

Logement : rigueur et verdissement en matière fiscale

RL→1387 L'ANNÉE 2011 A ÉTÉ MARQUÉE PAR LE VOTE DE CINQ LOIS DE FINANCES QUI ONT EU POUR EFFET DE TAXER D'AVANTAGE LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS IMMOBILIERS, TANT LORS DE LA CESSIION DE CES BIENS QUE DURANT LEUR PÉRIODE DE DÉTENTION. LES QUELQUES FAVEURS OCTROYÉES DEMEURENT MARGINALES AU REGARD DE LA VOLONTÉ DU LÉGISLATEUR DE LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE EN IMPOSANT PLUS LOURDEMENT LES PROPRIÉTAIRES.



Julien AILLET

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Gide Loyrette & Nouel



Nelson DA RIBA

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Gide Loyrette & Nouel

Dans un contexte économique particulièrement tendu, la salve des dernières lois de finances⁽¹⁾ a changé la donne fiscale applicable aux logements. La tendance est bien évidemment marquée par une réduction des avantages existants – orthodoxie budgétaire oblige –, mais également par une incitation à des investissements immobiliers plus économes en énergie et/ou respectueux de l'environnement.

I. – DES AVANTAGES RÉDUITS, DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ACCRUES

De façon assez paradoxale, si le législateur continue à inciter l'investissement immobilier et l'équipement de la résidence principale en faveur des économies d'énergie et du respect des règles environnementales, il réduit sensiblement les aides fiscales applicables en la matière.

A. – Révision du dispositif *Scellier* pour sa dernière année d'application⁽²⁾

La réduction d'impôt prévue par le dispositif d'investissement locatif *Scellier* s'applique aux contribuables domiciliés en France, qui acquièrent ou font construire un logement neuf entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et s'engagent à le louer nu, à usage d'habitation principale du locataire, pour une durée minimale de neuf ans. Cette réduction, dont le taux varie selon

la date d'acquisition des logements et leurs caractéristiques énergétiques, est calculée sur le prix de revient du logement.

Le dispositif *Scellier* est réaménagé, avant d'être supprimé à compter de 2013 :

- il est élargi aux logements remis à neuf, réhabilités ou transformés par le vendeur avant l'acquisition ;
- il est, à présent, exclusivement réservé aux logements bénéficiant du label *Bâtiment basse consommation énergétique* ou *BBC 2005* ou encore, pour ceux faisant l'objet d'une rénovation, du label *BBC rénovation* ;
- le prix de revient du logement retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est désormais soumis à un plafond par mètre carré, dans la limite de 300 000 euros. Ce plafond sera fixé par décret, en fonction de la situation du logement ;
- les taux de la réduction d'impôt sont, de nouveau, abaissés de :
 - 18 % à 16 % pour les logements *BBC* acquis ou construits en 2012,
 - 9 % à 8 % pour les logements *non BBC* acquis en 2012, lorsque la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2011⁽³⁾.

Remarque : compte tenu de la réduction générale de 15 % des niches fiscales prévue par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 ("rabot"), les taux de 16 % et 8 % sont, de fait, respectivement ramenés à 13 % et 6 % ;

notes

(1) L. fin. 2012, n° 2011-1977, 28 déc. 2011, JO 29 déc. ; L. fin. rect. n° 2011-900, 29 juill. 2011, JO 30 juill. ; L. fin. rect. n° 2011-1117, 19 sept. 2011, JO 20 sept. ; L. fin. rect. n° 2011-1978, 28 déc. 2011, JO 29 déc.

(2) L. fin. 2012, n° 2011-1977, 28 déc. 2011, art. 75 ; CGI, art. 199 septuies.

(3) Lorsque le dépôt de la demande de permis intervient après cette date, aucune réduction d'impôt n'est accordée.

- le dispositif *Scellier outre-mer*, qui devait initialement s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2017, est supprimé dès 2013.

B. – Réduction de l'avantage lié au régime de loueur en meublé non professionnel (dispositif *Censi-Bouvard*)⁽⁴⁾

Une réduction d'impôt sur le revenu est accordée aux personnes physiques qui acquièrent entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, au sein, notamment, de résidences avec services pour étudiants, de résidences pour personnes âgées ou handicapées, de résidences touristiques ou d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou encore un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de le louer meublé.

La réduction d'impôt consentie est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 euros. Son taux, initialement fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, a été abaissé à 18 % pour les acquisitions réalisées en 2011 et 2012⁽⁵⁾.

L'avantage fiscal est étalé sur neuf années. La loi de finances pour 2012 diminue, à nouveau, le taux de la réduction d'impôt et organise le maintien de l'avantage fiscal pour les logements acquis avant le 1^{er} janvier 2015 pour certaines opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2012.

Le taux de la réduction d'impôt est abaissé à 14 % pour les logements acquis en 2012. En tenant compte de la réduction générale de 15 % de certains avantages fiscaux prévue

par l'article 83 de la loi de finances pour 2012, le taux de la réduction d'impôt est, en fait, de 11 % pour les investissements réalisés en 2012.

C. – Réduction de l'aide à l'amélioration de la performance énergétique des équipements de l'habitation principale⁽⁶⁾

La loi de finances pour 2012 proroge et aménage le dispositif en faveur du développement durable, qui permet aux particuliers de bénéficier d'un crédit d'impôt pour certaines dépenses d'équipement réalisées dans leur habitation principale (chaudières à condensation, matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, volets isolants, portes d'entrée, matériaux d'isolation thermique des parois opaques, etc.). L'avantage fiscal, qui devait s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2012, est prorogé, jusqu'au 31 décembre 2015, pour les dépenses effectuées dans les logements achevés depuis plus de deux ans⁽⁷⁾.

Le plafond des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt n'est pas modifié. Il reste fixé, au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 1^{er} janvier 2015, à la somme de 8 000 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 16 000 euros pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité soumises à une imposition commune.

Les taux du crédit d'impôt, fonction de la nature des équipements, sont abaissés et subissent, en outre, le coup de "rabort" de 15 % prévu par l'article 83 de la loi de finances pour 2012 à l'encontre de certains avantages fiscaux.

II. – UN SOUPÇON DE SPÉCULATION

Sous prétexte de réduire les risques de spéculation, le législateur a doublé la période au terme de laquelle les plus-values de cession ➤

notes

(4) L. fin. 2012, n° 2011-1977, 28 déc. 2011, art. 76 ; CGI, art. 199 *sexvicies*.

(5) Initialement fixé à 20 %, le taux a été réduit de 10 % dans le cadre de la mesure générale de réduction de certains avantages fiscaux prévue par la loi de finances pour 2011 [L. fin. 2011, n° 2010-1657, 29 déc. 2010, JO 30 déc., art. 105, I, II, VI, VIII et IX].

(6) L. fin. 2012, n° 2011-1977, 28 déc. 2011, art. 81, I et III ; CGI, art. 200 *quater*.

(7) Il est rappelé que les établissements de crédits qui consentent entre le 1^{er} avril 2009 et le 31 décembre 2013 une avance remboursable sans intérêt d'un montant ne pouvant excéder 30 000 € par logement à des personnes physiques ou à des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés, pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements achevés avant le 1^{er} janvier 1990 et utilisés ou destinés à être utilisés comme résidence principale, bénéficient d'un crédit d'impôt [D. n° 2011-2070, 30 déc. 2011, JO 31 déc.].

d'un bien immobilier sont exonérées. Il a également pensé trouver une parade aux loyers exorbitants demandés par certains bailleurs de logements de très faible surface en instaurant une taxe spécifique.

A. – Réforme des plus-values immobilières⁽⁸⁾

L'abattement pour durée de détention, qui permettait jusqu'à présent de bénéficier, après quinze ans de détention, d'une exonération totale d'impôt sur la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier autre que la résidence principale⁽⁹⁾, est porté à trente ans, avec application d'un taux progressif. L'abattement fixe de 1 000 euros, qui venait également minorer la plus-value imposable, est, quant à lui, supprimé.

Ainsi, les plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1^{er} février 2012 n'ouvrent plus droit qu'à un abattement de 2 % par année de détention au-delà de la cinquième, de 4 % au-delà de la dix-septième et de 8 % au-delà de la vingt-quatrième.

Auparavant, l'abattement de 10 % par an était fixe et s'appliquait au-delà de la cinquième année de détention. Il continue de s'appliquer aux seules cessions de terrains nus constructibles pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011, dès lors que la vente est conclue avant le 1^{er} janvier 2013. Cependant, la loi de finances pour 2012 atténue les effets de la taxation accrue des plus-values immobilières au profit des contribuables qui cèdent un logement alors qu'ils ne sont pas propriétaires de leur résidence principale et ne l'ont pas été au cours des quatre années précédant la cession.

Ces contribuables bénéficieront d'une exonération d'impôt sur la plus-value au titre de la première cession d'un logement réalisée à compter du 1^{er} février 2012, à hauteur de la fraction du

prix de cession qu'ils remploient, dans un délai de vingt-quatre mois, à l'acquisition ou la construction de leur résidence principale.

Les articles 24 et 42 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2011 ont également instauré, sous certaines conditions, deux exonérations spécifiques d'impôt sur la plus-value immobilière réalisée par les contribuables :

- retraités, de condition modeste et résidant en maison de retraite, lorsque ces derniers cèdent leur ancienne résidence principale dans les deux ans suivant leur entrée dans l'établissement spécialisé ;
- ou
- lors de la cession d'un droit de surélévation d'immeuble, si l'acquéreur s'engage à réaliser et achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

B. – Création d'une taxe sur les loyers des logements de faible surface⁽¹⁰⁾

Afin de lutter contre les loyers excessifs pratiqués par certains bailleurs, la loi de finances pour 2012 institue une nouvelle taxe sur les loyers des logements qui répondent aux quatre conditions cumulatives suivantes :

- le logement se situe dans une zone géographique où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement⁽¹¹⁾ ;
- le logement dispose d'une surface habitable inférieure ou égale à quatorze mètres carrés ;
- le logement est donné en location nue ou meublée pour une durée minimale de neuf mois et exonéré de taxe sur la valeur ajoutée ;
- le montant du loyer mensuel, charges non comprises, excède un montant fixé par décret, compris entre 30 et 45 euros par mètre carré de surface habitable : pour

notes

(8) L. fin. rect. n° 2011-1117, 19 sept. 2011, art. 1^{er} ; L. fin. 2012, n° 2011-1978, 28 déc. 2011, art. 24, 29 et 42 et L. fin. rect. n° 2011-1977, 28 déc. 2011, art. 5 et 6 ; CGI, art. 150 U.

(9) La résidence principale bénéficie toujours d'une exonération totale d'imposition sans condition de délai.

(10) L. fin. 2012, n° 2011-1977, 28 déc. 2011, art. 79 ; CGI, art. 234.

(11) Il s'agit des communes situées dans la zone A, telle que définie par l'arrêté des ministres chargés du Budget et du Logement prévu à l'article R. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation (principalement les communes de l'agglomération parisienne).

l'année 2012, la valeur mensuelle de ce loyer de référence, par mètre carré de surface habitable, est fixé à 40 euros, cette valeur faisant l'objet d'une révision annuelle^[12].

Cette nouvelle taxe, qui s'applique aux loyers perçus à compter du 1^{er} janvier 2012, est soumise à un taux déterminé en fonction de l'écart existant entre le montant du loyer mensuel pratiqué et la valeur du loyer mensuel de référence. Elle varie ainsi de 10 à 40 % du montant des loyers annuels bruts avant déduction des charges de copropriété. À titre d'exemple, le propriétaire d'un logement de 10 m² entrant dans le champ d'application de la nouvelle taxe, dont le loyer mensuel s'élève à 500 euros (50 €/m²), est redevable d'une taxe au taux de 18 %, si le loyer de référence fixé par décret est de 40 euros du mètre carré, soit une taxe d'un montant de 1 080 euros.

Si le taux marginal d'imposition à l'impôt sur le revenu du propriétaire est de 41 % et qu'il a opté pour le régime du micro-foncier, il doit acquitter, au titre des revenus fonciers provenant du logement, un impôt sur le revenu de 1 722 euros et des prélèvements sociaux de 567 euros. Une fois l'intégralité des impôts payés, son revenu foncier, net d'impôt, s'élève à 2 631 euros.

Le propriétaire a, dans ce cas, intérêt à abaisser le loyer mensuel à 400 euros, afin d'échapper à la nouvelle taxe, son revenu foncier net d'impôt s'élevant alors à 2 968 euros.

III. – QUELQUES FAVEURS

A. – Projet Patrim Usagers : accès aux informations relatives aux transactions immobilières^[13]

Le projet *Patrim Usagers* est destiné à permettre aux propriétaires expropriés et à certains contribuables faisant l'objet d'une procédure administrative mettant en cause la

valeur de leur bien immobilier^[14] d'obtenir de l'administration fiscale la télétransmission d'informations relatives aux transactions immobilières réalisées sur des biens comparables à ceux dont ils sont propriétaires, afin d'évaluer plus précisément leur valeur vénale.

Jusqu'à présent, l'administration fiscale refusait l'accès à ces informations au nom du secret professionnel. Les particuliers subissant un redressement de la valeur de leurs actifs immobiliers disposaient seulement des informations transmises par leur notaire s'appuyant sur les bases de données notariales *BIEN* ou *PERVAL*, collectant les informations issues des actes de ventes reçus par les notaires.

Cette mesure, applicable sous réserve de la parution d'un décret, constitue une avancée notable puisqu'elle devrait permettre un véritable échange contradictoire, à armes égales, avec l'administration fiscale, notamment dans le cadre d'une procédure de rehaussement de la valeur d'un immeuble.

B. – Extension de l'éco-prêt à taux zéro aux syndicats de copropriétaires^[15]

La quatrième loi de finances rectificative pour 2011 étend aux syndicats de copropriétaires la possibilité de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro pour financer la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives ou de travaux sur des parties et équipements communs de l'immeuble. Les travaux concernés sont ceux visant des économies d'énergie. Le montant du prêt est limité à 30 000 euros par logement. Il ne peut être accordé qu'un seul prêt par copropriété. Cette mesure risque d'être limitée en pratique, dans la mesure où ce prêt ne peut être accordé au titre d'un logement qui a, par ailleurs, bénéficié de l'éco-prêt à taux zéro à titre individuel par un copropriétaire. ■

notes

[12] D. n° 2011-2060, 30 déc. 2011, JO 31 déc.

[13] L. fin. rect. n° 2011-1978, 28 déc. 2011, art. 57 ; LPF, art. L. 107 B.

[14] Il s'agit, principalement, du contrôle de la valeur vénale en matière d'impôt de solidarité sur la fortune, de successions ou d'acquisitions.

[15] L. fin. rect. n° 2011-1978, 28 déc. 2011, art. 43 ; CGI, art. 244 quater U.