

Les lois de finances de la fin d'année 2017 engagent des réformes importantes. C'est le cas du recentrage de l'ISF sur l'immobilier ou encore de l'imposition des revenus des placements financiers, qui devient davantage forfaitaire. La réforme la plus profonde est celle de la suppression progressive de la taxe d'habitation, qui laisse entrevoir une réforme ultérieure plus vaste de la fiscalité locale.

De façon schématique, on peut considérer que la réforme fiscale a débuté par celle du patrimoine avec l'ISF et la fiscalité locale et qu'elle sera suivie l'an prochain de celle de l'imposition des revenus avec le prélèvement à la source. Par ailleurs, de nombreux dispositifs temporaires sont reconduits pour quelques années mais avec des ajustements, soit pour être centrés sur les travaux les plus efficaces (crédit d'impôt de transition énergétique), soit pour être focalisés sur les secteurs géographiques où ils sont réputés les plus nécessaires (Pinel et PTZ).

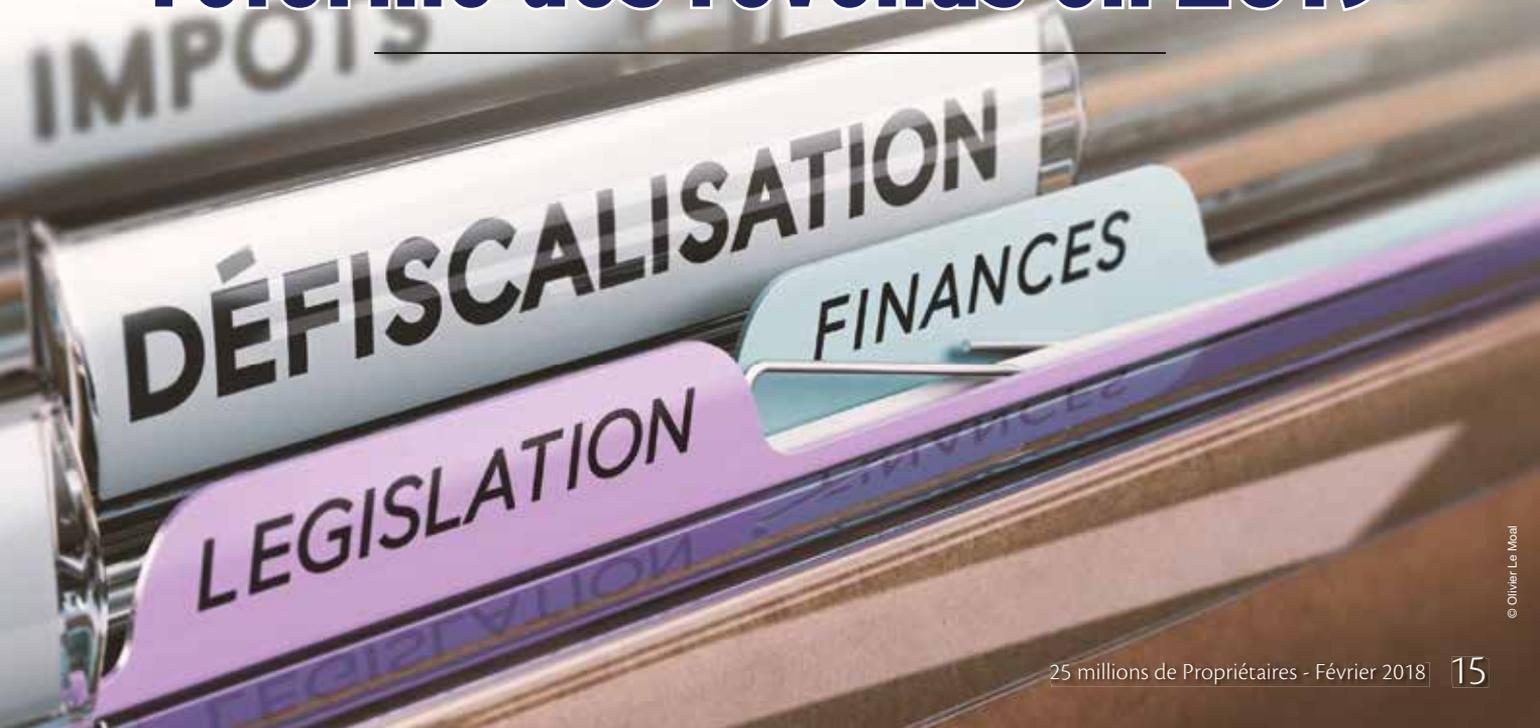
Voici les principales modifications fiscales affectant les propriétaires immobiliers.

Nous aborderons dans ce dossier les règles d'imposition des revenus puis celles relatives au patrimoine et aux plus-values, avant d'examiner les règles gouvernant les impôts locaux puis les divers régimes incitatifs à l'investissement ou aux travaux.¹

Bertrand DESJUZEUR

Fiscalité :

Réforme du patrimoine en 2018, réforme des revenus en 2019



Imposition des revenus

L'imposition générale des revenus

Le régime d'imposition des revenus des particuliers n'est pas modifié fondamentalement pour les propriétaires immobiliers. En effet, le barème de l'IR est revalorisé en fonction de la hausse des prix retenue pour 2017 (soit 1 %) et il comporte toujours 5 tranches imposées de façon progressive de 0 % à 45 %. Mais la réforme est surtout indirecte. D'une part, les bailleurs vont devoir supporter la hausse de la CSG de 1,7 point, sans compensation, alors que les revenus d'activité (salaires notamment) bénéficient en contrepartie d'une baisse de cotisations sociales. D'autre part, leur situation se dégrade par comparaison avec celle des autres types d'investisseurs. Les placements financiers vont désormais bénéficier d'un taux de prélèvement forfaitaire unique ou PFU ce qui est donc avantageux pour les contribuables les plus imposés. De plus, l'allègement de la fiscalité du patrimoine qui résulte de la réduction d'assiette de l'ISF à sa seule part immobilière ne profite qu'à ceux qui ont fait le choix des placements financiers.

La nouvelle donne fiscale pénalise donc particulièrement les retraités et les épargnants qui ont fait le choix de l'immobilier.

Le PFU

Ce prélèvement forfaitaire ne concernant pas l'immobilier, nous en présentons simplement le principe (art. 28 LF). Pour les revenus perçus à compter de 2018, le taux d'imposition est de 12,8 %. Si on y ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 %, cela donne une imposition de 30 %. Ce PFU s'applique notamment aux dividendes et aux produits de placements à revenu fixe (obligations, comptes courants).

Mais le contribuable peut opter pour l'application du barème, ce qui est intéressant pour les contribuables qui sont imposés suivant les tranches les plus basses du barème. Cette option est globale et irrévocable.

Précisons que, pour l'épargne-logement, pour les PEL et CEL ouverts à compter du

1^{er} janvier 2018, les intérêts sont soumis au PFU (sauf option pour l'application du barème progressif). Ceux ouverts jusqu'à fin 2017 demeurent exonérés d'impôt sur le revenu².

L'imposition des revenus fonciers

Le mode d'imposition des revenus fonciers n'est pas modifié directement par la loi de finances mais par la loi de financement de la sécurité sociale (art. 8). En 2018, la CSG augmente de 1,7 point. Alors que, pour les revenus d'activité, cette hausse est compensée par une diminution des cotisations sociales, pour les revenus fonciers, cette hausse n'a aucune contrepartie. Les bailleurs subissent donc intégralement cette augmentation.

Pour les revenus d'activité, la CSG passe de 7,5 % à 9,2 % (ainsi que pour les indemnités journalières complémentaires versées par les employeurs). Pour les pensions de retraite et d'invalidité, le taux augmente de 6,6 % à 8,3 % (sans compensation).

Seules les allocations de chômage et les indemnités journalières de sécurité sociale ne subissent pas de hausse (taux de prélèvement inchangé à 6,2 %).

Par ailleurs, cette hausse de taux est déductible des revenus soumis à impôt sur le revenu (art. 67 LF).

S'agissant des revenus du patrimoine, donc des revenus fonciers, le taux de CSG passe ainsi à 9,9 %, ce qui porte l'imposition au titre des prélèvements sociaux à 17,2 % (voir tableau).

Attention : ces nouveaux taux d'imposition s'appliquent dès les revenus de 2017 sur les revenus du patrimoine.

En revanche, pour les produits de placement, la hausse s'applique aux faits générateurs intervenant à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour les plus-values immobilières, une vente réalisée en 2017 ne subit pas la hausse d'imposition.

Enfin, la loi supprime la règle d'application des taux historiques, consistant à appliquer le taux d'imposition applicable, au moment où le revenu est acquis. Désormais, les prélèvements sociaux seront dus au taux en vigueur à la date du fait générateur (clôture d'un compte ou retrait).

Mais par exception, le régime des taux historiques subsiste dans certains cas, notamment pour l'épargne-logement. Il en résulte l'application suivante. Pour les PEL ouverts avant le 1^{er} mars 2011 : maintien de la règle des taux historiques pour les intérêts des prêts. La hausse de CSG ne s'applique donc que pour les produits acquis ou constatés à compter du 1^{er} janvier 2018. En revanche, pour la prime d'épargne du plan, elle est imposable au taux en vigueur à la date du versement. La règle est identique pour la prime d'épargne du CEL.

Les revenus des locations meublées

Le régime fiscal micro-BIC est étendu par une forte hausse des plafonds qui leur sont applicables (art. 22 LF).

Le régime micro-BIC s'applique aux contri-

Prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine

Type d'imposition	Taux d'imposition
CSG	9,9 %
CRDS	0,5 %
Prélèvement social	4,5 %
Contribution additionnelle au prélèvement social	0,3 %
Prélèvement de solidarité	2 %
Total	17,2 %

1- Les articles cités sont le plus souvent ceux de la loi de finances pour 2018 (LF) ou de la loi de finances rectificative pour 2017 (LFR).

2- Pour les PEL, l'exonération est limitée aux intérêts acquis lors des 12 premières années du plan et, pour ceux ouverts avant le 1^{er} avril 1992, jusqu'à leur date d'échéance.

buables dont le chiffre d'affaire ne dépasse pas 82 800 € pour une activité de ventes de marchandises ou de fourniture de logement (sauf location meublée autre que meublés de tourisme et chambre d'hôtes) ou de 33 200 € pour les autres activités commerciales.

Ces limites sont portées respectivement à 170 000 et 70 000 €.

Le régime concernant les locations meublées est donc le suivant :

- cas des meublés de tourisme et chambres d'hôtes : le plafond passe de 82 800 € à 170 000 € ;
- cas général des locations meublées : le plafond passe de 33 200 € à 70 000 €.

Le taux d'abattement, qui permet de tenir compte forfaitairement des charges, n'est pas modifié. Il est de 71 % pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes et de 50 % pour les autres locations meublées.

Patrimoine et plus-values

Le nouvel impôt sur la fortune

La loi de finances (art. 31) réforme profondément l'imposition sur la fortune. L'ISF est supprimé au 1^{er} janvier 2018 et un nouvel impôt est créé, l'impôt sur la fortune immobilière à compter de la même date. La réforme consiste donc à réduire l'assiette de l'ISF à sa seule base immobilière, conçue au sens très large.

Sont imposés les contribuables disposant d'un patrimoine immobilier au moins égal à 1,3 million d'euros.

L'assiette de l'IFI

Le nouvel impôt taxe les biens immobiliers détenus directement par le contribuable, qu'ils soient bâtis ou non. Les biens dont la propriété est répartie entre usufruit et nue-propriété sont imposés, en principe, dans le patrimoine de l'usufruitier.

Pour les titres de sociétés, ils sont imposés à hauteur de la valeur représentative des immeubles. Mais ce principe est assorti d'exceptions ; la loi écarte l'imposition de l'immobilier professionnel et les participations dans des sociétés à hauteur de moins de 10 %.

- Principe : imposition des titres de sociétés
Pour estimer la valeur immobilière des participations, il convient d'établir un ratio immobilier dans la valeur de la société ; si la valeur vénale de l'immobilier détenue par la société correspond par exemple à 80 % de la valeur vénale de l'ensemble de l'actif de la société, les titres seront imposés à hauteur de 80 %.

- Exception : l'immobilier « opérationnel »
Les biens immobiliers qui sont affectés par la société qui les détient à sa propre activité (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) ne sont pas imposables. Mais si les immeubles que détient la société sont loués au profit d'une autre structure,

ils ne sont pas exonérés.

- Exception : les participations de moins de 10 %

Si le contribuable détient une participation dans une société qui a une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à hauteur de moins de 10 %, ses titres ne sont pas imposables.

En conséquence, le contribuable qui détient des placements boursiers, n'est pas imposé sur ces titres. Mais les sociétés civiles, comme les SCPI, ayant une activité patrimoniale ne bénéficient pas de l'exclusion. Quant aux SIIC, elles ont droit à une exonération particulière : le seuil en-deça duquel l'actionnaire échappe à l'IFI est fixé à 5 %.

Le calcul de la base d'imposition peut s'avérer complexe lorsqu'il faut tenir compte notamment de participations de société détenues en cascade par d'autres sociétés. La loi prévoit donc qu'aucun rehaussement d'imposition ne sera pratiqué à l'égard du redevable qui, de bonne foi, ne détient pas les informations nécessaires au calcul de la base taxable et qui ne détient pas plus de 10 % de la société.

Évaluation des immeubles

Les biens sont évalués en fonction de leur valeur vénale réelle. La résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 %.

Pour les titres de sociétés, il convient d'établir leur valeur globale puis de déterminer la fraction taxable à partir du ratio immobilier. En cas de chaînes de participations, il faut déterminer le ratio à chaque niveau de chaîne.

Le contribuable peut ensuite déduire de la base taxable certaines dettes. Il s'agit notamment des prêts contractés pour l'achat du bien imposable ou pour les dépenses de réparation et d'entretien. Sont déductibles la taxe foncière et la taxe sur les bureaux en Île-de-France, ainsi que l'IFI lui-même, mais non la taxe d'habitation. Cependant si le patrimoine taxable dépasse 5 millions d'euros, et que le montant des dettes dépasse 60 % du patrimoine, la fraction de dette qui dépasse cette limite n'est retenue que pour 50 % de l'excédent.

Hausse des plafonds du régime micro BIC

Type d'activités	Plafonds applicables en 2017 ³	Plafonds applicables en 2018
Vente de marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou fourniture de logements (sauf locations meublées autres que les meublés de tourisme et chambres d'hôtes)	82 800 € (91 000 € si le chiffre d'affaires de l'année n-2 ne dépasse pas 82 800 €)	170 000 €
Autres activités commerciales ou activités non commerciales	33 200 € (35 200 € si le chiffre d'affaires de l'année n-2 ne dépasse pas 33 200 €)	70 000 €

3- Chiffre d'affaires de l'année n-1

Barème d'imposition de l'IFI	
Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif d'imposition
jusqu'à 800 000 €	0 %
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,5 %
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,7 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,5 %

Le barème de l'IFI

Le barème d'imposition est le même que celui de l'ISF : de 0,5 % à 1,5 % suivant les tranches.

Plus-values : incitation à la vente de terrains

Un nouveau régime exceptionnel temporaire vise à inciter les propriétaires à vendre des terrains à bâtir (art. 28 LFR). Il consiste en un abattement de 70 % de l'assiette de la plus-value en cas de vente de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis (ou droits afférant à ces biens) que l'acquéreur s'engage à démolir.

Les biens doivent être situés en zone tendues (A et A bis). L'acquéreur ne doit pas être un proche du vendeur (conjoint, partenaire, concubin ascendant ou descendant). La signature de la promesse de vente (ayant acquis date certaine) doit intervenir entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020. La vente définitive doit ensuite être conclue d'ici la fin de la 2^{ème} année suivant la promesse. L'acquéreur doit s'engager à construire des logements collectifs denses dans un délai de 4 ans suivant la vente. Le critère de densité impose de construire au moins 75 % de la surface de plancher maximale autorisée. Le taux de 70 % s'applique après la prise en compte des abattements ordinaires pour durée de détention. Le taux est porté à 85 % si l'acquéreur s'engage à construire des logements sociaux ou intermédiaires pour au moins 50 % de la surface des constructions.

Cession d'un droit de surélévation

La cession d'un droit de surélévation de construction est actuellement soumise à un régime de faveur ; elle bénéficie d'une exonération d'impôt sur la plus-value lorsque la surélévation est destinée à réaliser des locaux d'habitation dans un délai de 4 ans suivant la cession. Cette mesure est prolongée de trois ans, jusqu'à fin 2020 (art. 28 LFR). Précisons que la prolongation de cette mesure était demandée par l'UNPI.

Cession d'un immeuble destiné au logement social

Lorsqu'un particulier cède un immeuble à un organisme de logement social ou un autre acquéreur qui s'engage à réaliser des logements locatifs sociaux ou à une collectivité territoriale sous condition de rétrocession à un organisme de logement social, il bénéficie d'une exonération d'impôt sur la plus-value. Le régime en cours, dont l'extinction est prévue fin 2018 est prolongé de deux ans jusqu'à fin 2020 (art. 28 LFR).

Exonération en cas de délaissement

Les biens qui sont cédés pour raison d'expropriation donnent droit à une exonération d'impôt sur les plus-values (sous condition de emploi des fonds dans le délai d'un an). Or le texte ne prévoyait pas expressément son application lorsque le propriétaire fait usage de son droit de délaissement. La loi nouvelle (art. 27 LFR) étend expressément

la mesure d'exonération au droit de délaissement. Le régime s'applique aux cessions liées à la création d'une ZAC, en cas de sursis à statuer sur une demande de permis ou encore lorsque le terrain est réservé par un PLU, pour la mise en place d'une servitude d'urbanisme ou enfin lorsqu'il se situe dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Impôts locaux

La réforme majeure est celle de la taxe d'habitation, mais les lois de finances comportent aussi diverses mesures d'ajustement de la fiscalité locale.

Réforme de la taxe d'habitation

La loi de finances pour 2018 (art. 5) programme en trois ans une extinction de la taxe d'habitation sur les résidences principales pour 80 % des contribuables au moyen d'un nouveau dégrèvement de taxe. Le Gouvernement doit remettre chaque année au Parlement un rapport sur l'application progressive de ce dégrèvement et « sur les possibilités de substitution d'une autre ressource fiscale ». C'est donc une modification importante de la fiscalité locale qui est programmée pour les prochaines années. Pour bénéficier du dégrèvement, le contribuable ne doit pas dépasser un certain plafond de ressources.

Si le contribuable bénéficie jusqu'à présent d'un plafonnement de la taxe d'habitation en fonction de son revenu, le dégrèvement doit être calculé sur le montant de taxe après application du plafonnement.

Le dégrèvement est linéaire pour la plupart des contribuables, mais il est dégressif pour ceux qui sont assez proches du plafond d'application du dégrèvement.

Dégrèvement linéaire

Ce dégrèvement est linéaire si le revenu fiscal de référence ne dépasse pas 27 000 € pour une part.

Il est alors de 30 % en 2018, de 65 % en 2019 et de 100 % à partir de 2020.

Modalités d'application du dégrèvement de taxe d'habitation

(En fonction du revenu fiscal de référence RFR)

Nombre de parts	Plafond de revenus permettant le dégrèvement	Limite d'application du dégrèvement linéaire	Montant de revenu où s'applique le dégrèvement progressif	Calcul du dégrèvement dégressif au taux de 30% en 2018 ⁴
1	28 000 €	27 000 €	de 27 000 € à 28 000 €	$(28\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (28\,000 - 27\,000\text{ €})$
1,5	36 500 €	35 000 €	de 35 000 € à 36 500 €	$(36\,500\text{ €} - \text{RFR}) / (36\,500 - 35\,000\text{ €})$
2	45 000 €	43 000 €	de 43 000 € à 45 000 €	$(45\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (45\,000 - 43\,000\text{ €})$
2,5	51 000 €	49 000 €	de 49 000 € à 51 000 €	$(51\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (51\,000 - 49\,000\text{ €})$
3	57 000 €	55 000 €	de 55 000 € à 57 000 €	$(57\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (57\,000 - 55\,000\text{ €})$
3,5	63 000 €	61 000 €	de 61 000 € à 63 000 €	$(63\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (63\,000 - 61\,000\text{ €})$
4	69 000 €	67 000 €	de 67 000 € à 69 000 €	$(69\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (69\,000 - 67\,000\text{ €})$
4,5	75 000 €	73 000 €	de 73 000 € à 75 000 €	$(75\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (75\,000 - 73\,000\text{ €})$
5	81 000 €	79 000 €	de 79 000 € à 81 000 €	$(81\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (81\,000 - 79\,000\text{ €})$

4- et de 65 % en 2019

Dégrèvement progressif

En revanche, le dégrèvement est progressif lorsque le revenu est proche du plafond (de 1000 ou 2000 €). Pour une part, lorsque le revenu est compris entre 27 000 et 28 000 € ou pour deux parts, lorsque le revenu est compris entre 43 000 et 45 000 €.

Une formule de calcul à appliquer vise à ce que le dégrèvement soit d'autant plus faible que le contribuable s'approche du plafond d'application du dégrèvement, ce qui limite l'effet de seuil.

Il faut multiplier le taux du dégrèvement (30% en 2018) par le rapport suivant :

- pour une part : $(28\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (28\,000 - 27\,000\text{ €})$
- pour 1,5 part : $(36\,500\text{ €} - \text{RFR}) / (36\,500 - 35\,000\text{ €})$
- pour 2 parts : $(45\,000\text{ €} - \text{RFR}) / (45\,000 - 43\,000\text{ €})$ (voir tableau pour les formules à appliquer pour les autres nombres de parts).

Exemple : un contribuable ayant un RFR de 44 000 € et 1000 € de taxe d'habitation aura droit à un dégrèvement de :

$30\% \times$ la différence entre 45000 € et son RFR (soit 1000 €) / $45\,000 - 43\,000\text{ €}$ (soit 2000 €), d'où un dégrèvement de 15%.

Valeur locative des terrains constructibles

Signalons l'une des autres mesures de modification de la fiscalité locale. Le Code des impôts (art. 1396 II du CGI) prévoit un régime de majoration de plein droit de la valeur locative des terrains non bâtis et situés dans une zone urbaine ou à urbaniser. Le régime est généralement facultatif mais applicable de plein droit dans les zones tendues.

La loi nouvelle supprime la majoration applicable de plein droit à compter du 1^{er} janvier 2018 (art. 46 LFR). Les communes

concernées par cette suppression peuvent mettre en place la majoration facultative. Elles doivent le décider d'ici le 15 février 2018.

Régimes incitatifs

Prorogation du dispositif Pinel

L'avantage fiscal en faveur de l'investissement locatif est prolongé de 4 ans (art. 68 LF). Devant prendre fin avec l'année 2017, il est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Mais cette prorogation s'accompagne d'un recentrage du dispositif sur les zones tendues, c'est-à-dire les zones A, A bis et B1 (Île-de-France, Côte d'Azur et grandes agglomérations).

Le champ d'application du dispositif est cependant élargi aux communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (cet élargissement s'applique quel que soit le zonage et pour les acquisitions effectuées dès 2017).

La réduction d'impôt est applicable aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 et aux constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour une demande de permis antérieure au 1^{er} janvier 2018, le recentrage s'applique aussi si l'acquisition est faite après le 31 décembre 2018.

Enfin, le montant des commissions qui est retenu dans la base servant de calcul à la réduction d'impôt sera désormais limité à un plafond fixé par décret.

Prolongation du PTZ

Le prêt à taux zéro fait également partie des mesures qui sont prolongées au prix d'un recentrage (art. 83 LF). Ce financement aidé devait expirer avec l'année 2017. Il est reconduit jusqu'à fin 2021 mais avec une modification de son champ d'application. Il reste réservé aux primo-accédants sous condition de ressources⁵.

5- En 2018, la condition de primo-accession est toutefois supprimée pour les personnes invalides.

Logements anciens

Actuellement, pour l'ancien, l'acquéreur doit être un primo-accédant et effectuer des travaux ou être un occupant du parc social et acheter le logement qu'il occupe. Désormais, l'acquéreur devra être :

- soit un accédant du parc social comme actuellement et quelle que soit sa localisation,
- ou un accédant dans le parc privé sous condition de travaux et si le logement est classé en zones B2 et C.

Pour les logements anciens du parc privé, à compter du 1^{er} janvier 2018, le PTZ ne reste donc accessible que pour les zones B2 et C.

Logements neufs

Pour les logements neufs, le prêt était accessible dans toutes les zones en 2017. A partir de 2020, le PTZ sera réservé aux zones tendues (zones A et B1). Par ailleurs, il sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2020 aux communes relevant d'un contrat de redynamisation des sites de défense.

Prolongation du Censi Bouvard

Le régime de réduction d'impôt en faveur de l'investissement en vue de la location meublée pour les personnes âgées ou handicapées et pour les étudiants est prolongé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2018 (art. 78 LF).

CITE : prorogation et restriction

Le crédit d'impôt de transition énergétique devait également prendre fin avec l'année 2017 (art. 79 LF). Il est prolongé d'un an, jusqu'à fin 2018, mais avec une modification de son domaine d'application afin de le

réserver progressivement aux équipements les plus efficaces.

Chaudières : les chaudières à haute performance énergétique au fioul sont exclues du dispositif dès le 1^{er} janvier 2018. Pour les chaudières au fioul mais à très haute performance énergétique, elles restent éligibles au CITE pendant 6 mois (acquisition du 1^{er} janvier au 30 juin 2018) mais avec un taux de crédit d'impôt divisé par deux (de 30 à 15 %). A titre transitoire, les chaudières acquises avant le 1^{er} janvier 2018 (signature d'un devis avec versement d'un acompte) permettent de conserver le taux de 30 %. De même, si l'acquisition a lieu avant le 30 juin 2018 et qu'elle est accompagnée d'un versement d'acompte avant le 30 juin, elle donne droit au CITE au taux de 15 % même si le paiement du solde intervient plus tard. Précision : pour les pompes à chaleur ne produisant que de l'eau chaude, un plafond de dépenses doit être fixé par arrêté.

Isolation des portes et fenêtres : les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation des parois vitrées, volets isolants et portes d'entrée sont exclues du CITE au 1^{er} janvier 2018.

Cependant, pendant six mois (du 1^{er} janvier au 30 juin 2018), ces dépenses, si elles viennent en remplacement de simples vitrages, restent éligibles mais à un taux réduit de moitié (de 30 à 15 %).

Des mesures transitoires analogues à celles prévues pour les chaudières sont applicables. Les dépenses payées après le 1^{er} janvier mais qui ont été précédées de la signature d'un devis avec paiement d'acompte avant le 1^{er} janvier, restent éligibles au CITE à 30 %.

Les dépenses de matériaux d'isolation, en remplacement de simples vitrages, donnent accès au taux de CITE à 15 % si elles donnent

lieu à signature de devis avec versement d'acompte entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2018.

Raccordement aux réseaux de chaleur et audit énergétique

En revanche, deux nouvelles dépenses sont intégrées au champ du CITE :

- les frais de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid alimenté par des énergies renouvelables ou de récupération (cette part doit être individualisée sur la facture) ;
- les dépenses d'audit énergétique payées en 2018 en dehors du cas où sa réalisation est obligatoire.

Crédit d'impôt pour les équipements d'aide aux personnes

Le Code général des impôts (art. 200 quater A) comporte un crédit d'impôt pour l'acquisition d'équipements spécialement conçus pour les personnes handicapées ou âgées et pour la réalisation de diagnostics préalables aux travaux et pour les travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Ce crédit d'impôt qui devait prendre fin en 2017, est prolongé de trois ans jusqu'au 31 décembre 2020 (art. 81 LF). Mais il est complété d'un dispositif spécifique pour les travaux d'adaptation des logements si le contribuable a dans son foyer une personne handicapée ou en perte d'autonomie.

Il faut que le contribuable ou la personne concernée dispose :

- d'une pension d'invalidité pour accident du travail de 40 % au moins,
- d'une pension prévue par le code des pensions militaires, pour une invalidité de 40 % au moins,
- de la carte mobilité inclusion (mention

Recentrage du PTZ

	2017	2018 et 2019	2020 et 2021
Logements anciens avec travaux	Toutes zones	Zone B 2 et C	Zone B 2 et C
Accédant du parc social	Toutes zones	Toutes zones	Toutes zones
Logements neufs	Toutes zones	Toutes zones ⁶	Zones A et B1

6- La quotité de prêt doit cependant être ramenée en zones B2 et C de 40 % à 20%.

invalidité, priorité ou stationnement pour personnes handicapées),
 - d'une carte d'invalidité ou
 - de l'allocation personnalisée d'autonomie.

Le crédit d'impôt reste, pour les personnes âgées ou handicapées, de 25 % de la dépense retenue dans la limite de 5000 € pour une personne seule ou 10 000 € pour un couple (+400 € par personne à charge). Le plafond s'apprécie globalement pour la période de janvier 2015 à décembre 2020. Le crédit d'impôt pour travaux liés au PPRT est de 40 % des dépenses retenues par logement dans la limite de 20 000 € sur la même période 2015-2020.

Transformation de bureaux en logements

L'incitation fiscale à la transformation de bureaux en logements est prolongée de trois ans et étendue aux terrains à bâtir mais elle est recentrée sur les zones tendues (art. 25 LF).

Prolongation et élargissement

Pour faciliter la transformation de bureaux en logements, la loi prévoit un taux d'impôt sur les sociétés réduit (19 %). Ce taux s'applique en cas de plus-values réalisées lors de la cession de locaux professionnels en vue de leur transformation en logements. La mesure vise les locaux de bureaux, les locaux commerciaux et industriels. L'acquéreur doit prendre l'engagement de transformer les locaux en logements dans un délai de 4 ans. La mesure s'applique jusqu'à fin 2017.

La loi nouvelle prolonge le dispositif de trois ans jusqu'à fin 2020 et l'étend aux signatures de promesses de vente intervenant entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020, l'acte définitif devant alors être signé au plus tard le 31 décembre 2022.

Le régime est par ailleurs étendu aux cessions de terrains à bâtir conclues entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020. L'acquéreur doit s'engager à construire des logements dans un délai de 4 ans (aucune surface minimum n'est prévue).

Enfin, le dispositif est étendu aux cessions

faites au profit d'une société de construction-vente.

Recentrage sur les zones tendues

Ce régime est restreint géographiquement aux cessions de biens situés dans les zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (ce qui correspond a priori aux zones A bis et A).

Réforme programmée

Pour conclure, on voit donc que, si la fiscalité du bailleur n'est pas profondément bouleversée cette année, elle l'est de manière indirecte par la réforme de l'IFI et de la fiscalité des placements mobiliers. Par ailleurs, la mise en place du prélèvement à la source (lire notre numéro de janvier page 10) est une nouvelle phase de bouleversement fiscal à anticiper.

La mise en place du prélèvement à la source, en 2019, sera plus délicate pour les contribuables qui ont des revenus irréguliers et pour les bailleurs. La difficulté vient du calcul de l'impôt pour les revenus de 2018. Il fera l'objet d'un crédit d'impôt correspondant pour éviter que l'impôt se cumule avec le prélèvement à la source qui débute en janvier 2019. C'est le crédit d'impôt de modernisation du recouvrement (CIMR). L'année 2018 étant année de transition, ou année blanche, il est a priori peu utile fiscalement de faire des travaux puisque les revenus ne sont pas imposés, car compensés par le CIMR.

Pour éviter que les bailleurs ne décalent la réalisation de travaux, la loi a prévu :

- pour la détermination du revenu foncier de 2018, d'admettre la déduction intégrale dans les conditions de droit commun (c'est l'année blanche) ;
- pour la détermination du revenu foncier de 2019, de tenir compte de la moyenne des dépenses de 2018 et de 2019 et de n'admettre la déduction que de 50 % du total.

Ce régime «anti-optimisation» concerne les travaux dont le bailleur assure la maîtrise. Il ne vise donc ni les travaux urgents, ni les travaux décidés d'office par le syndic, ni

ceux afférents aux immeubles historiques ou acquis en 2019 (pour plus de précisions lire notre numéro de janvier).

La loi de finances rectificative (art. 11) a ajusté certaines mesures de mise en oeuvre du prélèvement à la source. L'une d'entre elles concerne les revenus fonciers. Elle étend le régime anti-optimisation aux travaux effectués sur des monuments historiques. Cependant les travaux payés en 2019 pour des immeubles inscrits, classés ou labellisés en 2019 demeurent déductibles en totalité.

A retenir

Informations pratiques à retenir pour l'impôt 2019 :

- pour les travaux de 2018 et 2019, seule la moitié du total de ces travaux sera déductible en 2019,
- les travaux en 2020 seront déductibles en totalité suivant un régime qui sera en principe stabilisé.