



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

3 janvier 2011

LOI DE FINANCES POUR 2012 (Loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011)

FISCALITE

La loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 a été publiée au Journal officiel le 29 décembre 2011.

Un souci de rigueur budgétaire préside cette loi.

Nous retenons ici les principales mesures intéressant l'immobilier :

- 1) **Plus-values immobilières des particuliers :**
 - Institution d'un nouveau cas d'exonération de plus-value pour la cession d'un logement autre que la résidence principale (article 5) ;
 - Et revente d'un bien immobilier selon le régime de la vente à rénover – notion de prix d'acquisition (article 6),
- 2) **Régimes d'investissement locatif : Dispositif Scellier et Bouvard-Censi (articles 75 et 76),**
- 3) **Taxe sur les micro-logements (article 79),**
- 4) **Diminution des différentes aides à l'amélioration de la performance énergétique : éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt « développement durable » (article 81),**
- 5) **Prorogation du crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes (article 82),**
- 6) **Coup de rabot de 15 %: réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu (article 83),**
- 7) **Plafonnement global des niches fiscales (article 84),**
- 8) **Remaniement du PTZ + : recentrage sur le neuf et introduction de conditions de ressources (article 86).**

Les textes d'application suivants sont déjà publiés :

- **Décret n° 2011-2060 du 30 décembre 2011** pris pour l'application de l'article 234 du Code général des impôts relatif à la taxe sur les loyers élevés des **logements de petite surface** (Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2012)
- **Décret n° 2011-2056 du 29 décembre 2011** relatif aux plafonds de loyers des locataires applicables au dispositif d'aide à **l'investissement locatif** prévu à l'article 199 *septvicies* du Code général des impôts – **Scellier** (Application aux baux conclus à compter de 2012).
- **Décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011** relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-acquisition à la propriété – **PTZ** (Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2012, à l'exception de l'aménagement apporté à la définition du logement neuf, qui prendra effet le 1^{er} juin 2012)
- **Arrêté du 30 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010** relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-acquisition à la propriété – **PTZ** (Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2012).
- **Décret n° 2011-2070 du 30 décembre 2011** fixant le plafond des revenus du foyer fiscal pour l'éligibilité au **crédit d'impôt sur le revenu en faveur du développement durable** de dépenses de travaux financées par une **avance remboursable ne portant pas intérêt**. (Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2012).
- **Arrêté du 30 décembre 2011 pris pour l'application de l'article 200 quater du Code général des impôts** relatif au **crédit d'impôt sur le revenu en faveur des dépenses d'équipement de l'habitation principale au titre des économies d'énergie et du développement durable** et modifiant l'annexe IV à ce code (Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2012)

Sur chacun de ces textes le service juridique vous communiquera une note très prochainement.

1/ PLUS-VALUES IMMOBILIERES DES PARTICULIERS

Le régime des plus-values immobilières des particuliers était intéressant du fait de l'application à la plus-value brute, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5^{ème} année, d'où une exonération en cas de détention pendant au moins 15 ans de l'immeuble, du droit immobilier ou des parts de société immobilière cédés (et à hauteur de 50% de la plus-value en cas de détention pendant au moins 10 ans).

A compter du 1^{er} février 2012, suite à l'adoption de la Loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 (article 1), cet abattement est modifié, puisqu'il est de :

- 2% entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année de détention,
- 4% entre la 18^{ème} et la 24^{ème},
- 8% entre la 25^{ème} et la 30^{ème}.

La présente loi instaure deux nouveaux régimes d'exonération ci-après décrits.

- EXONERATION D'UN LOGEMENT AUTRE QUE LA RESIDENCE PRINCIPALE (article 5 / CGI : art. 150 U)

La loi de finances pour 2012 introduit un assouplissement en prévoyant 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 doit s'agir d'une résidence secondaire : cela peut être le cas lors de la vente d'un logement donné en location ou laissé vacant.

A compter du 1^{er} février 2012, est exonérée, la plus-value réalisée lors de la première cession d'un logement lorsque les conditions suivantes sont satisfaites :

- **Première condition** : Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années qui précèdent la vente.
- **Deuxième condition** : 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. L'exonération de taxe sur les plus-values est proportionnelle à la fraction du prix de vente ainsi réemployée.

En cas de non-respect de l'une de ces conditions, l'exonération serait **remise en cause** au titre de l'année du manquement.

ENTREE EN VIGUEUR : Cette nouvelle exonération s'appliquera aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1^{er} février 2012.

- REVENTE D'UN BIEN IMMOBILIER ACQUIS SELON LE REGIME DE LA « VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER » : PRECISION SUR LA NOTION DE PRIX D'ACQUISITION (article 6 / CGI 150 VB)

Le contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) a pour objet de permettre une vente accompagnée de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités sont prévues au contrat (CCH : L. 262-1 et L. 111-6-2-1 et s.). L'obligation de réaliser la rénovation est clairement liée au transfert de propriété entre le vendeur et l'acquéreur.

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant (CGI article 150V).

Le prix d'acquisition correspond au prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI art. 150 VB).

Dans le cas d'une acquisition réalisée selon le régime de la vente à rénover, la nouvelle rédaction de l'article 1501 VB du CGI précise que **ce prix s'entend de l'existant et des travaux**.

Ainsi, pour le calcul de la plus-value imposable lors de la revente d'un bien immobilier acquis selon le régime de la « vente d'immeuble à rénover », **le prix des travaux, dès lors qu'ils sont documentés avec des factures, est compris dans le prix d'acquisition à retenir**.

La rédaction de l'article 150 VB est modifiée afin de lever tout doute sur le prix d'acquisition à retenir pour le calcul lors de la revente d'un bien immobilier acquis sous le régime de la VIR.

2/ INVESTISSEMENTS LOCATIFS : DISPOSITIF SCELLIER et BOUVARD-CENSI (article 75 / CGI article 199 septvicies - et - article 76 /CGI art. 199 sexvicies)

- DISPOSITIF SCELLIER (article 75 / CGI article 199 septvicies)

- Suppression programmée du dispositif à compter de 2013

La prorogation du dispositif initialement prévue qui permettait l'application du régime jusqu'au 31 décembre 2015 n'est pas maintenue. Le dispositif sera purement et simplement supprimé le 31 décembre 2012.

Le dispositif Scellier Outre-mer prendra fin à cette même date.

- **Verdissement du dispositif, diminution du taux et entrée en vigueur :**
- **Investissement réalisés en 2012 : prise en compte de la performance énergétique des logements et diminution du taux**

A compter de 2012, le dispositif Scellier n'est plus réservé qu'aux logements BBC, il ne sera plus accordé qu'aux logements pour lesquels le contribuable justifie d'un niveau supérieur de performance énergétique globale : logements "BBC 2005" ou logements rénovés bénéficiant du label "BBC rénovation".

Toutefois, le verdissement ne concerne pas le dispositif Scellier en Outre-mer.

A compter du 1^{er} janvier 2012, les logements susceptibles de bénéficier du régime seront :

- les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012,
- et pour les logements qui font l'objet au titre des travaux de remise à neuf, de réhabilitation ou de transformation d'un dépôt de permis de construire en 2012.
- **Diminution du taux :**

Pour les logements acquis ou construits en 2012, le taux de la réduction d'impôt passe de 18 % à 16% ; auquel il faut ajouter le rabot fiscal, soit un taux final de 13 %.

- **Entrée en vigueur et période transitoire :**

Ces dispositions s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012.

A titre transitoire, en 2012, afin d'assurer la sécurité juridique des contribuables et des promoteurs, la diminution du taux de la réduction d'impôt ne s'applique pas aux acquisitions de logements d'ores et déjà engagées.

L'engagement de réaliser un investissement immobilier prend la forme d'une réservation à la double condition :

- Qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 ;
- Et que l'acte authentique soit signé au plus tard le 31 mars 2012.

Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011.

- ❖ **Le verdissement du dispositif à effet immédiat** : pour les logements non-BBC acquis en 2012 mais qui ont fait l'objet d'un **permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011**, il sera possible de bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 %.

Bien que prenant fin le 31 décembre 2012, le régime Scellier fait l'objet des aménagements suivants :

- **Nouveaux investissements éligibles :**

De nouveaux investissements sont désormais éligibles :

- **Les acquisitions de logements entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et 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 (CGI : art.257, I, 2, 2°) Ainsi sont assimilés à des immeubles neufs ceux qui ont été 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 :

- 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.
- **Les 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.**

Entrée en vigueur de cette disposition :

Cette disposition s'applique aux logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2012.

- Différents délais d'achèvement des travaux en fonction des investissements éligibles :

Dans le cas des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, travaux de réhabilitation ou de transformation, leur achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Dans le cas des travaux sur les locaux à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement, l'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local.

Le point de départ de ce délai est la date de la déclaration d'ouverture de chantier pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement.

Lorsque le contribuable fait construire son logement, il s'agit de la date d'obtention du permis de construire.

- Base de la réduction d'impôt : prise en compte d'un plafond par m² :

Aujourd'hui, la base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement, elle ne peut pas excéder la somme de 300 000 € par logement et par an. A ce plafond de prix de revient s'ajoute un plafonnement de l'assiette par m² en fonction de la localisation du logement. Il s'agit de recentrer la dépense fiscale sur les zones les plus tendues.

Entrée en vigueur de cette disposition :

Pour les investissements réalisés à compter de 2012, le prix de revient sera donc également soumis à un plafond par m² de surface habitable fixé par **décret**.

		2011	2012
Régime Scellier	BBC	22%	13%
			22% si contrat de réservation enregistré au plus tard le 31/12/2011 et vente signée au plus tard le 31/3/2012
	Non BBC	13%	0%
			6% si demande de permis de construire déposée avant le 31/12/2011
			13% si contrat de réservation enregistré au plus tard le 31/12/2011 et vente signée au plus tard le 31/3/2012

- **REGIME DES LOCATIONS MEUBLEES NON PROFESSIONNELLES (LNMP - Dispositif « Bouvard-Censi) (article 76 – CGI art. 199 sexvicies)**

Une réduction d'impôt, dite "Censi-Bouvard", est accordée en faveur des investissements locatifs non professionnels dans les résidences meublées pour étudiants, personnes âgées ou handicapées et résidences de tourisme classées.

- Diminution du taux, entrée en vigueur, définition d'une période transitoire :

Son taux est diminué et subit le rabot fiscal : il passe ainsi de **18 % à 11 %**.

Cette diminution s'applique pour les logements acquis en 2012, à l'exception des acquisitions 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 signé avant le 31 mars 2012.

- Prolongation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2014 dans certains cas :

Par ailleurs, le dispositif, censé prendre fin le 31 décembre 2012, est prolongé.

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 au moins un logement 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 de travaux de réhabilitation ou de rénovation et faisant partie d'un ensemble immobilier dont au moins un logement a été acquis avant le 1^{er} janvier 2012 et qui a fait ou qui fait l'objet des mêmes travaux.

Le taux applicable pour ces opérations restera celui en vigueur le 1^{er} janvier 2012 jusqu'à la fin du dispositif (soit 11 %).

	2011	2012
Régime Censi-Bouvard	18%	11%
		18% si contrat de réservation enregistré au plus tard le 31/12/2011 et vente signée au plus tard le 31/3/2012

3/ TAXE SUR LES MICRO-LOGEMENTS (article 79 / CGI art 234)

Logements concernés surface et caractéristiques du bail:

La loi instaure une taxe sur les loyers abusifs pour les surfaces habitables (art R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation) inférieures ou égales à **14 mètres carrés**.

La taxe s'applique aux **logements loués nus ou meublés pour une durée minimale de 9 mois**.

Les résidences avec services soumises à TVA (résidences pour étudiant, pour personnes âgées, de tourisme...) ne sont pas concernées par cette taxe.

Situation géographique :

Le logement doit être situé dans **des zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements**. La liste des zones concernées correspond à l'actuelle zone A c'est-à-dire les grandes agglomérations et principalement l'agglomération parisienne.

Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone.

Montant du loyer fixé annuellement par décret :

Le loyer mensuel, charges non comprises, ne doit pas excéder un montant, fixé par décret, compris entre 30 et 45 € par m² de surface habitable.

Ce décret pourra prévoir un montant de loyer majoré de 10 % maximum pour les locations meublées et/ou modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées.

Ce montant, éventuellement majoré ou modulé, ainsi que les limites de 30 et 45 €, seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente et arrondis au centime d'euro le plus proche.

Assiette et taux :

La taxe est assise sur le montant des loyers bruts, hors charges, perçus au cours de l'année civile. Son taux est distinct selon l'écart entre loyer mensuel perçu (hors charges) et le loyer mensuel de référence, c'est-à-dire le montant à partir duquel la taxe s'applique.

Ecart entre le loyer mensuel pratiqué et le loyer mensuel de référence	Taux applicable au loyer
Inférieur à 15%	10%
Supérieur ou égal à 15% et inférieur à 30%	18%
Supérieur ou égal à 30% et inférieur à 55%	25%
Supérieur ou égal à 55% et inférieur à 90%	33%
Supérieur à 90%	40%

Régime fiscal

La taxe est établie, contrôlée et recouvrée comme en matière d'impôt sur le revenu. Elle n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu.

ENTREE EN VIGUEUR : Cette taxe s'applique aux loyers perçus à compter du 1er janvier 2012.

Un décret doit fixer le montant du loyer/m² à ne pas dépasser.

4/ DIMINUTION DES AIDES A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE (article 81 / CGI art. 200 quater et 244 quater U)

Les contribuables qui améliorent l'efficacité énergétique de leur logement en faisant réaliser des travaux peuvent bénéficier d'avantages fiscaux. L'Etat a en effet mis en place plusieurs incitations financières : le **crédit d'impôt développement durable** et l'**éco-prêt à taux zéro**.

- **Eco-prêt : sa durée maximale peut être prolongée jusqu'à 15 ans pour les travaux importants**

La durée de l'éco-prêt peut être prolongée de dix à quinze ans pour les rénovations les plus importantes (exemple : travaux d'installation, de régulation ou de remplacement des systèmes de chauffage, et d'installations d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable).

- **Cumul éco-prêt et crédit d'impôt « développement durable » :**

La loi permet de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt "développement durable" à la condition, que dans une limite de 30 000 €, le montant des revenus du foyer fiscal n'excède pas un plafond, fixé par décret.

- **Prolongation du crédit d'impôt de 2012 à 2015 pour certaines dépenses :**

Le dispositif était normalement applicable jusqu'au 31 décembre 2012.

Il est toutefois prolongé jusqu'en 2015 pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis plus de deux ans, au titre de :

- l'acquisition de chaudières à condensation ;
- l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrées donnant sur l'extérieur ;
- l'acquisition et la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ;
- l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage ;
- la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, hors les cas où celui-ci est obligatoire.

- **Suppression du crédit d'impôt pour certaines dépenses :**

A l'inverse, le crédit d'impôt est supprimé pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis moins de deux ans et payées à compter du 1^{er} janvier 2013. Le logement devra donc avoir été achevé avant le 1^{er} janvier 2011 pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette date marque l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique, "RT 2012", à l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation. A compter du 1^{er} janvier 2013, les logements neufs devront respecter ces nouvelles normes thermiques.

- **Diminution du taux de certains équipements**

L'ensemble des taux applicables aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur est également diminué.

En tenant compte du rabot, le taux passe :

Taux applicables	En 2011	A compter de 2012 après rabot
Chaudières à condensation et matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, des volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur	13%	10 %
Dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, ainsi que celles relatives aux appareils de régulation de chauffage	22%	15%
Dépenses d'équipement de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération, ainsi que celles relatives aux équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales	22%	15%
Réalisation d'un DPE non obligatoire	45%	32%
Equipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil	22%	11%
Pompes à chaleur (autres que air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur, à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	22%	15%
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur	36%	26%
Pompes à chaleur (autres que air/air) thermodynamiques dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	36%	26%
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	36%	26%
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses : en cas de remplacement des mêmes matériels	36%	26%

- **Majoration du taux du crédit d'impôt développement durable en cas de bouquet de travaux dans les logements anciens :**

Pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012, les taux du crédit d'impôt sont majorés de dix points si, pour un même logement achevé depuis plus de deux ans et au titre d'une même année, le contribuable réalise des dépenses relevant d'au moins deux des catégories suivantes :

- acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, en vue de l'isolation des murs ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, en vue de l'isolation des toitures ;
- acquisition de chaudières ou d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses ;
- acquisition d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- 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'exception de celles visées aux deux tirets précédents et acquisition d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.

Cette majoration de 10 % ne peut aboutir pour un même équipement, matériau ou appareil, à l'application d'un taux supérieur à 50 %.

- Critères de qualification

Afin de garantir la qualité de l'installation ou de la pose des équipements, matériaux et appareils, le bénéfice du crédit d'impôt peut être subordonné au respect de certains critères.

Il est désormais possible d'inclure des critères de qualification des installateurs ou de qualité des installations.

La nature des travaux pour lesquels serait exigé le respect de ces critères sera précisée **par décret**.

- Nouveaux équipements éligibles et aménagements pour certains équipements déjà éligibles

• **Chaudières à micro-cogénération gaz**

Sont désormais éligibles à compter de 2012, les chaudières à micro-cogénération gaz. Un crédit d'impôt de 17 % pourra être accordé aux dépenses payées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2015 dans les immeubles achevés depuis plus de deux ans.

• **Isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée des maisons individuelles**

L'installation de fenêtres ou de portes d'entrée dans une maison individuelle n'ouvre plus droit à l'avantage fiscal sauf si elle s'accompagne d'au moins une autre action de travaux parmi plusieurs catégories.

• **Energie photovoltaïque**

Le coût des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire sera désormais retenu dans la limite d'un plafond déterminé :

- par kilowatt-crête (KWc) pour les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (panneaux photovoltaïque),

- par m² pour les équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique (chauffe-eau solaires).

Ce plafond sera fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget. Ces éléments devront être mentionnés dans la facture permettant de justifier la réalisation des dépenses.

- Nouveaux justificatifs à apporter (CGI art. 200 quater alinéa 2 b et c)

Le crédit d'impôt est accordé sur justification des dépenses : en plus des indications que la facture devait déjà comporter, certaines informations supplémentaires doivent être apportées en fonction de l'équipement.

Par exemple, 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.

ENTREE EN VIGUEUR :

Les dispositions relatives au crédit d'impôt s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le cumul du crédit d'impôt avec l'éco-prêt est effectif pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2012.

L'allongement de la durée de remboursement de l'éco-prêt ne s'applique qu'aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} avril 2012.

5/ PROROGATION DU CREDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'AIDE AUX PERSONNES (article 82 / CGI art. 200 quater-A)

L'article 82 de la loi de finances 2012 proroge le **crédit d'impôt sur le revenu** au titre des dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur de **l'aide aux personnes** désirant se maintenir à domicile malgré leur handicap, jusqu'au 31 décembre 2014 (il devait prendre fin le 31 décembre 2011).

Alors que le crédit d'impôt relatif aux dépenses afférentes à l'acquisition de certains ascenseurs n'est pas reconduit et prend donc fin le 31 décembre 2011, le reste du dispositif est quant à lui prorogé de trois ans.

Ce crédit d'impôt permet à titre principal d'aider les ménages à financer l'installation d'équipements conçus pour les **personnes âgées ou handicapées** afin d'améliorer le confort de leur logement. L'aide fiscale ainsi consentie porte sur le **matériel** et la **main d'œuvre**.

Le crédit d'impôt sur le revenu est accordé aux personnes qui installent dans leur habitation principale des équipements spécialement conçus à leur usage tels que des sanitaires spécifiques, des appareils élévateurs, des systèmes d'ouverture de portes adaptés, des revêtements de sol antidérapants et des protections murales.

Pour un même foyer fiscal et une même habitation, le montant des dépenses ouvrant droit à l'avantage fiscal ne peut excéder, la somme de 5.000 euros pour une personne seule ou 10.000 euros pour un couple soumis à l'imposition commune au titre d'une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2014.

Par ailleurs, le plafond du crédit d'impôt relatif aux dépenses spécifiques de financement des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques est doublé : il est de 10 000 € pour une personne seule et de 20 000 € pour un couple. Ce doublement du plafond est applicable à compter du 1^{er} janvier 2012.

6/ COUP DE RABOT : REDUCTION HOMOTHETIQUE DE L'AVANTAGE EN IMPOT PROCURE PAR CERTAINS AVANTAGES FISCAUX A L'IMPOT SUR LE REVENU (article 83)

- Rabot de 15 % pour les dépenses payées à compter de 2012

Depuis l'imposition des revenus de 2011, l'avantage en impôt procuré par les différents dispositifs de réduction et de crédit d'impôt visés à l'**article 200-0 A du CGI** est réduit de 10%.

Les députés ont adopté un amendement procédant à une **nouvelle mesure de réduction des avantages fiscaux** à l'impôt sur le revenu.

Le périmètre des avantages fiscaux compris dans le **champ d'application** de la nouvelle réduction homothétique est **identique à celui de l'an dernier**.

Le rabot fiscal vise les dépenses fiscales soumises au plafonnement global des niches, avec quelques exceptions, notamment la réduction d'impôt pour les investissements Outre-mer dans des logements gérés par des bailleurs sociaux (CGI : art.199 undecies C).

Sont concernés, les dispositifs Scellier (CGI : art.199 septvicies), Bouvard (CGI : art.199 sexvicies), Malraux (CGI : art.199 tervicies), Girardin (CGI : art.199 undecies A), les crédits d'impôt "développement durable" (CGI : art.200 quater) et pour souscription d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer (CGI : art.200 nonies).

Le taux du rabot opéré en 2012 a été porté de 10 % à 15 %.

ENTREE EN VIGUEUR : Le rabot s'applique à compter de l'imposition des revenus 2012 à l'ensemble des dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012.

- La période transitoire est réservée aux investissements immobiliers Outre-mer :

Par exception, les taux applicables au titre de 2011 sont maintenus au profit des contribuables ayant pris l'engagement de réaliser un investissement direct Outre-mer dans le logement avant le 31 décembre 2011.

L'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation à la double 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.

7/ PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES (article 84 / CGI 200-0-A)

L'**article 200-0 A du CGI**, institué par la loi de finances pour 2009, a mis en place un **plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou de crédits d'impôt**.

L'avantage global obtenu par le foyer fiscal est depuis l'imposition des revenus de **2010** limité à la somme des deux montants suivants : **20 000 €** et **8 %** du revenu imposable selon le barème progressif de l'IR.

Le législateur a poursuivi l'abaissement du plafond.

Ainsi depuis l'imposition des revenus de 2011, le plafond est fixé à **18.000 €** majorés de **6%** du montant du revenu imposable.

A compter de l'imposition 2012, la part proportionnelle du plafonnement global passe de 6 % à 4 %. En revanche, la part forfaitaire n'est pas modifiée et reste à 18 000 €.

ENTREE EN VIGUEUR :

Ce nouveau seuil est applicable à compter de l'imposition des revenus de 2012.

Toutefois, pour l'appréciation de ce nouveau seuil, il ne sera pas tenu compte des avantages procurés, notamment :

- par la réduction d'impôt pour un investissement locatif en Outre-mer résultant de l'acquisition d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2012 ;
- par les réductions d'impôts "Scellier" et "Bouvard" au titre de l'acquisition de logements ou de locaux pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1^{er} janvier 2012.

8/ REMANIEMENT DU PTZ + (article 86 / CCH L.31-10-2 à L 31- 10-4, L 31-10-12 / CGI 244 quater V)

- Réintroduction de conditions de ressources (CCH : L 31-10-2 et L 31-10-3)

Les prêts sont octroyés aux personnes physiques, **sous conditions de ressources** pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale.

Le montant total des ressources de l'emprunteur et, le cas échéant, des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, devra être inférieur à un plafond fixé par décret, en fonction de la localisation du logement.

ENTREE EN VIGUEUR :

Le dispositif est applicable à compter du 1^{er} janvier 2012.

Un décret doit préciser les plafonds de ressources en fonction de la zone géographique.

Ce plafond ne peut être supérieur à 43.500 € (plafond pour une personne en zone A), ni inférieur à 26.500 € (plafond pour une personne en zone C).

- Logement neuf et conditions de performance énergétique :

Pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale neuve, les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2013 seront octroyés sous condition de performance énergétique.

- Logement ancien : limité à la vente des logements sociaux

Le PTZ + peut financer un logement ancien, déjà occupé, s'il s'agit d'un logement du parc social vendu à ses occupants.