



## Information PRO 2023 n°27 – 27092023 – Présentation ce jour en Conseil des Ministres du PLF 2024 – Focus sur son l'article 6 « Aménagement de la fiscalité du logement »

**L'article 6 du PLF 2024 propose plusieurs aménagements de la fiscalité du logement en faveur « du soutien à l'accession à la propriété des ménages aux revenus les plus modestes, de l'amélioration de la performance énergétique globale des logements et de leur adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap de leurs occupants ainsi que de la promotion de la sobriété foncière ».**

En premier lieu, dans un contexte notamment marqué par la hausse des taux d'intérêt, il proroge pour quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027, le dispositif de prêt ne portant pas intérêt destiné à financer la première accession à la propriété, le fameux prêt à taux zéro (PTZ). Cette prorogation, qui permet de maintenir le soutien à la première accession à la propriété des ménages dont les revenus sont modestes, est assortie d'un recentrage du dispositif (dont le gouvernement avait déjà fait état) visant « à en renforcer l'efficacité et à limiter son impact en matière d'artificialisation des sols et d'étalement urbain » (Donc cela concerne uniquement le logement collectif et dans des zones bien spécifiques avec un déséquilibre entre l'offre et la demande donc les zones tendues). De même, la prorogation exclut des travaux finançables par le PTZ l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles.

*« Lorsque le logement est neuf, les prêts sont octroyés sous condition de localisation de ce logement dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 et dans une commune classée dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Par dérogation, les conditions prévues au présent alinéa ne s'appliquent pas pour l'acquisition d'un logement neuf faisant l'objet d'un contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, d'un contrat de bail réel solidaire régi par les dispositions du chapitre V du titre V du livre II ou d'un contrat d'accession à la propriété respectant les conditions prévues au 2° du III l'article 278 sexies du code général des impôts. ».*

Par ailleurs, cet article proroge pour quatre ans également, soit jusqu'au 31 décembre 2027, le dispositif de prêt ne portant pas intérêt pour financer certains travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements (éco-PTZ) afin de maintenir le soutien apporté aux ménages réalisant des travaux de rénovation énergétique dans leur logement.

Cette prorogation est assortie de plusieurs ajustements visant à simplifier le recours au dispositif et à le renforcer, consistant en l'extension de sa distribution aux sociétés de tiers-financement, au couplage de l'éco-PTZ « Copropriétés » avec le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, et à la révision à la hausse des plafonds d'aide et de la durée de remboursement maximale applicables à certaines opérations.

De même, cet article confirme l'éligibilité des sociétés civiles de placement immobilier dont le capital est détenu en totalité, directement ou indirectement, par des personnes passibles de l'impôt sur les

sociétés au dispositif de soutien aux investisseurs institutionnels dans le logement locatif intermédiaire (LLI). Conformément aux annonces de la Première ministre en conclusion des travaux conduits dans le cadre du Conseil national de la refondation (CNR), il renforce par ailleurs ce dispositif, en procédant à son extension à « l'ancien rénové » ainsi qu'à l'élargissement de son périmètre géographique.

Également, afin d'inciter à la rénovation lourde du parc locatif social ancien, il prévoit de faire bénéficier d'une exonération de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) les logements les plus anciens réhabilités en vue de leur donner une « seconde vie », à l'instar de celle dont bénéficient les constructions neuves. Seront ainsi éligibles à cette exonération les logements locatifs sociaux achevés depuis au moins 40 ans, lorsqu'ils font l'objet de travaux permettant cumulativement une amélioration de leur performance énergétique et environnementale avec le passage d'un classement « F » ou « G » avant travaux à un classement « B » ou « A » après travaux, et le respect des normes d'accessibilité, de qualité sanitaire ou de sécurité d'usage à l'issue des travaux. Des adaptations sont prévues pour les logements sociaux situés en outre-mer afin d'y rendre applicable ce dispositif.

De même, il procède à une série d'ajustements visant, dans un contexte notamment marqué par le déploiement, à compter du 1er janvier 2024, d'une aide budgétaire ayant vocation à être unique, « MaPrimAdapt' », à recentrer les dispositifs financiers en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap sur les ménages aux revenus les plus modestes. À cette fin, compte tenu du ciblage de « MaPrimeAdapt' » sur les personnes aux revenus modestes et très modestes et du temps nécessaire à l'examen des conditions d'un éventuel élargissement de la prime à d'autres catégories de revenus, le crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements est prorogé pour une durée ne pouvant excéder deux ans et son champ d'application est recentré sur les ménages intermédiaires les plus fragiles relevant de son volet adaptation. Par ailleurs, les ménages aux revenus les plus élevés (appartenant aux déciles de revenus 9 et 10) ne pourront plus bénéficier à compter du 1er janvier 2024 du crédit d'impôt. Le présent article précise également que le montant de « MaPrimeAdapt' » sera au moins égal à celui du crédit d'impôt et ses conditions d'octroi au moins aussi favorables, tout en assurant, par le recentrage du crédit d'impôt sur les publics présentant des fragilités, la cohérence avec les critères retenus pour « MaPrimAdapt' ».

Et enfin, afin de renforcer le soutien apporté à la rénovation et à la réhabilitation des logements sociaux situés outre-mer, il supprime la condition de localisation géographique applicable à ces opérations, dans le cadre du crédit d'impôt prévu à l'article 244 *quater* X du CGI.