



Loi de Finances rectificative pour 2009

 Loi de finances rectificative du 30.12.09 : JO du 31.12.09

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable (art. 58 / CGI : art. 200 quater)

Le crédit d'impôt sur le revenu pour dépenses d'équipement de l'habitation principale fait désormais l'objet d'aménagements réguliers afin de n'en réserver le bénéfice qu'aux équipements les plus performants en matière d'économie d'énergie.

L'année passée, on avait ainsi admis l'éligibilité au dispositif de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), ainsi que l'élargissement de l'assiette aux frais de main-d'œuvre pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers, murs, toitures), tout en abaissant le taux du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois et les dépenses d'acquisition de pompes à chaleur.

La dernière loi de finances ne déroge pas à la règle, et le dispositif est à nouveau adapté.

Nouvelles dépenses éligibles

Certaines dépenses sont désormais éligibles à l'avantage fiscal :

- l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau thermodynamique) ;
- le coût d'installation d'une pompe à chaleur géothermique.

Le taux du crédit d'impôt applicable pour ces deux dépenses est fixé à 40 %

Nouveaux taux applicables

Alors qu'il devait passer à 25 % à compter de 2010, le taux du crédit d'impôt est maintenu à 40 % pour :

- l'acquisition de pompes à chaleur géothermiques dédiées à la production de chaleur ;
- l'acquisition de chaudières à bois remplaçant une ancienne chaudière à bois. Une facture par l'entreprise ayant réalisé les travaux doit mentionner qu'il s'agit bien du remplacement de l'ancien matériel.



Récapitulatif du taux crédit d'impôt applicable aux dépenses d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur :

	2009	À compter de 2010
Cas général	50 %	50 %
Pompes à chaleur (autres que air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur, à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	40 %	25 %
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur	40 %	40 %
Pompes à chaleur (autres que air/air) thermodynamiques	Non applicable	40 %
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	Non applicable	40 %
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses :		
– cas général	40 %	25 %
– en cas de remplacement des mêmes matériels	40 %	40 %

Nouvelles restrictions

La majoration de taux applicable lorsque les travaux sont effectués dans des logements construits antérieurement au 1er janvier 1977 est supprimée.

Le taux applicable pour les dépenses d'acquisition des chaudières à condensation et des fenêtres passe de 25 % à 15 %.

Harmonisation de la fiscalité applicable à la construction de logements sociaux en VEFA (art. 44 / CGI : art. 1585 C)

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur transfère la propriété d'un immeuble (ou d'une partie d'immeuble) à usage d'habitation ou à usage mixte, en contrepartie de versements effectués par l'acheteur avant l'achèvement de la construction. Le vendeur, qui reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.

Pour accroître la production de logements, le recours au contrat de VEFA par les bailleurs sociaux a été facilité à plusieurs reprises par le législateur d'un point de vue juridique. Ainsi, la loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17 février 2009 a précisé les possibilités d'acquisition de logements en VEFA par un organisme HLM.

D'un point de vue fiscal, il faut rappeler que la construction de logements implique le paiement par le maître de l'ouvrage de plusieurs taxes d'urbanisme liées à l'acte de construire, notamment la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) et le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD).

Seuls les logements *construits* par les bailleurs sociaux au moyen de prêts aidés bénéficiaient jusqu'ici d'un régime avantageux (tarif réduit ou exonération) s'agissant de ces 3 impositions.

Le bénéfice de l'avantage fiscal pour les bailleurs sociaux est subordonné à l'affectation de logement social, elle-même déterminée par le financement de la construction par des prêts PLUS, PLAI ou PLS. C'est au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme que sont déclarés les différents éléments (nature des constructions envisagées, du constructeur, surface hors œuvre nette, etc.) sur la base desquels ces taxes sont liquidées. Aucune disposition favorable ne concernait les logements *acquis* en VEFA par ces bailleurs.

Il y avait donc une différence de régime entre les logements sociaux construits directement par les organismes HLM et les logements sociaux construits par un promoteur et vendus en VEFA à un organisme HLM. La loi de finances rectificative pour 2009 a pour but d'établir une neutralité fiscale entre ces logements pour la TLE, la TDENS et le VDPLD.



Désormais, les constructions de logements acquises par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), peuvent bénéficier, sur demande du constructeur, d'une exonération ou d'un tarif réduit de taxation pour la TLE, d'une exonération de VDLPD et du barème spécifique de TDENS (CGI : art. 1585 C II et 1585 D I bis / Code urbanisme : art. L. 142-2 et L. 112-2).

Pour sa mise en œuvre, la part de logements sociaux vendus en VEFA dans le programme n'étant pas connue lors du dépôt de la demande de permis de construire et pouvant évoluer, les avantages fiscaux ne seront attribués qu'*a posteriori* une fois la VEFA conclue sur un volume connu de logements. Dans l'intervalle, la fiscalité de l'urbanisme sera liquidée dans les conditions et aux tarifs de droit commun. La fraction de taxe recouvrée en excès est remboursée sur demande du constructeur formulée dès la conclusion du contrat préliminaire ou de VEFA et dans la limite de 36 mois à compter de la demande de permis de construire.

Réduction d'impôt « Malraux » / Extension aux associés de SCPI (art. 39 / CGI : art. 199 tercieies)

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées qui y effectuent des travaux en vue de leur restauration complète peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

Désormais ce dispositif dit « Malraux » s'applique également et dans les mêmes conditions aux associés personnes physiques qui souscrivent des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), à condition qu'au moins 65 % du montant de la souscription servent à la réalisation de dépenses éligibles.

Comme le propriétaire personne physique, la SCPI doit s'engager à louer le logement restauré nu et à usage de résidence principale, pendant 9 ans.

La location ne peut pas être consentie à l'un des associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé, et doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux. L'associé doit s'engager à conserver la propriété de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

La base de la réduction d'impôt est calculée sur le montant de la souscription affectée à la réalisation de dépenses éligibles, dans la limite annuelle de 100.000 €. Lorsqu'un même contribuable réalise, au titre d'une même année d'imposition, à la fois des dépenses éligibles à la réduction d'impôt « Malraux » et des souscriptions de parts de « SCPI Malraux », le montant total de dépenses retenu ne peut excéder, globalement, 100.000 €.

Publicité foncière / Suppression du statut des conservateurs des hypothèques (art. 21)

En juin dernier, le Conseil des ministres a fait part de son intention de supprimer le régime actuel des conservateurs des hypothèques à compter du 1er janvier 2013. Pour la mise en œuvre de cette réforme, le Gouvernement est autorisé à légiférer par voie d'ordonnance. En remplacement du salaire des conservateurs, une taxe finançant le service public de la publicité foncière sera instituée. Les conditions d'assiette, de tarif, de contrôle et de recouvrement de cette taxe, à la charge de l'usager seront identiques à celles qui existaient pour le salaire des conservateurs. Pour mémoire le salaire du conservateur s'élève à 0,10 % du montant affiché dans l'acte soumis à la publicité foncière. La responsabilité du service des conservateurs sera transférée à l'Etat.

L'ordonnance devra intervenir dans un délai de six mois à compter du 31 décembre 2009 et faire l'objet d'un dépôt de projet de loi de ratification dans les trois mois suivant cette publication.

Plus-values immobilières et cessions à des bailleurs sociaux (art. 38 / CGI : art. 150 U, II, 7° et 8°)

Les cessions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis consenties par des particuliers à des bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM gérant des logements sociaux, Association Foncière Logement,...) ou à des collectivités locales, des EPCI ou des établissements publics fonciers, qui s'engagent à les rétrocéder à des bailleurs sociaux sont exonérées d'impôt sur les plus-values.

Prorogé une première fois jusqu'au 31 décembre 2009 alors qu'il devait prendre fin à la fin de l'année 2007, le dispositif est à nouveau reconduit pour deux ans et prendra fin la 31 décembre 2011.



RSA / Aide au logement / Salariés titulaires de contrats aidés (art. 103)

Avant l'entrée en vigueur du RSA le 1er juin 2009, les salariés titulaires d'un contrat d'avenir ou d'un contrat d'insertion – revenu minimum d'activité (CI-RMA) étaient considérés comme allocataires du RMI même s'ils ne percevaient plus d'allocation compte tenu du niveau de leurs ressources.

Ces titulaires de contrats aidés disposaient d'avantages connexes et en particulier d'une aide au logement à taux plein, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui du fait de la disparition du statut de bénéficiaire du RMI. Leurs droits dépendent désormais exclusivement de leurs ressources et charges.

Cette situation est contraire à la volonté du Haut commissaire aux solidarités actives contre la pauvreté qui s'était engagé à ce que l'entrée en vigueur du RSA constitue toujours un gain net pour les personnes concernées. L'article 103 de la loi de finances rectificative pour 2009, résultant d'un amendement proposé par le gouvernement, corrige cette anomalie jusqu'à l'arrivée à terme des contrats aidés concernés, dans le courant de 2011.

Par conséquent, les titulaires d'un contrat d'avenir ou d'un CI-RMA conclu avant le 1er juin 2009 bénéficient pour l'examen de leurs droits aux prestations d'allocation logement des dispositions applicables antérieurement à l'entrée en vigueur du RSA.

Exonération de TFPB / Sites SEVESO et plans de prévention des risques miniers (art. 48 et 49 / CGI : art. 1383 G bis et 1383 G ter)

Les collectivités territoriales et les EPCI ont désormais la possibilité d'exonérer partiellement de la TFPB les habitations classées en périmètre SEVESO ou dans une zone exposée à des risques miniers.

Sites SEVESO

Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent exonérer de 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) (CGI : art. 1383 G). Or, la longueur de la procédure de prescription, d'élaboration puis d'approbation d'un PPRT empêche souvent l'application de cette exonération.

Il est désormais prévu que l'exonération de TFPB est applicable dans un périmètre SEVESO pour les communes concernées, alors même que le PPRT ne serait pas encore adopté (ce dernier ayant pour objet de délimiter un périmètre d'exposition aux risques autour de ces sites SEVESO)

En visant directement ces sites plutôt que le périmètre d'un PPRT, il s'agit de rendre la mesure fiscale plus efficace car la procédure de classement SEVESO est plus rapide que l'élaboration d'un PPRT.

Une autre disposition relative à l'exonération de la taxe foncière a été adoptée dans la loi de finances 2010 : elle autorise les collectivités territoriales à moduler les taux d'exonération de la taxe en fonction du degré de risque dans le périmètre des PPRT (*loi de finances du ... : art. 96*). Cette même faculté de modulation est reprise pour les périmètres SEVESO.

Plan de prévention des risques miniers

Par ailleurs, le mécanisme d'exonération facultative de taxe foncière sur les propriétés bâties existant pour les PPRT est étendu à l'identique dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques miniers (*loi du 30.3.99 relative à la responsabilité en matière de dommages consécutifs à l'exploitation minière et à la prévention des risques miniers : art. 94*).

