

Information PRO n°1 – le 4 janvier 2017

Les mesures "logement" de la loi de finances pour 2017

La loi de finances pour 2017 a été adoptée le 20 décembre et publiée au JO le 29 décembre 2016. En matière de logement, le gouvernement a notamment décidé de prolonger d'un an les dispositifs fiscaux Pinel et Censi-Bouvard, le crédit d'impôt pour la transition énergétique, et de faciliter le cumul de ce dernier avec l'eco-PTZ.

Accession progressive à la propriété (art. 3). Les revenus des logements donnés en location à leurs associés par les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété sont exonérés d'impôt sur le revenu.

Certificats d'économies d'énergie CEE (art. 16). Les produits de cession de certificats d'économies d'énergie par les organismes HLM sont désormais exonérés d'impôt sur le revenu, au même titre que leurs activités réalisées au titre du service général (construction, acquisition, amélioration, attribution et gestion de logements sociaux).

Transformation de bureaux en logement (art. 18). Les réductions d'impôts sur les sociétés dont bénéficient déjà les entreprises pour céder leurs bureaux et commerces afin qu'ils soient transformés en logements sont élargies aux locaux à vocation industrielle. Par ailleurs, le délai imparti à l'acquéreur pour achever la transformation des locaux en logements est porté de trois à quatre ans.

CITE (art. 23). Le CITE est prorogé à droit constant jusqu'au 31 décembre 2017 et la condition de ressources permettant de bénéficier du cumul du CITE et de l'éco-PTZ, pour les offres d'avances émises à partir du 1er mars 2016 est supprimée. Le gouvernement doit par ailleurs remettre au Parlement, avant le 1er septembre 2017, un rapport sur la mise en œuvre du crédit d'impôt pour le développement durable et du crédit d'impôt pour la transition énergétique, présentant une analyse de l'efficacité de ces dispositifs, depuis leur création. Le rapport devra également faire état de la distribution géographique et sociale de ces crédits d'impôt, ainsi que de leur effet sur le prix hors taxe des principaux travaux de rénovation éligibles au crédit d'impôt, et comprendre des propositions destinées à renforcer durablement l'efficacité du crédit d'impôt pour la transition énergétique.

TVA à 5,5 % pour les résidences hôtelières à vocation sociale RHVS (art. 29). La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne les prestations d'hébergement et d'accompagnement social rendues dans les résidences hôtelières à vocation sociale qui s'engagent à réserver plus de 80 % des logements de la résidence à des personnes "éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence", à des sans-abris ou à des demandeurs

d'asile. Une disposition applicable aux prestations de service dont le fait générateur intervient à compter du 1er mars 2017.

TVA à 5,5 % en zone ANRU (art. 30). La loi de finances pour 2017 modifie la délimitation des zones périphériques autour des quartiers Anru au sein desquelles les logements loués par l'association Foncière Logement et ceux vendus dans le cadre de l'accession sociale à la propriété bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 %. En ce qui concerne l'AFL, ces logements sont soit situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention Anru, soit entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Pour les opérations d'accession sociale, les logements doivent soit faire l'objet d'une convention Anru, soit être intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite. Ces dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2017.

Suppression de niches fiscales (art. 32). Certaines niches fiscales liées au logement sont supprimées à compter du 1er janvier 2017 : la possibilité accordée jusqu'ici aux nus propriétaires de déduire les réparations importantes (voûtes, poutres) du revenu global dans la limite de 25 000 euros par an (2 quater du II de l'article 156 du CGI), l'exonération pour 7 ans de TFPB pour les installations et bâtiments liés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation (article 1387 A bis du CGI) ; et le crédit d'impôt accordé aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés ayant souscrit une assurance contre les impayés de loyer (article 200 nonies du CGI).

Compensation de la taxe sur les logements vacants (art. 35). La dotation de compensation de la réforme de la taxe d'habitation sur les logements vacants pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale percevant cette taxe est fixée à 4 millions d'euros pour l'année 2017.

Dispositif Pinel (art. 68). Le dispositif Pinel est reconduit jusqu'au 31 décembre 2017. À titre expérimental, il est rendu éligible aux investissements réalisés par les contribuables dans certaines communes de la zone C "caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif, liés à une dynamique démographique ou économique particulière, qui ont fait l'objet, dans des conditions définies par décret, d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis conforme du comité régional de l'habitat et de l'hébergement".

Dispositif Censi-Bouvard (art. 69). Le dispositif Censi-Bouvard, qui instaure une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation, destiné à une location meublée est reconduit d'un an, jusqu'au 31 décembre 2017, sauf pour les résidences de tourisme classées. Le volet relatif à la construction de nouvelles résidences de tourisme est supprimé à compter du 31 décembre 2016, mais est réorienté pour encourager l'amélioration du parc existant des résidences de tourisme classées achevées depuis plus de quinze ans.

Exonérations de TFPB au logement social (art. 94). L'article 1384 B du code général des impôts est modifié pour permettre aux communes et EPCI à fiscalité propre sur les territoires desquels les logements sociaux représentent au moins 50 % des résidences principales de délibérer en défaveur de l'exonération de TFPB, pour les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation à partir du 1er janvier 2017 (article 1384 B du code général des impôts) et pour ceux acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'État, de l'ANRU ou de l'ANAH (article 1384 C), lorsqu'ils ont déjà bénéficié d'une exonération de longue durée de TFPB. Contrairement à ce qu'envisagé au cours du débat parlementaire, il n'est donc pas

question d'accorder cette possibilité pour les logements sociaux nouvellement construits (article 1384 A) ou les logements intermédiaires (article 1384 – 0 A du CGI).

Exonération de la TFPB et renouvellement urbain (art. 95). Toujours dans les communes et intercommunalités où le parc social est majoritaire, les exonérations de TFPB aux constructions neuves issues d'une opération de démolition-construction dans le cadre du NPNRU sont supprimées à compter du 1er janvier 2017, lorsque les immeubles démolis ont eux-mêmes bénéficié de ces exonérations. Une disposition inscrite au nouvel article 1384 G du CGI, créé à cette fin.

Logements sociaux vacants (art. 96). L'article 1407 bis du CGI est modifié pour rendre automatique l'exonération de taxe d'habitation pour les logements vacants détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte.

Résidences secondaires en zones tendues (art. 97). Les communes classées dans les zones tendues peuvent désormais délibérer pour majorer, non plus de 20 %, mais de 5 % à 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation relative aux habitations secondaires. L'article 1407 ter du CGI est modifié en ce sens. Pour instituer ou moduler la majoration de taxe d'habitation due à compter de 2017, à titre dérogatoire, ces communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2017.

Valeurs locatives (art. 99). Les valeurs locatives sont revalorisées de 0,4 % en 2017. Le texte prévoit également qu'elles soient indexées sur l'inflation à compter de 2018.

APL (art. 157). Le gouvernement doit remettre au Parlement, au plus tard dans les trois mois suivant la promulgation de la loi de finances, un rapport permettant de déterminer :

- les effets économiques, pour les personnes en situation de handicap, de la réforme des aides au logement opérée par l'article 140 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, en particulier la nouvelle prise en considération du patrimoine de la personne et le seuil de 30 000 euros établi par cette même loi
- dans quelle mesure le nouveau seuil de 30 000 euros affecte le cas des personnes handicapées, le cas échéant bénéficiant de l'allocation aux adultes handicapés
- l'inclusion dans l'assiette patrimoniale de 30 000 euros précitée des rentes et contrats d'assurance vie