



Information PRO n°1 – le 4 janvier 2019

Logement : ce qui change au 1er janvier 2019

Revalorisation des aides au logement. Comme chaque année, le paramètre R0 intervenant dans la formule de calcul des aides personnelles au logement en secteur locatif est défini par décret. En cohérence avec la revalorisation globale des aides au logement annoncée pour le 1er octobre prochain, il est revalorisé de 0,3 % au 1er janvier 2019 par décret du 27 décembre 2018. Un autre décret du 27 décembre 2018 revalorise également de 0,3 % au 1er janvier 2019 le revenu minimum pris en compte pour les étudiants dans la formule de calcul des aides personnelles au logement. Enfin, les barèmes concernant la prise en compte des ressources pour le calcul des aides personnelles au logement sont revalorisés par arrêté du 27 décembre 2018.

Réexamen des conditions d'occupation des logements. En vertu de l'article 109 de la loi Elan pour les logements situés en zone tendue, tout bailleur social doit désormais examiner les conditions d'occupation des logements HLM tous les trois ans, à compter de la date de signature du contrat de location. L'organisme HLM transmet à la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes : suroccupation du logement ; sous-occupation ; logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap ; dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Le cas échéant, la commission constate la situation, définit les caractéristiques d'un logement adapté. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Ce nouvel article 442-5-2 du CCH s'applique à partir du 1er janvier 2019, y compris aux contrats de location en cours.

Bail Réel Solitaire et quotas SRU. Toujours en vertu de la loi Elan (article 130), à compter du 1er janvier 2019, les logements qui font l'objet d'un bail réel solidaire sont assimilés aux logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU.

PINEL. L'avantage fiscal réservé aux investisseurs dans le neuf est prolongé jusqu'au 31 décembre 2021, mais uniquement dans les zones A bis, A et B1. Les projets situés en zone B2 ou C ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 peuvent encore bénéficier du dispositif, si la signature de l'acte d'acquisition a lieu avant le 15 mars 2019.

DENORMANDIE dans l'ancien. À partir du 1er janvier 2019, un nouveau dispositif fiscal de soutien à l'investissement locatif est mis en œuvre pour inciter à la rénovation de logements situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (dans le cadre du plan action Cœur de Ville ou d'une ORT). Sont donc éligibles les acquisitions de logements anciens faisant l'objet concomitamment de travaux d'amélioration, réalisés par des entreprises, et qui devront représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Comme pour le dispositif Pinel, l'acquéreur

doit s'engager à louer le logement ainsi rénové pour une durée comprise en 6 et 12 ans, et son taux de réduction d'impôt variera entre 12 % et 21 %.

Copropriétés. À partir du 1er janvier 2019, les copropriétés de moins de 50 lots sont obligées d'être immatriculées auprès du registre national des copropriétés.

Taxe sur assurance emprunteur. La taxe sur les conventions d'assurances (TSCA) de 9 % sur la garantie décès des contrats d'assurance emprunteur est mise en place pour tout nouveau contrat souscrit à compter de 1er janvier 2019. Une partie des recettes ainsi générées est affectée à Action logement en contrepartie du relèvement des seuils de prélèvements obligatoires inscrit dans la loi Pacte.

Plus-values sur résidence principale. À compter du 1er janvier 2019, les contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en raison de leur départ hors de France bénéficient d'une exonération sur la plus-value réalisée lors de sa vente, à condition que cette dernière intervienne au plus tard à la fin de l'année qui suit le départ à l'étranger, et que l'immeuble soit resté effectivement inoccupé pendant ce délai.

AIRBNB. Dès le 1er janvier 2019, les plateformes en ligne de locations saisonnières, telles qu'Airbnb auront l'obligation de transmettre l'ensemble des informations sur les revenus dégagés par les loueurs à l'administration fiscale. Un arrêté du 27 décembre 2018 fixe les obligations déclaratives des plateformes en ligne de locations saisonnières sous réserve que le total annuel des montants perçus par un même utilisateur sur une plateforme soit égal ou supérieur à 3 000 euros, et que le nombre annuel des transactions réalisées par un même utilisateur sur une plateforme à 20.

CITE. À compter de 2019, le remplacement de fenêtres à simple vitrage par du double vitrage sera à nouveau éligible au Cite, avec un taux de 15 % plafonné à 100 euros par fenêtre. De même, à compter du 1er janvier 2019, le Cite s'appliquera aux dépenses d'acquisition de chaudières fonctionnant au gaz, à des conditions de performance énergétique et à un plafond de dépenses (entre 1 000 et 1 200 euros) qui seront fixés par arrêté. Les contribuables continueront à bénéficier des dispositions fiscales antérieures (hors dispositions relatives aux chaudières utilisant le fioul comme source d'énergie) dès lors qu'ils pourront justifier avoir engagé la réalisation des travaux par l'acceptation d'un devis et le versement d'un acompte avant le 1er janvier 2019.

ÉCO-PTZ. L'Eco-PTZ est prolongé jusqu'au 31 décembre 2021. Les démarches pour l'obtenir sont également simplifiées, mais la plupart de ces simplifications entreront en vigueur à partir de 2021. Parmi ces nouvelles mesures, seule la suppression de la condition de bouquet de travaux, qui, d'une part, facilitera le recours à ces prêts par les ménages modestes et, d'autre part, favorisera l'installation d'équipements utilisant de l'énergie renouvelable, plus coûteux que des équipements utilisant de l'énergie fossile, entrera en vigueur au 1er juillet 2019.

Dans le courant de l'année 2019

Logements vacants. Le ministre de la Ville et du Logement Julien Denormandie a annoncé le 21 décembre 2018 la mise en place dès février 2019 d'un plan national pour remettre sur le marché des logements vacants.

APL. Le 1er octobre 2019, les paramètres de calcul des aides au logement (APL, ALF, ALS) seront revalorisés de 0,3 %. Ces aides seront par ailleurs calculées et versées sur la base des ressources actuelles et non plus celles touchées deux ans auparavant, comme c'est le cas aujourd'hui. Une nouvelle méthode de calcul qui suppose la publication d'un décret, probablement à l'été prochain, et doit permettre, au sens du gouvernement, de déterminer de façon "plus juste" le montant d'aide à verser au bénéficiaire, en s'adaptant de manière réactive – tous les trimestres – à l'évolution de ses ressources.

PTZ. Lors des discussions à l'Assemblée nationale sur le PLF 2019 le 18 décembre 2018, Julien Denormandie s'est engagé à réexaminer le dispositif PTZ "au cours des premiers mois de 2019 pour trouver le moyen de favoriser la construction neuve dans les zones les plus rurales". Pour l'instant, le PTZ est en place jusqu'au 31 décembre 2021 dans les zones A bis, A et B1. Sur ces zones, il est réservé au neuf et représente au maximum 40 % du montant du projet. Dans les zones B2 et C, le PTZ s'arrête au 31 décembre 2019, sa

quotité étant de 20 % dans le neuf et de 40 % dans l'ancien avec travaux de rénovation. En revanche, dans les zones B2 et C, il est prévu que le PTZ restera éligible pour les logements qui ont donné lieu à un contrat de location-accession sociale à la propriété dans le cas où l'option d'achat est levée après le 31 décembre 2019.