

Sommaire

LF 2018, 2NDE LFR 2017 ET LFSS 2018

Publication au Journal officiel 1

IMPOT SUR LE REVENU

Crédit d'impôt pour la transition énergétique 2

IMPOT SUR LE REVENU

Crédit d'impôt en faveur de l'aide à la personne 3

PRET A TAUX ZERO

Nouvelles modalités d'application 4

DIVERS

A noter... 5

LF 2018, 2NDE LFR 2017 ET LFSS 2018

Publication au Journal officiel

La **loi de finances pour 2018**, la **2nde loi de finances rectificative pour 2017** et la **loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018** ont été publiées au **Journal officiel** les **29** et **31 décembre** derniers, après avoir été validées, quasiment en l'état, par le **Conseil constitutionnel** (la 1ère loi de finances rectificative pour 2017 avait, pour rappel, été publiée auparavant, le 2 décembre 2017).

Parmi les mesures à caractère patrimonial qui lui étaient soumises, **seules ont été censurées** :

- > la mesure qui proposait d'étendre aux **contrats "article 83" et Madelin** la possibilité de **sortie partielle en capital à hauteur de 20 %** à la date de liquidation des droits, au motif que cette mesure n'avait pas sa place dans la loi de finances (cavalier budgétaire) ;
- > et une précision relative à la manière dont doivent être pris en compte les **biens démembrés au titre de l'IFI** : le Conseil constitutionnel a ainsi censuré un alinéa de la loi qui traitait différemment les **titulaires d'usufruits** selon que ceux-ci ont été **constitués** avant ou **à compter de 2018**, jugeant que cette différence de traitement n'était justifiée ni par une différence de situation, ni par un motif d'intérêt général.

Note : Vous trouverez les **principales mesures à caractère fiscal, patrimonial et social** de ces textes, dans leur version définitive, dans nos **dossiers spéciaux** :

- loi de finances pour 2018,
- lois de finances rectificatives pour 2017,
- loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018.

Sources :

- > Loi de finances pour 2018, n° 2017-1837, 30 déc. 2017, JO 31 déc. 2017
 - > Ccel, 28 déc. 2017, n° 2017-758 DC (LF 2018), JO 31 déc. 2017
 - > Loi de finances rectificative pour 2017 (2nde), n° 2017-1775, 28 déc. 2017, JO 29 déc.
 - > Ccel, 28 déc. 2017, n° 2017-759 DC (2nde LFR), JO 29 déc.
 - > Loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018, n° 2017-1836, 30 déc. 2017, JO 31 déc.
 - > Ccel, 21 déc. 2017, n° 2017-756 DC (LFSS 2018), JO 31 déc.
-

IMPOT SUR LE REVENU

Crédit d'impôt pour la transition énergétique

La loi de finances pour 2018 a prorogé le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) jusqu'au **31 décembre 2018** et procédé à son **recentrage** pour sa dernière année d'application (voir notre [dossier spécial LF 2018](#)).

L'arrêté permettant la mise en œuvre de certains aspects de cette réforme est paru au Journal officiel le 31 décembre dernier.

Chaudières fonctionnant au fuel

La loi a tout d'abord prévu que les dépenses engagées à compter du 1er janvier 2018 au titre de l'acquisition de **chaudières à haute performance énergétique** alimentées au **fuel n'ouvrent plus droit** au crédit d'impôt (celles fonctionnant au gaz, par exemple, restent éligibles suivant les mêmes conditions). Seules celles développant de **très hautes performances énergétiques** peuvent encore y prétendre **jusqu'au 30 juin 2018**, mais au taux raboté de **15 %** (au lieu de 30 %).

Les caractéristiques techniques attendues pour l'éligibilité de ces dernières viennent d'être précisées par l'arrêté : efficacité au moins égale à 91 % lorsque leur puissance n'excède pas 70 kW, au moins égale à 88 % -et 96,5 % mesurée à 30 % de leur puissance thermique nominale- à partir de 70 kW.

Pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire

S'agissant des dépenses liées à l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eaux thermodynamiques), la loi a prévu de limiter leur **admission au CITE** à compter du 1er janvier 2018 via la mise en place d'un **plafond de dépenses spécifique**.

L'arrêté a fixé ce montant à **3 000 €, toutes taxes comprises**.

Réalisation d'un audit énergétique

Le champ d'application du CITE a par ailleurs été étendu, à compter du 1er janvier 2018, aux frais de réalisation d'un audit énergétique comprenant des propositions de travaux permettant d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique.

Les modalités d'application de cette mesure, à savoir, les **conditions de réalisation de l'audit énergétique** et son **contenu** (critères de performances minimales des matériaux nécessaires aux entreprises pour la réalisation des travaux, consommation annuelle totale d'énergie primaire du bâtiment après travaux, nouveau classement énergétique du bâtiment, l'estimation du coût des travaux détaillé par action, etc.), ont été détaillés dans l'arrêté.

Pour l'essentiel, s'agissant de ce qui intéresse plus directement le particulier quant à l'**objectif de baisse de consommation d'énergie** attendu, les **préconisations de travaux** doivent **cumulativement** résulter de la production :

- > d'un **scénario**, en une seule étape, visant une **baisse d'au moins 30 %** des **consommations d'énergie primaire** et une **consommation après travaux inférieure à 330 kWhEP/m2/an** si la consommation d'énergie primaire avant travaux est supérieure à cette valeur. Les travaux préconisés dans ce scénario doivent être **compatibles** avec l'**atteinte**, à plus long terme, du niveau **BBC rénovation** (label « haute performance énergétique rénovation) ;

- > d'un **scénario** permettant d'atteindre le niveau **BBC rénovation** précité, en **4 étapes au maximum**, selon un **ordonnancement** visant à **maximiser l'économie d'énergie** lors des 1ères étapes sans compromettre la faisabilité technique ou économique des étapes suivantes, en tenant compte des éventuelles pathologies du bâtiment.

Note : Les aménagements apportés à ce dispositif seront détaillés dans votre *Patrithèque* à paraître fin janvier.

Source : Arr. 30 déc. 2017, JO 31 déc.

IMPOT SUR LE REVENU

Crédit d'impôt en faveur de l'aide à la personne

Le **crédit d'impôt** accordé au titre des **dépenses d'équipements de l'habitation principale** adaptés aux **personnes handicapées** ou souffrant d'une **perte d'autonomie** a été prorogé jusqu'au **31 décembre 2020** par la loi de finances pour 2018 (voir notre [dossier spécial LF 2018](#)).

Il a en outre été **étendu**, à compter du 1er janvier 2018, aux dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements permettant l'**adaptation** des **logements** à la perte d'autonomie ou au handicap à condition que le contribuable ou un membre de son foyer fiscal puisse justifier d'une telle situation (bénéficiaire de l'allocation personnalisée d'autonomie, titulaire de la carte mobilité inclusion, etc.).

Un arrêté, paru au Journal officiel, fixe la liste des **équipements éligibles** au dispositif pour les dépenses réalisées **à compter du 1er janvier 2018** (sous réserve, comme habituellement, qu'ils soient attachés à perpétuelle demeure).

Concernant l'**accessibilité** des logements aux **personnes âgées** ou **handicapées**, la liste des équipements éligibles est désormais la suivante :

- > **équipements sanitaires** : les éviers et les lavabos à hauteur réglable, les siphons déportés, les sièges de douche muraux et les WC surélevés ;
- > **équipements de sécurité et d'accessibilité** : les appareils élévateurs verticaux comportant une plate-forme aménagée en vue du transport d'une personne handicapée et élévateurs à déplacements inclinés spécialement conçus pour le déplacement d'une personne handicapée, les mains courantes, les barres de maintien ou d'appui, les poignées ou barres de tirage de porte adaptées, les rampes fixes, les plans inclinés, les mobiliers à hauteur réglable, les revêtements podotactiles et les nez de marche contrastés et antidérapants.

S'agissant de l'**adaptation** des logements à la **perte d'autonomie** ou au **handicap**, sont éligibles :

- > **équipements sanitaires** : les éviers et les lavabos fixes utilisables par les personnes à mobilité réduite, les cabines de douche intégrales pour personnes à mobilité réduite, les bacs à douche extra-plats et portes de douche, les receveurs de douche à carreler, les pompes de relevage ou pompes d'aspiration des eaux pour receveur extra-plat, les WC suspendus avec bâti support, les WC équipés d'un système lavant et séchant, les robinetteries pour personnes à mobilité réduite, les mitigeurs thermostatiques et les miroirs inclinables pour personnes à mobilité réduite ;
- > **équipements de sécurité et d'accessibilité** : les systèmes de commande comprenant un détecteur de mouvements, de signalisation ou d'alerte, les dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, les éclairages temporisés couplés à un détecteur de mouvements, les systèmes de motorisation de volets, de portes d'entrée et de garage, de portails, les volets roulants électriques, les revêtements de sol antidérapant, les protections d'angles, les boucles magnétiques, les systèmes de transfert à demeure ou potences au plafond, les garde-corps, les portes ou fenêtres adaptées, l'inversion ou l'élargissement de portes et enfin les portes coulissantes.

Note : Les aménagements apportés à ce dispositif seront détaillés dans votre *Patrithèque* à paraître fin janvier.

Source : Arr. 30 déc. 2017, JO 31 déc.

Nouvelles modalités d'application

Les nouvelles règles prévues par la loi de finances pour 2018 concernant la réforme du prêt à taux zéro devaient faire l'objet de précisions par voie réglementaire quant à leurs modalités d'application (voir notre dossier spécial LF 2018).

Dans la foulée de la publication de la loi de finances pour 2018, 3 textes réglementaires ont été publiés le 31 décembre 2017.

La loi de finances pour 2018 a étendu l'octroi du PTZ aux acquisitions de logements anciens dans le cadre d'une **vente d'immeuble à rénover**, vente qui oblige le vendeur à réaliser des travaux de rénovation.

Note : L'acheteur peut également s'engager à participer financièrement à la réalisation de ces travaux.

Un arrêté précise les **justificatifs** qui doivent être apportés en cas de réalisation d'une telle opération.

Avant l'émission de l'offre de prêt, le vendeur et, le cas échéant, l'acheteur, doivent fournir à l'établissement prêteur une **attestation**, conforme à un modèle administratif, qui indique que **des travaux de rénovation**, dont le montant doit être au moins égal à 25 % du coût total de l'opération, seront **réalisés dans les 3 ans** qui suivent l'émission de l'offre de prêt.

Une fois les **travaux achevés**, l'**emprunteur** devra en **justifier** l'exécution par la communication des factures correspondantes. Le **vendeur** devra quant à lui fournir un **document attestant**, par un professionnel de l'architecture, de la **réalité de la répartition du prix de l'immeuble** entre celui de l'existant et celui des travaux réalisés.

Concernant la date de réalisation des **travaux**, un décret a indiqué qu'ils **peuvent avoir été débutés** par le vendeur **avant l'émission de l'offre de prêt** de l'acheteur.

Ce même texte diminue le **pourcentage du montant** total de l'opération **finançable** par l'intermédiaire du PTZ pour les logements neufs situés dans les zones B2 et C à partir du 1er janvier 2018 :

Zone géographique	Quotité de financement		
	Logements neufs	Logements à réhabiliter et ventes d'immeubles à rénover	Logements anciens (HLM)
Zone A	40 %	40 %	10 %
Zone B1			
Zone B2	20 %		
Zone C			

Source : La Patrithèque

Enfin, un dernier texte définit la **notion de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements** qui permet de déterminer la zone géographique de situation du bien. Ainsi, les communes se caractérisant par un tel déséquilibre s'entendent de celles classées en **zones A et B1** (zones géographiques utilisées pour l'application des aides au logement). Les communes situées en zones B2 et C ne sont pas concernées.

Sources :

- > Décr. n° 2017-1861, 30 déc. 2017, JO 31 déc.
- > Arr. relatif aux conditions d'application du PTZ, 30 déc. 2017, JO 31 déc.
- > Arr. relatif au classement des communes, 30 déc. 2017, JO 31 déc.

DIVERS

A noter...

- > Un **arrêté** délimite les zones concernées (**zones A et A bis**), par l'application du **nouvel abattement exceptionnel de 70 %** relatif aux **plus-values immobilières** consécutives à des cessions de terrains à bâtir ou assimilés.
 - > L'administration fiscale a mis à jour le 21 décembre dernier la **liste des sociétés françaises dont les titres sont concernés par la taxe sur les transactions financières (TTF)** au 1er décembre 2017.
-

Contacter l'équipe Patritheque : patritheque@patritheque.fr - Tél. : 01 53 30 28 00 - www.patritheque.fr