



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 a? 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.