



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Loi de finances pour 2016 et loi de finances rectificatives pour 2015

Plusieurs dispositions intéressant le logement ont été prises par la loi de finances pour 2016 en voici les principales.

Renforcement du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Ces dispositions concernent les offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les **plafonds de ressources sont relevés** par décret ainsi que la quotité de prêt maximum qui passe de 26 à 40% (exception pour la vente de logement HLM : la quotité reste à 10%)

Le **PTZ réhabilitation est étendu à l'ensemble du territoire**, sans distinction de communes, le pourcentage de travaux à réaliser pour mobiliser ce prêt reste à 25% du cout total de l'opération.

Les conditions d'occupation du logement financé sont assouplies, en effet l'emprunteur devra occuper le logement à titre de résidence principale pendant les 6 années suivant le déblocage des fonds (auparavant cette condition était égale à la durée de remboursement). Passé ce délai de 6 ans l'emprunteur sera libre de l'usage du logement (possibilité de mise en location...). Cet assouplissement s'applique de manière rétro active aux prêts à taux zéro versés depuis 1^{er} octobre 1995, un accord entre l'établissement de crédit et l'emprunteur est toutefois nécessaire.

Prorogation du Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE)

Le **CITE est prorogé d'une année soit jusqu'au 31.12.2016** quelques aménagements sont également apportés concernant les dépenses éligibles réalisées à compter de 01.01.2016.

Des dispositions transitoires sont prévues afin de permettre de faire bénéficier du CITE les dépenses engagées en 2015 (devis signés et acompte versé) mais payées en 2016.

Pour mémoire, le CITE est conditionné au recours à une entreprise labellisée « Reconnu Garant de l'Environnement ». A compter du 1^{er} janvier une visite préalable à la réalisation des travaux est obligatoire par l'entreprise, elle a pour objectif de valider l'adéquation au logement des équipements, matériaux ou appareils dont l'installation est envisagée.

Prorogation et adaptation de l'Eco-PTZ

L'**éco-ptz est prorogé pour trois années, soit jusqu'au 31.12.2018**, quelques dispositions permettent de faciliter le recours à ce prêt pour les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le délai de transmission des pièces justificatives de la réalisation des travaux passe de 2 à 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre.

L'emprunteur qui souhaite mobiliser un éco-ptz au moment du financement de l'acquisition d'un bien à rénover, peut fournir le descriptif et le devis détaillé des travaux envisagés au plus tard à la date de versement du prêt. Cette mesure a pour objectif de faciliter l'intégration de l'éco-ptz dans le financement global du projet d'acquisition.

Un **éco-ptz adapté** aux ménages bénéficiant des aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, est également mis en place. Ces ménages sont éligibles de plein droit à l'éco-ptz en tant que financement complémentaire aux subventions (si le dossier a déjà été validé pour le bénéfice d'une aide). Dans ce cas la condition d'ancienneté du logement lié à l'éco-ptz n'a pas à être respectée (logement achevé avant 1990) c'est les règles de l'ANAH qui s'appliquent le logement doit avoir plus de 15 ans.

Un éco-ptz complémentaire est également créé, permettant aux ménages qui ont déjà bénéficié d'un éco-ptz de mobiliser à nouveau ce prêt pour le même logement dans la limite du plafond maximum de 30 000€ par logement. L'éco-ptz complémentaire peut être sollicité dès lors que le plafond maximum n'est pas atteint et que les travaux à financer correspondent au moins à une catégorie du bouquet de travaux. Ce versement du reliquat n'est possible que dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre du premier éco-ptz.

Diverses mesures concernant les aides au logement (APL / AL)

Les aides (APL / ALF et ALS) sont maintenues en cas d'accession afin de faciliter le remboursement d'un prêt accession ou d'un prêt travaux.

Un critère patrimonial est introduit dans le calcul des ressources des allocataires sollicitant une aide au logement, la valeur d'un patrimoine qui excède 30 000€ sera prise en compte pour l'évaluation des ressources et le calcul du montant de l'aide. Cette disposition entre en vigueur au 1^{er} octobre 2016 et s'appliquera aux prestations dues à compter de cette date.

Au-delà d'un certain plafond de loyer une diminution progressive de l'aide au logement est prévue pour les prestations dues à compter du 1^{er} juillet 2016, ceci afin de mieux prendre en compte la capacité financière des bénéficiaires des aides au logement assumant des loyers élevés par rapport aux revenus déclarés (modalités d'application à préciser par décret).

Inéligibilité des aides au logement pour les enfants de parents redevables de l'ISF à compter du 1^{er} octobre 2016.

Accession sociale - TVA à taux réduit - assouplissement

La condition relative à la situation des immeubles permettant de bénéficier du taux de TVA réduit est assouplie.

En zone ANRU : le taux de TVA à 5.5% continue à s'appliquer dans les deux années qui suivent la date de l'échéance de la convention ANRU, la demande de permis de construire devra être déposée dans ce délai de deux ans.

Dans les 1500 quartiers prioritaires : le taux de TVA réduit concerne également les opérations pour lesquelles le permis de construire a été déposé avant la signature de contrat de ville, si cette dernière est intervenue avant le 31.12.2015.

Location ou sous location en meublé d'une partie de la résidence principale : extension de l'exonération

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une partie de leur résidence principale sont exonérées de l'impôt dû au titre de cette location sous réserve notamment que la pièce louée constitue la résidence principale du locataire.

Cette exonération est étendue à la location temporaire sous réserve que le locataire justifie d'un emploi à caractère saisonnier.

Exonération temporaire des plus-values résultant de la cession à un organisme HLM

Pour mémoire la cession par un particulier d'un immeuble à un organisme HLM ou à tout acquéreur s'engageant à réaliser des logements sociaux sous certaines conditions est exonérée de l'imposition sur les plus-values immobilières.

Cette disposition est prorogée d'une année soit jusqu'au 31.12.2016 mais ne s'appliquera pas dans les Nouveaux Programmes de Rénovation Urbaines (NPRNU) pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les juristes de l'ADIL sont à votre disposition pour toutes informations complémentaires

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.