

Logement : le poids du budget, le choc des impôts

RL>1534 PRIVILÉGIER L'ÉQUILIBRE BUDGÉTAIRE SANS RÉDUIRE LA DÉPENSE. LE GOUVERNEMENT A FAIT LE CHOIX D'AUGMENTER TRÈS SENSIBLEMENT LA PRESSION FISCALE DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS. SI QUELQUES MESURES ONT ENCORE VOCATION À PROCURER DES AVANTAGES FISCAUX, ELLES S'EFFACENT VITE DEVANT CELLES DESTINÉES À RESTAURER LES FINANCES PUBLIQUES OU À TENTER DE FLUIDIFIER LE MARCHÉ DU LOGEMENT.



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

Malgré l'augmentation globale des taux d'imposition sur les revenus perçus en 2012, avec la création d'une tranche d'imposition supplémentaire à l'impôt sur le revenu de 45 % au-delà de 150 000 euros⁽¹⁾ et la fixation du taux des prélèvements sociaux sur les revenus du capital à 15,5 %⁽²⁾, qui s'accompagne d'une réforme des plus-values immobilières, le législateur poursuit son intention de favoriser l'investissement immobilier par l'octroi de crédits d'impôt, avec notamment l'instauration du nouveau dispositif d'investissement locatif pour le secteur intermédiaire dit *Duflot*.

I. – DES MESURES (ENCORE) DESTINÉES À FAVORISER L'INVESTISSEMENT

A. – Instauration d'un nouveau dispositif de réduction d'impôt pour investissement locatif intermédiaire dit *Duflot*

La loi de finances pour 2013 institue un nouveau dispositif de réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dit *Duflot*⁽³⁾, afin de remplacer l'actuel dispositif *Scellier*⁽⁴⁾. Ce dernier prend fin à compter du 1^{er} janvier 2013 pour l'ensemble des investissements locatifs, à l'exception de ceux réalisés jusqu'au 31 mars 2013 pour lesquels le contribuable justifie avoir conclu

une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique de vente dûment enregistrée chez un notaire ou auprès du service des impôts⁽⁵⁾.

En application du nouveau dispositif *Duflot*, les contribuables fiscalement domiciliés en France qui acquièrent entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2016, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une société civile de placement immobilier), un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficiant d'une réduction d'impôt sur le revenu, à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

Ce nouveau dispositif s'applique également, sous certaines conditions, aux constructions de logements réalisées par le contribuable ainsi qu'aux acquisitions de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation en logement ou concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf.

Afin d'ouvrir droit à réduction d'impôt, le logement doit cumulativement :

- être situé exclusivement dans les zones géographiques de France métropolitaine, qui se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif, déterminées par un arrêté des ministres

notes

(1) L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, JO 30 déc., art. 3 ; CGI, art. 197, I, 1.

(2) L. fin. rect. n° 2012-354, 14 mars 2012, JO 15 mars, art. 2, II, C, et IX, C.

(3) L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 80 ; CGI, art. 199 *novovicies*.

(4) CGI, art. 199 *septvicies*.

(5) L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 81.

chargés du Budget et du Logement en date du 29 décembre 2012⁽⁶⁾, ou dans un département ou une collectivité d'Outre-mer ;

- présenter un certain niveau de performance énergétique globale fixé, par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 (JO 30 déc.) codifié à l'article 46 AZA *octies*-0 A de l'annexe III au Code général des impôts, en fonction du type de logement concerné ; ainsi, les logements neufs doivent bénéficier du label BBC 2005 ou respecter la réglementation thermique 2012, lorsque le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2013 ;
- être loué nu, de manière effective et continue pendant une durée minimale de neuf ans, à titre d'habitation principale, à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par le décret du 29 décembre 2012 susvisé, en fonction du type et de la localisation du logement.

Le nouveau dispositif étant réservé à la location dans le secteur intermédiaire, le loyer fixé dans le bail est également plafonné, allant pour les baux conclus en 2013 de 8,59 euros à 16,52 euros par mètre carré, selon la zone géographique dans laquelle le logement est situé. Ces plafonds sont augmentés selon la surface du logement⁽⁷⁾. Le dispositif *Duflot* prévoit, toutefois, des limitations au bénéfice de la réduction d'impôt :

- le nombre de logements ouvrant droit à réduction d'impôt est limité au sein des immeubles neufs comportant au moins cinq logements ; ainsi, le pourcentage de logements n'ouvrant pas droit à réduction d'impôt au sein d'un même immeuble sera fixé par décret, sans pouvoir être inférieur à 20 % ;
- au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison, au maximum, de deux logements dont il est propriétaire.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient de deux logements au maximum, retenu dans la limite de 5 500 euros par mètre carré de surface habitable⁽⁸⁾, sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 euros par contribuable et par année d'imposition. Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les investissements afférents à des logements situés en France métropolitaine et 29 % pour ceux situés en Outre-mer. La réduction doit être répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième par année d'imposition, sans possibilité de report, sur les années suivantes, de la fraction de la réduction d'impôt qui ne serait pas imputable au titre d'une année.

Cette nouvelle réduction d'impôt est incluse dans le plafond global de certains avantages fiscaux dont peut bénéficier le foyer fiscal au titre d'une année, qui est fixé à 10 000 euros⁽⁹⁾.

B. – Prorogation du dispositif Censi-Bouvard

Le dispositif de réduction d'impôt en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, dit *Censi-Bouvard*, est prorogé de quatre années et s'applique donc aux investissements réalisés jusqu'en 2016⁽¹⁰⁾. Ce dispositif s'adresse aux personnes physiques qui acquièrent, 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 ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de le louer en meublé.

Le taux de la réduction d'impôt, initialement fixé à 18 %, est ramené à 11 % pour les acquisitions réalisées à compter de l'année 2012. ➤

notes

(6) Arr. 29 déc. 2012, NOR : ETL1240750A, JO 30 déc.

(7) D. n° 2012-1532, 29 déc. 2012, art. 1^{er}.

(8) CGI, ann. III, art. 46 AZA *octies* B.

(9) CGI, art. 200-0 A.

(10) L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 77 ; CGI, art. 199 *sexvicies*.

C. – Exclusion du dispositif Malraux du plafond des avantages fiscaux

Pour l'imposition des revenus perçus à compter de 2013, la loi de finances pour 2013 limite à 10 000 euros le montant total de certains avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu, auparavant plafonnés à un montant fixe de 18 000 euros auquel s'ajoutait un montant variable égal à 4 % du revenu imposable selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu⁽¹¹⁾. En revanche, les réductions d'impôt en faveur des investissements Outre-mer⁽¹²⁾ et celles relatives à la souscription au capital de sociétés pour le financement du cinéma et de l'audiovisuel (SOFICA)⁽¹³⁾ demeurent soumises au plafond de 18 000 euros.

Toutefois, le dispositif de réduction d'impôt accordée au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti, dit dispositif *Malraux*, est exclu du champ d'application des avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu soumis au plafonnement global de 10 000 euros.

II. – HARO SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

A. – Alourdissement de la taxation des plus-values immobilières des non-résidents

La seconde loi de finances rectificative pour 2012 alourdit la fiscalité des plus-values des non-résidents (et celle de leurs revenus fonciers) en les soumettant aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement) de 15,5 %, en plus du prélèvement prévu à l'article 244 *bis* A du Code général des impôts⁽¹⁴⁾. Les non-résidents qui cèdent, à compter du 18 août 2012, un bien immobilier situé en France sont donc soumis à un taux d'imposition global de leur plus-value de :

- 34,5 %, pour les personnes qui résident, à la date de la cession, dans un État de l'Espace économique européen ;
- 48,8 %, pour les personnes résidant dans un État hors Espace économique européen, qui a conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale ;
- 65,5 %, pour les personnes qui résident dans un État non coopératif.

Les non-résidents subiront, en outre, tout comme les résidents, la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 euros.

B. – Taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 euros

La dernière loi de finances rectificative pour 2012 crée une taxe sur les plus-values de cession de biens immobiliers supérieures à 50 000 euros⁽¹⁵⁾.

Cette taxe, dont le taux progressif s'échelonne de 2 % à 6 % (6 % au-delà d'une plus-value de 250 000 euros), ne vise pas les plus-values exonérées, notamment celles réalisées lors de la cession de la résidence principale ou à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus depuis plus de trente ans et, en l'état de la rédaction du texte, ne s'appliquerait pas aux plus-values de cession de terrains à bâtir⁽¹⁶⁾.

C. – L'abattement de 20 % sur les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir

Le gouvernement souhaitant créer un "choc d'offre temporaire" de terrains à bâtir avait imaginé un système prévoyant une taxation forfaitaire des plus-values issues de la cession de terrain à bâtir au cours de l'année 2013, puis une intégration de ces plus-values dans le barème progressif de l'impôt sur le revenu pour les cessions réalisées à compter de 2015.

notes

(11) L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 73 ; CGI, art. 200-0 A.

(12) CGI, art. 199 *undecies* A, 199 *undecies* B et 199 *undecies* C.

(13) CGI, art. 199 *unvicies*.

(14) L. fin. rect. n° 2012-958, 16 août 2012, JO 17 août, art. 29.

(15) L. fin. rect. n° 2012-1510, 29 déc. 2012, JO 30 déc., art. 70.

(16) Ce point devra être confirmé par l'administration fiscale.

Le Conseil constitutionnel a jugé que cette mesure, instaurant une différence de niveaux d'imposition entre les terrains à bâtir et les autres biens immobiliers, crée une rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques sans motif d'intérêt général suffisant pour la justifier^[17].

En censurant cette mesure, le Conseil constitutionnel a également censuré une autre mesure contenue également dans l'article 15 du projet de loi de finances pour 2013 : l'abattement de 20 % sur les plus-values de cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir intervenant en 2013.

D. – Cession d'usufruit temporaire

Le gouvernement a souhaité mettre fin à une pratique d'optimisation fiscale qui consistait à céder l'usufruit d'un bien immobilier à une société commerciale appartenant au contribuable. La plus-value dégagée à l'occasion de la cession de l'usufruit n'était en général pas taxée, dès lors qu'il s'agissait de la cession de l'usufruit d'un bien immobilier détenu depuis plus de trente ans. Par ailleurs, la société commerciale était en mesure de déduire des revenus procurés par l'usufruit l'amortissement de ce dernier, réduisant à néant la base taxable. Pour faire échec à ce schéma, la dernière loi de finances rectificative pour 2012 prévoit de taxer le produit de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire selon le régime d'imposition des revenus susceptibles d'être procurés par le bien et non plus selon le régime des plus-values^[18]. Ainsi, le produit de cession de l'usufruit temporaire d'un bien immobilier sera soumis au régime des revenus fonciers, soit à un taux de taxation marginal maximal de 62 %^[19]. Ce dispositif s'applique rétroactivement aux cessions intervenues à compter du 14 novembre 2012.

Enfin, il est à noter que ne sont pas visées par ce dispositif tant les cessions d'usufruit viager

que les cessions d'usufruit effectuées à titre gratuit, même si elles portent sur un usufruit temporaire.

III. – FISCALITÉ LOCALE : VERS UNE MEILLEURE FLUIDITÉ DU MARCHÉ DU LOGEMENT ?

A. – Majoration de la valeur locative des terrains constructibles

Afin d'augmenter le volume de foncier constructible, la première loi de finances rectificative pour 2012 et la loi de finances pour 2013 aménagent le dispositif permettant aux communes de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans certaines zones urbaines^[20] :

- le champ d'application de la mesure est étendu à certaines zones destinées à être équipées et urbanisées à court terme ;
- dans les zones où les tensions immobilières sont les plus fortes, la majoration, qui passe à 25 % du montant de la valeur cadastrale plus 5 euros par mètre carré pour les impositions établies en 2014 et 2015 et 10 euros à compter de 2016, devient obligatoire ;
- la superficie des terrains retenue pour le calcul de la majoration facultative est abaissée de 1 000 mètres carrés à 200 mètres carrés.

En outre, le coefficient de revalorisation des valeurs locatives foncières servant de base aux impôts directs locaux s'établit, pour l'année 2013, à 1,018 pour l'ensemble des propriétés bâties et non bâties.

B. – Augmentation du taux et du champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la taxe sur les logements vacants concerne les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (et non plus 200 000), ➤

notes

[17] Cons. const., 29 déc. 2012, n° 2012-662 DC, § 98 et s.

[18] L. fin. rect. n° 2012-1510, 29 déc. 2012, art. 15 ; CGI, art. 13.

[19] Taux intégrant la CSG déductible.

[20] L. fin. rect. n° 2012-354, 14 mars 2012, art. 28 ; L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 82 ; CGI, art. 1396.

où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Ces difficultés se caractérisent, notamment, par le niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social^[21].

La taxe n'est pas due lorsque le propriétaire peut justifier que le logement a été occupé plus de quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année précédente (et non plus trente jours consécutifs au cours des deux années précédentes).

Le taux d'imposition de la taxe passe à 12,5 % au titre de la première année d'imposition et à 25 % à compter de la seconde^[22].

Par ailleurs, lorsque la taxe annuelle sur les logements vacants n'est pas applicable, les communes peuvent désormais assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition^[23]. La durée de vacance des locaux était précédemment fixée à cinq ans.

IV. – TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES : QUELQUES RETOUCHES NE MASQUANT PAS UNE AUGMENTATION DES TAUX

Logement social. – Le taux de la TVA pour les travaux relatifs aux logements sociaux passe de 5,5 % à 7 %. Ce taux reste, cependant, à 5,5 % pour les opérations relatives au logement social engagées avant le 1^{er} janvier 2012^[24].

Augmentation des taux de TVA à 10 % et 20 %. – À compter du 1^{er} janvier 2014, les travaux réalisés dans les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans seront soumis à une TVA de 10 % contre 7 % actuellement^[25]. Par ailleurs, l'acquisition d'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement, par exemple) ou d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans sera soumise à une TVA de 20 % contre 19,6 % actuellement^[26]. S'agissant de la vente d'immeubles à construire, le taux pourra rester à 19,6 %, si le contrat préliminaire ou le contrat de construction a été enregistré chez le notaire ou auprès du service des impôts avant la date de promulgation de la loi, c'est-à-dire avant le 29 décembre 2012.

Abrogation de l'article 257, I, 3, 2^o, a), du Code général des impôts, concernant la cession par un non-assujetti d'un immeuble acquis en tant qu'immeuble à construire. – Afin de se conformer à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne ayant jugé que ne constitue pas une activité économique soumise à TVA, le simple exercice du droit de propriété par son titulaire qui cède un immeuble en dehors de toute démarche de commercialisation active^[27], la dernière loi de finances rectificative pour 2012 renonce à soumettre à la TVA la vente par un particulier d'un immeuble neuf achevé depuis moins de cinq ans et acquis par lui en tant qu'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme)^[28]. Sauf promesse signée avant le 31 décembre 2012, la cession de ces biens à compter de cette date sera donc soumise au droit de vente de 5,09 %^[29].

notes

[21] L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 16, I ; CGI, art. 232 ; v. aussi, Cons. const., 29 déc. 2012, n° 2012-662 DC, consid. 134 et s., posant plusieurs réserves d'interprétation.

[22] La taxe est assise sur la valeur locative foncière brute du logement et de ses dépendances au 1^{er} janvier de l'année au titre de laquelle l'imposition est due.

[23] L. fin. 2013, n° 2012-1509, 29 déc. 2012, art. 106 ; CGI, art. 1407 bis.

[24] CGI, art. 278 *sexies*.

[25] CGI, art. 279-0 *bis*.

[26] CGI, art. 278.

[27] CJUE, 15 sept. 2011, aff. C-180/10, Slaby et Ku.

[28] L. fin. rect. n° 2012-1510, 29 déc. 2012, art. 64, I, F, 1.

[29] BOI-TVA-IMM-10-10-20, n° 260.

