



Information PRO 2024 n°9 – 04012024 – Loi de finances pour 2024 Détail des mesures

Plus-values immobilières (article 9). Cet article vise à encourager la libération du foncier dans les zones tendues en prolongeant jusqu'au 31 décembre 2025 l'abattement exceptionnel sur les terrains à bâtir ou les biens immobiliers, conditionné à une densification du bâti, dont le gabarit doit représenter au moins 75 % du gabarit maximal autorisé par les PLU. Les niveaux d'abattement sont fixés à 60 %, voire jusqu'à 75 % dans les périmètres d'opérations d'aménagement complexe ou d'envergure nationale. Des bonifications sont également possibles dès lors que les logements construits sont destinés, pour au moins 50 % de leur surface, à des logements sociaux, en bail réel solidaire ou intermédiaires. Les exonérations de plus-values de cessions immobilières pour la production de logements sociaux sont également prolongées jusqu'en 2025 et étendues, dans les zones tendues, au logement intermédiaire répondant aux plafonds de loyer prévus par le dispositif Loc'avantages. Ces avantages fiscaux pour le logement abordable ne seront en revanche pas accordés si le projet est situé dans un périmètre ANRU, hormis s'il s'agit de logements intermédiaires.

Dispositif Malraux (article 14). La LFI proroge d'une année, jusqu'au 31 décembre 2024, le volet du dispositif Malraux dédié aux immeubles situés dans un quartier ancien dégradé, ou présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé, et qui fait l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du NPNRU.

Logements en site Seveso (article 17). L'article prolonge jusqu'en 2026 la possibilité pour les ménages effectuant des travaux de renforcement de leur logement en zone Seveso (au titre des PPRT) de bénéficier du crédit d'impôt relatif aux dépenses en faveur de l'aide aux personnes. Celui-ci représente 40 % du coût des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses de 20 000 euros par logement. Le délai de réalisation de ces travaux sur la base des PPRT approuvés avant le 1^{er} janvier 2016 – jusqu'ici de huit ans – est repoussé de onze ans, soit au 1^{er} janvier 2027.

Fiscalité des locations meublées touristiques (article 45). L'article, oublié par le gouvernement dans la version du texte sur laquelle il a engagé sa responsabilité, réforme la fiscalité des locations meublées touristiques. Il modifie ainsi l'article 50 du code général des impôts et aligne le régime fiscal des meublés de tourisme sur le régime microfoncier des locations nues. Ce qui revient, concrètement, à pratiquer un abattement de 30 % (contre 50 % à 71 % pour les meublés non classés et classés précédemment) dans la limite de 15 000 euros de recettes, quand le précédent plafond variait de 77 000 euros à 188 700 euros pour les meublés non classés et classés. Afin de préserver les gîtes ruraux notamment, il est conservé un régime dérogatoire fondé sur un abattement de 51 % dans la limite de 15 000 euros de recettes.

Cessions d'immeubles de bureaux (article 51). Le taux réduit d'impôt sur les sociétés pour les plus-values de cessions d'immeubles de bureaux ou à usage industriel ou commercial, et de terrains à bâtir situés dans les zones tendues, est prolongé jusqu'en 2026. Le dispositif est également réaménagé de manière à augmenter le délai de production des logements grâce à ces cessions, de quatre à six ans pour les projets de plus de 20 000 m².

Prêt avance mutation (article 71). À compter du 1^{er} janvier, il n'existe plus de conditions de ressources pour être éligible à la garantie des prêts avance mutation par le fonds de garantie

pour la rénovation énergétique, et les frais liés à l'inscription d'une hypothèque et les frais notariés sont inclus dans le montant financé par le PAM.

Prêt avance mutation à taux zéro (article 71). Un nouveau prêt avance mutation sans intérêt peut être consenti aux personnes physiques, sous conditions de ressources fixées par arrêté conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement. Ce nouveau PAM à taux zéro sert à financer des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement achevé depuis plus de deux ans et occupé à titre de résidence principale. Le PAM à taux zéro ne pourra pas être cumulé avec un PTZ ou un éco-PTZ au titre des mêmes travaux. Le montant de ce prêt ne peut excéder la somme de 50 000 euros par logement. Un décret fixe, en fonction de la nature des travaux, le montant des plafonds de prêt avance mutation ne portant pas intérêt pour les travaux.

Le PAM à taux zéro ouvre droit au bénéfice du crédit d'impôt dont bénéficient les établissements bancaires, pour les offres émises entre le 1er septembre 2024 et le 31 décembre 2027. Afin de favoriser le déploiement du produit par le secteur bancaire, les modalités de conventionnement, les formalités administratives liées à la demande de prêt, les modalités déclaratives et les modalités d'imputation du crédit d'impôt sont fixées par cohérence avec celles de l'éco-PTZ.

PTZ (article 71). Les dispositions relatives au PTZ supprimées lors du passage du texte au Sénat ont été rétablies par l'Assemblée nationale en deuxième lecture et maintenues en CMP. In fine, l'octroi de PTZ est prolongé de 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2027, alors qu'il devait s'éteindre au 31 décembre 2023, mais il est recentré. Pour les projets dans le neuf, sont désormais éligibles les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif situés en zone tendue (A ou B1). La loi de finances apporte à cela des exceptions. Sont également éligibles au PTZ : l'aménagement (avec ou sans acquisition) de locaux non destinés à l'habitation en locaux à usage de logement ; l'acquisition de logements neufs en PSLA ou faisant l'objet d'un BRS ou d'un contrat d'accession à la propriété en PLAI ; et l'acquisition en zone QPV et ANRU sous le régime de la TVA à taux réduit.

Concernant les logements anciens, pour bénéficier du PTZ ils doivent désormais se situer en zone B2 ou C. Les travaux d'amélioration doivent permettre d'atteindre un niveau de performance énergétique défini par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Dans les logements anciens, le coût total des travaux PTZ ne peut pas comprendre le coût de l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles.

Le plafond de ressources des ménages éligibles au PTZ est rehaussé, passant de 37 000 euros à 49 000 euros par an. Le coefficient familial utilisé dans le calcul du plafond est lui aussi légèrement revalorisé.

La quotité du coût total de l'opération finançable par le PTZ pour les ménages aux revenus les plus modestes passe de 40 % à 50 %. Et par dérogation, lorsque la quotité est égale à 50 %, le montant du prêt ne peut excéder de plus d'un quart le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération.

La durée de la première période de remboursement du PTZ peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à deux ans (au lieu de quatre précédemment).

Les nouvelles modalités du PTZ s'appliqueront aux offres de prêts émises à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard à partir du 1er avril 2024.

Eco-PTZ (article 71). L'éco-PTZ est prolongé de quatre ans, jusqu'au 31 décembre 2027. La loi de finance 2024 en modifie plusieurs modalités pour les offres de prêts émises à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard à partir du 1er avril 2024.

Ainsi, un éco-PTZ complémentaire peut-être accordé en plus d'un éco-PTZ pour financer d'autres travaux dans le logement, qu'ils soient liés ou non à sa performance énergétique, sous réserve que l'offre d'avance soit émise dans un délai de cinq ans. Le montant de ce prêt complémentaire est limité à 30 000 euros. L'éco-PTZ ou l'éco-PTZ complémentaire peut, dérogation, atteindre 50 000 euros si les travaux permettent d'améliorer la performance énergétique du logement et donnent droit aux aides de l'Anah ou à MPR.

Les sociétés de tiers financement peuvent distribuer l'éco-PTZ et l'éco-PTZ copropriété, et à ce titre bénéficier d'un crédit d'impôt.

L'éco-PTZ peut être consenti à un syndicat de copropriétaires pour financer les travaux d'intérêt collectif dont la liste est élargie. Elle inclut désormais des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de la copropriété éligibles aux aides de l'Anah, dans un délai de 20 ans, sans condition d'ancienneté du logement, selon des modalités à préciser par décret. Les copropriétés peuvent elles aussi demander un éco-PTZ copropriété complémentaire. Les montants maximums sont également de 30 000 à 50 000 euros, selon la nature des travaux. Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par syndicat de copropriétaires des logements sur lesquels portent les travaux.

L'assemblée générale d'une copropriété peut voter la souscription d'un éco-PTZ copropriétés au nom du syndicat des copropriétaires à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux d'amélioration de la performance énergétique financés par ce prêt. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Pour tenir compte des délais inhérents aux copropriétés, les modalités de calcul du crédit d'impôt pour les éco-PTZ pour les syndicats de copropriétaires prennent pour référence les conditions de taux à la date de signature du prêt par l'emprunteur au lieu de celles à la date d'émission de l'offre de prêt.

Seconde vie des logements sociaux (article 71). La loi de finances 2024 pérennise le dispositif "seconde vie" visant à favoriser la réhabilitation lourde du parc locatif social ancien au lieu d'une démolition reconstruction. Les logements éligibles devront être achevés depuis au moins 40 ans et, pendant 40 ans, demeurer des logements sociaux.

Ces travaux de rénovation lourde pourront bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 % (ou 2,1 % Outre-mer) à deux conditions. D'abord ils devront passer d'un état "très peu performant ou extrêmement peu performant" à "extrêmement performants ou très performant" (c'est-à-dire en métropole l'étiquette "A" ou "B", et des critères de performance fixés par décret pour l'outre-mer). Ensuite, ces travaux devront respecter les critères de la sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité des bâtiments. Un décret déterminera les situations et les conditions dans lesquelles le respect de tout ou partie de ces critères n'est pas une condition d'éligibilité au taux réduit en raison d'une incompatibilité avec les contraintes architecturales ou patrimoniales pesant sur le bâtiment ou lorsque les travaux nécessaires font courir un risque à l'intégrité du bâti.

Ces logements sociaux rénovés dans le cadre du dispositif "seconde vie" pourront également bénéficier d'une exonération de TFPB. Ce, à condition de faire l'objet d'un agrément préfectoral à compter du 1er janvier 2024 pour la réalisation de travaux de rénovation lourde permettant de passer d'une étiquette "E, F, ou G" à "A ou B" (ou équivalent fixé par décret outre-mer). Cette exonération pourra s'appliquer à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de l'opération unique de travaux de rénovation lourde. Elle durera 15 ans pour les demandes d'agrément déposées avant le 1er janvier 2024 dans le cadre de l'expérimentation du dispositif, et 25 ans pour les demandes déposées entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2026. Les logements locatifs sociaux bénéficiant de cette exonération de TFPB ne peuvent pas prétendre au dégrèvement de TFPB prévu pour les travaux d'économie d'énergie.

Les loyers HLM et redevances maximaux des conventions APL peuvent être augmentés par avenant, dans des conditions fixées par décret, pour tenir compte de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des logements à l'issue de travaux réalisés dans le cadre du dispositif "Seconde vie". Le décret fixe notamment le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances.

Compensation par l'État des exonérations de TFPB "seconde vie" (article 71). À compter de 2024, il est institué un prélèvement sur les recettes de l'État destiné à compenser, pour les communes, les EPCI à fiscalité propre et la métropole de Lyon, les pertes de recettes résultant de l'exonération de TFPB appliquée dans le cadre du dispositif "seconde vie". La compensation de la perte de recettes est égale, chaque année et pendant les 25 années d'exonération, au produit obtenu en multipliant la perte de bases résultant, chaque année, de l'application de cette exonération par le TFPB appliqué en 2023 dans la collectivité. Pour les

communes qui, au 1er janvier 2023, étaient membres d'un EPCI sans fiscalité propre, le taux voté par la commune au titre de 2023 est majoré du taux appliqué au profit de l'EPCI pour la même année 2023. En cas de création d'une commune nouvelle ou de fusion d'EPCI, le taux à retenir est le taux moyen pondéré des communes membres ou préexistantes, majoré le cas échéant.

Adaptation perte d'autonomie (art. 71). Le crédit d'impôt en faveur de l'adaptation des logements à une perte d'autonomie, qui devait s'achever fin 2023 est prolongé jusqu'en 2025, et ses modalités sont modifiées à compter du 1er janvier 2024.

Il est désormais réservé aux personnes âgées de 60 ans ou plus qui souffrant d'une perte d'autonomie ; ou aux personnes qui présentent un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 %. La loi de finance modifie aussi les seuils de revenus des ménages éligibles.

Les caractéristiques et les conditions d'octroi de la subvention attribuée, sous conditions de ressources, par l'Anah pour la réalisation de travaux d'accessibilité ou d'adaptation au vieillissement ou au handicap ne peuvent être moins favorables pour le bénéficiaire que celles offertes aux bénéficiaires du crédit d'impôt. L'Anah communique chaque année à l'administration fiscale, avant le 30 juin, la liste des personnes ayant bénéficié l'année précédente de cette subvention pour travaux d'accessibilité ou d'adaptation.

Logements locatifs intermédiaires (article 71). La créance à l'impôt sur les sociétés en faveur des investisseurs institutionnels dans le LLI est étendue aux structures d'investissement dont le capital est détenu par des personnes physiques intervenant aux côtés d'investisseurs institutionnels, en vue de drainer l'épargne des particuliers.

Le taux réduit de TVA à 10 % est également étendu aux investisseurs dans le logement locatif intermédiaire qui interviennent à travers tous types de structures d'investissement dotées de la personnalité morale, notamment celles dont le capital est détenu par des personnes physiques intervenant aux côtés d'investisseurs institutionnels, sous réserve de respecter des conditions relatives à la situation géographique, à la location et aux bénéficiaires des logements.

Le régime du logement locatif intermédiaire est étendu aux logements appartenant à une résidence services gérée.

TVA à 10 % pour la construction de logements neufs (article 71). Le taux de TVA réduit à 10 % est étendu aux livraisons de logements situés, à la date du dépôt du permis de construire : sur le territoire de communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur ; dans le périmètre d'une GOU (Grande Opération d'Urbanisme) comportant la transformation d'une zone d'activité économique, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou une opération de requalification de copropriétés dégradées ; ou encore sur le territoire des communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement ou une convention d'opération de revitalisation de territoire.

Ce taux de 10 % est aussi applicable aux logements situés en zone tendue (A ou B1) telle qu'appréciée au 31 décembre 2024 pour les logements dont la demande de permis de construire a été déposée au plus tard le 3 octobre 2023 et le chantier lancé avant le 31 décembre 2024.

La loi de finances rend aussi éligible à la TVA à 10 % les logements résultant d'une construction nouvelle ou d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation.

La TVA à 10 % est aussi applicable à une opération d'acquisition-amélioration dans un bâtiment ou une partie de bâtiment à usage résidentiel qui conduit à une amélioration de la performance énergétique, dans des conditions déterminées par arrêté à paraître des ministres chargés du budget, de l'énergie et du logement. Les travaux d'amélioration réalisés par l'acquéreur peuvent aussi bénéficier de la TVA réduite.

Crédit d'impôts HLM Outre-mer (article 71). Les bailleurs sociaux ultramarins pourront continuer de bénéficier d'une réduction d'impôt pour financer les opérations de construction de logements sociaux si le délai entre l'achèvement des fondations et l'achèvement des travaux n'est pas respecté au bout de trois ans (contre deux ans précédemment).

Le crédit d'impôt relatif l'acquisition ou de la construction de logements sociaux neufs dans les départements d'outre-mer est aussi applicable aux logements achevés depuis plus de 20 ans

qui font l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur conformation contre le risque sismique ou cyclonique. Ce, pour toute déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire déposée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Rénovation en outre-mer (article 78). Cet article supprime la condition de localisation géographique applicable au crédit d'impôt en faveur de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux dans les départements et régions d'outre-mer, ce qui ouvre le bénéfice de ce crédit d'impôt aux collectivités d'outre-mer (Tahiti, Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont-Dore, Voh, Koné et Pouembout, et Saint-Martin). Ces dispositions s'appliquent également aux travaux de rénovation ou de réhabilitation dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2024.

QPV (article 86). Le taux réduit de TVA à 5,5 % est maintenu jusqu'au 31 décembre 2026 pour les opérations d'accession sociale dans les QPV faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU et localisées en géographie prioritaire au 31 décembre 2023. Cette TVA à taux réduit est également conservée pour la production neuve et les travaux sur le parc HLM.

Dotation globale de fonctionnement (article 130). Le montant de la dotation globale de fonctionnement allouée aux collectivités s'élève, en 2024 à 27,24 milliards d'euros, soit une hausse de 100 M€ par rapport à la version initiale de budget.

Logement vacant (article 132). L'article institue à compter du 1^{er} janvier 2024 un prélèvement sur les recettes de l'État visant à compenser les pertes de recettes de taxe d'habitation sur les logements vacants pour les communes et les EPCI à fiscalité propre, résultant de l'article 73 de la LFI 2023 qui avait révisé les critères de définition des communes relevant des zones tendues. Au sein de ces territoires, les logements vacants sont imposés automatiquement après une année de vacance volontaire, auxquels peut s'ajouter une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Exonération de taxe foncière (article 143). En vue d'encourager l'amélioration de la performance énergétique des logements, l'article aligne les dépenses de rénovation énergétique éligible à l'exonération de TFPB (pendant trois ans) pour les logements anciens sur celles éligibles au taux de TVA réduit. Il actualise également les modalités d'obtention d'exonération de TFPB (pendant cinq ans) pour les logements neufs dont le niveau de performance énergétique dépasse les seuils imposés par la loi. Il rend enfin éligibles à ces exonérations les logements achevés de plus de dix ans. Ces exonérations peuvent être limitées ou supprimées par les collectivités par une délibération devant intervenir avant le 29 février 2024.