

Loi de Finances Rectificative pour 2008*Loi du 30.12.08 - JO du 31.12.08***Augmentation du montant maximum du PTZ pour les logements neufs (art. 30 / CGI : art 244 quater J)**

La mise en œuvre du doublement du PTZ dans le neuf nécessitait une modification législative qui intervient avec la loi de finances rectificatives pour 2008.

Pour la période du 15 janvier au 31 décembre 2009 et pour les opérations de construction ou d'acquisition de logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, le montant de base du prêt à taux zéro est porté de 32.500 € à 65.100 €. Ce montant de 65.100 € correspond au montant maximum de base (hors majoration) du PTZ pour un ménage de 6 personnes et plus qui construit ou acquiert un logement neuf en Zone A.

Ce montant peut être majoré pour:

- les opérations réalisées dans les zones franches urbaines et les zones urbaines sensibles,
- celles donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement
- et celles qui vont présenter un niveau de performance énergétique global supérieur à celui imposé par la législation en vigueur. Cette dernière majoration ne deviendra effective qu'avec la publication d'un décret.

Les modifications réglementaires exigées par la mesure du doublement du PTZ dans le neuf ont fait l'objet de deux **décrets** en date du 19 décembre 2008.

Réduction d'impôt « Robien » (art. 31 / CGI : art. 199 septivies)

Un nouveau dispositif d'incitation fiscale est créé à compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012. Tout d'abord envisagé pour se substituer temporairement à l'amortissement « Robien » existant, il prend la forme d'une réduction d'impôt et constitue un dispositif alternatif.

Quelle que soit sa tranche d'imposition, le contribuable bénéficiera donc de la même réduction (le dispositif Robien actuel étant lié au revenu, puisqu'il consiste à créer un amortissement des biens afin d'augmenter le déficit foncier, procure, quant à lui, un avantage variable selon la tranche d'imposition).

La réduction d'impôt concerne les investissements suivants : acquisition d'un logement neuf, ou en l'état futur d'achèvement, d'un local affecté à un usage autre que d'habitation que le contribuable transforme en logement, d'un logement que le contribuable fait construire, ainsi que d'un logement ancien non décent faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle la déclaration d'ouverture de chantier ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

La réduction d'impôt est limitée à un seul logement par an.

Elle s'applique à toutes les zones sauf celles, délimitées par un arrêté à venir, qui ne sont pas caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Le contribuable doit s'engager à louer le logement nu, à usage d'habitation principale pendant 9 ans en respectant les plafonds de loyers prévus pour l'amortissement Robien.

En contrepartie, il bénéficie d'une réduction d'impôt de 25 % (pour les investissements réalisés en 2009 et 2010) et de 20 % (à compter de 2011), étalée sur neuf ans et prorogeable.

Le prix du ou des logements acquis sera retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite d'un montant de 300.000 €, donc la réduction d'impôt est plafonnée à 75.000 € (25% de 300.000 €) ou à 60.000 € en fonction de la date de l'investissement.

La réduction s'impute sur l'impôt dû pour un neuvième de son montant total chaque année.

Si la fraction de la réduction d'impôt pour une année excède l'impôt dû, elle peut être reportée pendant 6 ans.



Le bénéfice du dispositif est placé sous les mêmes conditions que le régime « Robien » actuel auxquelles s'ajoute le respect de la réglementation thermique en vigueur.

Le contribuable pourra cumuler cette réduction d'impôt avec la déduction de 30 % prévue dans le cadre du régime « Borloo ».

A l'issue de la période de 9 ans, le contribuable pourrait bénéficier d'un avantage fiscal supplémentaire s'il maintient le logement en location pendant une ou deux périodes de trois ans dans les conditions prévues dans le régime Borloo (conditions de loyer et de ressources spécifiques) : il s'agira d'une nouvelle réduction d'impôt égale chaque année à 2 % du prix de revient du logement.

En outre, il est prévu que l'amortissement Robien actuel (et a fortiori le bénéfice de la déduction spécifique prévue par le dispositif Borloo) ne concernera que les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009.

TVA à 5,5 % en faveur des économies d'énergie (art. 73 / CGI : art. 279 b decies)

Les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovolampères, d'énergie calorifique, de gaz naturel combustible distribués par réseaux bénéficient d'une TVA à 5,5 %. C'est également le cas de la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets d'énergie de récupération.

Cette mesure prévoit un assouplissement des exigences environnementales en faisant passer cette part de 60 % à 50 % afin de favoriser le développement des réseaux de chaleur, notamment ceux qui alimentent des logements à caractère social ou des établissements publics.

La disposition s'appliquera à la fourniture de chaleur mentionnée sur les factures émises à compter du 1er mars 2009 ou incluse dans les avances ou acomptes perçus à cette date.

Revenus fonciers et nue-propiété (art. 82 / CGI : art. 31 I 1° d et art. 85 / CGI : art. 156)

Les investisseurs particuliers qui acquièrent la nue-propiété de logements dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré, pourront déduire de leurs revenus fonciers les intérêts d'emprunt contractés à cette occasion.

Pour mémoire, l'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat, et l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble. Une convention d'usufruit doit être établie pour une durée minimale de 15 ans (CCH : art. L.253-1).

Afin d'inclure les opérations d'investissement déjà engagées, cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Par ailleurs, certains déficits fonciers sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant, c'est le cas notamment pour les travaux de grosses réparations engagées par le nu-propiétaire d'un immeuble reçu à titre gratuit d'un de ses parents.

Il est proposé de plafonner l'imputation des charges de grosses réparations dans la limite annuelle de 25.000 € et avec une possibilité de report des dépenses excédentaires fixée à 10 ans.

Cette mesure sera applicable à compter de l'imposition des revenus de 2009.

Dispositif PASS-GRL® pour la garantie des loyers impayés / garantie de l'Etat (art. 117)

L'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007 a accordé la garantie de l'Etat au dispositif PASS-GRL pour la garantie des loyers impayés au titre :

- des compensations versées en application des contrats d'assurance souscrits par des bailleurs contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social approuvé par décret pour les locataires éligibles au dispositif PASS-GRL qui ne relèvent pas du 1 % Logement (fonctionnaires, étudiants non boursiers...);
- des garanties de loyers versés aux bailleurs sociaux (organismes d'habitation à loyer modéré, SEM, collectivités publiques, sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes, entreprises d'assurances, établissements de crédit et leurs filiales) qui n'ont pas souscrits de contrat d'assurance contre les risques de loyers impayés ; ce dispositif étant actuellement à l'étude.

Pour mémoire le décret qui doit fixer les modalités d'application de l'article 85 de la loi de finances rectificative pour 2007 et notamment les conditions d'éligibilité des locataires des logements concernés ainsi que le seuil et le plafond d'intervention de la garantie de l'Etat n'est pas paru à ce jour.

La loi de finances rectificative pour 2008 précise le taux d'effort qui rend applicable la garantie de l'Etat. Ainsi, sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité (décret à paraître), la garantie de l'Etat est accordée dans tous les cas où le montant du loyer est inférieur à 50 % des ressources du locataire. L'objet de cette précision est de s'assurer que les locataires qui ont de faibles ressources mais qui gardent un taux d'effort modeste grâce aux aides au logement puissent bénéficier du dispositif.



Exigibilité de la taxe locale d'équipement en cas de suspension judiciaire du permis de construire et rapport sur les taxes d'urbanisme (art. 111 et 113)

En cas de contestation par un tiers du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable, l'exigibilité du paiement de la taxe locale d'équipement peut être suspendue, sur demande expresse du bénéficiaire de l'autorisation, jusqu'à ce qu'une décision définitive ait été prononcée (*art. 111*). Par ailleurs, le Gouvernement doit remettre au Parlement au plus tard le 1er octobre 2009, un rapport sur la taxe locale d'équipement et les taxes d'urbanisme, précisant l'état du recouvrement de celles-ci, les difficultés constatées et les pistes de réforme envisageables (*art. 113*).

Exonération facultative de versement pour dépassement du plafond légal de densité (art. 112 / CU : art. L.112-2)

Les collectivités locales ont désormais la possibilité d'exonérer du versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) les constructions de logement social.

La décision doit être prise par délibération et pour une durée limitée qui ne peut excéder trois ans.

Pour mémoire, tout dépassement de droit à construire attaché au sol au-delà du PLD peut entraîner, au profit de la collectivité locale qui l'a instauré, un versement égal à la valeur du terrain supplémentaire qui aurait été nécessaire pour que la construction n'excède pas le seuil.

Vente d'électricité par les particuliers (art. 83 / CGI : art. 35 ter)

Les personnes physiques qui vendent de l'électricité produite à partir d'installations d'une puissance n'excédant pas 3 kilowatts-crête, raccordées au réseau public en deux points au plus et non affectées à l'exercice d'une activité professionnelle sont exonérés d'impôt sur le revenu sur le produit de ces ventes. Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2008.

Réduction de valeur locative pour les immeubles d'habitation collectifs issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux (art. 110 / CGI : art. 1518 A ter)

La disposition offre la possibilité aux collectivités locales et aux EPCI de réduire d'un tiers la valeur locative des immeubles d'habitation collectifs issus de la transformation de friches industrielles ou commerciales dans les communes sur le territoire desquelles sont situés un ou plusieurs quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS). Cette décision, prise par délibération, doit permettre de réaménager certaines friches en assouplissant les taxations.

La mesure est applicable à compter des impositions établies au titre de 2010. Elle peut l'être également, par voie de dégrèvement, aux impositions établies au titre de 2009 si les collectivités locales et EPCI ont délibéré avant le 1er février 2009.

