DOSSIER

Une année fiscale sans surprise?

La loi de finances pour 2016 n'apporte aucune nouveauté bousculant la fiscalité immobilière. Nous avons cependant repéré plusieurs dispositions d'apparence mineures, mais à prendre en compte au cours des prochains mois.

EMMANUEL SALBAYRE

l est bien difficile, a priori, de s'enthousiasmer pour la dernière loi de finances, votée le 29 décembre dernier. Certes, le texte maintient le prêt à taux zéro dans le neuf et l'élargit aux achats dans l'ancien avec travaux, deux mesures phares qui pourraient relancer l'accession à la propriété. Pour le reste, c'est le calme plat : aucune modulation de la fiscalité sur les plusvalues, pas d'abaissement ni de rehaussement du plafond des niches fiscales, rien de majeur en matière d'aide à l'investissement locatif... "Les quatre ou cinq dernières années nous avaient habitués à plus de mouvements », ironise Fabrice Luzu, notaire à Paris, pour qui le texte fait figure «de transition », avant la fin du quinquennat. Cela dit, il serait un peu rapide de conclure que la loi de finances pour 2016 ne contient aucun élément d'importance. Outre la prolongation de certains dispositifs à durée limitée (Pinel, Cite...). certains ajustements peut-être moins visibles, mais tout aussi importants, ont été adoptés. Sur plusieurs points, nous avons recueilli les réflexions des professionnels du secteur.



Une loi de finances sans grands remous, vue comme une transition avant la fin du guinguennat? Mais des ajustements tout de même.

LE DISPOSITIF PINEL est maintenu mais LA CLAUSE DE MIXITÉ supprimée

Le dispositif Pinel d'aide à l'investissement locatif en zone tendue n'est guère modifié par la loi de finances pour 2016. Il avait, il est vrai, subi des aménagements conséquents l'année dernière, avec une double

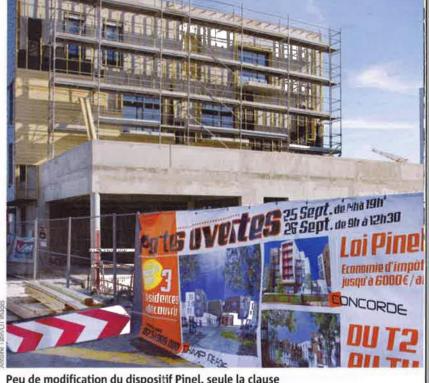
modulation de la durée d'investissement (sur six, neuf ou douze ans) et des avantages fiscaux associés (12 %, 18 % ou 21 %), ainsi que le rétablissement de la possibilité accordée aux investisseurs de louer leur bien à un ascendant ou à un descendant. Ces dispositions restent d'actualité pour les

acquisitions réalisées jusqu'au 31 décembre 2016. Ce statu quo était souhaité par les professionnels de la promotion immobilière, dont les derniers chiffres témoignent du succès du dispositif Pinel, avec un bond de plus de 60 % des réservations de logements locatifs neufs au cours des neuf premiers mois de l'année, et des perspectives tout aussi encourageantes pour les mois à venir.

Pourtant, il serait erroné de dire que rien ne change. L'article 7 de la loi de finances pour 2016 abroge en effet le IX de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, lequel imposait « au sein d'un même immeuble comportant au moins cinq logements, un pourcentage de logements [n'ouvrant pas] droit au bénéfice de la réduction d'impôt » Pinel. Soit, principalement, ceux acquis par des accédants à la propriété. Un décret devait fixer le niveau exact du pourcentage en question, lequel, précisait le texte, ne pourrait être inférieur à 20 %. Ce décret n'a jamais été publié. L'abandon pur et simple, aujourd'hui, de cette condition issue du dispositif Duflot (auguel le Pinel a succédé à la fin de l'été 2014) doit-elle inquiéter les investisseurs? Après tout, elle avait été mise en place pour éviter que des immeubles entiers ne soient détenus par des bailleurs, notoirement moins investis dans la gestion de l'immeuble que les propriétaires occupants.

CE QU'ILS EN DISENT...

Selon les professionnels que nous avons interrogés, les risques liés à la suppression de la clause de mixité semblent cependant limités. À la Fédération des



Peu de modification du dispositif Pinel, seule la clause de mixité a été supprimée. Elle avait pour objectif d'équilibrer dans un immeuble bailleurs et propriétaires occupants.

promoteurs immobiliers (FPI), Alexandra François-Cuxac, présidente du syndicat, explique que « le décret n'a jamais été publié pour la bonne et simple raison qu'il est impossible de déterminer a priori quelle part de logements sera vendue à quel type d'acquéreur. Les programmes 100 % investisseurs sont, quoi qu'il arrive, très rares, sauf dans les quelques endroits où le

L'abandon de la clause de mixité ne devrait pas inquiéter les investisseurs.

plan local d'urbanisme (PLU) identifie un besoin particulier en logements locatifs », ajoute-t-elle. Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Thesaurus, relativise de son côté: «Les promoteurs jouent en général le jeu de la mixité, même s'il n'est pas rare qu'un programme contienne finalement un peu plus de logements loués que prévu au moment de la commercialisation. Mais que le taux de logements vendus en accession soit de 10 % ou de 30 %, cela n'a finalement pas grande importance, dès lors que les programmes sont d'une taille raisonnable. » Gilles Etienne, associé au sein de Cyrus Conseil, juge pour sa part la question du pourcentage accessoire. « Le fait que la mesure n'ait jamais été appliquée ne

...

fait que renforcer la nécessité de prêter une attention toute particulière aux fondamentaux de l'investissement : ce sont la qualité de l'emplacement, du tissu économique et des besoins en logements locatifs qui doivent inciter à investir », explique-t-il.

LE DOMAINE DU DISPOSITIF MALRAUX est étendu aux quartiers anciens dégradés

L'article 5 de la loi de finances pour 2016 proroge de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017, le bénéfice de la réduction d'impôt Malraux dans les zones délimitées par le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Celui-ci regroupe des quartiers « présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée

Fiscalité des non-résidents

Le dispositif Malraux mériterait, selon certains, un coup de pouce fiscal supplémentaire.

d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ». Au nombre de quarante, ils sont recensés dans un décret du 31 décembre 2009 (n° 2009-1780). Les contribuables qui entreprennent des travaux en vue de la rénovation complète et de la mise en location d'immeubles situés dans l'un des quartiers compris dans le PNRQAD sont éligibles à une réduction d'impôt égale à 30 % des dépenses engagées, dans une limite annuelle de 100 000 €.

CE QU'ILS EN DISENT... Franck Temim, gérant de la Compagnie immobilière de restauration (groupe CIR), voit la prorogation du dispositif d'un bon œil. « Les politiques de rénovation urbaine entreprises dans le cadre du PNRQAD peuvent s'avérer longues à mettre en œuvre, explique-t-il. Disposer d'un délai supplémentaire est l'assurance que les opérations en Malraux envisagées pourront être menées à terme sereinement. » Gilbert Rodriguez, président d'Intergestion, société spécialisée dans la gestion de SCPI Malraux et dans la réhabilitation d'immeubles anciens, salue de son côté « la promotion d'un dispositif qui a permis de rénover les centres historiques de villes comme Lyon, Bordeaux, Nantes ou Lille ». Prudent, il craint cependant que ses effets dans les nouvelles zones éligibles ne soient « plutôt limités ». En effet,

Dans le même esprit, le dispositif Malraux est par ailleurs étendu, jusqu'au 31 décembre 2017, aux immeubles situés dans « un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle » avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPN-RU). La liste exacte des quartiers concernés n'est pas encore connue : elle sera fixée par un arrêté des ministères de la Ville et de la Culture (Malraux oblige!), sur proposition de l'Anru. Le taux de la réduction fiscale pour les projets en NPRNU sera, là encore, de 30 %, dans une finances? limite de 100 000 €.

LES APL sont supprimées pour les étudiants dont les parents paient l'ISF

À compter du 1er octobre 2016, les étudiants enfants de contribuables redevables de l'impôt annuel de solidarité sur la fortune (ISF) ne pourront plus prétendre aux aides personnalisées au logement (APL) s'ils sont rattachés au foyer fiscal de leurs parents (art. 143). Saisi par des députés de l'opposition qui jugeaient la mesure contraire au principe d'universalité des prestations sociales, le Conseil constitutionnel l'a finalement validée. La Haute autorité a notamment fait valoir que le législateur avait « entendu poursuivre un objectif d'intérêt général d'adaptation des conditions d'octroi d'une aide sociale en faveur du logement aux moyens dont dispose directement ou indirectement la personne afin de se loger », et que « le

critère d'assujettissement des au logement, en espérant qu'un parents de la personne à l'ISF est jour on pourra l'aborder sereine-[...] un critère en rapport avec ment ». Chargé d'animer le [cet] objectif ». Il est difficile groupe de travail parlementaire d'évaluer le nombre de contrisur les aides au logement, Franbuables - et d'enfants de contriçois Pupponi s'est à plusieurs buables - qui seront effectireprises déclaré favorable à une vement affectés par cette révision plus forte du système

disposition. Il y a fort à parier

que des stratégies d'évitement

seront mises en place par des

parents qui calculeront qu'il est

fiscalement plus avantageux

pour eux de détacher leurs

enfants de leur foyer fiscal, afin

que ces derniers continuent à

Lors de l'examen de la loi de

finances à l'Assemblée nationa-

le, François Pupponi, députe PS

du Val-d'Oise, coauteur de

l'amendement instituant la

mesure, a concédé que celle-ci

était avant tout « symbolique »,

et « ne touchera pas grand mon-

de ». Cependant, «elle permettra

de poser la question de ces aides

CE QU'ILS EN DISENT...

toucher les APL.

pour les revenus modestes sont sanctuarisées

LES EXONÉRATIONS

D'IMPÔTS LOCAUX

des APL étudiants, partisan

notamment d'une révision du

critère d'attribution des aides

accordées aux étudiants non

boursiers.

L'article 75 de la loi de finances pour 2016 instaure un dispositif visant au maintien de l'exonération des taxes foncière et d'habitation pour les foyers à revenus modestes qui auraient dû devenir imposables, suite notamment à la perte de la demi-part accordée aux parents isolés (art. 92 de la loi de finances pour 2009). L'effet est double : le

...

e changement ne vient pas de la loi de finances pour 2016 mais de la loi sur le financement de la Sécurité sociale pour la même année, publiée au Journal Officiel le 22 décembre 2015. Il concerne la fiscalité appliquée aux revenus du patrimoine des ménages résidant hors de France, notamment fonciers ou issus de plus-values immobilières. On se souvient que la Cour de justice de l'Union européenne (CIUE), puis le Conseil d'État ont condamné l'année dernière le principe d'une taxation à 15,5 % (CSG-CRDS) des revenus du capital réalisés sur le sol national par des personnes affiliées à un régime de Sécurité sociale d'un autre État européen*, mise en place au 1er janvier 2013. Les deux instances ont fait valoir que le produit des prélèvements sociaux étant destiné à financer des prestations dont seuls bénéficient les assurés au régime français de Sécurité sociale, les contribuables non-affiliées n'avaient pas à être imposés dessus. Prenant acte de ces décisions, Bercy a décidé non pas de supprimer ces prélèvements, mais de modifier leur affectation : depuis le 1er janvier 2016, ils ne servent plus à financer la Sécurité sociale mais le Fonds de solidarité vieillesse. Reste à savoir si ce tour de passe-passe ne sera pas sanctionné, à nouveau...

* Dans deux décisions rendues respectivement les 26 février et 27 juillet 2015.

« l'attrait pour le dispositif n'est plus aussi fort depuis la réforme de la fiscalité sur les plus-values immobilières [début 2012, qui a porté de quinze à trente ans la durée de détention requise pour exonérer d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux la plus-value dégagée lors de la vente d'un bien immobilier, ndlr]. Le dispositif Malraux induit une rénovation lourde et coûteuse des biens... C'est beaucoup d'efforts pour un investisseur, qui serait en droit d'attendre un coup de pouce fiscal supplémentaire, en particulier à la sortie, par exemple avec un raccourcissement de la durée de détention qui allégerait l'impôt sur la plus-value. » Peut-être dans le cadre d'une future loi de



La suppression des APL, une mesure symbolique visant à susciter une réflexion plus poussée des critères d'attribution des aides ?

Février 2016 N°327 Le Particulier Immobilier

texte pérennise à la fois les exonérations d'impôts locaux qui bénéficiaient en 2014 aux personnes dont la situation réelle n'a pas changé, en adaptant les seuils de revenus applicables; il prévoit par ailleurs une sortie en douceur pour ceux dont la situation a évolué. L'article 1390 du CGI amendé prévoit ainsi que les contribuables qui ne profitent plus de l'exemption « sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférentes à leur habitation principale la première et la deuxième année suivant celle au titre de laquelle ils ont bénéficié de l'exonération », et « bénéficient (...) d'un abattement sur la valeur locative de deux tiers la troisième année et d'un tiers la quatrième année suivant celle au titre de laquelle ils ont bénéficié de l'exonération pour la dernière fois ». Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions dues au titre de 2015.

LE CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE) est prorogé et aménagé

Le Cite vise à encourager les contribuables à réaliser des travaux d'amélioration de la qualité énergétique de leur résidence principale: ils peuvent déduire de leur impôt sur le revenu 30 % des dépenses liées à la fourniture, et parfois à l'installation d'équipements performants, dans la limite de 8000 € pour une

personne seule et 16000 € pour

un couple, majorés de 400 € par

personne à charge. Si le mon-

tant du Cite est supérieur à

l'impôt, le trésor public leur ver-

se la différence. Mis en place à la

fin de l'été 2014 sur les cendres

du crédit d'impôt développement durable (CIDD), le dispositif devait initialement prendre fin le 31 décembre 2015 : l'article 106 de la loi de finances pour 2016 le proroge d'une année. Au passage, il lui apporte quelques ajustements visant à améliorer la qualité des travaux qu'il permet de réaliser. Ainsi, les chaudières à condensation, qui ouvraient droit au Cite en 2015, en sont exclues à compter du 1er janvier 2016 (sauf acceptation d'un devis et versement d'un acompte avant cette date). Seules les chaudières à haute performance énergétique, dont les caractéristiques sont fixées très précisément à l'article 18 bis de l'annexe 4 du CGI, ouvrent désormais droit au Cite. Les dépenses relatives à l'acquisition de systèmes de fourniture d'électricité éolienne sont désormais exclues du dispositif, tandis que les équipements dits « mixtes » ne sont plus financables que sous certaines conditions très strictes : seuls les panneaux solaires « hybrides », c'est-à-dire produisant à la fois de la chaleur et de l'électricité ouvrent droit au Cite. L'avantage fiscal est plafonné à 400 € pour les capteurs solaires à circulation de liquide hybrides produisant de l'énergie thermique et électrique, et à 200 € pour les capteurs solaires à air hybrides produisant de l'énergie thermique et électrique(1). Ces nouvelles dispositions sont applicables aux dépenses réalisées après le 30 septembre 2015, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable a accepté un devis et versé un acompte avant cette date.

CE QU'ILS EN DISENT...

Dimitri Molle, du bureau d'études thermiques Sénova, explique cette nouvelle donne en matière d'équipements mixtes par le fait que « des abus



Les équipements dits mixtes ne sont finançables que sous de strictes conditions : seul les panneaux solaires « hybrides » ouvrent droit au Cite.

ont puêtre constatés par le passé. Certaines entreprises peu scrupuleuses proposaient en effet aux particuliers des installations photovoltaïques [exclues du champ d'action du Cite, ndlr] couplées avec des équipements peu onéreux mais éligibles, eux, au dispositif. L'ensemble était facturé en tant qu''équipement mixte", ce qui permettait aux particuliers de bénéficier de l'avantage fiscal sur l'ensemble. » Une pratique qui a fait long feu, donc.

L'ÉCO-PTZ est prorogé et aménagé

L'éco-prêt à taux zéro, desti-

né à soutenir la réalisation de

travaux de rénovation énergétique dans les logements construits avant 1990 est prorogé lui aussi, mais jusqu'au 31 décembre 2018. L'article 108 de la loi de finances pour 2016, qui fixe cette nouvelle date, introduit plusieurs dispositions destinées à faciliter la distribution du dispositif par les banques. Nous retiendrons qu'un emprunteur qui sollicite un prêt immobilier pour l'acquisition d'un logement dans lequel il anticipe de réaliser des travaux de rénovation énergétique a désormais la possibilité de demander concomitamment à bénéficier d'un éco-PTZ. Et cela sans avoir à fournir immédiatement un descriptif et un devis détaillé de ces travaux. Les documents en question peuvent être remis à l'établissement qui accorde le prêt « au plus tard à la date de versement» de celui-ci (art. 244 U, I. 5 du CGI). En outre, le délai dans lequel l'emprunteur doit transmettre les éléments justifiant de la bonne réalisation des

Des facilités sont mises en place pour la distribution de l'éco-PTZ par les banques.

travaux est porté à trois ans à compter de la date d'octroi de l'avance, contre deux ans auparavant. Autre changement notable : les particuliers ou copropriétés qui souscrivent un éco-PTZ ont désormais la possibilité d'en solliciter un second « dans un délai de trois ans à compter de l'émission » du premier, dans une limite globale de 30000 € pour un seul logement (art. 244 U, I. 6).

LES PLUS-VALUES RÉSULTANT DE CESSIONS À UN ORGANISME HLM sont exonérées

Le législateur a décidé de proroger jusqu'à la fin de l'année en cours le bénéfice de l'exonération d'impôt sur la plus-value réalisée à l'occasion de la vente d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, à un organisme chargé du logement social ou à tout autre acquéreur qui s'engage à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans (art. 150 UII, 7° et 8° du CGI). L'exonération est calculée « au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier ». Elle s'applique aussi si l'immeuble est vendu à une collectivité territoriale ou

un établissement public en vue de sa rétrocession à un organisme chargé du logement social. À noter que l'exonération vaut pour les cessions réalisées avant le 31 décembre 2016, mais également pour celles qui feront l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente « ayant acquis date certaine au plus tard » ce même jour et « réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse unilatérale de vente ou la promesse synallagmatique de vente a acquis date certaine ».

TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS sont exonérés de taxe foncière pour cinq ans

Le but est ici de favoriser la conversion de bureaux en logements afin de lutter contre la pénurie foncière dans les grandes agglomérations, notamment parisienne. Partant du constat que les coûts engendrés par ce type d'opération, souvent élevés, peuvent s'avérer dissuasifs, le législateur a décidé d'inciter les propriétaires à franchir le pas, via une exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). L'article 1384 F du Code général des impôts, nouvellement créé, précise que l'exonération porte sur la part de taxe revenant aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, à qui il revient de délibérer sur l'institution de l'exonération. L'avantage fiscal « s'applique alors à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux de ...

transformation » et court sur une durée de cinq ans. Les locaux ainsi transformés devront impérativement être « affectés à l'habitation principale », précise encore le texte. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation de son bien une déclaration comprenant les éléments d'identification des locaux, et justifier de leur transformation. Cette procédure doit être accomplie « avant le 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable ».

CE QU'ILS EN DISENT...

La disposition est globalement bien accueillie. Pour Jean-Michel Ciuch, directeur général du cabinet d'expertise immobilière Immo G Consulting, « elle est prise à un moment où les conditions de marché sont plus favorables aux propriétaires de bureaux qu'aux bailleurs de logements, avec des rentabilités comparables sur les deux marchés mais un meilleur taux d'occupation et un risque de vacance bien moins élevé sur le premier ». Ce nouveau coup de pouce fiscal pourrait s'avérer plus particulièrement incitatif pour les propriétaires de locaux construits avec un usage de bureaux, dont la transformation est plus compliquée et plus coûteuse que les anciens logements de centre-ville convertis en bureaux. Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint à l'Union financière de France (UFF) constate pour sa part que la mesure « ne concerne que les seuls locaux à usage de bureaux (2) et au'il pourrait être intéressant de l'élargir à d'autres classes



Le propriétaire qui loue une ou plusieurs pièces à des travailleurs saisonniers bénéficie depuis peu d'une exonération d'impôt.

d'actifs qui présentent une capacité de reconversion intrinsèque ». Typiquement, des locaux de stockage, nombreux dans certaines zones où les logements manquent et sont souvent très coûteux à transformer.

Un vœu partiellement exaucé par la loi de finances, par le biais d'un abattement de 30 % sur la valeur locative des « lofts » créés dans des friches industrielles ou commerciales dans des communes sur lesquelles est situé au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (art. 99 de la loi de finances). Rappelons que la valeur locative constitue l'assiette des impôts locaux, ce qui revient à diminuer le montant de la taxe foncière et de la taxe d'habitation pour ces lofts.

LA LOCATION D'UNE PIÈCE À UN TRAVAILLEUR SAISONNIER, exonérée d'impôt sur le revenu

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale étaient déjà exonérées de l'impôt sur les revenus de cette location, dès lors que les pièces concernées étaient louées à titre de résidence principale (art. 35 bis du CGI). L'article 18 de la loi de finances rectificative pour 2015 étend le champ d'application de cette exonération : depuis le 1er janvier 2016, l'exonération d'impôt bénéficie aussi aux propriétaires qui louent une ou plusieurs pièces à titre temporaire, à la condition, toutefois, que leur locataire justifie d'un emploi à caractère saisonnier. Dans les deux cas, l'exonération ne joue que si « le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables ». Quand la location est effectuée « de façon habituelle », son produit ne doit ainsi pas excéder 760 € par an. ●

(1) Montants toutes taxes comprises, dans la limite de 10 m² dans le premier cas et de 20 m² dans le second. (2) Tels que définis au 1° du III de l'article 231 ter du CGI; les autres types de locaux sont définis respectivement aux 2° et 3° du même article.