



UNION DES CONSTRUCTEURS
IMMOBILIERS

Loi de finances pour 2012 Loi de finances rectificative pour 2011



Ce qui change
à compter du 1^{er} janvier 2012
pour le logement

Edition janvier 2012
Arrêt des textes au 15 janvier 2012

Comme chaque année, la loi de finances et la loi de finances rectificative aménagent, modifient et créent des dispositifs concernant notamment le secteur du logement, d'autant plus que des mesures d'austérité ont été prises dans le cadre de ces lois. Ce guide permet de faire un état des lieux des évolutions prises dans ce cadre.

Ce document se veut un outil pratique pour les constructeurs immobiliers afin qu'ils y retrouvent les principaux dispositifs en faveur du logement. Toutefois, la mise en œuvre de ces mesures est encore conditionnée par la publication au Journal officiel de décrets et/ou arrêtés d'application.

SOMMAIRE

■ Recentrage du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+).....	P.03
■ Aménagements puis suppression du dispositif d'investissement locatif Scellier	P.05
■ Diminution du taux et prorogation du dispositif Censi-Bouvard	P.08
■ Nouveau raboutage de 15 % et impact sur les dispositifs fiscaux.....	P.10
■ Recentrage du crédit d'impôt développement durable	P.10
■ Augmentation du taux de TVA à taux réduit	P.14
■ Aménagements du régime d'imposition des plus-values immobilières	P.15
■ Les textes de référence	P.16

Repères



UNION DES CONSTRUCTEURS
IMMOBILIERS

Union des Constructeurs Immobiliers
de la Fédération Française du Bâtiment
7/9 rue la Pérouse
75016 PARIS
Téléphone : 01 40 69 51 86 - Télécopie : 01 40 69 58 70
Email : contact@uci.ffbatiment.fr

L'UCI-FFB : première organisation professionnelle représentative des constructeurs immobiliers en France

L'UCI-FFB rassemble l'ensemble des acteurs de la construction immobilière (constructeurs de maisons individuelles, promoteurs immobiliers et aménageurs / lotisseurs) au sein de la Fédération Française du Bâtiment.

929 adhérents en France :

- 722 constructeurs de maisons individuelles ;
- 207 promoteurs immobiliers.

65 000 logements / an.

www.uci-ffb.fr

Recentrage du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

Le prêt à taux zéro renforcé a été mis en place le 1^{er} janvier 2011 dans le cadre de la réforme de l'accession à la propriété. Ce dispositif, créé sur la base du PTZ, du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt et du Pass-Foncier, est destiné aux primo-accédants et sert à financer la construction ou l'acquisition de leur première résidence principale. Le logement ainsi financé est soumis à l'obligation de rester la résidence principale des bénéficiaires pendant la durée du prêt, sauf exceptions. Le montant du prêt, sa durée et un éventuel différé de remboursement sont fonction des caractéristiques du logement et des caractéristiques des bénéficiaires. Un certain nombre de pièces justificatives doivent être remises par le demandeur du prêt afin de prouver qu'il en respecte les conditions. A compter du 1^{er} janvier 2012, le PTZ+ est maintenue mais est recentré par l'article 86 de la loi de finances pour 2012. Le PTZ+ est recentré sur les seules opérations concernant les logements neufs ainsi que les logements anciens vendus par des bailleurs sociaux à leurs occupants. La notion de « conditions de ressources » est réintroduite.

1. Les opérations qui peuvent être financées par un PTZ+ en 2012

Le PTZ+ peut être octroyé pour financer les opérations qui suivent :

- La construction et l'achat d'un terrain. A compter du 1^{er} janvier 2013, une condition de performance énergétique sera exigée.
- L'acquisition d'un logement neuf qui n'a jamais encore été occupé. A compter du 1^{er} janvier 2013, une condition de performance énergétique sera exigée.
- Simultanément à l'acquisition ou la construction, le PTZ+ peut financer certaines annexes, notamment : garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2 m², combles accessibles.
- L'acquisition d'un logement social existant (c'est le seul cas dans lequel il est possible de bénéficier d'un PTZ+ pour acquérir un logement ancien) : un locataire d'un logement social (HLM) peut, sous réserve de certaines conditions, obtenir un PTZ+ pour acquérir son logement lorsqu'il est vendu par l'organisme HLM ou la société d'économie mixte ou pour l'acquisition d'un logement appartenant au bailleur, situé dans le département. Dans ce cas, la quotité du PTZ+ est égale à 10 % du coût de l'opération et le prix de vente doit être inférieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, laquelle est annexée au compromis de vente.
- A compter du 1^{er} juin 2012, il sera également possible d'obtenir un PTZ + pour l'acquisition d'un logement dans lequel ont été effectués des travaux d'une importance telle qu'il est assimilé après travaux à un logement neuf (au sens de l'article 257, I-2-2° du code général des impôts).

2. La notion de primo-accession

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le PTZ+ est :

- Soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession.
- Soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé.
- Soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée, dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dommages dus à des catastrophes technologiques). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de deux ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

3. Les caractéristiques du PTZ+ en 2012 pour un logement neuf

Les montants figurant dans les tableaux s'appliquent à toute offre de PTZ+ signée à compter du 1^{er} janvier 2012.

Plafonds de ressources de l'acquéreur d'une résidence principale selon le nombre d'occupant pour un logement neuf

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant (après application d'un coefficient familial) :

- La somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année N-2).
- Le coût total de l'opération divisé par 10. Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur, ses avis d'imposition correspondants, ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

Montant plafond du coût de l'opération pour un logement neuf selon le nombre d'occupant pour un logement neuf

Nombre d'occupants	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

Le coût de l'opération TTC comprend le coût de la construction (ou le coût des travaux éventuellement prévus lors de l'acquisition à l'exception de ceux financés par un éco-PTZ), les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages ouvrage, certaines taxes afférentes à la construction (taxe locale d'équipement, taxe pour le financement des CAUE, taxes départementales des espaces naturels sensibles), les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont, en revanche, pas pris en compte dans le coût de l'opération pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien. En cas de construction d'une maison et d'acquisition du terrain par l'emprunteur moins de deux ans auparavant, le montant de celui-ci peut être pris en compte dans le coût de l'opération.

Quotité applicable au coût de l'opération selon la nature de l'opération

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment Basse Consommation 2005.

Quotité selon la nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Opération labellisée BBC	38 %	33 % ⁽¹⁾	29 %	24 %
Opération non labellisée BBC	26 %	21 %	16 %	14 %

⁽¹⁾ Pour un logement situé dans un département d'outre mer, le PTZ+ est égal à 33 % du coût de l'opération pour un logement neuf dans la limite du plafond applicable en zone B1.

Durée de remboursement pour un logement neuf selon le quotient familial

L'emprunteur rembourse le PTZ+ par mensualités constantes en fonction de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement, sur une durée de 8 à 25 ans : plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficie ou non d'un différé de remboursement partiel : pendant cette période, il ne rembourse qu'une fraction du montant du PTZ+.

Quotient familial (en euros)				Durée totale du prêt	Période de différé (1) (2)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
≤ 23 000	≤ 18 000	≤ 14 000	≤ 11 500	25 ans	23 ans (15 % du prêt)	2 ans
de 23 001 à 25 500	de 18 001 à 19 500	de 14 001 à 15 000	de 11 501 à 13 000	23 ans (2)	Pas de différé	Pas de différé
de 25 501 à 28 500	de 19 501 à 21.500	de 15 001 à 16 500	de 13 001 à 14 000	20 ans (2)	Pas de différé	Pas de différé
de 28 501 à 31 000	de 21 501 à 23 500	de 16 501 à 18 000	de 14 001 à 15 000	16 ans (2)	Pas de différé	Pas de différé
de 31 001 à 36.000	de 23 501 à 26 000	de 18 001 à 20 000	de 15 001 à 18 500	12 (2)	Pas de différé	Pas de différé
de 36 001 à 43 500	de 26 001 à 30 500	de 20 001 à 26 500	de 18 501 à 26 500	8 (2)	Pas de différé	Pas de différé

(1) Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

(2) L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement et dans la limite de 4 ans.

Demande de prêt et cumul avec d'autres prêts

Les établissements de crédit qui ont passé une convention avec l'Etat peuvent accorder un PTZ+. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix. L'établissement prêteur fait une seule offre de prêt à taux zéro. L'établissement prêteur apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi du PTZ+, comme il le fait pour tout autre prêt. Il n'a pas l'obligation d'accorder PTZ+. Le PTZ+ peut se cumuler avec d'autres prêts :

- Prêt bancaire ;
- Prêt d'accession sociale ;
- Prêt conventionné ;
- Prêt d'épargne-logement ;
- Prêt d'un CIL (Action logement) ;
- PSLA...

Aménagement puis suppression du dispositif d'investissement locatif Scellier

Le dispositif Scellier (secteur libre et secteur intermédiaire) a été créé en 2008 dans le cadre du plan de relance de l'économie pour redynamiser la construction et le marché immobilier locatif. Il a remplacé les dispositifs Robien et Borloo sous la forme d'une réduction d'impôt pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans une limite de 300 000 € TTC. Elle est limitée à un seul logement par an et par contribuable. L'engagement de location (non meublée et à usage d'habitation) est de neuf ans minimum pour le secteur libre et peut être prolongé jusqu'à 12 ans ou 15 ans pour le secteur intermédiaire. Le logement doit être la résidence principale du locataire et la location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du logement. Pour le secteur libre, le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant s'il ne fait pas partie du foyer fiscal. Pour les demandes de permis de construire déposées depuis le 1^{er} janvier 2010, le contribuable est tenu de justifier que le logement respecte la réglementation thermique en vigueur (à défaut, la réduction d'impôt peut être remise en cause). Par ailleurs, les communes de la zone C qui étaient à l'origine exclues du dispositif Scellier peuvent, depuis le 25 septembre 2010, demander un agrément pour pouvoir l'appliquer (la décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population). Outre le rabotage de 15 % sur les niches fiscales, la réduction d'impôt Scellier codifiée à l'article 199 septvicies du code général des impôts est à nouveau aménagée pour l'année 2012 avant sa suppression en 2013 par l'article 75 de la loi de finances pour 2012.

1. Aménagements du dispositif Scellier à compter du 1^{er} janvier 2012

La loi de finances pour 2012 aménage sur plusieurs points le dispositif Scellier.

Diminution du taux

Le taux de la réduction d'impôt est réduit à 16 % (soit 13 % après l'application du rabot de 15 %). Ces dispositions s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012. Un régime transitoire est prévu pour permettre au contribuable de bénéficier du taux en vigueur au 31 décembre 2011 applicable pour les logements acquis ou construits en 2011 (cf. chapitre 2).

Verdissement du dispositif

Pour les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2012, l'avantage fiscal est réservé exclusivement aux logements neufs bénéficiant du label « Bâtiments Basse Consommation, BBC 2005 » et aux logements rénovés assortis d'un label attestant d'un niveau de performance énergétique exigeant (BBC rénovation). Le verdissement ne concerne pas le dispositif Scellier Outre-mer.

Délai d'achèvement

L'achèvement du logement doit être effectué 30 mois après la date d'ouverture du chantier en VEFA et 30 mois après la date d'obtention du permis de construire pour le logement que le contribuable fait construire.

Dans les autres cas, l'achèvement du logement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième qui suit l'acquisition (travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, travaux de réhabilitation ou de transformation).

Nouveaux investissements éligibles

De nouveaux investissements sont éligibles pour les demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} janvier 2012. Il s'agit :

- Des acquisitions de logements entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates, de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion de logement neuf est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière : article 257, I, 2, 2^o du CGI). Ainsi sont assimilés à des immeubles neufs les immeubles qui n'ont pas été achevés depuis plus de cinq ans, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf soit la majorité des fondations, soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, soit l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés par décret.
- Des acquisitions à titre onéreux en 2012 : de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui ont fait l'objet, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de transformation en logements par le vendeur ou de logements qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

Auparavant, seuls les travaux de transformation et de réhabilitation effectués par le contribuable lui-même étaient éligibles.

Plafonds de prix de revient

L'avantage fiscal ne s'appliquera que dans la limite de plafonds de prix de revient des logements qui seront fixés par zone géographique. Pour les investissements réalisés à compter de 2012, le prix de revient sera donc soumis à un plafond par mètre carré de surface habitable (fixé par un décret non encore publié). Le plafond resterait donc de 300 000 € dans les zones les plus chères mais serait abaissé dans des zones moins tendues.

Rappel de la liste des communes de la zone C qui bénéficient d'un agrément

Voici les communes situées en zone C qui bénéficient d'un agrément : Charron et Rochefort (17), Lamballe (22), Pontarlier (25), Redessan (30), Castelnau-d'Estrétefonds (31), Châteaugiron, Vitré et Melesse (35), Le Puy-en-Velay (43), Clisson et Sainte-Pazanne (44), Bousse (57), Les Herbiers (85).

2. Mesures transitoires

Une période de transition assurera aux contribuables ayant pris l'engagement de réaliser un investissement immobilier avant le 31 décembre 2011 de bénéficier du taux de réduction applicable au titre de cette même année : soit 22 % pour un logement labellisé BBC et 13 % pour un logement non labellisé BBC. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011 pour les logements acquis ou construits en 2011.

Les logements non labellisés BBC acquis en 2012 mais qui ont fait l'objet d'un permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 %.

Pour les investissements réalisés en outre-mer en 2012, le taux de la réduction d'impôt est ramené de 31 % à 24 %. Cependant, la même mesure transitoire que pour un investissement Scellier labellisé BBC s'applique.

Bénéfice de la réduction d'impôt Scellier en fonction de la date du dépôt de permis de construire

Différentes situations pour le dispositif Scellier (secteur libre) peuvent se présenter	Bénéfice de la réduction si le logement est labellisé BBC	Bénéfice de la réduction si le logement n'est pas labellisé BBC
SITUATION 1 : <ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire est déposé entre le 01.01.2009 et le 31.12.2011 	OUI	OUI
SITUATION 2 : <ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire est déposé entre le 01.01.2012 et le 31.12.2012 	OUI	NON
SITUATION 3 : <ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire est déposé à compter du 01.01.2013 	NON	NON

Taux de la réduction d'impôt Scellier (secteur libre) en fonction de la date de réservation et de la date d'acquisition pour les logements labellisés BBC ou non

Différentes situations pour le dispositif Scellier (secteur libre) peuvent se présenter	Taux de la réduction si le logement est labellisé BBC	Taux de la réduction si le logement n'est pas labellisé BBC
SITUATION 1 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31.12.2011 ET signe l'acte authentique entre le 01.01.2012 et le 31.03.2012 	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 22 % (location 9 ans)	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 13 % (location 9 ans)
SITUATION 2 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur effectue une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts à compter du 01.01.2012 ET signe l'acte authentique entre le 01.01.2012 et le 31.03.2012 	Après l'application du rabot de 15 % : 13 % (location 9 ans)	Après l'application du rabot de 15 % : 6 % ⁽¹⁾ (location 9 ans)
SITUATION 3 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur signe l'acte authentique entre le 01.04.2012 et le 31.12.2012 (quelle que soit la date de réservation) 		ou 0 % ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Attention à la condition de la date du dépôt de permis de construire dans ce cas (cf. tableau précédent). Il n'y a pas de réduction d'impôt possible pour un logement non labellisé BBC si le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2012.

Taux de la réduction d'impôt Scellier (secteur intermédiaire) en fonction de la date de réservation et de la date d'acquisition pour les logements labellisés BBC ou non

Différentes situations pour le dispositif Scellier (secteur intermédiaire) peuvent se présenter	Taux de la réduction si le logement est labellisé BBC	Taux de la réduction si le logement n'est pas labellisé BBC
SITUATION 1 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31.12.2011 ET signe l'acte authentique entre le 01.01.2012 et le 31.03.2012 	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 22 % (location 9 ans) 27 % (location 12 ans) 32 % (location 15 ans)	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 13 % (location 9 ans) 18 % (location 12 ans) 23 % (location 15 ans)
SITUATION 2 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur effectue une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts à compter du 01.01.2012 ET signe l'acte authentique entre le 01.01.2012 et le 31.03.2012 	Après l'application du rabot de 15 % : 13 % (location 9 ans) 17 % (location 12 ans) 21 % (location 15 ans)	Après l'application du rabot de 15 % : 6 % ⁽¹⁾ (location 9 ans) 10 % ⁽¹⁾ (location 12 ans) 14 % ⁽¹⁾ (location 15 ans)
SITUATION 3 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur signe l'acte authentique entre le 01.04.2012 et le 31.12.2012 (quelle que soit la date de réservation) 		ou 0 % ⁽¹⁾

(1) Attention à la condition de la date du dépôt de permis de construire dans ce cas. Il n'y a pas de réduction d'impôt possible pour un logement non labellisé BBC si le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2012.

3. Suppression du dispositif Scellier à compter du 1^{er} janvier 2013

Dans le projet de loi, le dispositif Scellier devait être prorogé de 3 ans et s'achever le 31 décembre 2015, mais à compter du 1^{er} janvier 2013, le dispositif Scellier sera supprimé. Le dispositif Scellier Outre-mer prendra également fin à cette même date.

Diminution du taux et prorogation du dispositif Censi-Bouvard

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le dispositif Censi-Bouvard, nouvelle appellation du dispositif loueur en meublé non professionnel (LMNP), permet aux contribuables domiciliés en France de pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'acquisition d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait ou faisant l'objet d'une réhabilitation, et qu'ils destinent à la location meublée non professionnelle (le logement doit être situé dans des structures d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou handicapées, des établissements délivrant des soins de longue durée, des résidences avec services pour étudiants ou des résidences de tourisme classées). La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite annuelle de 300 000 euros et est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Outre le rabotage de 15 % sur les niches fiscales, la réduction d'impôt Censi-Bouvard codifiée à l'article 199 sexvicies du code général des impôts est maintenue, mais est modifiée pour les années 2012 et suivantes par l'article 76 de la loi de finances pour 2012.

1. Aménagements du dispositif Censi-Bouvard à partir du 1^{er} janvier 2012

La loi de finances pour 2012 aménage sur plusieurs points le dispositif Censi-Bouvard. Il prévoit de proroger la durée de ce dispositif tout en diminuant le taux de la réduction d'impôt. Ainsi, les logements acquis à compter de l'année 2012, ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2012, ont droit à un taux de réduction d'impôt de 14 %. Après application du rabot de 15 % prévu par la loi de finances pour 2012, le taux est fixé en fin de compte à 11 %.

2. Mesures transitoires

Une période de transition assurera aux contribuables ayant pris l'engagement de réaliser un investissement immobilier avant le 31 décembre 2011 de bénéficier du taux de réduction applicable au titre de cette même année : soit 18 %. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012.

Taux de la réduction d'impôt Censi-Bouvard en fonction de la date de réservation et de la date d'acquisition

Différentes situations pour le dispositif Censi-Bouvard peuvent se présenter	Taux de la réduction
SITUATION 1 : <ul style="list-style-type: none">L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31.12.2011ET signe l'acte authentique entre le 01.01.2012 et le 31.03.2012	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 18 % ⁽¹⁾ (location 9 ans)
SITUATION 2 : <ul style="list-style-type: none">L'acquéreur effectue une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts à compter du 01.01.2012ET signe l'acte authentique entre le 01.01.2012 et le 31.03.2012	Après l'application du rabot de 15 % : 11 % (location 9 ans)
SITUATION 3 : <ul style="list-style-type: none">L'acquéreur signe l'acte authentique entre le 01.04.2012 et le 31.12.2014 (quelle que soit la date de réservation)	

(1) Attention à la condition de la date du dépôt de permis de construire dans ce cas. Pour bénéficier le taux de réduction d'impôt de 18 %, le dépôt de la demande de permis de construire doit avoir été effectué au plus tard le 31 décembre 2011.

3. Prorogation du dispositif Censi-Bouvard jusqu'au 31 décembre 2014

La loi de finances pour 2012 proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2014. Ainsi, la réduction d'impôt s'applique aux logements acquis avant le 1^{er} janvier 2015 :

- Neufs ou en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1^{er} janvier 2012 et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant cette même date.
- Achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation et faisant partie d'un ensemble immobilier dont un logement au moins a été acquis avant le 1^{er} janvier 2012.

Dans ces cas, le taux de la réduction d'impôt applicable est celui en vigueur au 1^{er} janvier 2012.

Nouveau rabotage de 15 % et impact sur les dispositifs fiscaux

En 2011, dans le cadre de la réduction des déficits publics, une réduction de 10 % de l'avantage en impôt procuré par certains dispositifs de réductions ou crédits d'impôts (« rabot des niches fiscales ») avait déjà été introduite. Afin de consolider la trajectoire de réduction des déficits une nouvelle mesure de réduction homothétique (« rabot ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu à hauteur de 15 % est fixée par l'article 83 de la loi de finances pour 2012.

1. Avantages fiscaux concernés

Cette mesure consiste à appliquer à nouveau une réduction homothétique globale de 15 % aux réductions et crédits d'impôt compris dans le champ du plafonnement global de certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu, à l'exclusion des avantages fiscaux destinés à préserver l'emploi (aide fiscale pour l'emploi d'un salarié à domicile et crédit d'impôt au titre des frais de garde des jeunes enfants) ainsi que de la réduction d'impôt au titre de l'investissement locatif dans le logement social outre-mer.

2. Modalités d'entrée en vigueur

Ces dispositions sont applicables à partir de l'imposition des revenus de l'année 2012 pour des dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012. Le rabotage de 15 % ne s'applique pas aux réductions d'impôt acquises pour la première fois au titre d'années antérieures et qui se poursuivent en 2012.

Une période transitoire existe pour les seuls investissements réalisés dans le secteur du logement en outre-mer. Dans ce cas, le rabot s'applique pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2012.

Recentrage du crédit d'impôt développement durable

Le crédit d'impôt sur le revenu en faveur du développement durable et des économies d'énergie permet au particulier de récupérer une partie du montant des dépenses, ou d'obtenir un remboursement s'il n'est pas imposable (la main d'œuvre est exclue sauf pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques). Le montant des dépenses est limité à 8 000 euros pour une personne seule ou 16 000 euros pour un couple marié ou pacsé. Ce montant est majoré de 400 euros par personne à charge. Ce dispositif codifié à l'article 200 quater du code général des impôts est maintenu, mais est à nouveau modifiée pour l'année 2012 par l'article 81 de la loi de finances pour 2012. Outre le rabotage de 15 % des taux du crédit d'impôt applicable aux matériaux et équipements, le champ d'application est modifié et le cumul avec l'éco-prêt à taux zéro redevient possible sous conditions de ressources.

1. Majoration possible des taux en cas de bouquet de travaux

Les taux peuvent être bonifiés de huit points (après application du rabot de 15 %) si le contribuable réalise des dépenses relevant d'au moins deux des catégories suivantes (pour un même logement achevé depuis plus de deux ans et au titre d'une même année) :

- Dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ;
- Dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des murs ;

- Dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des toitures ;
- Dépenses au titre de l'acquisition de chaudières ou d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses ;
- Dépenses au titre de l'acquisition d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- Dépenses d'acquisition de chaudières à condensation, de chaudières à micro-cogénération gaz et d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur, à l'exclusion des panneaux photovoltaïques.

2. Cumul du crédit d'impôt avec l'éco-prêt à taux zéro

Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2012, la possibilité de cumuler l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable est rétablie à condition que le revenu fiscal de référence N-2 soit inférieur à 30 000 euros.

3. Rabot de 15 %

Le crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie fait partie des mesures touchées par le nouveau rabotage de 15 %. Cette mesure s'applique aux dépenses payées depuis le 1^{er} janvier 2012.

**Tableau récapitulatif des taux applicables en 2012 (rabot de 15 % inclus)
HABITATION PRINCIPALE NEUVE ET ANCIENNE**

Dépenses HABITATION PRINCIPALE NEUVE ET ANCIENNE	Critères techniques	Taux	Conditions supplémentaires
Equipements utilisant des énergies renouvelables			
Equipements de chauffage et d'ECS utilisant des capteurs solaires thermiques	Capteurs CSTbat ou Solar Keymark	32 %	Limites de dépenses = 1 000 € TTC/m ² de capteurs.
Fourniture d'électricité à partir du soleil (photovoltaïque)	NF En 61215 NF En 61646	11 %	Limites de dépenses = 3 200 € TTC/kWc de puissance.
Equipements de chauffage et d'ECS fonctionnant à l'énergie hydraulique	Néant	32 %	Néant
Fourniture d'électricité à partir de l'énergie éolienne, hydraulique ou biomasse	Néant	32 %	Néant
Equipements de chauffage ou de production d'ECS indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses	- Concentration CO : E ≤ 0,3 % - Rendement ≥ 70 % - Indice de performance environnementale I ≤ 2	15 %	Néant
		26 %	Si remplacement
Chaudières bois ou biomasses de puissance < 300 kW	- Chargement manuel : rendement ≥ 80 % - Chargement automatique : rendement ≥ 85 %	15 %	Néant
		26 %	Si remplacement

Suite du tableau de la page précédente

Dépenses HABITATION PRINCIPALE NEUVE ET ANCIENNE	Critères techniques	Taux	Conditions supplémentaires														
Pompes à chaleur																	
PAC air/eau	COP \geq 3,4	15 %	Intensité de démarrage < 45 A en monophasé. Intensité de démarrage < 60 A en triphasé.														
PAC géothermiques (y compris l'échangeur de sol)	COP \geq 3,4	26 %															
PAC air/eau dédiées à la production d'ECS (chauffe eau thermodynamique)	<p style="text-align: center;"><i>COP évalué selon la norme EN 16147</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Technologie utilisée (source)</th> <th>COP</th> <th>Température d'eau chaude de référence</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Air ambiant</td> <td>\geq 2,3</td> <td>52,5 °C</td> </tr> <tr> <td>Air extérieur</td> <td>\geq 2,3</td> <td>52,5 °C</td> </tr> <tr> <td>Air extrait</td> <td>\geq 2,5</td> <td>52,5 °C</td> </tr> <tr> <td>Géothermie</td> <td>\geq 2,3</td> <td>52,5 °C</td> </tr> </tbody> </table>	Technologie utilisée (source)		COP	Température d'eau chaude de référence	Air ambiant	\geq 2,3	52,5 °C	Air extérieur	\geq 2,3	52,5 °C	Air extrait	\geq 2,5	52,5 °C	Géothermie	\geq 2,3	52,5 °C
Technologie utilisée (source)	COP	Température d'eau chaude de référence															
Air ambiant	\geq 2,3	52,5 °C															
Air extérieur	\geq 2,3	52,5 °C															
Air extrait	\geq 2,5	52,5 °C															
Géothermie	\geq 2,3	52,5 °C															
Réseau de chaleur																	
Equipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération	<ul style="list-style-type: none"> - Branchement privatif - Poste de livraison ou sous station - Matériel d'équilibrage ou de mesure de chaleur. 	15 %	Néant														
Récupération des eaux de pluies																	
Equipement de récupération des eaux de pluies	<p>Soit un ensemble complet et en cas d'utilisation à l'intérieur des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pompe de P \leq 1 kW - Réservoir d'appoint - Etiquetage des tuyaux - Compteurs 	15 %	Néant														

**Tableau récapitulatif des taux applicables en 2012 (rabot de 15 % inclus)
HABITATION PRINCIPALE DE PLUS DE DEUX ANS**

Dépenses HABITATION PRINCIPALE DE PLUS DE DEUX ANS	Critères techniques	Taux	Conditions supplémentaires
Chaudières			
Chaudières à condensation utilisée comme mode de chauffage ou production d'eau chaude	Néant	10 %	Néant
Chaudières à micro-cogénération	Puissance électrique \leq 3kVA	17 %	Dépenses payées entre le 01.01.2012 et le 31.12.2015
Isolation des parois opaques (mise en œuvre comprise)			
Planchers bas sur sous sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	$R \geq 3$ [m ² .K/W]	15 %	Plafond de dépenses fixé à 150 € TTC par m ² de parois isolées par l'extérieur. Plafond de dépenses fixé à 100 € TTC par m ² de parois isolées par l'intérieur.
Murs en façades ou en pignon	$R \geq 3,7$ [m ² .K/W]	15 %	
Toitures terrasse	$R \geq 4,5$ [m ² .K/W]	15 %	
Planchers de combles perdus	$R \geq 7$ [m ² .K/W]	15 %	
Rampants de toitures et plafonds de combles	$R \geq 6$ [m ² .K/W]	15 %	

Suite du tableau de la page précédente

Dépenses HABITATION PRINCIPALE DE PLUS DE DEUX ANS	Critères techniques	Taux	Conditions supplémentaires
Isolation des parois vitrées			
Fenêtres ou portes fenêtres PVC (jusqu'au 31.12.2012)	$U_w \leq 1,4$ [W/m ² .K]	10 %	En maison individuelle, le crédit d'impôt est conditionné à la réalisation d'un autre type de travaux.
Fenêtres ou portes fenêtre bois (jusqu'au 31.12.2012)	$U_x \leq 1,6$ [W/m ² .K]	10 %	
Fenêtres ou portes fenêtres métalliques (jusqu'au 31.12.2012)	$U_w \leq 1,8$ [W/m ² .K]	10 %	
Fenêtres ou portes fenêtres (tout matériaux)	$U_w \leq 1,3$ [W/m ² .K] et $SW \geq 0,3$	10 %	
Fenêtres ou portes fenêtres (tout matériaux)	$U_w \leq 1,7$ [W/m ² .K] et $SW \geq 0,36$	10 %	
Fenêtres en toiture (tout matériaux)	$U_w \leq 1,5$ [W/m ² .K] et $SW \leq 0,36$	10 %	
Vitrages de remplacement à isolation renforcée sur menuiseries existantes	$U_g \leq 1,1$ [W/m ² .K]	10 %	
Pose d'une seconde fenêtre à double vitrage renforcée sur une baie existante	$U_w \leq 1,8$ [W/m ² .K] et, à partir du 01.01.2013, $SW \geq 0,32$	10 %	
Volets isolants	$R > 0,22$ [m ² .K/W]	10 %	
Porte d'entrée donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1,7$ [W/m ² .K]	10 %	
Régulation, distribution			
Calorifugeage d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'ECS	$R \geq 1,2$ [m ² .K/W]	15 %	Néant
Appareils de régulation, programmation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en maison individuelle	Liste exhaustive	15 %	Néant
Appareils de régulation, programmation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en immeuble collectif	Liste exhaustive	15 %	Néant
Diagnostic			
Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique volontaire (hors DPE obligatoire : vente et location)	Néant	32 %	Néant

4. Éléments à faire figurer sur la facture

En plus des mentions déjà obligatoires, il faut faire figurer sur la facture :

- Le lieu de réalisation des travaux ;
- La nature de ces travaux ainsi que la désignation, le montant et, le cas échéant, les caractéristiques et les critères de performances des équipements, matériaux et appareils ;
- Dans le cas de l'acquisition et de la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, la surface en mètres carrés des parois opaques isolées, en distinguant ce qui relève de l'isolation par l'extérieur de ce qui relève de l'isolation par l'intérieur ;
- Dans le cas de l'acquisition d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, la puissance en kilowatt-crête des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et la surface en mètres carrés des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique ;
- Les critères de qualification de l'entreprise ou de qualité de l'installation (décret non encore publié au Journal officiel), lorsque les travaux d'installation des équipements, matériaux et appareils y sont soumis ;
- Dans le cas du remplacement d'une chaudière à bois ou autres biomasses ou d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses, la mention de la reprise de l'ancien matériel, et les coordonnées de l'entreprise qui procède à sa destruction.

Augmentation du taux de TVA à taux réduit

Le taux de TVA est normalement de 19,6 % mais certains travaux peuvent ouvrir droit à un taux de TVA réduit. Il peut s'agir des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans (sauf travaux de nettoyage, d'aménagement et d'entretien des espaces verts), mais également des opérations d'accession sociale, notamment : livraison à soi-même et vente de logement en PSLA, accession sociale en zone ANRU, les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif. L'article 13 de la loi de finances rectificative pour 2011 crée un second taux réduit de TVA. Le taux de 5,5 % passe ainsi à 7 % en France continentale et en Corse (il est inchangé en Guadeloupe, Martinique et à la Réunion : 2,10 %).

1. Principe général

Le taux de TVA à 7 % est applicable aux opérations pour lesquelles la TVA est exigible à compter du 1^{er} janvier 2012, c'est-à-dire dont le fait générateur est intervenu à compter de cette date et varie selon la nature de l'opération.

2. Mesures transitoires

Accession sociale en zone ANRU

Pour l'acquisition du terrain, d'un logement neuf achevé ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) et la réalisation de travaux de construction du logement, le taux de 7 % s'applique aux opérations pour lesquelles un avant-contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut un contrat de vente ou un contrat ayant pour objet la construction du logement est signé à compter du 1^{er} janvier 2012. Pour les travaux de construction réalisés dans un cadre autre qu'un contrat unique de construction, le taux de 7 % s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2012.

Dispositif Pass-Foncier

Pour rappel, ce dispositif ne concerne que les seules opérations engagées avant le 31 décembre 2010. Certaines opérations étant encore en cours, il est prévu le maintien du bénéfice du taux de 5,5 % pour celles-ci.

Prêt social de location-accession (PSLA)

Pour les livraisons de logements bénéficiant d'un prêt social de location-accession (PSLA) et la livraison à soi-même (LASM) de ces mêmes logements, le taux de 7 % s'applique aux opérations bénéficiant d'une décision d'agrément accordée à compter du 1^{er} janvier 2012. Avant cette date, le taux de 5,5 % reste applicable.

Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans

Le taux de 7 % s'applique aux travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2012. A titre dérogatoire, le taux de 5,5 % reste applicable aux travaux qui ont fait l'objet d'un devis daté et accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011 et d'un acompte encaissé avant cette date.

L'ensemble de ces dispositions devrait être commenté dans une instruction fiscale (non encore publiée).



Aménagements du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le régime d'imposition des plus-values immobilières a été modifié par une première loi de finances rectificative pour 2011. Ainsi, l'abattement pour durée de détention a été rallongé à trente ans (elle était total au terme de quinze ans de possession avant cette réforme). Des éléments de souplesse sont apportés par l'article 5 de la loi de finances pour 2012 et par l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 2011.

1. Exonération pour une résidence secondaire

Un élément de souplesse est apporté par la loi de finances pour 2012 puisqu'elle prévoit une exonération de plus-value en cas de vente d'une résidence secondaire par des personnes n'étant pas propriétaires de leur résidence principale (il peut également s'agir de la vente d'un logement donné en location ou laissé vacant, la seule condition étant qu'il ne constitue pas la résidence principale du vendeur). Le bénéfice de cette exonération est limité à une seule vente et il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années qui précèdent la vente. Par ailleurs, le vendeur doit réutiliser une partie du prix de vente, dans un délai de 24 mois à compter de la vente, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il devra affecter immédiatement à son habitation principale.

Cette disposition s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1^{er} février 2012.

2. Assouplissement pour les terrains nus constructibles

Une souplesse est accordée dans le cas de ventes de terrains nus constructibles pour lesquelles il sera possible d'appliquer le régime antérieur à la réforme de septembre 2011. Mais cette exception ne bénéficie qu'aux terrains pour lesquels une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et dont la vente sera conclue au plus tard le 31 décembre 2012.

Les textes de référence

Dispositifs	Textes de références
Prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 86 de la loi de finances pour 2012 2. CCH, articles L. 31-10-1 et suivants, articles R. 31-10-1 et suivants 3. CGI, article 244 quater V, article 257, article 49 septies ZZH de son annexe III
Dispositif Scellier	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 75 de la loi de finances pour 2012 2. CGI, article 199 septvicies
Dispositif Censi-Bouvard	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 76 de la loi de finances pour 2012 2. CGI, article 199 sexvicies
Nouveau rabout de 15 %	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 83 de la loi de finances pour 2012 2. Articles du CGI : Scellier (199 septvicies) Censi-Bouvard (199 sexvicies) Malraux (199 tercvicies) Girardin (199 undecies A et s.) Crédit d'impôt développement durable (200 quater)
Crédit d'impôt développement durable	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 81 de la loi de finances pour 2012 2. CGI, article 200 quater
TVA à taux réduit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 13 de la loi de finances rectificative pour 2011 2. CGI, article 278 sexies I. 9, article 278 sexies I. 11, article 278 sexies I. 4, article 279-0 sexies
Plus values immobilières	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 29 de la loi de finances rectificative pour 2011 2. Article 5 de la loi de finances pour 2012