



Janvier 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Loi de finances pour 2015 et loi de finances rectificative pour 2014

La loi de finances pour 2015, adoptée le 29 décembre 2014, comporte plusieurs dispositions intéressant le domaine du logement. En voici les **principales mesures** :

Prêt à taux zéro (PTZ) : offres émises à compter du 1^{er} janvier 2015

Le dispositif du PTZ est prolongé jusqu'au 31 décembre 2017.

Le PTZ est ouvert au **logement ancien** dans le cadre d'opérations d'acquisition amélioration dans les centres bourg (la liste des communes éligibles est fixée par l'arrêté du 30.12.2014 - voir site ADIL38)

Les communes doivent répondre à trois critères :

- Communes appartenant à des agglomérations de moins de 10 000 habitants
- Communes connaissant un niveau de vacances du parc de logement supérieur ou égal à 8%
- Communes offrant un nombre minimal de 8 équipements, services intermédiaires et de proximité recensés par l'INSEE (ex. collège, école maternelle, gendarmerie, bureau de poste, pharmacie...)

La quotité minimale de travaux est fixée à 25% du coût total de l'opération. Les travaux retenus correspondent à tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou annexes ainsi que **des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie autres que ceux financés par l'Eco-PTZ.**

Pour l'acquisition d'un **logement neuf** : la condition de performance énergétique est supprimée.

Création du Crédit D'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) en remplacement du Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) - (Dépliants à télécharger sur notre site ADIL38)

Depuis le 1^{er} septembre 2014 un **taux unique de 30%** s'applique aux actions de travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans.

Cette disposition de la loi de finance s'applique donc **rétro activement** aux travaux réalisés et payés depuis cette date.

Le taux de 30% s'applique dès la première action, la nécessité d'un bouquet de travaux est supprimée.

Deux nouveaux équipements s'ajoutent à la liste des dépenses éligibles :

- Acquisition de compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dans les bâtiments équipés d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur.
- Acquisition d'un système de recharge pour les véhicules électriques

Disposition transitoire pour les bouquets de travaux commencés avant le 1^{er} septembre 2014 mais dont la seconde action intervient après cette date, le taux de 25% s'appliquera à la première action et le taux de 30% à la seconde action de travaux.

Dispositif d'investissement locatif « PINEL » : assouplissements et aménagements

Le dispositif d'investissement locatif « DUFLOT », en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013, est rebaptisé « PINEL ». Il fait l'objet d'aménagements et d'assouplissements.

Durée de l'engagement : le contribuable peut, sur option, décider de réduire la durée de l'engagement initial de 9 ans à 6 ans. Cette option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

A l'issue de cette période initiale, le contribuable peut proroger son engagement, pour une ou deux périodes triennales, dans la limite de 12 ans maximum.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 12% pour un engagement de 6 ans, 18% pour un engagement de 9 ans et 21% pour un engagement de 12 ans.

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015, l'investisseur a la possibilité de louer le logement à un ascendant ou un descendant non membre du foyer fiscal, si les plafonds de ressources et de loyers sont respectés.

Taxe d'habitation : surtaxe de 20% sur les résidences secondaires

Dans les communes soumises à la taxe sur les logements vacants (voir site internet ADIL38), le conseil municipal peut décider de majorer de 20% la part de la taxe d'habitation qui lui revient.

La surtaxe est assise sur le montant de la taxe d'habitation due pour les logements meublés, non affectés à la résidence principale, au 1^{er} janvier.

Cette majoration peut être instituée pour les impositions dues au titre de l'année 2015.

Des cas de dégrèvements sont prévus.

Plus-values immobilière pour les cessions de terrain à bâtir (TAB) : abattement de 30%

Le régime de plus-values des TAB est aligné sur le régime des immeubles bâtis depuis le 1^{er} septembre 2014. L'exonération d'impôt sur le revenu (IR) est acquise au bout de 22 ans, tandis que l'exonération des prélèvements sociaux (PS) reste acquise au bout de 30 ans.

Un abattement d'impôt (IR + PS) de 30% peut être accordé à toute promesse de vente conclue entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015, dès lors que la vente est réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Exclusion à l'abattement de 30% : les cessions réalisées, directement ou par l'intermédiaire d'une société, au profit du conjoint, du partenaire pacsé, du concubin notoire, d'un ascendant ou du descendant du cédant ou de l'une de ces personnes.

Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) : exonération pour certaines donations entre vifs

Les donations entre vifs réalisées en pleine propriété de terrains à bâtir sont exonérées, temporairement, de DMTG à concurrence de 100 000€, 45 000€ ou 35 000€ selon que la donation est consentie, respectivement, à un ascendant en ligne directe, descendant, conjoint partenaire de pacs ; à un frère ou une sœur ou au profit d'une autre personne. Elle s'applique aux actes authentiques signés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015. Cette exonération est conditionnée par l'engagement du donataire de réaliser ou achever un logement neuf dans un délai de 4 ans.

TVA pour l'accession en zone ANRU

A partir du 1^{er} janvier 2015, les ventes et constructions de logements dans les quartiers prioritaires qui feront l'objet d'un contrat de ville à la date de demande du permis de construire, ou qui seront, à la même date, situés à une distance de moins de 300 mètres de ces quartiers, sont assujettis à la TVA à 5.5% (des conditions de prix de vente et de ressources des accédants sont à respecter).

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.