage versent une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui a pour assiette la totalité des loyers et redevances appelées par ces organismes. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP), qui soutient la production de logements sociaux, était principalement financé via la CGLLS.

Un dispositif de modulation des conséquences de la Réduction de loyer solidarité (RLS) avait été mis en place par la loi de finances pour 2018. Il comprenait une majoration applicable aux Offices publics de l'habitat (OPH) et aux Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), ainsi qu'une cotisation réduite proportionnellement au nombre de bénéficiaires de l'Aide personnalisée au logement (APL). Il prévoyait que la somme totale des réductions et des majorations prévues dans le cadre de cette modulation était nulle (CCH : L. 452-4).

Une dérogation à ce dispositif de modulation des cotisations versées à la CGLLS est prévue pour les années 2020, 2021 et 2022 : la somme totale des réductions et des majorations n'est plus nulle ; la somme des majorations doit être inférieure de 300 millions d'euros à la somme des réductions.

Par conséquent, les recettes de la CGLLS seront diminuées de 300 millions d'euros pour 2020, 2021 et 2022. Elles seront compensées par une dépense moindre de la CGLLS vers le FNAP.

Le FNAP perdra ainsi une partie des recettes qui lui étaient annuellement versées : la fraction de recettes versées par les bailleurs sociaux via la CGLLS passe de 375 millions d'euros (en 2018 et 2019) à 75 millions d'euros (en 2020).

Cette perte est compensée par un versement annuel d'Action Logement Services de 300 millions d'euros pour chacune des années 2020, 2021 et 2022, effectué au plus tard le 30 juin de chaque année.

## **Suppression de l'exclusivité accordée aux organismes HLM en cas de cession d'immeubles et prolongation du dispositif de cessions à l'euro symbolique**

**(LF : art. 228 / LF pour 2015 : art. 39)**

Le dispositif de cession à l'euro symbolique des terrains de l'État devenus inutiles à la suite des opérations de restructuration de la défense est prolongé jusqu'en 2024.

L'exclusivité accordée aux organismes HLM pour les cessions d'immeubles de logements est supprimée.

Désormais, la cession d'immeubles de logement est possible :

- si le développement local de l'offre de logements ou les orientations du projet d'aménagement ne justifient pas le maintien de l'usage de ces immeubles ;
- ou si aucun organisme ne souhaite s'en porter acquéreur.

## **Suppression de la taxe sur les cessions de logements**

**(LF : art. 22 / CCH : art. L435-1, art. L443-14, art. L443-14-1, art. L443-15-2-2, art. L443-15-2-3, art. L452-3 / Loi de finances pour 2018 / Ordonnance n°2019-428 du 7 mai 2019)**

Une taxe sur les plus-values des cessions de logements situés en France métropolitaine par les organismes HLM et par les SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréés avait été mise en place par la loi de finances pour 2018 (cf. [Analyse juridique n° 2018-01](#)).

Le présent article supprime cette taxe.

## **Renforcement des mesures d'accompagnement vers et dans le logement**

**(LF : art. 224 / CCH : L. 300-2)**

Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) finance des actions de relogement pour des ménages en difficulté. Il a été créé par la loi de finances rectificative pour 2011. Les actions financées par ce fonds étaient initialement réservées aux personnes reconnues comme prioritaires au titre du DALO. Le public pouvant en bénéficier a été élargi aux familles et les personnes avec des difficultés particulières (CCH : L. 301-1 du CCH / loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013).

Ce fonds est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Ce sont les préfets de département qui signent les conventions avec les opérateurs et qui font ensuite remonter l'information à la CGLLS. L'unique source de recettes du FNAVDL était le produit des liquidations d'astreinte prononcées et liquidées à l'encontre de l'État par le juge administratif, dans le cadre des recours en matière de DALO.

Le texte apporte au FNAVDL une nouvelle ressource.

Il prévoit en effet d'affecter à ce fonds une fraction du produit total des deux impositions versées à la CGLLS par les organismes d'HLM, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage et les SEM :

- la cotisation assise sur la totalité des loyers et redevances appelés par les organismes d'HLM (CCH : L. 452-4). Cette cotisation est pondérée par trois éléments : le nombre de bénéficiaires des aides au logement, le nombre de logements situés en Quartiers prioritaires de la ville (QPV) et le nombre de logements ayant fait l'objet d'un conventionnement avec le concours financier de l'État ;
- la cotisation additionnelle (CCH : L. 452-4-1) due par les organismes de logement social, et par les sociétés d'économies mixtes (sur le résultat lié à leur activité locative sociale). Elle comprend une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements sur lesquels les organismes ont un droit réel et une part variable, qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme déterminé à partir des comptes établis au titre de la période de référence.

La fraction du produit total de ces deux impositions, versée à compter de 2020 au FNAVDL s'élèvera à 15 millions d'euros chaque année.

Cet article est la conséquence de la conclusion de la clause de revoyure pour le logement social, concrétisée par le pacte d'investissement pour le logement social 2020-2022.

## **Taxes locales**

### **Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales**

#### **(LF : art. 16)**

Dans la continuité de la loi de finances pour 2018, le texte prévoit la suppression totale de la taxe d'habitation sur les résidences principales. À ce titre, plusieurs mesures sont prises. Le système de financement des collectivités territoriales est notamment revu afin de compenser le coût de la suppression de la taxe d'habitation.

#### **Mesures relatives à la suppression de la taxe d'habitation**

##### **Aménagement pour 2020 du dégrèvement de la taxe d'habitation pour la résidence principale au bénéfice de 80 % des foyers prévus par la loi de finances pour 2018**

Le dégrèvement de la taxe d'habitation sur la résidence principale en faveur de 80 % des foyers est aménagé pour 2020. La suppression de la taxe d'habitation pour ces foyers en 2020 rend inutile les dispositions relatives au plafonnement de la taxe sous conditions de ressources.

Néanmoins, le dégrèvement reste applicable en 2020 pour les personnes âgées ayant à leur charge un ou plusieurs enfants majeurs du fait d'un décalage dans la prise en compte des ressources des personnes à charge (CGI : art. 1414, IV). Les seuils de revenus de ces foyers sont, en conséquence, revalorisés. Ces derniers sont fixés à :

- 5 660 € pour la première part de quotient familial, majorée de 1 638 € pour chacune des quatre premières demi-parts et de 2 895 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la cinquième, en France métropolitaine ;
- 6 796 € pour la première part de quotient familial, majorée de 1 638 € pour chacune des deux premières demi-parts et de 2 895 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, en Martinique, en Guadeloupe et à La Réunion ;
- 7 547 € pour la première part de quotient familial, majorée de 1 257 € pour chacune des deux premières demi-parts et de 3 015 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, en Guyane ;
- 8 293 € pour la première part de quotient familial, majorée de 1 382 € pour chacune des deux premières demi-parts et de 3 314 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, à Mayotte.

Par ailleurs, le rapport que le Gouvernement devait remettre chaque année au Parlement, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre, sur la mise en application de cette réforme, l'autonomie financière des collectivités territoriales, ainsi que les possibilités de substitution d'une autre ressource fiscale (IV de l'article 5 de la loi de finances pour 2018) a été supprimé.

### **Transformation en exonération et élargissement progressif**

Le texte prévoit la transformation en exonération du dégrèvement de la taxe d'habitation sur la résidence principale en faveur de 80% des foyers prévu par la loi de finances pour 2018 et un élargissement progressif de cette exonération aux 20% de foyers restants :

- le dégrèvement applicable à 80% des contribuables devient une exonération totale ;
- un dégrèvement est instauré pour les 20% de contribuables non concernés par la loi de finances pour 2018.

En effet, en 2021, une exonération à hauteur de 30 % est instaurée pour les ménages encore redevables de la taxe. En 2022, le taux d'exonération passera à 65 %. En 2023, la taxe d'habitation sera supprimée pour tous.

Par ailleurs, les valeurs locatives, servant de base au calcul de la taxe d'habitation, sont majorées par l'application d'un coefficient de 1,009 % pour 2020.

Le présent article conserve également le mécanisme de lissage des effets de seuils instauré par la loi de finances pour 2018.

De plus, à partir de 2021, le produit de la taxe d'habitation sur les résidences principales est transféré à l'État.

Enfin, le texte prévoit que, pour les impositions établies au titre des années 2021 et 2022, le taux de la taxe d'habitation, les taux et les montants d'abattements de taxe soient égaux à ceux appliqués en 2019. Les contribuables concernés par l'exonération ne paieront aucune cotisation sur leur résidence principale, même si les collectivités ont augmenté leur taux d'imposition entre 2017 et 2019.

Pour les contribuables qui restent tenus au paiement de la taxe au titre de l'année 2020, les taux d'imposition seraient gelés au niveau de ceux appliqués en 2019.

### **Mesures de coordination**

Des mesures de coordinations sont prises en conséquence de la suppression de la taxe d'habitation. Par exemple, les exonérations catégorielles de taxe d'habitation sont supprimées car étant devenues caduques (leurs redevables étant désormais exonérés de leur cotisation de taxe d'habitation).

### **Aménagement du mécanisme de dégrèvement au titre des résidents d'EHPAD**

Pour rappel, l'article 6 de la loi de finances pour 2018 prévoit que le dégrèvement de la taxe d'habitation s'applique aux résidents des EHPAD sans but lucratif n'ayant pas la jouissance privative de leur logement. La taxe d'habitation était payée par le gestionnaire de la maison de retraite, qui en répercutait le montant sur les résidents.

Au regard du fait que ces résidents sont désormais exonérés de la taxe d'habitation pour leur résidence principale et que les gestionnaires de ces établissements devraient s'acquitter de la nouvelle taxe d'habitation (il ne s'agit pas de résidences principales), la présente loi prévoit que les EHPAD privés non lucratifs en soient exonérés à compter de 2021.

### **Modalités de détermination du montant de dégrèvement**

Désormais, le montant du dégrèvement des contribuables est égal à la somme de :

- la cotisation de taxe d'habitation de l'année d'imposition ;

- des cotisations de taxes spéciales d'équipement ;
- des cotisations de taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations additionnelles à cette taxe d'habitation (taxe GEMAPI).

### **Mise en place de nouvelles obligations pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe sur les logements vacants sont maintenues en l'état. Les locaux meublés non affectés à l'habitation principale restent donc assujettis à la taxe d'habitation.

Le texte impose aux propriétaires de locaux affectés à l'habitation de déclarer les informations relatives à la nature de l'occupation s'ils s'en réservent la jouissance. S'ils sont occupés par des tiers, ces propriétaires devront révéler l'identité des occupants.

### **Mesures relatives au financement des collectivités territoriales**

#### **Transfert aux communes de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

Afin de compenser le coût de la suppression définitive de la taxe d'habitation pour les collectivités territoriales, le texte prévoit le transfert de la part de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) aux communes, actuellement perçue par les départements, dès 2021.

Le taux communal de la taxe foncière sur les propriétés bâties relatif à l'année 2021 est égal à la somme des taux communal et départemental appliqués en 2020 sur le territoire de la commune.

Pour que ce transfert n'ait aucun impact sur les contribuables, plusieurs mesures ont été mises en place :

- un mécanisme de correction appliquée aux abattements de valeurs locatives lors du transfert de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties aux communes ;
- un mécanisme de correction appliquée aux exonérations lors du transfert de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- un mécanisme de correction appliquée aux abattements de base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties lors de son transfert aux communes ;
- un nouveau calcul du coefficient appliqué aux valeurs locatives communales servant à l'établissement de la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- un nouveau calcul des majorations ou minorations des valeurs locatives communales servant à l'établissement de la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Pour les impositions établies au titre de 2021, les délibérations prises par les communes en matière d'abattement et d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties avant le 1er octobre 2020 sont suspendues.

Enfin, afin de compenser la suppression de la taxe d'habitation à l'euro près, est mis en place, à compter de 2021, un coefficient directeur qui corrige les écarts de compensation (surplus ou insuffisance) engendrés par la perte du produit de la taxe d'habitation et du transfert de la taxe foncière départementale sur les propriétés bâties.

#### **Mesures compensatrices de la suppression de la taxe d'habitation pour les collectivités locales**

La suppression de la taxe d'habitation induit une perte de recette pour les intercommunalités. Dès lors, des mesures de compensation sont mises en place pour les EPCI à fiscalité propre.

Par exemple, à compter de 2021, une fraction du produit net de la TVA est affectée aux EPCI à fiscalité propre, aux départements, à la Ville de Paris, au Département de Mayotte, à la métropole de Lyon, à la collectivité territoriale de Guyane, à la collectivité territoriale de Martinique et à la collectivité de Corse.

Par ailleurs, la suppression de la taxe d'habitation implique de réadapter les règles de lien et de plafonnement des taux des impositions directes locales qui pouvaient l'utiliser comme base de référence.

Enfin, l'affectation de la TFPB aux communes a des conséquences sur les collectivités qui tiraient profit des dispositifs de compensation des exonérations de taxe d'habitation ou de taxe foncière sur les propriétés bâties. Ainsi, des ajustements sont prévus permettant de compenser l'exonération de la taxe d'habitation.

## **Taxe de séjour**

**(LF : art. 112 / CGCT : art. 2333-26, 2333-30, 2333-41)**

### **Modalités de perception**

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

- des communes touristiques ou les stations classées ;
- des communes visées par la loi « Littoral » ou la loi « Montagne » ;
- des communes réalisant des actions pour favoriser le tourisme ou la protection de ses espaces naturels.

Les personnes redevables de la taxe de séjour sont notamment celles résidant dans une location saisonnière. La taxe est donc perçue par l'intermédiaire des propriétaires disposant des biens mis en location.

Les communes ou les EPCI ont le choix entre une taxe de séjour calculée au réel, par personne et par nuitée de séjour (CGCT : L.2333-29 à L.2333-39) ou une taxe forfaitaire (CGCT : L.333-40 à L.2333-47). Toutefois, les tarifs ne doivent pas dépasser des tarifs minimaux et maximaux en fonction de la catégorie d'hébergement.

Pour mémoire, la possibilité de la collecte de la taxe de séjour au réel a été étendue pour les plateformes de réservation en ligne par la loi de finances pour 2015.

La loi de finances rectificative pour 2017 a rendu obligatoire, à compter du 1er janvier 2019, la collecte de la taxe de séjour au réel par les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location et qui sont intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Elle a également prévu qu'à compter du 1er janvier 2019, les hébergements en attente de classement ou sans classement (à l'exception des hébergements de plein air) sont taxés proportionnellement au coût de la nuitée par personne, selon un taux compris entre 1 % et 5 % adopté par la collectivité.

La loi de finances pour 2020 supprime l'application de la taxe de séjour forfaitaire pour les hébergements en attente de classement ou sans classement, soumis à une taxation proportionnelle, en les soumettant au régime d'imposition de la taxe de séjour au réel. Il est également précisé que tous les versements de taxe de séjour réalisés par les redevables avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour une période de taxation incluant une date postérieure au 1er janvier 2020 sont définitifs.

### **Modalités de versement aux collectivités territoriales par les plateformes d'intermédiation locative**

**(LF : art. 114 / CGCT : art. 2333-34)**

Depuis le 1er janvier 2019, la taxe de séjour est directement collectée par les plateformes d'intermédiation locative (loi de finances rectificative pour 2017 : art. 45). La loi de finances pour 2020 leur impose désormais de verser la taxe de séjour aux collectivités territoriales deux fois par an. Les

plateformes vont devoir verser cette taxe au plus tard le 30 juin et le 31 décembre de l'année de perception.

## **Suppression de la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties sur les tourbières**

**(LF : art. 125 / CGI : 1519, I)**

Le texte supprime la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties qui s'appliquait sur les tourbières, dans l'objectif de prendre en compte le rôle de ces tourbières dans la lutte contre le réchauffement climatique.

La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales concernées est compensée par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

## **Impôts locaux : révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile**

**(LF : art. 146 / CGI : art. 1406, 1496, 1496 ter nouveau, 1497, 1504, 1518 ter, 1650, 1650 A, 1650 B, 1650 C et 1729 C)**

Les valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, retenues pour l'assiette des impôts locaux et de leurs taxes additionnelles, font l'objet d'une révision (RVLLH), qui sera mise en œuvre en 2026.

La valeur locative de chaque propriété ou fraction de propriété sera déterminée en fonction de l'état du marché locatif à la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les commissions départementales des valeurs locatives, en accord avec les commissions communales des impôts directs, seront chargées :

- de délimiter, dans chaque département, plusieurs secteurs d'évaluation, qui regrouperont des communes ou sections cadastrales de communes présentant un marché locatif homogène ;
- sur la base des loyers moyens constatés dans chacun de ces secteurs (hors logements HLM et soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948), de déterminer le tarif, qui, rapporté par mètre carré à la consistance du local, permettra d'en obtenir la valeur locative ;
- de déterminer les éventuels coefficients de localisation (de 1,1, 1,15, 1,2 ou 1,3 ou de 0,7, 0,8, 0,85 ou 0,9) permettant de majorer ou minorer ces tarifs, afin de tenir compte de la situation particulière de la parcelle d'assise de la propriété au sein du secteur d'évaluation.

Pour déterminer la valeur locative qui leur sera applicable, les locaux d'habitation seront divisés en quatre sous-catégories, elles-mêmes divisés en catégories (déterminées par décret à paraître) en fonction de leur consistance (superficie, utilisation caractéristiques physiques...) :

- les maisons individuelles ;
- les appartements situés dans les immeubles collectifs ;
- les locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles ;
- les dépendances isolées (consistance = superficie au sol).

La valeur locative des locaux d'habitation qui présentent des caractéristiques exceptionnelles sera déterminée par voie d'appréciation directe, en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété, telle qu'elle serait constatée si elle était libre de toute location ou occupation à la date de référence (déterminée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou, pour celles créées après cette date, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de leur création).

À défaut, la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété sera déterminée en ajoutant à la valeur vénale du terrain, estimée à la date de référence par comparaison avec celle qui ressort de transactions

relatives à des terrains à bâtir situés dans une zone comparable, la valeur de reconstruction de la propriété.

Les propriétaires de locaux à usage d'habitation ou affectés à l'exercice d'une activité salariée à domicile faisant l'objet d'une location seront tenus de déclarer à l'administration, par voie électronique avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, les informations relatives à ces biens et au montant du loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de déclaration, selon des modalités fixées par arrêté (à paraître).

À partir de l'évolution des loyers constatés dans ces déclarations, les tarifs de chaque catégorie dans chaque secteur d'évaluation seront mis à jour par l'administration fiscale tous les ans.

Les coefficients de localisation pourront être révisés par les commissions départementales des valeurs locatives, après accord des commissions communales des impôts directs, dans les 3 à 5 ans qui suivent le renouvellement des conseils municipaux.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2029, au cours de l'année qui suit celle du renouvellement général des conseils municipaux, les commissions délimitent les secteurs d'évaluation, fixent les nouveaux tarifs et délimitent les parcelles auxquelles s'appliquent un coefficient de localisation.

Pour l'établissement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), la valeur locative des propriétés bâties sera corrigée par un coefficient de neutralisation.

Ce coefficient est égal, pour chaque taxe et chaque collectivité territoriale, au rapport entre, d'une part, la somme des valeurs locatives non révisées au 1<sup>er</sup> janvier 2026 des propriétés imposables au titre de cette année dans le ressort territorial de cette collectivité et, d'autre part, la somme des valeurs locatives révisées de ces mêmes propriétés à la même date.

Un rapport retraçant les conséquences de la RVLLH pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'État sera remis par le Gouvernement au Parlement au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2024. Ce rapport examine notamment les solutions alternatives à l'application de ces mesures pour les immeubles HLM attribuées sous condition de ressources ainsi que les modalités de mise en place et de sortie des dispositifs de neutralisation et d'atténuation de la révision.

## **Publication d'un rapport sur les conséquences de la refonte de la fiscalité locale sur les communes d'Outre-mer**

**(LF : art. 261)**

Un rapport sera rendu au Parlement par le Gouvernement avant le 1<sup>er</sup> septembre 2021 sur les conséquences de la refonte de la fiscalité locale prévue par la présente loi sur les communes ultramarines. Il traitera, notamment, des conséquences du mécanisme de compensation pour les communes d'Outre-mer susceptibles d'être concernées par une fiabilisation des valeurs locatives des locaux situés sur leur territoire et assujettis à la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

## **Exonération de la TFPB en cas de travaux d'économies d'énergie**

**(LF : art. 118/ CGI : 1382-0 B)**

Actuellement, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent exonérer de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de cinq ans, à concurrence de 50 % ou de 100 %, les logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 qui ont fait l'objet d'un montant minimal de dépenses d'équipement destinées à réaliser des économies d'énergie.

Cet article abaisse la durée d'exonération de cinq à trois ans et autorise les collectivités territoriales et EPCI à fixer librement le taux d'exonération entre 50 % et 100 %. En outre, les logements déjà exonérés

de TFPB en 2019, ou qui devaient l'être en 2020, resteront exonérés jusqu'au terme de la période de cinq ans. Il est enfin précisé que les délibérations antérieures à 2020, qui ont institué l'exonération et en ont fixé le taux à 50 % ou à 100 %, restent applicables tant qu'elles n'ont pas été rapportées ou modifiées.

## **Autres mesures**

### **Affectation du produit de la taxe spéciale sur les contrats d'assurance**

**(LFR pour 2019 : art. 1)**

La loi de finances rectificative a pour objet d'assurer la fin de gestion budgétaire de l'exercice 2019. Il porte, à ce titre, le schéma de crédits permettant la couverture des dépenses prévues à fin 2019. Parmi les mesures qui touchent au logement, le texte précise que le produit de la taxe spéciale sur les contrats d'assurance, mentionnée à l'article 1001 du Code général des impôts, affecté à Action Logement, est plafonné en 2019 à zéro euro.

### **Opération de revitalisation de territoire et exonérations fiscales**

**(LF : art. 111 / CGI : art. 1382 H, 1464 F)**

La loi ELAN a créé un nouvel outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes : l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) (cf. HA spécial loi ELAN, § Contractualiser la revitalisation des centres villes, p. 48).

Les communes ayant signé une convention ORT et dont le revenu médian par unité de consommation serait inférieur à la médiane nationale pourront délibérer afin d'instaurer, en faveur des entreprises commerciales ou artisanales présentes sur le territoire, des exonérations concernant la CFE, la TFPB et la CVAE. Ce dispositif s'applique jusqu'en 2023.

### **Instauration d'un droit de délaissement pour des propriétaires riverains d'un aéroport existant**

**(LF : art. 205)**

Un droit de délaissement est mis en place au profit de certains propriétaires d'habitation riveraine d'un aéroport existant, dont l'État a successivement projeté le transfert sur un autre site, a approuvé un contrat de concession aux fins de création d'un nouvel aérodrome sur ce site puis a finalement annoncé le maintien et le réaménagement de l'aérodrome existant. Cette procédure permet aux riverains de tels aéroports de mettre en demeure l'État de procéder au rachat de leur propriété sans que l'exposition aux bruits ne vienne en baisser la valeur. Cette mise en demeure n'est possible que pour les propriétaires qui ont procédé à l'acquisition ou à la réalisation de travaux dans leur habitation entre la date de publication de l'acte approuvant le contrat de concession de cet aérodrome et la date de l'annonce, par l'État, du maintien et du réaménagement de l'aérodrome existant.

### **Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)**

**(LF : art. 251)**

Le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) est destiné à apporter un financement aux acteurs 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.

Créé pour une durée de cinq ans en 2006, la loi de finances pour 2016 a prolongé l'activité de ce fonds jusqu'en 2020. Une circulaire du 3 mai 2012 présente les modalités d'instruction et d'attribution de subventions.

La loi de finances pour 2020 modifie la rédaction de l'article L. 2335-15 du Code général des collectivités territoriales.

La liste des acteurs bénéficiaires est restreinte aux communes, aux EPCI compétents et aux groupements d'intérêt public compétents. Les CCAS et les EPL ne sont plus mentionnés.

L'objet du fonds est plus précisément encadré : le fonds est destiné à apporter une aide financière afin d'assurer durant une période maximale de six mois l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux qui présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité et qui ont fait l'objet soit d'une ordonnance d'expulsion, soit d'un ordre d'évacuation.

Les nouvelles modalités d'utilisation du FARU seront précisées par décret (à paraître).

## **Fonds de prévention des risques naturels majeurs**

**(LF : art. 232 / loi de finances pour 2006 : art. 136, VII)**

L'article 136 de la loi de finances pour 2006 a mis en place un dispositif permettant au Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit « fonds Barnier », de contribuer au financement de l'aide financière et des frais de démolition de l'habitat informel dans les zones fortement exposées aux risques des départements et régions d'Outre-mer. Il est plafonné à cinq millions d'euros par an. Le présent article vise à reconduire ce dispositif pour cinq années supplémentaires.

## **Location d'une pièce de l'habitation principale : exonération d'impôt sur le revenu**

**(LF : art. 136 / CGI : art. 35 bis)**

Les sommes perçues pour la location d'une pièce de l'habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu (sous réserve de ne pas dépasser un plafond). Or, ce dispositif n'est pas, en l'état actuel des textes, limité dans le temps. En effet, il fait partie des six dépenses fiscales pour lesquelles il n'existe aucune information relative à leur efficacité. Dès lors, le présent article vise à limiter dans le temps cette exonération d'impôt, en la bornant au 31 décembre 2023, afin de pouvoir en dresser une évaluation.

## **Collecte et exploitation par l'administration fiscale des données rendues publiques par les utilisateurs de réseaux sociaux et des plateformes de mise en relation par voie électronique**

**(LF : art. 154)**

En l'état actuel du droit, des procédés permettant à l'administration fiscale d'exploiter des données existent, mais ces derniers sont limités aux contenus déclarés à l'administration fiscale ou publiés par des acteurs institutionnels.

À titre expérimental pour une durée de trois ans, la présente loi autorise l'administration fiscale à collecter et exploiter, au moyen de traitements informatisés et automatisés ne nécessitant pas de reconnaissance faciale, les données rendues publiques par les utilisateurs de réseaux sociaux et des plateformes de mise en relation par voie électronique. Cette expérimentation doit concourir à la constatation des infractions fiscales et à la lutte contre la fraude.

Cet article prévoit que les données ainsi collectées, lorsqu'elles sont de nature à concourir à la constatation d'une infraction, sont conservées pour une durée maximale d'un an et sont détruites à l'issue de ce délai. Celles qui sont utilisées dans le cadre d'une procédure fiscale, pénale ou douanière,

elles peuvent être conservées jusqu'à la fin de la procédure. Les autres doivent être détruites dans un délai maximum de 30 jours.

La mise en œuvre de ce dispositif expérimental doit être encadrée par un décret en Conseil d'État, soumis à l'avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. En outre, une analyse d'impact dont les résultats sont transmis à la Commission nationale de l'informatique et des libertés doit être réalisée. De même, cette expérimentation doit faire l'objet d'une première évaluation au plus tard 18 mois avant son terme, puis d'un bilan définitif tous les deux transmis au Parlement.

## **Publication sur internet de la liste des plateformes qui ne coopèrent pas avec l'administration fiscale**

**(LF : art. 149)**

Le présent article vise à mettre en place une sanction pour les opérateurs de plateforme qui ne respectent pas les obligations fiscales qui leur incombent. Cette sanction consiste en la publication sur le site internet de l'administration fiscale de la liste des opérateurs de plateforme non coopératifs. La décision de publication est prise par l'administration fiscale après avis conforme et motivé de la commission des infractions fiscales. La décision de publication prise par l'administration est notifiée à l'opérateur de plateforme, elle mentionne la sanction que l'administration se propose d'appliquer, ses motifs et la possibilité dont dispose l'intéressé de présenter ses observations dans un délai de soixante jours à compter de la notification. Enfin, la durée de publication ne peut excéder un an et lorsque l'opérateur a rempli ses obligations, elle doit être retirée sans délai.

## **Mécénat des entreprises et logement des personnes en difficulté**

**(LF : art. 134 / CGI : 238 bis)**

Les entreprises qui effectuent des versements au titre du mécénat peuvent, dans certaines limites, bénéficier d'une réduction d'impôt (CGI : art. 238 bis). Le taux de cette réduction serait baissé de 60 % à 40 % pour la fraction des dons supérieure à deux millions d'euros, sauf notamment pour les versements effectués au profit d'organismes sans but lucratif qui procèdent à la fourniture gratuite de repas à des personnes en difficulté, qui contribuent à favoriser leur logement ou qui procèdent, à titre principal, à la fourniture gratuite de certains soins.

## **Taxe sur les actes des huissiers de justice**

**(LF : art. 21 / CGI : art. 302 bis Y)**

La loi de finances pour 1994 a instauré une taxe forfaitaire sur les actes des huissiers de justice. Elle s'élevait à 13,04 € pour les actes accomplis depuis le 1er janvier 2016 et à 14,89 € pour les actes accomplis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La loi de finances pour 2020 supprime cette taxe pour les actes établis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## **Suppression de dépenses fiscales inefficaces**

L'article 30 supprime certaines dépenses fiscales considérées comme inefficaces ou sous-utilisées.

Ainsi, est supprimée l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficiaient les établissements publics et SEM chargés de l'aménagement par une convention contractée en application d'une concession d'aménagement ainsi que les organismes HLM et les sociétés anonymes de coordination HLM, pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes :

- zone d'aménagement concerté ;
- lotissements ;
- zone de restauration immobilière ;

- zone de résorption de l'habitat insalubre ;
- opérations de rénovation urbaine.

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