

Information PRO n°3 – le 7 janvier 2019

La loi de finances pour 2019 : le logement et l'urbanisme

Publiée au Journal officiel du 30 décembre, la loi n°2018-1317 de finances pour 2019 ne souligne aucun bouleversement notable en ce qui concerne les politiques du logement et de l'urbanisme. L'exécutif ajuste cette année les dispositifs financiers qui doivent alimenter sa politique.

DISPOSITIF PINEL EN SITE DE DÉFENSE (art. 11). Le bénéfice du dispositif Pinel dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (rendu possible par le IV de l'article 199 novovicies du CGI) est étendu aux logements situés dans des zones ayant été couvertes par un tel contrat dans les huit années précédant l'investissement.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (art. 12). La LFI instaure le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu à compter du 1er janvier 2019 et prévoit en conséquence un certain nombre d'aménagements, notamment pour les contribuables bénéficiant des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif. Ainsi, pour éviter des variations trop importantes de l'impôt prélevé en cas de perte du bénéfice de l'avantage fiscal, le législateur ouvre le champ de l'avance versée au 1er mars, jusqu'ici accordée aux bénéficiaires du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile et du crédit d'impôt pour frais de garde de jeunes enfants, à toutes une série d'avantages fiscaux, dont le Censi-Bouvard, le Scellier et le Pinel.

TAXE D'HABITATION (art. 15). L'exonération de la taxe d'habitation pour les foyers qui auraient dû bénéficier des dispositions de lissage en raison de la suppression de l'exonération pour les veufs et certains contribuables modestes, prévue par l'article 7 de la loi de finances pour 2018, est prolongée d'un an.

TAXE SUR LES LOGEMENTS HLM (art. 26). L'entrée en vigueur de la taxe sur les plus-values de cessions HLM opérées en France métropolitaine, définie à l'article L. 443-14-1 du CCH est reportée. Elle s'appliquera donc aux plus-values constatées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2019.

DÉPENSES FISCALES INUTILES (art. 30). Plusieurs dispositions du code général des impôts jugées inefficaces par le législateur sont supprimées :

-Outre-mer. L'extinction de la réduction d'impôt dont bénéficient les particuliers pour l'acquisition ou la construction de logements sociaux réalisées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à la Réunion (article 199 undecies C), inscrite à l'article 110 de la loi de finances pour 2016, est repoussée au 24 septembre 2018. L'extinction du dispositif est également repoussée pour les investissements réalisés dans ces départements : restent éligibles les projets dont la demande d'agrément est parvenue à l'administration au plus tard le 24 septembre 2018 (versus le 31 décembre 2017 jusqu'ici). La condition de versement de 50% d'acompte sur le prix avant le 30 juin 2018 est supprimée.

L'exonération de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrements pour ces cessions de logements est par ailleurs abrogée (article 1594 I quater).

Enfin, la TVA n'est plus perçue au taux réduit pour les ventes et apports de terrains à bâtir et de logements neufs des particuliers dans le champ du logement social prévu par l'article 199 undecies C (article 296 ter) en Guadeloupe, en Martinique et à la Réunion, ainsi que pour les opérations financées à l'aide d'un prêt aidé de l'État.

-Acquisition de logement par un bailleur social. L'option permettant aux organismes HLM et aux SEM de ne pas bénéficier du crédit d'impôt concernant l'acquisition de logements est supprimée (article 244 quater X).

L'imposition fixe de 125 € prévue pour l'acquisition de logements sociaux opérée notamment par des organismes HLM et des SEM lorsque ces biens ont été financés à l'aide de prêts conventionnés est elle aussi supprimée (article 1051).

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRE EN OUTRE-MER (art. 34). Le délai de mise en location des immeubles neufs acquis ou construits dans le cadre des dispositifs d'aide fiscale en faveur de l'acquisition et de la construction de logement dans les secteurs locatifs social et intermédiaire en outre-mer est allongé, de six à douze mois. Cette mesure s'applique aux immeubles acquis ou construits à compter du 1er juillet 2018.

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE (art. 43). Les contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en raison de leur départ hors de France bénéficient désormais d'une exonération sur la plus-value réalisée lors de sa vente, à condition que cette dernière intervienne dans un délai normal, 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.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION DES SIIC (art. 45). L'obligation de distribution des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés réalisés par des SIIC (définie au II de l'article 208 C du CGI) est relevée de 60 % à 70 %.

IFI (art. 48). Le législateur a voulu clarifier et compléter certaines dispositions relatives à l'impôt sur la fortune immobilière, créé en loi de finances initiale pour 2018. Les articles 973 (sur les règles d'évaluation des biens) et 974 (sur le passif déductible) du code général des impôts sont notamment modifiés pour assurer une application uniforme des règles de déductibilité des dettes, à la fois pour ce qui concerne la valorisation des parts ou actions imposables et pour le calcul du montant de passif déductible de l'assiette. La LFI 2019 confirme par ailleurs explicitement qu'en matière d'IFI, l'ensemble des règles contentieuses suit les règles applicables en matière de droits d'enregistrement, notamment au regard des dispositions de l'article L. 247 du livre des procédures fiscales (sur les remises gracieuses).

FUSION DE SOCIÉTÉS HLM (art. 62). La LFI clarifie la portée de l'article 209 du code général des impôts, dans le contexte de la vente HLM : en cas de fusion placée sous le régime de l'article 210 A du CGI, les déficits fiscaux de la structure absorbée, y compris ceux provenant de la gestion d'un patrimoine immobilier, sont transférés à la structure absorbante à la condition de l'obtention d'un agrément tel que prévu par l'article 209.

BRS (art. 76). La loi de finances rectificatives pour 2016 a soumis les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre du BRS au taux réduit de TVA de 5,5 %, sachant que la non-affectation de ces biens immobiliers à des opérations de BRS dans les 5 ans ou le changement de destination du bien dans les 15 ans suivant l'acquisition ont pour effet une remise en cause de ce taux réduit. De fait, lorsque les conditions d'octroi de la TVA cessent d'être remplies, un complément d'impôt est dû. L'article 76 de la LFI 2019 aménage donc ce dispositif : d'une part, le complément d'impôt est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année ; d'autre part, lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt sera calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements.

RÉNOVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX OUTRE-MER (art. 139). La réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI est étendue aux travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans situés sur l'île de Tahiti, dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont Dore, Voh, Koné et Pouembout et à Saint Martin. Les travaux doivent permettre aux logements

d'acquérir des performances techniques "voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique". La réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des travaux de réhabilitation minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Son montant est retenu dans la limite d'un plafond de 50 000 € par logement. Cette réduction d'impôt, accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux, peut faire l'objet d'une reprise si les conditions d'octroi n'étaient pas respectées.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE EN OUTRE-MER (art. 154). Les organismes HLM et SEM de logement social bénéficient d'un crédit d'impôt pour les investissements réalisés dans les secteurs locatifs intermédiaire et social. En cas de construction d'immeubles, l'avantage fiscal était jusqu'ici accordé au fur et à mesure de la construction, à hauteur de 50 % au titre de l'achèvement des fondations, de 25 % au titre de la mise hors d'eau de l'immeuble, le solde étant versé lors de sa livraison. Pour accélérer la mobilisation de ces financements nécessaires à leur réalisation, le crédit d'impôt, calculé sur le montant prévisionnel du prix de revient, est désormais accordé à hauteur de 70 % au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées, et de 20 % au titre de l'année de la mise hors d'eau. Le solde, calculé sur le prix de revient définitif, est octroyé lors de la livraison de l'immeuble. Cette disposition s'applique aux immeubles dont l'achèvement des fondations intervient à compter du 1^{er} janvier 2019.

EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE EN CAS DE LOCATION-ACCESSION DANS L'ANCIEN (art. 158). L'exonération de TFPB dont bénéficient pendant 15 ans les propriétaires de logements neufs acquis en PSLA (article 1384 A du CGI) peut désormais s'appliquer, sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre, aux logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les revenus à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, ne dépassent pas les plafonds de l'accession sociale HLM.

PROLONGATION DES CONTRATS DE VILLE (art. 181). À l'initiative des parlementaires de la majorité, les contrats de ville signés à la date d'entrée en vigueur de la LFI voient leurs effets repoussés jusqu'au 31 décembre 2022, en cohérence avec la durée du quinquennat. Par conséquent, sont également prolongés les effets de ces contrats spécifiques aux QPV, dont l'abattement de 30 % sur les bases d'imposition de TFPB pour les logements sociaux construits dans ces quartiers. De fait, la liste des QPV sera actualisée au 1^{er} janvier 2023.

CITE (art. 182). L'article 182 modifie le crédit d'impôt transition énergétique, dit CITE. Le gouvernement revient ainsi en partie sur une mesure qui avait fait grand bruit dans la loi de finances de 2018 : la fin des aides pour les ménages qui changent leurs fenêtres et leurs portes. Pour justifier cette mesure, l'exécutif avait fait valoir le peu d'effet qu'elle semble induire sur la réduction de la consommation de chauffage. Finalement, poussé par François de Rugy, nouveau ministre de la Transition écologique, l'Assemblée nationale a décidé de rendre à nouveau éligible au CITE le remplacement de fenêtres à simple vitrage par du double vitrage, avec un taux de 15 % et plafonné à 100 euros par fenêtre, à compter de 2019.

En outre, l'article 182 :

- proroge d'un an (jusqu'au 31 décembre 2019) le CITE ;
- l'étend à la dépose des cuves à fioul ;
- limite les aides aux chaudières à "très haute performance énergétique", alors que les chaudières "à haute performance énergétique" étaient éligibles en 2018, et les plafonne ;
- étend le crédit d'impôt à la pose (et non à la seule acquisition) pour certaines opérations (pompes à chaleur, équipements de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source renouvelable) ;
- plafonne les aides au titre de chaudières à micro-cogénération gaz ;
- impose au gouvernement de remettre au Parlement, avant le 1^{er} septembre 2019, un rapport sur la transformation du CITE en prime forfaitaire par type d'équipement ou de prestation.

ÉCO-PTZ (art. 184). L'éco-PTZ est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Son bénéfice est en outre élargi aux travaux effectués dans tous les logements construits depuis plus de deux ans, alors qu'il concernait jusqu'ici

uniquement les habitations construites avant 1990 en métropole (avant le 1er janvier 2010 pour l'outre-mer). Cette décision a été critiquée par le Cler, qui considère que les moyens publics dévolus à la rénovation énergétique ne devraient pas aller aux bâtiments quasi neufs, qui respectent déjà la RT 2012, mais être concentrés sur les bâtiments les plus inefficaces. Par ailleurs, l'article 184 supprime la condition de bouquet de travaux et uniformise la durée d'emprunt à quinze ans, indépendamment du nombre d'actions financées, afin de permettre aux ménages d'emprunter sur une durée plus longue. Enfin, les règles qui encadrent l'éco-PTZ accordé à un syndicat de copropriétaires sont également revues pour faciliter le financement des travaux de rénovation énergétique en copropriété : le seuil des quotes-parts devant être compris dans les lots d'habitation est supprimé et les possibilités de cumul d'un éco-PTZ complémentaire après un premier éco-PTZ attribué à un syndicat de copropriétaires sont étendues. L'objectif est de rendre ce produit plus attractif aux yeux des banques, accusées de renâcler à le commercialiser, et des particuliers.

PTZ (art. 185). Dans les territoires détendus, à savoir les zones B2 et C, le bénéfice du PTZ sera limité à compter du 1er janvier 2020 aux seuls logements acquis via un contrat de location-accession sociale à la propriété.

CENSI-BOUVARD (art. 186). La LFI 2019 proroge jusqu'au 31 décembre 2021 le dispositif Censi-Bouvard, initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2018.

PINEL EN ZONES DÉTENDUES (art. 187). Le législateur prolonge le délai d'extinction du dispositif Pinel hors zones tendues, inscrit à l'article 68 de la loi de finances pour 2018. Pour permettre une sortie progressive des zones B2 et C de ce dispositif, l'extinction du Pinel ne s'appliquait en effet pas aux acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, à la condition que l'acquisition soit réalisée par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018, permettant ainsi aux promoteurs de céder les projets démarrés avant la loi de finances 2018. Ce délai d'acquisition est repoussé au 15 mars 2019 (mais seuls les projets dont le PC a été déposé avant le 31 décembre 2017 restent bien concernés par ce dispositif transitoire).

BÉNÉFICE DU PINEL POUR LES EXPATRIÉS (art. 188). Les contribuables et associés de sociétés civiles ayant bénéficié du dispositif Pinel alors qu'ils étaient fiscalement domiciliés en France, conservent le bénéfice de l'avantage fiscal au regard de leurs revenus de source française, après leur départ de France. Les associés de sociétés civiles peuvent également en bénéficier.

FRAIS DE COMMISSION ET DISPOSITIF PINEL (art. 189). La LFI 2019 précise l'encadrement des frais et commissions pouvant être imputés par les acteurs intermédiaires lors de l'acquisition de logements au dispositif, encadrement là encore inscrit à l'article 68 de la loi de finances pour 2018. Notamment, elle impose à ces intermédiaires de communiquer à l'acquéreur une estimation du montant des frais et commissions "directs et indirects effectivement imputés", "ainsi que leur part dans le prix de revient", lors de la signature du contrat de réservation. Le montant définitif de ces frais et commissions figure pour sa part dans l'acte authentique d'acquisition du logement. En cas de dépassement d'un plafond à définir par décret, le vendeur cosignataire de l'acte encourt désormais une amende administrative, dont le montant de cette amende ne peut excéder dix fois les frais excédant le plafond (auparavant son montant ne pouvait excéder dix fois les frais indûment perçus).

REVALORISATION DES AIDES AU LOGEMENT (art. 210). La LFI prévoit pour 2019 une revalorisation plafonnée à 0,3 % des aides personnelles au logement que sont l'APL (article L. 351-3 du CCH), l'ALF (L. 542-2 du code de la sécurité sociale) et l'ALS (L. 831-1 du même code). Elle déroge ainsi au principe selon lequel la revalorisation au 1^{er} octobre de ces aides est indexée sur l'évolution de l'Indice de référence des loyers. Le Conseil Constitutionnel a en revanche censuré le plafonnement de la revalorisation pour 2020, au motif que la mesure ne portait pas sur l'année visée par la loi de finances.

"DENORMANDIE ANCIEN" (art. 226). 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 %.

CONTRIBUTION DES BAILLEURS SOCIAUX AU NPNRU (art. 224). La LFI 2019 acte la contribution des organismes HLM au financement du NPNRU à hauteur de 2 milliards d'euros, via l'augmentation du concours financier que la CGLLS verse chaque année à l'Anru, de 30 millions à 184 millions d'euros, jusqu'en 2031.

ASSOCIATION FONCIÈRE LOGEMENT (art. 225). La taxe sur les plus-values de cessions HLM ne s'applique plus aux cessions de logements appartenant à l'Association Foncière Logement.

AIDE AU LOGEMENT EN OUTRE-MER (art. 227). Après le tollé provoqué par la suppression l'an dernier de l'APL Accession, notamment en outre-mer, la LFI 2019 rétablit l'ALF accession et l'ALS accession à titre transitoire, jusqu'au 1er janvier 2020, en Guyane, Martinique, Guadeloupe et à La Réunion. Pour en bénéficier, l'acquéreur doit présenter une décision favorable de financement prise avant le 31 décembre 2018 par le représentant de l'État sur le territoire concerné. L'allocation de logement temporaire (ALT) est par ailleurs ouverte à Mayotte à compter du 1er janvier 2019.

RLS (art. 229). Avant le 1er septembre 2019, le gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'impact du dispositif de la réduction de loyer de solidarité et l'impact de l'augmentation de la TVA inscrite dans la loi de finances pour 2018 sur l'autofinancement et les capacités d'investissement des organismes de logement social à court, moyen et long terme.

CHRS (art. 230). Avant le 1er septembre 2019, le gouvernement remet au Parlement un rapport analysant la pertinence du financement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale via la seule mission budgétaire "Cohésion des territoires", compte tenu des enjeux relatifs à l'accompagnement social des personnes hébergées. Le rapport présente également les modalités envisageables de conclusion de partenariats financiers entre les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et d'autres acteurs de l'action sociale.

PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS (art. 238). Le fonds de prévention des risques naturels majeurs (article L. 561-3 du code de l'environnement) est reconduit jusqu'en 2023, mais plafonné à 105 millions d'euros annuels (versus 125 M€ jusqu'ici). Il peut contribuer au financement d'études et travaux ou équipements de prévention ou de protection contre les risques naturels dont les collectivités territoriales ou leurs groupements assurent la maîtrise d'ouvrage, dans les communes couvertes par un PPRT prescrit ou approuvé, l'article 128 précisant la nature de ces études et travaux et dans quelles proportions le fonds peut les financer. Fait nouveau, le taux maximal d'intervention est fixé à 60 % dans la zone du territoire français la plus exposée au risque sismique, à définir par décret.