

SPÉCIAL FISCALITÉ 2015 - LOI DE FINANCES

edito

PRIORITÉ À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La loi de finances pour 2015 a confirmé les mesures de relance de la construction de logements annoncées depuis l'été 2014. En dépit des restrictions budgétaires, elle a aussi préservé pour 2015 les aides financières et avantages fiscaux en faveur de la rénovation énergétique. Ces mesures, toujours assorties de multiples conditions, permettent d'alléger le coût de certains travaux ou de les financer en partie. Voici un rapide tour d'horizon des principales nouveautés.

[Propriétaires]

Un nouveau crédit d'impôt pour la rénovation énergétique

La loi de finances pour 2015 modifie à nouveau le crédit d'impôt accordé pour les travaux de rénovation énergétique. Le CIDD (crédit d'impôt développement durable) est ainsi remplacé par le CITE (crédit d'impôt pour la transition énergétique).

Un taux unique de 30 %

Le CITE permet de déduire de vos impôts **30 %** des dépenses d'équipements et/ou de main d'œuvre pour certains travaux de rénovation énergétique, **sans obligation de réaliser plusieurs types de travaux et sans conditions de ressources**. Il concerne en particulier les dépenses d'acquisition des matériaux d'isolation (ainsi que la main d'œuvre pour l'isolation des parois opaques), les équipements de chauffage et de production d'eau chaude performants ou fonctionnant avec des énergies renouvelables, les appareils de régulation de chauffage. Nouveauté intéressante pour les copropriétés, la loi de finances pour 2015 ajoute l'acquisition de **compteurs individuels** pour les logements dotés d'un chauffage collectif et les **systèmes de recharge pour véhicules électriques**. Ces équipements et matériaux doivent satisfaire à des critères de performance et vous devez, depuis le 1^{er} janvier 2015,

obligatoirement faire appel à des professionnels qualifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Le crédit d'impôt est toujours réservé aux propriétaires occupants et aux locataires qui font réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leur **résidence principale**. Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans. Le montant de dépenses éligibles est plafonné à 8 000 € par personne et majoré de 400 € supplémentaires par personne à charge.

Les travaux devront être **payés avant le 31 décembre 2015**. Une disposition transitoire est prévue dans le cas d'un bouquet de travaux commencé avant le 1^{er} septembre 2014 mais dont la seconde action est réalisée après cette date. Le taux de 25 % du CIDD s'appliquera à la première action de travaux alors que le taux unique de 30 % s'appliquera à la seconde action réalisée après le 1^{er} septembre 2014.

(LF 2015 : art. 3 / CGI : art. 200 quater)



EN bref

■ Bien s'informer avant de se lancer

Les mesures fiscales et les dispositifs d'aides financières étant complexes, il nous est impossible dans cette lettre d'en préciser toutes les modalités de manière exhaustive.

Avant de vous lancer dans des travaux de **rénovation énergétique**, il est indispensable de vous renseigner auprès des conseillers des Points Rénovation Info Service en appelant le **0 810 140 240** ou sur le site www.renovation-info-service.gouv.fr.

Pour les questions fiscales, mieux vaut consulter le site www.impots.gouv.fr et poser vos questions en ligne ou bien interroger votre centre des impôts par écrit.

En copropriété, votre gestionnaire Immo de France vous dira ce que vous avez le droit de faire ou pas et saura vous guider pour coordonner vos travaux avec ceux de l'immeuble et optimiser vos financements.

[Le bon plan]

Rester chez soi malgré l'âge ou le handicap

Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes est prolongé jusqu'au **31 décembre 2017**. Son taux est de 25 % pour l'installation ou le remplacement, dans la résidence principale, **d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées**, sur la base du prix TTC des équipements ou matériaux et de la main d'œuvre. Le plafond de dépenses est limité à 5 000 € pour une personne seule, 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune et majoré de 400 € par personne à charge.

Ce crédit d'impôt concerne également les travaux prescrits dans le cadre d'un **plan de prévention des risques technologiques**. Dans ce cas, le taux est de 40 % et le plafond est fixé, sur une période de trois ans, à 20 000 € par logement quel que soit le nombre d'occupants.

Ce crédit d'impôt est exclu du plafonnement global des avantages fiscaux.

(LF 2015 : art. 73 / CGI : art. 200 quater A)

QUOI DE NEUF EN 2015 POUR VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER ?

[Propriétaires]

Eco-PTZ et autres aides financières pour la rénovation énergétique

Désormais, pour bénéficier des aides financières ou fiscales, vous devez confier la réalisation de vos travaux à des professionnels RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

L'éco-prêt à taux zéro

Les propriétaires, occupants ou bailleurs, peuvent bénéficier d'un prêt bancaire à taux zéro d'un montant maximal de 30 000 € pour réaliser certains travaux d'éco-rénovation.

En copropriété, l'éco-prêt individuel peut financer aussi bien vos travaux privatifs que votre quote-part des travaux réalisés dans les parties communes de l'immeuble. Il est, sous certaines conditions, cumulable avec le crédit d'impôt et d'autres aides nationales ou locales.

Un éco-prêt copropriétés est réservé aux syndicats de copropriétaires. Son montant est limité à 10 000 € par logement pour réaliser un seul type de travaux, mais peut aller jusqu'à 30 000 € si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux.



Les aides financières du programme Habiter Mieux

Le programme Habiter mieux propose, sous conditions, une aide financière et un accompagnement personnalisé pour réaliser des travaux de rénovation thermique.

La prime forfaitaire appelée aide de solidarité écologique (ASE) est conditionnée par une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25 % dans le cas des propriétaires occupants, ou d'au moins 35 %

dans le cas des propriétaires bailleurs et des syndicats des copropriétés.

Pour les demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2015, son montant a été fixé par le décret (n°2014-1740) du 29 décembre 2014 à :

1.600 euros pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et les bailleurs,

2.000 euros pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes,

1.500 euros par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires.

Vous pouvez éventuellement bénéficier, **sous conditions de ressources**, d'une aide de l'Anah ou d'une aide complémentaire accordée par votre conseil régional, conseil général, votre communauté de communes ou votre mairie.

Les certificats d'économie d'énergie

Un décret du 22 décembre 2014 a lancé la troisième période du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) à compter du **1^{er} janvier 2015, pour une durée de trois ans**. Vous trouverez des informations sur le site www.developpement-durable.gouv.fr.

Les informations réunies dans ce document vous sont fournies à titre indicatif. Il est de votre responsabilité d'effectuer votre déclaration en bonne et due forme.

[Propriétaires bailleurs]

Allégez la fiscalité de vos revenus fonciers grâce aux travaux

Les propriétaires bailleurs ne peuvent pas bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique, mais **les dépenses engagées pour certains travaux sont déductibles des revenus fonciers déclarés dans le régime réel d'imposition**.

Pour votre déclaration de revenus 2014, si vos dépenses déductibles sont supérieures à votre revenu foncier brut, l'excédent pourra être déduit, dans la limite de 10 700 €, de votre revenu global 2014 ou des six années suivantes. Par ailleurs, la part du déficit qui excède les 10 700 € sera déductible uniquement de vos revenus fonciers des dix prochaines années. Le déficit foncier n'entre pas dans le calcul des avantages fiscaux soumis au plafonnement global.

Quels travaux pouvez-vous déduire ?

Selon l'article 31-1 du Code général des impôts, seules peuvent être déduites du revenu les **dépenses de réparation** et d'entretien (par exemple les **travaux d'isolation** ou la remise en état du gros œuvre, des canalisations ou de l'installation électrique). Ces éléments ont été récemment expliqués par l'administration fiscale (BOI-RFPI-BASE-20-30-1020 140203). **Certains travaux d'amélioration du logement** sont également déductibles. En cas de doute, il est préférable d'interroger votre centre des impôts afin d'éviter un redressement.

Pour les travaux exécutés sans faire appel à un professionnel, le coût des matériaux utilisés est déductible (selon justificatifs), mais pas le temps passé pour réaliser les travaux soi-même (CE du 22.05.92, n°87731 et 89752).



Directeur de la publication

José de Juan Mateo

Rédaction

Michel de CERTEAU

Réalisation

SIC

Impression

Progrès Graphic



[Bloc-notes]

Terrains à bâtir

Fiscalité allégée sur la plus-value si vous vendez

Depuis le 1^{er} septembre 2014, les plus-values résultant des cessions de terrains à bâtir ou de droit s'y rapportant sont exonérées d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Pour les prélèvements sociaux, l'exonération totale n'est acquise qu'à l'issue d'un délai de 30 années.

Un **abattement de 30 %** de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux peut être accordé, sous conditions, sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir dont la promesse de vente est signée entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015. (LF 2015 : art. 4 II)

Taxes foncières alourdies si vous conservez

Au 1^{er} janvier 2015, la valeur locative cadastrale servant d'assiette à la **taxe foncière sur les terrains constructibles situés dans les communes soumises à la Taxe annuelle sur les logements vacants**, est majorée de 25 % de son montant et d'une valeur forfaitaire fixée à 5 euros par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2015 et 2016, puis à 10 euros par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2017 et des années suivantes. (LFR 2014 : art. 31 / CGI : art. 1396)