

## Mesures concernant l'immobilier

□ **Réforme de la taxe d'habitation** : la loi de finances pour 2018 intègre un nouveau dégrèvement permettant, sous conditions, d'être dispensé du paiement de la taxe d'habitation au titre de la résidence principale. Cet objectif sera atteint progressivement sur trois ans : dégrèvement de 30 % en 2018, 65 % en 2019, puis 100 % en 2020. Ce dispositif est accordé aux contribuables dont le revenu fiscal de référence n'excède pas un certain montant <sup>(1)</sup>.

□ **Revenus fonciers** : les revenus fonciers sont exclus du champ d'application du prélèvement forfaitaire unique (PFU) mais sont concernés par la hausse de la CSG à compter des revenus perçus en 2017.

**Attention**, les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source (PAS). Ainsi, pour 2018, année de transition, l'imposition des revenus fonciers non exceptionnels sera annulée par le CIMR (crédit d'impôt exceptionnel destiné à éviter une double imposition au titre du PAS à compter du 01/01/2019 et de l'imposition des revenus de 2018).

□ **Prolongement du dispositif locatif « Pinel »** pour 4 ans supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021. Le dispositif est également recentré sur les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte (zones A, A bis et B1 définies par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014). Les zones B2 sortent du dispositif. (Pour connaître les zonages des politiques du logement : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>).

□ **Prorogation de la réduction d'impôt en faveur des loueurs en meublé non professionnels (« LMNP » ou « Censi-Bouvard »)** jusqu'au 31 décembre 2018. Rappelons qu'il s'agit de la réduction d'impôt en faveur des personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de sa location meublée dans des résidences accueillant des personnes âgées, dépendantes ou handicapées, ainsi que dans des résidences pour étudiants avec services.

□ **Reconduction du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)** et réduction du champ des dépenses concernées. Ce dispositif, prorogé jusqu'au 31 décembre 2018, concerne toujours les dépenses réalisées dans l'habitation principale.

**> Exclusion dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 :**

- des dépenses d'acquisition de chaudières à haute performance énergétique utilisant le fioul comme source d'énergie. **A noter** : les chaudières à très haute performance énergétique fonctionnant au fioul acquises du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018 demeurent éligibles au crédit d'impôt mais à un taux abaissé de 30 % à 15 %.

- des dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermiques des parois vitrées, de volets isolants et de porte d'entrée donnant sur l'extérieur. **A noter** : uniquement dans le cas où elles viennent en remplacement de simples vitrages sur la période courant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018, les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation des parois vitrées demeurent éligibles au crédit d'impôt à un taux abaissé de 30 % à 15 %.

**> Ajout de nouvelles dépenses sous conditions** : frais et droits de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ou par une installation de cogénération. Ces dépenses bénéficient d'un crédit d'impôt au taux de 30 %.

**> Mise en place d'un plafond spécifique** (fixé par arrêté) pour les pompes à chaleur ne produisant que de l'eau chaude.

□ **Prorogation du dispositif du prêt à taux zéro** jusqu'au 31 décembre 2021 et modification des critères d'éligibilité. Le dispositif est recentré progressivement sur les logements neufs dans les zones les plus tendues et, pour les logements anciens, sur les zones les moins tendues.

□ **Abattement exceptionnel sur les plus-values en vue de la construction de logements en zone tendue.**

**> Dans les zones tendues (A et A bis)**, certaines plus-values de cession de biens immobiliers (dont terrains à bâtir et assimilés) peuvent, sous conditions, bénéficier d'un abattement exceptionnel, applicable pour l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et le cas échéant, la taxe sur les plus-values immobilières > 50 000 €.

**> Pour bénéficier de l'abattement**, différentes conditions sont à respecter dont, notamment :

- l'acquéreur peut être une personne physique ou une personne morale. Toutefois, un dispositif anti-abus prévoit que l'abattement ne s'applique pas en cas de cession, directe ou indirecte, au sein du groupe familial ;

- la cession doit être précédée d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020 et doit être réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine. De plus, l'acquéreur doit, notamment, s'engager à construire un ou plusieurs bâtiments collectifs et à réaliser et achever ces travaux de construction dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition.

**> Le taux de l'abattement est fixé à 70 %**. Il est porté à 85 % en cas de constructions de logements sociaux ou intermédiaires dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme.

<sup>(1)</sup> 27 000 € pour une part majorée de 8 000 € pour les deux demi-parts suivantes puis 6 000 € par demi-part supplémentaire. Possibilité, sous conditions, d'un taux dégressif au-delà de ces limites.