



## EDITO : n° 49

Spécial Loi de finances pour 2023

### NOTRE EQUIPE :

- 5 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire
- 1 chargée d'études
- Observatoire départemental de l'habitat
- 1 chargée de mission PEX
- 1 chargée de communication

### LA MISSION DE L'ADIL :

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de l'habitat.
- Animation de l'Observatoire départemental de l'habitat
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.

## ADIL Ain'fos spécial loi de finances pour 2023, loi de finances rectificatives pour 2022 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2023

À l'instar des années précédentes, un certain nombre de mesures en lien avec le logement figurent dans :

- La loi de finances rectificatives pour 2022 en date du 1er décembre 2022,
- La loi de financement de la sécurité sociale pour 2023 en date du 23 décembre 2022,
- La loi de finances pour 2023 en date du 30 décembre 2022.

Les dispositions visant le logement concernent :

- L'amélioration de la performance énergétique
- La lutte contre l'artificialisation des sols
- La fiscalité du propriétaire bailleur
- La location ou la sous-location meublée
- Le développement du parc social
- Les taxes locales

## Amélioration de la performance énergétique

### Déficit foncier et dépenses de rénovations énergétiques

Lorsqu'un propriétaire bailleur réalise des travaux dans un logement donné en location, il peut déduire ces travaux de ses revenus fonciers. En cas de déficit foncier (dépenses supérieures aux loyers encaissés), ce déficit est imputable **pour la première année sur le revenu global** et ce à hauteur de 10700 €.

En cas de réalisation de **travaux d'économies d'énergie**, le montant du déficit foncier est doublé et porté à 21 400 €, dès lors que les travaux permettent de sortir d'une classe énergétique E, F ou G, pour atteindre une classe énergétique comprise entre A et D.

Cette mesure s'applique aux devis signés à compter du 5 novembre 2022, pour des dépenses payées **entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025**.



Si le contribuable ne justifie pas du nouveau classement de performance énergétique du bien au plus tard le 31 décembre 2025, le revenu foncier et le revenu global des années de déduction des dépenses de travaux seront reconstitués.

Un décret à paraître viendra préciser les conditions de travaux de performance énergétique.



**HORAIRES**  
**D'OUVERTURE**  
**AU PUBLIC :**

**AU SIÈGE SOCIAL :**

**Sans interruption**

- Du lundi au jeudi :  
9h à 18h
- Le vendredi :  
9h à 17h

Des juristes  
disponibles par  
téléphone et  
sur rendez-vous

Prendre contact au :  
04 74 21 82 77

**PERMANENCES**  
**SUR RENDEZ-VOUS.**  
**SUR TOUT LE**  
**DEPARTEMENT :**

- . Ambérieu-en-Bugey
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur-Chalaronne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux
- . Valserhône

**MaPrimeRénov'**

Les subventions accordées au titre de la rénovation globale devaient s'arrêter au 31 décembre 2022.

Le dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023.

Toute l'actualité sur MaprimeRénov' : lire Adil Ainfos n°48

**Crédit d'impôt pour les bornes de recharge pour véhicules électriques**

Le crédit d'impôt de 300 € forfaitaire pour l'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023.

**TVA à 5.5% et transition énergétique**

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des logements de plus de deux ans sont à une TVA de 10%.

Toutefois, les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de deux ans bénéficient d'une TVA à 5.5%.

Jusqu'à présent, les matériaux ou équipements éligibles à la TVA à 5,5% étaient ceux listés par l'article 200 quater du Code Général des impôts, dans sa version en vigueur en 2017.

**La loi de finances pour 2023 réactualise les critères permettant de déterminer les travaux éligibles à la TVA à 5.5%.** Elle précise que relèvent de la TVA à 5.5%, les prestations de rénovation énergétique (et non plus seulement les travaux de rénovation énergétique), portant sur la pose, l'installation, l'adaptation ou l'entretien des matériaux, d'équipements, d'appareils ou de systèmes ayant pour objet d'économiser l'énergie, ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, par l'amélioration :

- De l'isolation thermique,
- Du chauffage et de la ventilation,
- De la production d'eau chaude sanitaire.

Un arrêté précisera la nature et le contenu des prestations visées, ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performances des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

Cette disposition entrera en vigueur à parution de l'arrêté et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2024.



### TVA et livraisons à soi-même

Lorsqu'un bailleur professionnel réalise des travaux contribuant à la valorisation ou à la prolongation de la vie de l'immeuble, ces travaux doivent donner lieu à la taxation d'une livraison à soi-même dès lors que l'immeuble, objet des travaux, est affecté à des opérations non soumises à TVA, ceci est le cas lorsque l'immeuble est affecté à une activité de location à usage d'habitation. Le taux de cette livraison à soi-même est de 20% (sauf pour les travaux portant sur des logements sociaux).

La loi de finances pour 2023 institue des taux réduits sur les livraisons à soi-même de travaux, fixés à 10% pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, et fixés à 5.5% pour les travaux d'économies d'énergie.

### Taxe foncière sur la propriété bâtie et logements sociaux

La construction de logements sociaux bénéficie d'une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie notamment lorsque des critères de qualité environnementale sont respectés.

Ces critères sont revus à la hausse, et il est désormais exigé le respect des seuils 2025 prévus par la RE 2020 pour les déclarations d'ouverture de chantier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## La lutte contre l'artificialisation des sols

### Impôt sur la plus-value de cession d'un droit de surélévation

La cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est exonérée d'impôt sur la plus-value, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés **exclusivement à l'habitation** dans un délai de **quatre ans** à compter de la date d'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation.

La loi de finances pour 2023 prolonge de deux ans l'exonération de plus-value, soit jusqu'au **31 décembre 2024**.

### Taxe d'aménagement

Les valeurs forfaitaires servant de base au calcul de la taxe d'aménagement sont augmentées. Elles passent de 820 €/m<sup>2</sup> en 2022 à **886 €/m<sup>2</sup> en 2023**.

Les tarifs spécifiques relatifs aux **piscines** sont augmentés de 200 €/m<sup>2</sup> à **250 €/m<sup>2</sup>**.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les tarifs seront indexés sur l'évolution du coût de la construction.

Enfin, dans un souci de lutte contre l'artificialisation des sols, il est ajouté à la liste des opérations pouvant être exonérées partiellement ou totalement, les constructions et aménagements réalisés sur des terrains réhabilités, situés dans un secteur d'information sur les sols. Il s'agit des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.



# Fiscalité du bailleur

## Prorogation du dispositif Malraux

La réduction d'impôt, dite dispositif "Malraux", pour les dépenses engagées en vue de restaurer les immeubles situés dans un Quartier ancien dégradé (QAD) ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023.

## Location ou sous-location meublée

Sont exonérées d'impôt sur le revenu les locations ou sous-locations meublées d'une ou plusieurs pièces de l'habitation principale, ainsi que les locations de chambres d'hôtes, lorsque le loyer annuel ne dépasse pas un certain prix.

Cette exonération était programmée pour s'éteindre au 31 décembre 2023. Cette exonération est prorogée **jusqu'au 15 juillet 2024**.

# Mesures visant à développer le parc social

## Plus-values de cessions d'immeubles destinés au logement social

Afin de favoriser la construction de logements sociaux, sont exonérées d'impôt sur les plus-values certaines opérations immobilières réalisées avant le 31 décembre 2022 par des particuliers, directement ou indirectement au profit d'acquéreurs, qui réalisent des logements sociaux.

La loi de finances pour 2023 proroge ces exonérations jusqu'au **31 décembre 2023**.

## Contributions d'Action Logement au Fonds National des aides à la pierre

Dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social, conclu le 25 avril 2019 entre l'État et les bailleurs sociaux, Action logement s'était engagé à prendre en charge, pour les années 2020 à 2022, une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux, afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour 300 millions d'euros par an.

Compte tenu de la volonté du Gouvernement de concilier des objectifs de production neuve de logements sociaux et de rénovation du parc existant, la loi de finances reconduit en 2023 la contribution de 300 millions d'euros d'Action Logement.

En outre, au titre de ses activités de bailleur social, le groupe Action Logement bénéficie, comme les autres bailleurs sociaux, de l'allègement de cotisations à la CGLLS.



## Réduction de loyer de solidarité

Pour mémoire, dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la réduction de loyer de solidarité, en supprimant l'indexation automatique des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS.

La loi de finances pour 2023 maintient cette dérogation aux règles d'indexation.

De plus, la revalorisation du montant mensuel de la RLS qui devait être de 3.49% est plafonnée à 2.37%.

# Taxes locales

## Taxe sur les logements vacants

Dans les communes en zone tendue, il existe deux dispositifs fiscaux incitatifs frappant la sous-occupation des logements :

- La taxe annuelle sur les logements vacants
- La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires instituées sur délibération du conseil municipal.

Actuellement, seules les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants sont susceptibles de relever d'une zone tendue.

Pour ces zones d'urbanisation, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est notamment apprécié en fonction du niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou du nombre de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements dans le parc locatif social.

Pour autant, les difficultés d'accès au logement concernent également des communes qui, sans appartenir à une zone d'agglomération continue de plus de 50.000 habitants, sont confrontées à un manque de logements disponibles pour l'habitation principale.

**C'est pourquoi, la loi de finances étend ce périmètre en appréciant la tension immobilière à partir des prix élevés à l'achat et à la location, ainsi que de la proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc de logements.**

La liste de ces communes sera définie par décret (à paraître).

Afin de permettre aux communes concernées par les effets de cette mesure d'en tirer dès 2023, les conséquences, le délai de délibération est prorogé du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au **28 février 2023**.

## Taxe foncière sur la propriété bâtie

Un certain nombre de dégrèvements et d'exonérations existe en faveur des personnes âgées ou handicapées ayant des revenus modestes.

Jusqu'à présent, ces contribuables devaient occuper leur habitation principale :

- soit seuls ou avec leur conjoint ;
- soit avec des personnes à leur charge ;
- soit avec d'autres personnes titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI).

Ainsi, ces dégrèvements ou exonérations étaient, jusqu'à présent, accordés sous réserve de l'absence de tiers occupant le logement ou sous conditions de ressources, en prenant en compte l'ensemble des revenus des co-habitants. À titre d'exemple, une personne âgée pouvait demeurer imposée si elle cohabitait avec un jeune actif dont les revenus excédaient le plafond de ressources.

La loi de finances pour 2023 supprime, dans un objectif de simplification, les conditions relatives à la cohabitation.

