



60, rue Saint Lazare
75009 Paris
Tél : 01 55 32 01 00
Fax : 01 55 32 09 99

www.unis-immo.fr
unis@unis-immo.fr

Le 29 décembre 2011

QUATRIEME LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011

(Loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011)

FISCALITE

La quatrième loi n°2011-1978 de finances rectificative pour 2011 en date du 28 décembre 2011 a été publiée au Journal officiel le 29 décembre 2011.

Nous limitons ici l'analyse aux deux dispositions les plus importantes relatives au droit immobilier :

- La création d'un taux de TVA à 7 % spécialement pour les travaux concernés (article 13)
- L'institution d'un éco-prêt à taux zéro collectif (article 43)

1/ Un nouveau taux de TVA à 7 % et les travaux (article 13)

1) Champ d'application - les travaux concernés (article 279-0 bis du CGI)

Jusqu'à aujourd'hui, en France, il existait trois taux de TVA : un taux spécifique de 2,10%, un taux réduit de 5,50% et un taux normal de 19,60%.

La présente loi entérine la **création d'un taux intermédiaire de TVA de 7%**.

Ce nouveau taux de TVA concerne l'ensemble des produits aujourd'hui soumis au taux de 5,50%, y compris sur les produits de la restauration rapide, à l'exception des seuls produits de première nécessité (article 278 bis et suivants du Code général des impôts).

Les travaux visés sont ceux définis à l'article 279-0 bis du Code général des impôts :

1) Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou de système de climatisation.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés sur une période de deux ans au plus :

a) Qui concourent à la production d'un immeuble neuf (au sens du 2° du 2 du I de l'article 257) ;

b) A l'issue desquels la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants, majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 %.

Les travaux de nettoyage ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts ne relèvent pas de cette disposition.

3) Pour rappel, le taux réduit est applicable aux travaux facturés au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat de copropriétaires, au locataire, à l'occupant des locaux ou à leur représentant à condition que le preneur **atteste** que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et ne répondent pas aux conditions mentionnées au 2.

1) Entrée en vigueur et disposition transitoire pour les dépenses liées aux travaux concernés

Le taux de 7% ne s'applique pas aux travaux mentionnés ci-dessus ayant 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.

La seule date du 20 décembre est à retenir :

- pour la signature du devis
- pour l'encaissement du premier acompte.

A défaut de satisfaire, avant le 20 décembre 2011, à l'une des deux conditions (devis accepté et acompte encaissé – conditions cumulatives) le taux de 7 % sera applicable.

Pour plus de précisions sur la mise en œuvre de ce dispositif, nous attendons la publication de l'instruction fiscale correspondante.

2/ Création d'éco-prêt à taux zéro pour les copropriétés (article 43 – CGI art 244 quater U)

La loi ouvre "l'éco-prêt à taux zéro collectif" aux syndicats de copropriétaires.

Ce prêt permet de financer les travaux d'économie d'énergie sur les parties communes de la copropriété, il s'agit des travaux visés par l'article 25 g de la loi du 10 juillet 1965 (isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, système de chauffage, production d'eau chaude....), ou les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives entrant dans ce cadre.

Il ne pourra être adopté qu'un seul éco-prêt par copropriété.

Contrairement à l'éco-prêt individuel, l'éco-prêt collectif pourra être attribué pour le financement d'une seule action du bouquet de travaux. Il ne sera donc pas nécessaire de composer au minimum un bouquet de deux actions.

Le montant du prêt ne pourra être supérieur à 30 000 € par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale.

Il est prévu également qu'un copropriétaire participant à un éco-prêt collectif puisse demander un éco-prêt complémentaire pour financer les travaux qu'il souhaiterait effectuer pour son seul logement en complément des travaux votés par la copropriété.

Entrée en vigueur :

Cette mesure s'appliquera aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} avril 2012.