



Janvier 2014

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Loi de finances pour 2014 et loi de finances rectificatives pour 2013

La loi de finances pour 2014 adoptée le 29-12-2013 comporte plusieurs dispositions intéressant le domaine du logement, voici les principales mesures :

Réforme du régime d'imposition des plus values immobilières (hors terrain à bâtir) :

La loi de finances vient donner une base légale à la réforme engagée depuis le 1^{er} septembre dernier.

L'abattement pour durée de détention doit être différencié pour l'impôt sur le revenu (IR) d'une part et pour les prélèvements sociaux (PS) d'autre part.

- *S'agissant de l'IR l'exonération sera acquise au bout de 22 ans de détention*
- *S'agissant des PS l'exonération sera acquise au bout de 30 ans de détention.*

Un abattement exceptionnel de 25% s'applique aux cessions intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014. Cet abattement s'applique aux plus values nettes après prise en compte de l'abattement pour durée de détention de l'IR et des PS.

Pour les cessions réalisées en zones tendues et destinées à la démolition en vue de la reconstruction de nouveaux logements dans un délai de 4 ans, l'abattement exceptionnel s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2014. Pour les cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2016 l'abattement exceptionnel s'appliquera également jusqu'au 31 décembre 2014, à condition qu'une promesse de vente ayant acquis date certaine ait été signée au plus tard le 31 décembre 2014.

Réforme du régime d'imposition des plus values immobilière pour les terrains à bâtir (TAB) :

Le régime d'imposition reste identique à celui des plus values immobilières hors terrain à bâtir qui s'appliquait avant le 31 août 2013.

L'exonération sera acquise pour l'IR et les PS au bout de 30 ans de détention.

L'abattement exceptionnel de 25% ne s'applique pas aux cessions de TAB.

Cessions à un organisme HLM :

Afin de contribuer à la production de logements sociaux, les cessions par un particulier d'immeubles ou TAB à un organisme HLM sont exonérées d'imposition de la plus value réalisée.

TVA immobilière :

A compter du 1^{er} janvier 2014 le taux intermédiaire de TVA sera porté de 7% à 10% et le taux normal de 19.60% à 20%. Le taux réduit reste à 5.50%.

Le taux de 5.50% sera applicable aux travaux d'amélioration de la performance énergétique des locaux de plus de deux ans à usage d'habitation.

Les travaux bénéficiant du taux de TVA réduit sont ceux permettant de bénéficier du Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD). Ces travaux visent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles (ex. isolation thermique, chaudière performante, pompe à chaleur...)

Le taux de TVA réduit est également applicable aux travaux induits « indissociablement » liés aux travaux de rénovation énergétique, ces travaux induits s'entendent des travaux annexes et indispensables.

Pour les autres types de travaux, le taux de 7% passe à 10%.

Toutefois lorsqu'un devis a été signé avant le 31.12.2013 et un acompte d'au moins 30% du total versé, les travaux bénéficieront du taux de 7% à condition qu'ils soient achevés au 1^{er} mars 2014.

TVA pour l'accession sociale en zone ANRU :

Pour mémoire le taux applicable aux opérations dans les quartiers « ANRU » ou dans les zones situées à 500 mètres de distances est de 7%.

Le taux est réduit à 5.50% pour les opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.

Pour la VEFA (vente sur plan) le taux s'appliquera aux immeubles achevés à compter de cette date même aux versements effectués avant l'achèvement. Les modalités de régularisation de TVA sur les acomptes versés avant le 1er janvier seront précisées par voie réglementaire.

Les zones périphériques ANRU sont également redéfinies et la limite des 500 mètres est ramenée à 300 mètres.

Le taux de 7% reste applicable aux opérations situées à plus de 300 mètres et moins de 500 mètres des quartiers ANRU, dès lors que le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2013.

La remise en cause de l'avantage fiscal est aménagée pour les acquisitions à compter du 1^{er} janvier 2014.

Pour bénéficier du taux de TVA réduit en zone ANRU, le particulier devait respecter certaines conditions (notamment de résidence principale) pendant une certaine durée (15 ans). Cette durée est ramenée à 10 ans.

L'abattement d'un dixième (10%) accordé par année de détention sur le différentiel de TVA sera pratiqué dès la première année suivant l'achèvement de l'immeuble.

TVA pour les programmes en PSLA (prêt social location accession) :

Le taux de TVA passe à 5.50% pour les opérations dont l'agrément est obtenu à compter du 1^{er} janvier 2014. Pour les agréments antérieurs le taux reste à 7%.

La durée de remise en cause de l'avantage fiscal est ramenée à 10 ans et l'abattement de 10% accordé sera pratiqué dès la première année de détention.

Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD)

Le CIDD est désormais subordonné à la réalisation d'un bouquet de travaux. Toutefois pour les ménages modestes, une seule action pourra être réalisée (les plafonds de ressources à respecter sont ceux permettant de bénéficier du plafonnement de la taxe d'habitation)

Les dix taux applicables en 2013 sont remplacés par deux taux :

- *15% lorsque la dépense est réalisée dans le cadre d'une action seule.*
- *25% lorsque la dépense est réalisée dans le cadre d'un bouquet de travaux.*

S'agissant du bouquet de travaux, les dépenses peuvent intervenir sur deux années consécutives. Le contribuable devra alors déclarer l'ensemble des sommes payées la deuxième année.

Nota bene : Les dépenses relatives aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie solaire et celles relatives aux équipements de récupérations et traitements des eaux pluviales, sont exclues des travaux éligibles.

Les propriétaires bailleurs ne peuvent plus bénéficier de cet avantage fiscal.

L'éco-Prêt à Taux Zéro

Il est prorogé jusqu'au 31 décembre 2015 soit la même date d'extinction que le CIDD.

A compter du 1^{er} juillet 2014 un critère d'éco-conditionnalité devra être respecté, seuls les travaux réalisés par une entreprise satisfaisant à des critères de qualification sont éligibles : A savoir les entreprises RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Par ailleurs le cumul éco-ptz / CIDD reste possible, toutefois la composition du ménage est dorénavant prise en compte. Les plafonds de ressources sont ceux applicables à la prime exceptionnelle de 1350€.

Soit 25 000€ pour une personne seule, 35 000€ pour un couple... et 7 500€ par personne supplémentaire.

Relèvement temporaire des droits de mutation à titre onéreux

Pour les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux conclus entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 février 2016, les conseils généraux ont la possibilité de décider du relèvement du taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 %.

Plafonds de ressources pour bénéficier de l'exonération de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière

Sous réserve de respecter certains plafonds de ressources, les personnes de condition modeste peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de leur taxe d'habitation, ainsi que de leur taxe foncière.

Ces plafonds ont été revalorisés pour 2014 (pour plus de renseignements nous contacter).

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**.*