



Loi de Finances pour 2010

Loi de finances du 30.12.09 : JO du 31.12.09

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Aménagements du dispositif Scellier (art. 82 et 83 / CGI : art. 199 septvicies)

Depuis le 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Celle-ci est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans une limite de 300.000 €. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, et de 20 % pour ceux réalisés à compter de l'année 2011.

Ce dispositif « Scellier » est aménagé sur plusieurs points :

- **Diminution progressive du taux et recentrage de l'avantage fiscal, sur les logements « Bâtiment Basse Consommation »**

Le taux de la réduction diminue progressivement : pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011, le taux passe de 20 % à 15 %, puis tombe à 10 % à partir de l'année 2012.

Toutefois, pour les logements dont la performance énergétique est supérieure à ce qu'impose la réglementation thermique (c'est-à-dire ceux qui répondent au label BBC), le taux restera à 25 % pour l'année 2011. Il diminuera en revanche en 2012 et passera à 20 %.

A partir de cette date, il conviendra donc de distinguer les logements non « BBC » des logements « BBC » pour lesquels l'avantage fiscal sera plus important. La situation demeure inchangée pour les investissements réalisés en 2010. Ce « verdissement » du dispositif sera donc effectif à compter du 1er janvier 2011.

- **Zonage dérogatoire**

La réduction d'impôt « Scellier » ne peut pas être accordée pour les opérations réalisées dans des zones ne se caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, ce qui exclut la zone C (*arrêtés des 30.12.08 et 29.4.09*).

Afin d'adapter plus finement le zonage, il sera désormais possible d'y déroger au vu de la situation locale du marché.

La réduction d'impôt pourra donc être accordée au titre d'investissements réalisés dans une commune située en zone C, dès lors que celle-ci a fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret, après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent en matière d'urbanisme. La dérogation s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Il avait d'abord été envisagé de délivrer l'agrément opération de construction par opération de construction.

Il est précisé que la décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population.

Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus 2010, mais nécessite la parution d'un décret qui doit définir les modalités de délivrance de l'agrément.

- **Report de la réduction d'impôt**

La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur neuf années.



Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse.

Le bénéfice de ce report est désormais conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location. Cette nouvelle condition n'a d'impact que lorsque le report s'effectue au titre d'une année postérieure à l'engagement de location : elle contraint alors le contribuable qui souhaite bénéficier de la totalité de l'avantage fiscal à maintenir le logement en location pour une période supérieure à celle pour laquelle il s'était engagé au départ.

- **Interdiction du cumul Scellier / PLS**

Il n'est plus possible de cumuler le prêt locatif social (qui ouvre droit à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et un taux réduit de TVA) avec le dispositif Scellier.

Néanmoins, afin de ne pas pénaliser des programmes en cours de commercialisation, cette interdiction ne concernera que les logements financés au moyen d'un PLS ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1er janvier 2010.

Prorogation du PTZ pour trois ans / Maintien du doublement pour les logements neufs jusqu'au 30 juin 2010 (art. 90 / CGI : art 244 quater J)

Le dispositif du prêt à taux zéro tel qu'on le connaît depuis le 1er février 2005 était prévu jusqu'au 31 décembre 2009 (*loi de finances pour 2005 : art. 93*).

La loi de finances pour 2010 reconduit le prêt à taux zéro (montant de base du prêt et le cas échéant majoration(s)) jusqu'au 31 décembre 2012. Par ailleurs, le doublement du PTZ pour les logements neufs qui a été présenté lors de sa mise en place comme une mesure de relance provisoire est prorogé jusqu'au 30 juin 2010 (date d'émission de l'offre de prêt). En conséquence, le montant de base plafond (hors majoration) du prêt à taux zéro doublé est maintenu à 65.100 € jusqu'au 30 juin 2010. Ce montant de 65.100 € correspond au montant maximum de base du PTZ pour un ménage de 6 personnes et plus qui construit ou acquiert un logement neuf en Zone A. A compter du 1er juillet 2010, le montant de base plafond du PTZ en neuf sera non plus doublé, mais majoré de 50 % : pour un ménage de 6 personnes et plus il sera de 48.750 € en neuf (zone A). Pour mémoire, des majorations (cumulables entre elles) peuvent s'ajouter à ces montants de base plafonds : majoration en cas d'aide d'une collectivité locale prévue par la loi ENL, majoration en ZUS et ZFU et majoration « BBC ». Le dispositif du PTZ dans l'ancien est reconduit à l'identique.

Ensuite, deux autres modifications concerneront les offres de prêt émises à compter du 1er juillet 2010 :

L'exigence du respect de normes minimales de surface et d'habitabilité et la production d'un état des lieux pour les logements de plus de vingt ans seront supprimées.

Enfin, concernant l'appréciation du respect des conditions de ressources, la correction des revenus fiscaux de référence sera pratiquée dès lors que la composition des foyers fiscaux inclut, sur l'année retenue pour la détermination des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre de résidence principale le logement financé par le prêt à taux zéro. La correction pourra le cas échéant être forfaitaire. Jusqu'ici, le code général des impôts prévoyait que certaines modifications du foyer fiscal justifiaient une correction du revenu fiscal de référence. En revanche, le texte fiscal exigeait que ces modifications du foyer fiscal soient intervenues en année N- 2 ou N- 1.

L'ensemble de ces mesures fera l'objet de textes d'application (*décrets à paraître*).

Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts / Diminution progressive du taux pour les logements non BBC (art. 84 / CGI : art. 200 quaterdecies)

Les contribuables qui acquièrent ou construisent leur habitation principale peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts supportés pour cette opération.

Ce crédit d'impôt est réservé aux logements respectant les normes thermiques en vigueur.

Cette « éco-conditionnalité » n'est toutefois pas encore en vigueur, et ne sera applicable qu'à compter de l'entrée en vigueur d'un décret, qui doit déterminer les modalités selon lesquelles le contribuable justifie du respect de la réglementation thermique.

Pour ces logements, le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts payés la première année et 20 % pour les quatre années suivantes.



En revanche, pour les logements qui respectent la norme « BBC » (norme supérieure à ce qu'impose la législation en vigueur), les intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt sont alors ceux payés au titre des sept premières annuités et le taux du crédit d'impôt est porté à 40 % pendant toute cette période (*décret du 2.1.09 : JO du 3.1.09*).

Le législateur poursuit le verdissement du dispositif : si le crédit d'impôt majoré demeure (40 % sur 7 ans), en revanche le crédit d'impôt accordé aux logements qui ne respectent pas les critères d'attribution du label « BBC » voit son taux diminuer progressivement.

Ainsi, pour les logements neufs non BBC acquis ou construits à partir de 2010, les taux de la réduction d'impôt, pour les intérêts payés au titre de la première annuité de remboursement puis des quatre suivantes, seront respectivement ramenés à :

- 30 % et 15 % pour les logements acquis ou construits en 2010 ;
- 25 % et 10 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ;
- 15 % et 5 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

Par ailleurs, il convient de signaler que lors des débats, les parlementaires se sont interrogés sur l'avenir du dispositif dont l'efficacité n'est pas satisfaisante. En effet, cet avantage fiscal n'intervient pas au moment de la demande de prêt et n'est donc pas pris en compte par les banques (dans le plan de financement). Un amendement avait donc été déposé proposant de remplacer le système actuel par un prêt à taux zéro avec les mêmes conditions d'éligibilité.

Cette proposition n'a pas aboutie mais pourrait resurgir lors d'une loi de finances rectificative ultérieure au cours de l'année 2010.

Prorogation du crédit d'impôt pour aide à la personne (art. 80 / CGI : art. 200 quater A)

Les contribuables qui installent dans leur habitation principale des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (qu'ils soient eux-mêmes âgés ou handicapés) peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt.

Il s'agit notamment de l'installation d'appareils élévateurs, de systèmes d'ouverture de porte adaptés ou encore de sanitaires spécifiques.

Le crédit d'impôt s'applique au coût des travaux d'installation ou de remplacement des équipements selon l'attestation fournie par le vendeur du logement ou selon la facture délivrée par l'entreprise ayant réalisé les travaux.

La base du crédit d'impôt est constituée du coût d'acquisition des équipements ainsi que de celui de la main-d'œuvre.

Le bénéfice du crédit d'impôt n'est ouvert qu'à condition que ces équipements soient fournis par l'entreprise qui procède à leur installation.

Pour ces équipements, le montant des dépenses ouvrant droit à l'avantage fiscal engagées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2009, est plafonné à 5.000 € pour une personne seule (10.000 € pour un couple plus 400 € par personne à charge). Le crédit d'impôt est ensuite égal à 25 % du montant des dépenses.

Le dispositif devait initialement prendre fin le 31 décembre 2009, mais est prorogé d'un an et le plafond du crédit d'impôt s'apprécie désormais sur cinq années consécutives comprises entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2010.

Taux réduit de TVA / Systèmes de climatisation (art. 16 / CGI : art. 279-0 bis)

La climatisation s'est fortement développée ces dernières années dans les logements privés, mais bien qu'elle apporte un élément de confort important en période de fortes chaleurs, ses conséquences sur l'environnement ne sont pas négligeables.

Pourtant les utilisateurs ne sont pas incités à renoncer à ce type d'investissement.

En effet, le prix d'un climatiseur n'est pas si élevé (30 € par mois), de plus, il est possible de bénéficier d'un taux réduit de TVA pour l'achat d'un tel équipement lorsqu'il est installé dans le cadre de travaux dans des logements d'habitation.

En effet, le taux réduit s'applique sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des logements achevés depuis plus de deux ans.



Il existe toutefois des cas où le taux réduit ne s'applique pas :

- fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ;
- acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs ou de l'installation sanitaire (CGI : art. 279-0 bis).

Afin de tenter de réduire son développement, il est ajouté à cette liste d'exceptions la part correspondant à la fourniture de « système de climatisation ». Par conséquent, l'installation de ce type d'équipement dans le cadre de travaux dans des locaux d'habitation ne permet plus de bénéficier d'un taux réduit de TVA.

Cette mesure s'ajoute à celles déjà mises en œuvre notamment dans le cadre de la réglementation thermique (qui prend en compte la consommation d'énergie liée à un éventuel recours à la climatisation).

La suppression du taux réduit de TVA s'appliquera aux opérations pour lesquelles le fait générateur de la taxe interviendra à compter du 1er janvier 2010.

Plafonds de ressources pour bénéficier de l'exonération de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière (art. 18 / CGI : art. 1414 A et 1417)

Sous réserve de respecter certains plafonds de ressources, les personnes de condition modeste peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de leur taxe d'habitation, ainsi que de leur taxe foncière.

Les seuils et limites associés au barème de l'impôt sur le revenu de l'année 2009 sont revalorisés afin de tenir compte de l'évolution de l'indice des prix hors tabac, qui s'élève à 0,4 %.

Exonération de taxe foncière et de taxe d'habitation

Pour bénéficier d'une exonération de taxe foncière, les personnes âgées de plus de 75 ans et les titulaires de l'allocation adulte handicapé devront respecter des plafonds de ressources.

En matière de taxe d'habitation, les personnes âgées de plus de 60 ans, les veufs, ainsi que les personnes titulaires de l'allocation adulte handicapé ou atteintes d'infirmités les empêchant de subvenir à leurs besoins par leur travail, sont totalement exonérées lorsque leurs revenus sont inférieurs à ces mêmes plafonds.

Plafonds applicables en 2010			
	1ère part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire	
		1ère demi-part	demi-parts suivantes
Métropole	9.876 €	2.637 €	2.637 €
Guyane	12.219 €	3.364 €	2.637 €
Autres DOM	11.686 €	2.791 €	2.637 €

Plafonnement de la taxe d'habitation

Une mesure de plafonnement de la taxe d'habitation à hauteur de 3,44 % du revenu de l'année précédente est également soumise à condition de ressources. Ces plafonds sont les suivants :

Plafonds applicables en 2010					
	1ère part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire			
		1ère demi-part	2ème demi-part	3ème demi-part	demi-parts suivantes
Métropole	23.224 €	5.426 €	4.270 €	4.270 €	4.270 €
Guyane	30.758 €	5.954 €	5.954 €	5.070 €	4.270 €
Autres DOM	28.068 €	5.954 €	5.677 €	4.270 €	4.270 €

Régime de la location meublée : seuils de la micro-entreprise (art. 18)

Les seuils de la micro-entreprise sont indexés chaque année sur le barème de l'impôt sur le revenu (loi du 4.8.08 de modernisation de l'économie : art. 3).



Ainsi, pour l'année 2010, le loueur en meublé bénéficiera du régime micro-BIC si le montant de ses recettes ne dépasse pas 32.100 € (contre 32.000 € auparavant).

Accession sociale en zone ANRU / Augmentation des plafonds de ressources (art. 103 / CGI : art. 278 sexies I 6°)

Pour ces opérations, l'accédant qui souhaitait bénéficier du taux réduit de TVA devait justifier de ressources inférieures ou égales à celles exigées dans le cadre du prêt locatif social (PLS).

La baisse des plafonds de ressources HLM de 10,3 % intervenue le 1er juin dernier s'est automatiquement traduite par une baisse des plafonds de ressources PLS. Le législateur choisit de neutraliser la baisse des plafonds et fixe les plafonds à ne pas dépasser aux plafonds PLS majorés de 11 %.

Taxe sur les plus-values / Vente de biens indivis ou démembrés (art. 30 / CGI : art. 150 U)

Les cessions à titre onéreux (vente, échange, apport, expropriation) portant sur des immeubles bâtis ou non bâtis sont soumises à une taxe sur les plus-values.

Il existe néanmoins certains cas d'exonération, notamment si le prix de cession n'excède pas 15.000 €.

Ce seuil s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

Une difficulté est apparue en cas de vente de biens indivis ou démembrés, le traitement des indivisaires nus-propriétaires étant différent.

En effet, en cas de cession de l'usufruit ou de la nue-propriété, la plus-value n'est pas exonérée même si le prix de la cession est inférieur au seuil, dès lors que la valeur de l'immeuble auquel il se rattache est quant à elle supérieure.

En revanche, en cas de cession d'un bien détenu en indivision, le seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise d'un immeuble sans qu'il soit besoin de connaître la valeur totale du bien.

Désormais, sont expressément fixées les conditions d'application de l'exonération des plus-values de cession d'immeuble dont le prix de vente n'excède pas 15.000 € dans le cas où la cession porte sur des biens indivis ou démembrés : en cas de cession d'un bien détenu en indivision ou dont le droit de propriété est démembrée, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

Cette disposition légalise la solution déjà retenue par la doctrine concernant la cession de biens indivis (*instruction 8 M-1-04 du 14.1.04*) et adopte donc le même point de vue pour les détenteurs d'une quote-part indivise démembrée.

Plafonnement global des niches fiscales (art. 81 / CGI : art. 200-0 A)

Adopté l'année dernière, le plafonnement global des niches fiscales consiste à éviter que certains contribuables n'échappent en tout ou partie à l'impôt sur le revenu. Il concerne notamment le dispositif Malraux, les investissements outre-mer, les crédits d'impôt sur les intérêts d'emprunts et pour dépenses d'équipements de l'habitation principale...

Aujourd'hui, le total des avantages fiscaux concernés par le plafonnement ne doit pas permettre au contribuable de bénéficier d'une réduction de l'impôt d'au plus supérieure à 25.000 € et majoré de 10 % du revenu imposable du foyer fiscal (peu importe sa composition).

Or, il est apparu que le mécanisme de plafonnement global ne produit son effet au-delà des plafonnements propres à chaque avantage fiscal qu'à partir de tranches élevées de revenus.

Dès lors, le seuil du plafonnement est abaissé : la part fixe passe à 20 000 € et la part variable à 8 %.

Ces nouveaux seuils sont applicables à compter de l'imposition des revenus de 2010.

Toutefois des aménagements sont prévus. Ainsi, pour l'appréciation de ces nouveaux seuils, il ne sera pas tenu compte des avantages procurés, notamment :

- par la réduction d'impôt pour un investissement locatif en outre-mer résultant de l'acquisition d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2010 ;
- ou par la réduction d'impôt « Scellier » au titre de l'acquisition de logements ou de locaux pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1er janvier 2010.



Taxe foncière sur les propriétés bâties / Exonération pour les logements situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (art. 96 / CGI : art. 1383 G)

Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), à hauteur de 25 % ou 50 %, les locaux d'habitation (ainsi que leurs dépendances) achevés antérieurement à la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et situés dans le périmètre d'exposition aux risques prévu par ce plan (*CGI : art. 1383 G*).

En pratique, les périmètres d'exposition sont soumis à des risques très variables : des habitations soumises à un aléa faible aux habitations soumises à un aléa tel que leur expropriation est d'office reconnue d'utilité publique.

C'est pourquoi les collectivités territoriales sont désormais autorisées à moduler les exonérations de TFPB dans les zones couvertes par un PPRT selon deux échelles de graduation : 15 %, 30 % et 45 %, ou 30 %, 45 % et 60 %, selon la décision de chaque collectivité. Le premier taux s'appliquerait à toutes les habitations du périmètre, le second aux secteurs de risques où le droit de préemption peut être instauré et le troisième aux secteurs où l'expropriation est reconnue d'utilité publique, en vertu du plan.

Extension du RSA aux jeunes actifs de moins de 25 ans (art. 135 / Code de l'action sociale et des familles : art. L. 262-7-1)

Le revenu de solidarité active (RSA) est étendu aux jeunes actifs de moins de 25 ans, c'est-à-dire ceux qui ont exercé une activité professionnelle pendant un nombre déterminé d'heures de travail au cours d'une période de référence précédant la date de la demande. Un décret à paraître doit définir les conditions permettant d'en bénéficier.

Réduction d'impôt pour investissement locatif dans les résidences de tourisme / Délai de reprise (art. 23, 86 et 87 / CGI : art. 199 décies E, F et G)

Le régime « Demessine » prévoit une réduction d'impôt pour les contribuables qui font l'acquisition d'un logement neuf faisant partie d'une résidence de tourisme dans une zone de revitalisation rurale (*CGI : art. 199 décies E*).

L'avantage fiscal n'est accordé au propriétaire qu'en contrepartie de l'engagement de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme. En cas de non-respect de l'engagement ou de cession du logement, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession. Dans ce cas, l'investisseur doit restituer l'avantage obtenu.

La procédure de reprise est assouplie afin d'améliorer la situation financière des propriétaires de bonne foi, victimes d'une défaillance de l'exploitant à qui ils ont confié leur logement.

Le propriétaire dispose désormais de douze mois pour retrouver un autre gestionnaire. Ce n'est qu'à défaut qu'il y a reprise de l'avantage fiscal, et cette dernière est étalée sur trois ans, en fractionnant par tiers la restitution.

Ce régime de protection de l'investisseur est également étendu aux copropriétaires : dès lors que ceux-ci substituent au gestionnaire défaillant une ou plusieurs entreprises, la réduction pratiquée ne fait pas l'objet d'une reprise. Ces entreprises doivent assurer les mêmes prestations que celles qu'aurait remplies l'exploitant pendant la période de la location restant à couvrir.

Cette faculté de substituer une entreprise à l'exploitant défaillant est ouverte dès lors que la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue dans un délai d'un an.

Enfin, les copropriétaires concernés doivent détenir au moins 50 % des appartements de la résidence (*art. 87*).

Par ailleurs, il arrive qu'en cas de reprise à la suite de la défaillance d'un exploitant, les opérateurs renégocient avec les propriétaires et proposent des baux prévoyant des loyers dont une partie est indexée sur le chiffre d'affaires ou le résultat de la résidence.

Or, il y a un risque de requalification de ces revenus en bénéfices industriels et commerciaux, ce qui fait perdre l'avantage fiscal au propriétaire.

Pour remédier à cette difficulté constatée, il est prévu de maintenir la possibilité de déclarer au titre des revenus fonciers les loyers qui seraient indexés sur le chiffre d'affaires ou le résultat de l'exploitant (*art. 86*).

