



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

N° 2014-22 / À jour au 2 janvier 2015

[Loi de finances pour 2015](#) (loi du 29.12.14 : JO du 30.12.14) / [Loi de finances rectificative pour 2014](#) (loi du 29.12.14 : JO du 30.12.14)

La loi de finances pour 2015 et la loi de finances rectificative pour 2014 du 29.12.14 publiées au Journal officiel du 30.12.14, contiennent plusieurs dispositions intéressant le logement.

Accession à la propriété

- [Évolution du Prêt à taux zéro](#)
- [Réforme des aides au logement "accession"](#)

Amélioration des logements existants

- [Crédit d'impôt pour la transition énergétique \(CITE\)](#)
- [Éco-prêt à taux zéro en outre-mer](#)
- [Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes](#)

Investissement locatif

- [Aide à l'investissement locatif intermédiaire – Dispositif "Pinel"](#)
- [Modification du plafonnement global des avantages fiscaux en outre-mer](#)

TVA immobilière

- [TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville](#)
- [TVA à taux réduit pour certaines opérations réalisées dans le logement social](#)
- [TVA à taux intermédiaire : extension aux logements rendus neufs au sens fiscal](#)

Plus-values immobilières

- [Cession de terrains à bâtir](#)
- [Cession de biens immobiliers en zone tendue](#)
- [Cession avec engagement de réaliser des logements sociaux](#)
- [Cession d'un droit de surélévation](#)
- [Imposition des plus-values immobilières des personnes physiques résidant hors de France](#)

Droits de mutation

- [DMTO : faculté de relèvement du taux départemental](#)
- [DMTG : abattement pour donations de terrains à bâtir ou de logements neufs](#)
- [DMTG : abattement pour donations de biens dont le titre de propriété a été reconstitué](#)

Taxes locales et valeurs locatives

- [Taxe d'habitation : surtaxe de 20% sur les résidences secondaires](#)
- [Taxe foncière sur les propriétés non bâties : majoration forfaitaire des terrains constructibles](#)
- [Taxe foncière sur les propriétés bâties : exonérations de longue durée](#)
- [Taxe foncière sur les propriétés bâties : abattement pour certains logements sociaux](#)
- [Valeurs locatives : revalorisation annuelle](#)

Dispositions diverses

- [Droit de timbre en appel](#)
- [Taxe forfaitaire sur les actes des huissiers](#)
- [Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national](#)
- [Taxe d'aménagement](#)

Accession à la propriété

PTZ : offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2015 (LF 2015 : art. 59 / CCH : L.31-10-2 à L.31-10-4, L.31-10-9, L.31-10-10, L.31-10-12 / CGI : art. 244 quater V / loi de finances pour 2011 (art. 90 V) ; LFR 2014 : art. 14)

Le dispositif du Prêt à taux zéro (PTZ) est prolongé jusqu'au 31 décembre 2017 (date d'émission de l'offre de prêt), et connaît plusieurs évolutions.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le PTZ finançait, au titre du logement ancien, les seules opérations relatives à la vente du parc social à ses occupants (« vente HLM »). À compter du 1^{er} janvier 2015, le prêt est ouvert aux opérations d'acquisition-amélioration dans les communes répondant aux trois caractéristiques suivantes :

- communes appartenant à des agglomérations de moins de 10 000 habitants ;
- communes connaissant un niveau de vacance (apprécié au sens de l'INSEE) du parc de logements défini par décret et au moins supérieur à la moyenne nationale (décret du 30.12.14 : JO du 31.12.14) ;
- communes offrant un nombre minimal d'équipements recensés par l'INSEE (décret du 30.12.14 : JO du 31.12.14) ;

La liste des communes dans lesquelles les opérations d'acquisition-amélioration sont éligibles au PTZ est fixée par arrêté (arrêté du 30.12.14 : JO du 31.12.14).

La quotité de travaux minimum, comprise entre 20 et 30 % du coût total de l'opération est précisée par décret.

Dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants, la condition de prix est assouplie : le prix doit être inférieur à l'estimation de France Domaine. Depuis le 1^{er} avril 2014, le prix du bien, pour être éligible, devait être inférieur d'au moins 10 % à l'évaluation de France Domaine.

Dans un but de simplification, la réglementation thermique s'appliquant aux logements neufs, la condition d'éligibilité de performance énergétique est supprimée de la réglementation PTZ.

Enfin, dans le cadre de l'appréciation des conditions de ressources, le « revenu plancher » (qui vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt) est augmenté en étant calculé en divisant non plus par dix mais par neuf le coût de l'opération.

Par ailleurs, la loi de finances rectificatives pour 2014 prévoit que, pour les contrats de location-accession signés à compter du 1^{er} janvier 2015, les conditions du prêt peuvent être, sur option de l'emprunteur, celles en vigueur à la date de signature du contrat de location-accession. Un décret précisera les conditions d'application de la mesure. Pour mémoire, cette mesure était prévue, pour le Prêt social de location-accession (PSLA), dans l'agenda HLM 2015-2018.

Pour l'année 2015, les conditions d'attribution et les modalités précises du PTZ sont fixées par un décret et deux arrêtés du 30 décembre 2014 (cf. [Analyse juridique n° 2014-21 : « PTZ : offres de prêt émises en 2015 »](#)).

Réforme des aides au logement « accession » (LF 2015 : art. 93 / CCH : L.351-2 / Code de la sécurité sociale : L.831-1 et L.542-2 1°)

Pour les prêts (acquisition, construction, amélioration) ou les contrats de location-accession signés à compter du 1^{er} janvier 2016, le dispositif des aides au logement « accession » (ALF, ALS et APL) sera recentré sur une fonction de sécurisation des ménages. L'aide sera accordée en cas de chute de revenus de plus de 30 % par rapport au moment où le prêt immobilier a été signé. L'objectif est de permettre à l'emprunteur de faire face aux remboursements de son emprunt immobilier en cas de chute de revenus, au sein d'un ménage, due à la perte d'un emploi, d'un divorce ou d'un décès.

Amélioration des logements existants

Création du CITE : application rétroactive au 1^{er} septembre 2014 (LF 2015 : art. 3 / CGI : art. 200 quater)

Depuis le 1^{er} septembre 2014, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) a remplacé le Crédit d'impôt développement durable (CIDD) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans. En effet, cette disposition s'applique rétroactivement pour les travaux réalisés et payés à compter de cette date.

Le taux unique de 30 % s'applique désormais dès la première action de travaux et ce, quelles que soient les ressources du ménage, la nature et l'ampleur des dépenses éligibles. Par conséquent, la nécessité de réaliser un bouquet de travaux (au moins deux actions de travaux) qui permettait de bénéficier d'un taux de 25 % est désormais supprimée. De la même manière, la dérogation au bouquet de travaux, réservée aux ménages aux revenus modestes et permettant de bénéficier du taux de 15 % dès la première action de travaux, est également supprimée.

De nouveaux équipements s'ajoutent aux matériaux et équipements jusqu'alors éligibles. Il s'agit des dépenses d'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 ;
- d'un système de recharge pour véhicules électriques ;

De plus, pour les départements d'outre-mer (La Réunion, Guyane, Martinique, Guadeloupe et Mayotte), de nouvelles dépenses de travaux d'économies d'énergie deviennent éligibles au CITE¹ :

- les dépenses d'équipements de raccordement à un réseau de froid, alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable ou de récupération ;
- les dépenses d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires ;
- les dépenses d'équipements ou de matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, et notamment les brasseurs d'air.

Enfin, une disposition transitoire est prévue dans le cas d'un bouquet de travaux commencé avant le 1^{er} septembre 2014 mais

dont la seconde action est réalisée après cette date. Dans cette hypothèse, le taux de 25 % s'appliquera à la première action de travaux, tandis que le taux unique de 30 % s'appliquera à la seconde action réalisée à compter du 1^{er} septembre 2014.

Éco-PTZ : Extension de l'éligibilité des logements situés en outre-mer (LF 2015 : art. 14 / CGI : art. 244 quater U)

Destiné à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 1990, l'Éco-PTZ voit son champ d'application étendu dans les DOM. En effet, la date du 1^{er} janvier 1990 avait été fixée par référence à l'entrée en vigueur de la réglementation thermique de 1988. Toutefois, la première réglementation thermique, acoustique et aération dans les départements d'outre-mer (RTAA DOM) est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010. De ce fait, la référence à la date du 1^{er} janvier 1990, pour déterminer l'éligibilité à l'Éco-PTZ, n'apparaissait pas adaptée aux départements ultramarins. À compter du 1^{er} janvier 2015, l'Éco-PTZ est étendu aux logements dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} mai 2010 pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, La Réunion et Mayotte.

Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes : prorogation et aménagement (LF 2015 : art. 73 / CGI : art. 200 quater A)

Créé par la loi de finances pour 2004, le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes concerne deux types de dépenses : l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, ainsi que les dépenses de diagnostics préalables et de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Ce crédit d'impôt est prorogé de trois années, jusqu'au 31 décembre 2017. De plus, pour les travaux prescrits dans le cadre d'un PPRT, le double plafond de dépenses éligibles au crédit d'impôt est remplacé par un plafond unique de 20 000 euros par logement, quel que soit le nombre d'occupants². Ce montant de 20 000 euros, apprécié sur une période de trois ans, correspond au coût maximal des travaux pouvant être prescrits dans le cadre d'un PPRT pour les biens d'une personne physique. La détermination du plafond des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées reste inchangée³.

Notes

1 - Un arrêté précisera les caractéristiques techniques et les critères de performance de ces derniers équipements, spécifiques à l'outre-mer.

2. Pour les travaux prescrits dans le cadre d'un PPRT réalisés jusqu'au 31 décembre 2014, le plafond des dépenses était déterminé selon la composition du ménage : 10 000 euros pour une personne seule, 20 000 euros pour un couple soumis à imposition commune et majoré de 400 euros par personne à charge.

3. 5 000 euros pour une personne seule, 10 000 euros pour un couple soumis à imposition commune et majoré de 400 euros par personne à charge.



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

Investissement locatif

Assouplissement des conditions d'octroi de l'aide à l'investissement locatif intermédiaire - Dispositif « Pinel » (LF 2015 : art. 5 / CGI : art. 199 novovicies)

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013, fait l'objet d'aménagements. Des modifications sont notamment apportées s'agissant de l'engagement de location et du taux de la réduction d'impôt.

La durée de l'engagement de location jusqu'alors de neuf ans peut être réduite, sur option, à six ans pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014. Cette option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. À l'issue de la période d'engagement de location initiale de six ou neuf ans, le contribuable pourra le proroger pour une ou deux périodes triennales, portant ainsi au maximum à douze ans la durée de son engagement de location et le bénéfice de l'avantage fiscal.

Le taux de réduction d'impôt est de 12 % pour un engagement de six ans, de 18 % pour un engagement de neuf ans et de 21 % pour un engagement de douze ans.

S'agissant des investissements réalisés en outre-mer à compter du 1^{er} septembre 2014, le taux de la réduction d'impôt est ramené à 23 % dès lors que l'engagement de location est de six ans. Il demeure de 29 % lorsque l'engagement de location est de neuf ans. La possibilité d'exercer l'option pour une prorogation triennale de la durée de l'engagement de location, pouvant aller jusqu'à douze ans, est également ouverte. Le taux de la réduction d'impôt est alors fixé à 32 % du prix de revient du logement.

Concernant les investissements réalisés à compter de cette même date par voie de souscription au capital d'une Société civile de placement en immobilier (SCPI), la réduction d'impôt est désormais calculée sur 100 % du montant investi dans la SCPI, contre 95 % initialement, et ce, toujours dans la limite de 300 000 euros par contribuable et pour une même année d'imposition.

Enfin, toujours à compter du 1^{er} septembre 2014, la prise en compte du délai dans lequel l'achèvement du logement doit intervenir est modifiée puisqu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, l'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent, non plus la date de la déclaration d'ouverture de chantier, mais la date de la signature de l'acte authentique⁴.

Par ailleurs, 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, tout en conservant le bénéfice de l'avantage fiscal, dès lors que les conditions d'application du dispositif sont remplies et, notamment, si les plafonds de loyer et ceux de ressources des ascendants ou descendants locataires sont respectés.

Aide à l'investissement locatif intermédiaire en outre-mer : modification du plafonnement global des avantages fiscaux (LF 2015 : art. 82 / CGI : art. 200-0 A 1)

L'avantage fiscal retiré du dispositif d'investissement locatif intermédiaire était jusqu'alors soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux, fixé à 10 000 euros par an (CGI : art. 200-0). Les conditions du dispositif « Pinel », issues de l'article 5 de la présente loi de finances pour 2015, prévoient la possibilité, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, de réduire l'engagement de location à six années. Or, le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en outre-mer étant de 23 % du prix de revient du logement, le montant maximal de l'avantage fiscal annuel, pour un engagement de six années, est de 11 500 euros (correspondant au plafond d'investissement de 300 000 euros, soit un avantage de 69 000 euros sur six ans). En conséquence, dans le cadre d'une location sur six années, la partie de la réduction d'impôt annuelle dépassant ce plafond, soit 1 500 euros au maximum, aurait été perdue. De ce fait, le plafonnement global des avantages fiscaux en outre-mer est porté à 18 000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014⁵.

TVA immobilière

TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville (LF 2015 : art. 17 / CGI : art. 278 sexies 11 bis et art. 284 / décret n° 1750 et n° 1751 du 30.12.14 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville)

À partir du 1^{er} janvier 2015, les ventes et les constructions de logements dans les quartiers prioritaires qui feront l'objet d'un contrat de ville à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ou qui seront, à la même date, entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, seront assujetties au taux réduit de TVA de 5,5 % (2,10 % dans les DOM).

À l'instar de ce que prévoit le dispositif existant :

- les opérations devront respecter des plafonds de prix ([cf. Analyse juridique n° 2014-18 relative à l'arrêté du 30.9.14 : JO du 1.10.14](#)) ;
- les accédants seront soumis aux mêmes conditions de ressources que celles exigées dans le cadre actuel (plafonds du prêt locatif social majorés de 11 %). Comme dans le dispositif actuel, l'accédant qui revendra son logement dans les dix ans sera tenu de reverser un complément d'impôt correspondant au différentiel de taxe (entre la TVA au taux normal et la TVA au taux réduit).

La mesure concerne les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

Parallèlement, le dispositif mis en place par la loi « ENL » du 13 juillet 2006 et aménagé à plusieurs reprises (CGI : art. 278 sexies 11), qui concerne les opérations situées dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU (PNRU), continue à s'appliquer, toutes conditions étant par ailleurs réunies ([cf. Analyse juridique n° 2014-12 relative à la loi de finances rectificative pour 2014](#)). Pour mémoire, l'[ANRU met à disposition sur son site](#) un tableau récapitulatif (réactualisé le 27 novembre 2014) sur les délais d'application de cette mesure pour chacun des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine signée avec l'agence.

TVA à taux réduit étendue à certaines opérations immobilières réalisés dans le logement social (LF 2015 : art. 19 / CGI : art. 278 sexies, 278 sexies A, 284)

Depuis le 1^{er} janvier 2014, bénéficient du taux réduit à 5,5 % les travaux de rénovation des logements sociaux (mentionnés aux 2 à 8 de l'article 278 sexies I) qui ont pour objet de concourir directement à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides, à l'amélioration de l'accessibilité aux personnes handicapées, à la mise aux normes des logements, à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb ainsi qu'à la protection des locataires notamment en matière de prévention et de lutte contre les incendies, ou encore de sécurité des ascenseurs et des installations électriques et de gaz. Le taux réduit à 5,5 % s'appliquant également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés (art. 278 sexies IV).

La loi de finances pour 2015 étend le bénéfice du taux réduit de TVA, pour certains logements sociaux, à deux types d'opérations.

Ainsi, deviennent éligibles au taux de TVA les livraisons à soi-même de travaux lourds de rénovation (travaux consistant en une extension ou rendant l'immeuble à l'état neuf au sens de l'article 257 du code général des impôts). Sont concernés les locaux visés au 2, 5, 6 et 8 du I de l'article 278 sexies : logements locatifs sociaux bénéficiant d'un PLUS ou d'un PLAI, logements des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention, logements sociaux de l'association foncière logement faisant l'objet d'une convention APL, locaux appartenant à aux établissements pour personnes âgées ou pour personnes handicapées, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée et faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le préfet. Les travaux d'extension ou de remise à neuf doivent être pris en compte dans les conventions.

De même, deviennent également éligibles au taux réduit de 5,5 % de la TVA, les livraisons à soi-même de travaux de rénovation, d'amélioration de transformation ou d'aménagement dès lors que l'acquéreur (organisme HLM, collectivité territoriale, EPCI) bénéficie pour cette opération d'un PLUS (prêt locatif à usage social) ou d'un PLAI (prêt locatif aidé) ou d'une subvention de l'ANRU. Les travaux doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, ou d'acquisition de locaux non affectés à l'habitation ou encore, de travaux exécutés sur des logements cédés à bail emphytéotique par l'État, des collectivités territoriales ou leurs groupements.

TVA à 10 % : extension aux logements rendus neufs au sens fiscal (LFR 2014 : art. 53 / CGI : art. 279-0 bis A)

Dans le secteur du logement intermédiaire, le taux de TVA applicable à la vente de logements neufs peut être réduit à 10 %, lorsqu'une série de conditions sont respectées ([cf. Analyse juridique 2013-12 relative à la loi de finances pour 2014](#) – article 73). À compter du 1^{er} janvier 2015, la livraison de logements considérés comme neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 et issus de la transformation de locaux à usage de bureaux devient éligible au taux de TVA de 10 %. Pour mémoire, sont considérés comme neufs, les immeubles qui sont achevés depuis moins 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 les fondations, la consistance des façades ou des éléments déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble, ou encore plus de la moitié des éléments de second œuvre énumérés par décret.

Plus-values immobilières

Cession de terrains à bâtir : abattement de 30 % et alignement du régime d'imposition des plus-values (LF 2015 : art. 4 II)

Les plus-values résultant des cessions de terrains à bâtir ou de droit s'y rapportant réalisées depuis le 1^{er} septembre 2014 sont soumises au régime d'imposition applicable aux cessions d'immeubles bâtis. Cette réforme, d'application rétroactive et confirmée dès le 10 septembre dernier par la publication au BOFIP des commentaires de l'administration fiscale, prévoit en effet que l'exonération d'impôt sur le revenu est désormais acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, tandis que l'exonération totale reste acquise à l'issue d'un délai de 30 années s'agissant des prélèvements sociaux.

De plus, un abattement de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux peut être accordé sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Cet abattement s'applique à toute promesse de vente conclue entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 dès lors qu'elle est réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la date de signature de l'avant-contrat. L'abattement s'applique également pour déterminer l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI : art. 1609 nonies G).

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

Cession de biens immobiliers pour des opérations de démolition / reconstruction de logements : abattement de 30 % en zone tendue (LF 2015 : art. 4 III)

Un abattement de 30 % s'applique également à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un bien immobilier situé dans l'une des communes au sein desquelles s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants (CGI : art. 232). Nécessairement précédé d'une promesse de vente conclue entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015, l'acte authentique d'acquisition doit mentionner l'engagement par l'acquéreur à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des logements

dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée en application des règles des documents d'urbanisme, et ce, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. Si l'acquéreur ne respecte pas cet engagement, il encourt une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Il s'applique également pour déterminer l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI : art. 1609 nonies G).

Enfin, l'abattement de 30 % en zone tendue ne s'applique pas aux cessions réalisées directement, ou par l'intermédiaire d'une société, au profit du conjoint du cédant, de son partenaire pacsé, de son concubin notoire ou d'un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes.

Cession avec engagement de réaliser des logements sociaux : élargissement de l'exonération des plus-values (LF 2015 : art. 9 / CGI : art. 150 U)

La loi de finances pour 2014 avait temporairement rétabli, jusqu'au 31 décembre 2015, l'exonération d'imposition de la plus-value résultant de la cession par un particulier d'un immeuble à un organisme HLM. La loi de finances pour 2015 élargit, pour les avant-contrats conclus à compter du 1^{er} septembre 2014, le bénéfice de l'exonération aux cessions réalisées au profit d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH, ainsi qu'au profit de tout autre acquéreur, quelle que soit sa nature juridique. Ces derniers doivent prendre l'engagement, dans l'acte authentique d'acquisition, d'achever, dans un délai de quatre ans, une part de logements sociaux. L'exonération est alors proportionnée à la part de logements sociaux réalisés dans le programme.

À défaut d'obtenir l'agrément de construction dans un délai de 18 mois à compter de l'acquisition du bien, ainsi qu'en cas de manquement à l'engagement d'achèvement des locaux au terme du délai de quatre ans, l'acquéreur est redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de cession mentionné dans l'acte.

Cession d'un droit de surélévation : prolongation de l'exonération des plus-values (LF 2015 : art. 10 / CGI : art. 150 U)

L'exonération des plus-values résultant de la cession d'un droit de surélévation est prorogée pour les cessions réalisées au plus tard le 31 décembre 2017. Pour mémoire, cette exonération est conditionnée par l'engagement pour le cessionnaire de réaliser et d'achever des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

Harmonisation du régime d'imposition des plus-values immobilières des personnes physiques résidant hors de France (LFR 2014 : art. 60 / CGI : art. 244 bis A)

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des personnes physiques résidant hors de l'Union européenne (UE) et de l'Espace économique européen (EEE) est modifié. En effet, les plus-values immobilières étaient jusqu'alors imposées au taux de 19 % lorsque le contribuable résidait dans un État membre de l'UE ou dans un autre État partie à accord sur l'EEE, et au taux de 33,3 % quand le contribuable résidait hors de ces territoires. Ce taux étant porté à 75 % lorsqu'ils étaient domiciliés, établis ou constitués dans un État ou territoire non coopératif (ETNC).

Afin de rendre conforme au droit de l'Union européenne le régime d'imposition des plus-values immobilières des personnes physiques résidant hors de l'UE et de l'EEE ([CE : 20.10.14, n°367234](#)), le taux applicable aux plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015 est de 19 %, quel que soit leur lieu de résidence.

Droits de mutation

DMTO : pérennisation de la faculté de relever le taux départemental (LF 2015 : art. 116 II / CGI : art. 1594 D)

La loi de finances pour 2014 avait ouvert la faculté pour les départements de relever de 3,80 % à 4,50 % le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement 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 (art. 77). Cette faculté de relèvement, qui nécessite une délibération du conseil général, est désormais pérennisée pour les actes passés et les conventions conclues à compter du 1^{er} mars 2016.

DMTG : exonérations temporaires pour certaines donations entre vifs (LF 2015 : art. 8 / CGI : art. 790 H, 790 I et 1840 G ter)

D'une part, les donations entre vifs, réalisées en pleine propriété, de terrains à bâtir sont temporairement exonérées de Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) à concurrence de 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon que la donation est respectivement consentie à un ascendant en ligne directe, descendant, conjoint/partenaire pacsé, à un frère ou une sœur ou au profit d'une autre personne. Applicable aux actes authentiques signés du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, cette exonération est conditionnée par l'engagement du donataire (ou ses ayants cause) de réaliser ou d'achever un logement neuf dans un délai de 4 ans. L'exonération résultant de l'ensemble des donations consenties par un même donateur est limitée à 100 000 €.

D'autre part, pour les donations entre vifs, réalisées en pleine propriété, de logements neufs n'ayant jamais été occupés ni utilisés au moment de la donation, l'exonération temporaire diffère selon la qualité du donataire (exonération de DMTG dans la limite déclarée des biens à concurrence de 100 000 €, 45 000 € ou 35 000 € selon que la donation est respectivement consentie à un ascendant en ligne directe, un descendant, un conjoint/partenaire pacsé, un frère ou une sœur ou au profit d'une autre personne). Cette exonération s'applique aux donations de logements pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et qui sont constatées par acte authentique au plus tard dans les trois ans qui suivent l'obtention du permis.

En cas de non-respect des conditions ouvrant droit à ces exonérations temporaires, et en dehors d'hypothèses particulières (licenciement, invalidité, décès du donataire ou de l'une des personnes soumises à imposition commune, ou en cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté du donataire), le donataire ou ses ayants cause doivent acquitter un droit complémentaire égal à 15 % du montant des droits dont la mutation a été exonérée, hors intérêts de retard.

DMTG : exonération partielle pour les immeubles et droits immobiliers dont les titres de propriété ont été reconstitués

(LF 2015 : art. 15)

Afin d'inciter fiscalement les usagers d'un bien immobilier dont le titre de propriété est inexistant à entreprendre les démarches visant à clarifier leur situation, une exonération partielle des Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) est instaurée, à concurrence de 30 % de la valeur du bien. Celle-ci sera applicable lors de la première mutation postérieure à la constitution du titre de propriété. L'exonération ne s'applique que si ces titres ont été constatés par un acte régulièrement transcrit ou publié entre le 1^{er} octobre 2014 et le 31 décembre 2017.

Notes

4 - Pour les logements que le contribuable fait construire, le point de départ du délai d'achèvement reste la date d'obtention du permis de construire.

5 - Le plafonnement global de 10 000 euros s'applique toujours aux investissements réalisés en métropole.



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

Taxes locales et valeurs locatives

Taxe d'habitation : surtaxe de 20 % sur les résidences secondaires (LFR 2014 : art. 31 / CGI : art. 1407 ter nouveau)

Dans les communes soumises à la Taxe sur les logements vacants⁶ (TLV), le conseil municipal peut décider de majorer de 20 % la part de taxe d'habitation lui revenant. Cette taxe est assise sur le montant de la taxe d'habitation due pour les logements meublés non affectés à l'habitation principale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition : sont ainsi visées les résidences secondaires. Cette majoration peut être instituée pour les impositions dues au titre de 2015⁷. Toutefois, trois cas de dégrèvement ont été prévus. Cette surtaxe de 20 % ne s'appliquera pas, sur réclamation présentée dans le délai prévu à l'article R. 196-2 du livre des procédures fiscales :

- lorsque les personnes disposent d'une résidence secondaire située à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle et qui sont contraintes de résider dans un lieu distinct de leur habitation principale ;
- lorsque la résidence secondaire constituait la résidence principale du contribuable avant qu'il ne soit hébergé durablement dans un établissement accueillant des personnes âgées - notamment les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- lorsque les personnes autres que celles précédemment citées ne peuvent affecter le logement à leur habitation principale pour une cause étrangère à leur volonté.

Taxe foncière sur les propriétés non bâties : communes concernées par la majoration forfaitaire des terrains constructibles (LFR 2014 : art. 31 / CGI : art. 1396)

La loi de finances pour 2014 avait reporté au 1^{er} janvier 2015 la majoration forfaitaire de la valeur locative cadastrale servant d'assiette à la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) pour les terrains situés en zone tendue ([cf. analyse juridique n°2013-12 relative à la loi de finances pour 2014](#)). Comme l'avait prévu la loi de finances pour 2013, cette majoration devait s'appliquer dans les communes soumises à la Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)⁶. L'application de cette majoration est finalement resserrée aux communes soumises à la fois à la TLV et à la taxe sur les micro-logements (CGI : art. 234 I)⁸.

À compter du 1^{er} janvier 2015, la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans ces communes est majorée de 25 % de son montant et d'une valeur forfaitaire fixée à 5 euros par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016, puis à 10 euros par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2017 et des années suivantes. La liste des terrains dont la valeur locative cadastrale est majorée en 2015 doit être communiquée à l'administration fiscale, à titre exceptionnel pour 2015, avant le 28 février 2015, au lieu du 1^{er} octobre 2014⁷.

De plus, une disposition dérogatoire est prévue pour les communes soumises à la TLV mais non soumises à la taxe sur les micro-logements, qui souhaitent instituer la majoration facultative. Elles pourront délibérer jusqu'au 28 février 2015 pour instituer cette majoration pour les impositions dues au titre de 2015.

Taxe foncière sur les propriétés bâties : prorogation des exonérations de longue durée et production de logements sociaux (LF 2015 : art. 61 / CGI : art. 1384 A, 1384 C et 1384 D)

L'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de certains logements est prorogée pour quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2018. Pour mémoire, cette exonération temporaire de TFPB d'une durée minimale de 15 ans peut être étendue jusqu'à 25 ans, voire même jusqu'à 30 ans (CGI : art. 1384 A, 1384 C et 1384 D). Elle concerne notamment les logements neufs à usage locatif affectés à l'habitation principale, financés à plus de 50 % par des prêts aidés et bénéficiant du taux réduit de TVA, les logements acquis, en vue de leur location, avec le concours financier de l'État ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ou encore les logements à usage locatif acquis et améliorés, en vue de leur location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées éprouvant des difficultés à se loger, au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Taxe foncière sur les propriétés bâties : prorogation et extension de l'abattement aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (LF 2015 : art. 62)

L'application d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour certains logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est prorogé jusqu'en 2020. Il s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2020, à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

De plus, les logements à usage locatif dont la base d'imposition à la TFPB établie au titre de l'année 2014 a été réduite de 30 % en application de l'article 1388 bis du CGI, dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2015, bénéficient de ce même abattement pour les impositions établies au titre de l'année 2015 (logements situés dans les anciennes zones urbaines sensibles).

Valeurs locatives : revalorisation annuelle (LF 2015 : art. 63 / CGI : art. 1518 bis)

Comme le prévoit l'article 1518 bis du CGI, les valeurs locatives servant de base aux impositions directes locales (notamment la taxe d'habitation, les taxes foncières et la cotisation foncière des entreprises) font l'objet d'une revalorisation forfaitaire annuelle, fixée par la loi de finances. Celle-ci est de 0,9 % pour 2015, correspondant au taux d'inflation prévisionnel pour 2015.

Dispositions diverses

Droit de timbre en appel (LF 2015 : art. 97 / CGI : art. 1635 bis P)

Le droit de timbre qui doit être acquitté en appel est temporairement revalorisé, passant de 150 euros à 225 euros pour les appels interjetés à compter du 1^{er} janvier 2015. Ce droit, dû par les parties à l'instance d'appel lorsque la constitution d'avocat est obligatoire devant la cour d'appel, n'est pas dû par la partie bénéficiaire de l'aide juridictionnelle.

De plus, afin de remédier au déséquilibre structurel des recettes du Fonds d'indemnisation de la profession des avoués (FIDA) auquel le produit de ce droit est affecté, la durée de perception de ce droit est désormais rallongée jusqu'au 31 décembre 2026.

Pour mémoire, la loi de finances pour 2014 a supprimé, à compter du 1^{er} janvier 2014, le droit de timbre de 35 €, qui devait être acquitté pour introduire un recours en justice.

Taxe forfaitaire sur les actes des huissiers

Taxe forfaitaire sur les actes des huissiers (LF 2015 : art. 35 / CGI : art. 302 bis Y)

Pour les actes des huissiers de justice accomplis à compter du 1^{er} janvier 2015, le montant de la taxe forfaitaire est portée de 9,15 euros à 11,16 euros.

Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national : exonérations d'imposition (LFR 2014 : art. 40 / CGI : art. 795 B (nouveau), 1384 E (nouveau) et 1594-0 G)

Dans le cadre de la lutte contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété, l'article 65 de la loi ALUR du 24 mars 2014 a institué les Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). Ces ORCOD peuvent ainsi être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et sont menées sur un territoire qu'ils définissent dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat (CCH : L.741-1). L'opération peut également être déclarée d'intérêt national (CCH : L.741-2), par un décret en Conseil d'État qui en définit le périmètre, pour les opérations les plus complexes, présentant des « enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé » et qui mettent en œuvre des dispositifs lourds (plan de sauvegarde des copropriétés, instauration du droit de préemption urbain renforcé). Elle peut alors être confiée à un établissement public foncier (CU : L.321-1-1). La loi de finances pour 2015 prévoit plusieurs exonérations d'imposition pour ces « ORCOD d'intérêt national ».

Ainsi, sont exonérés de Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) les biens fonciers et immobiliers de l'État que celui-ci transfère, en pleine propriété, à un Établissement public foncier (EPF) dans le cadre des ORCOD d'intérêt national (CGI : art. 795 B nouveau).

De plus, à compter du 1^{er} janvier 2015, les logements acquis par un EPF dans le cadre de ces ORCOD d'intérêt national sont exonérés de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition (CGI art. 1384 E nouveau). L'extinction de l'exonération est prévue à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle les logements cessent d'appartenir à l'EPF. Toutefois, pour l'année 2015, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre peut délibérer jusqu'au 21 janvier 2015 contre l'institution de cette exonération pour la part de taxe foncière qui lui revient.

Enfin, toujours dans le cadre des ORCOD d'intérêt national, les acquisitions d'immeubles effectuées par un EPF sont désormais exonérées de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement.

Taxe d'aménagement

Taxe d'aménagement (LFR 2014 : art. 44 / Code de l'urbanisme : L.331-6, L.331-26)

Plusieurs modifications sont apportées en matière de Taxe d'aménagement (TA), applicable notamment aux opérations de construction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à autorisation d'urbanisme. Pour mémoire, cette TA est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU, d'un POS et dans les communautés urbaines.

Le fait générateur de la TA est tout d'abord précisé pour certaines opérations. En effet, pour les constructions ou aménagements réalisés sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation d'urbanisme, le fait générateur de la TA était jusqu'alors la date du procès-verbal constatant la ou les infractions. À compter du 1^{er} janvier 2015, la date du fait générateur est celle du procès-verbal constatant l'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

Par ailleurs, en cas de transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme, la TA émise au titre du permis initial, concernant les sommes correspondant non seulement à la surface transférée, mais désormais également à celles correspondant à l'aménagement ou à l'installation transférée, doit être annulée pour être mise à la charge du nouveau titulaire de l'autorisation d'urbanisme.

Enfin, la présente loi procède à des adaptations rédactionnelles des différents codes et lois pour tirer les conséquences de la suppression d'un certain nombre de participations d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2015. Pour mémoire, sont abrogées à cette date la Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, la Participation pour voirie et réseaux (PVR), la Participation des riverains dans le Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle ainsi que le Versement pour dépassement du plafond légal de densité.

Notes

6 - Il s'agit des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. [Consulter la liste des communes soumises à la TLV.](#)

7 - Une disposition dérogatoire à l'article 1636 A bis du CGI a été prévue, puisque les communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2015 et non pas avant le 1^{er} octobre, date limite habituellement prévue, pour instituer

la majoration de taxe d'habitation due à compter de 2015.

8 - Il s'agit des communes classées en zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement, à savoir celles de la zone A (arrêté du 1.8.14 modifié par l'arrêté du 30.9.14, pris en application de l'article R. 304-1 du CCH).