



Question-réponse

<i>Thème</i>	<i>Fiscalité</i>
<i>Titre</i>	<i>Loi de finances pour 2006 (Loi du 30 décembre 2005) et loi rectificative</i>
<i>Date</i>	<i>Janvier 2006</i>
<i>Numéro</i>	<i>01/2006</i>

Quelles sont les mesures relatives au logement prévues par la loi de finances et par la loi de finances rectificative (lois du 30.12.05 : JO du 31.12.05)

Loi de finances pour 2006 (loi du 30.12.05)

• **Droit à restitution des impositions directes en fonction du revenu [art. 74].**

Ce nouveau droit à restitution, dénommé couramment " bouclier fiscal ", est appelé à devenir un principe fondamental du droit fiscal français. De portée générale, ce dispositif prévoit que les impôts directs payés par un contribuable ne peuvent être supérieurs à 60 % de ses revenus perçus l'année précédant celle du paiement de ces impositions.

Les impôts à prendre en compte pour la détermination du droit à restitution sont :

- l'impôt sur le revenu ;
- l'impôt de solidarité sur la fortune ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférentes à la résidence principale du contribuable ;
- la taxe d'habitation portant sur la résidence principale du contribuable (redevance audiovisuelle non incluse) ;
- les taxes additionnelles aux taxes foncières et d'habitation (la taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements publics fonciers locaux par exemple) ;

La notion d'impôt sur le revenu doit s'entendre selon son acception large. Peu importe donc que cet impôt soit calculé d'après le barème progressif ou selon un taux proportionnel. Ainsi, est pris en compte, notamment, l'impôt sur le revenu au taux de 16 % sur les plus-values immobilières acquitté lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 % et la contribution additionnelle au prélèvement social de 0,5 %) ne sont, quant à eux, pas pris en compte.

Le montant total des impositions est, le cas échéant, diminué des restitutions d'impôts sur le revenu ou des dégrèvements obtenus au cours de l'année du paiement de ces impositions.

Ainsi pour le calcul du plafonnement de l'année 2006, le montant des impositions payées en 2006 pourra être diminué d'un dégrèvement de taxe d'habitation perçue en 2006 afférent à l'année 2005.

Sur le plan des revenus à prendre en compte, ce sont ceux perçus par le contribuable au titre de l'année qui précède celle du paiement des impositions. Ainsi, il y aura lieu de retenir pour l'exercice du droit à restitution de 2007, afférent aux impôts payés en 2006, les revenus perçus en 2005.

Les revenus à prendre en compte sont :

- les revenus soumis à l'impôt sur le revenu, nets de frais professionnels, et déduction faite de certains déficits et de certaines charges ;
- les produits soumis à prélèvement libératoire ;
- les revenus français ou étrangers exonérés d'impôt sur le revenu, tels que les intérêts des sommes déposées sur les livrets des caisses d'épargne, les livrets d'épargne populaire, les livrets jeunes et les comptes d'épargne-logement.

Une liste limitative fixe les revenus exonérés d'impôt sur le revenu à ne pas prendre en considération pour le calcul du droit à restitution. On y trouve, notamment, l'aide au logement (AL), l'aide personnalisée au logement (APL), et le revenu minimum d'insertion.

Le droit à restitution est exercé sur demande du contribuable avant le 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à restitution a été acquis. Par exemple, pour les impositions acquittées en 2006, le contribuable a jusqu'au 31 décembre 2007, pour effectuer sa demande.

Un décret (à paraître) fixera les obligations déclaratives du contribuable et les modalités d'instruction de la demande de restitution. Les restitutions d'un montant inférieur à 8 € ne seront pas effectuées.

L'ensemble de ces dispositions s'applique aux impositions payées à compter du 1er janvier 2006. Le mécanisme du bouclier fiscal pourra donc être mis en œuvre pour la première fois en 2007 au titre des impôts payés en 2006 en prenant en compte les revenus perçus en 2005.

• Aménagement du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements en faveur du développement durable et les économies d'énergie (art. 83)

Le crédit d'impôt applicable à certaines dépenses d'équipements réalisées dans la résidence principale du contribuable est de nouveau modifié.

Le taux du crédit d'impôt est porté de 40 % à 50 % pour les dépenses afférentes à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou à des pompes à chaleur dont la finalité essentielle est la production de chaleur.

Ensuite, le taux du crédit d'impôt est majoré de 25 % à 40 % pour les dépenses relatives à l'installation de chaudières à condensation ou à des matériaux d'isolation thermique, à la double condition que :

- ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1er janvier 1977 ;
- les travaux soient réalisés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la date d'acquisition, à titre onéreux ou gratuit, du logement.

On relèvera que pour profiter de cette majoration, il est nécessaire d'être propriétaire de sa résidence principale. Ceci rompt avec la " règle " jusqu'ici en vigueur selon laquelle les contribuables, qu'ils soient propriétaires occupants, locataires, usufruitiers ou occupants à titre gratuit pouvaient bénéficier du crédit d'impôt dans les mêmes conditions.

Du point de vue des pièces justificatives, le contribuable devra établir l'ancienneté du logement ainsi que sa date d'acquisition pour bénéficier de la majoration.

Une autre nouveauté consiste dans l'intégration parmi les dépenses éligibles du coût des équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération. Le taux du crédit d'impôt est fixé à 25 %.

Enfin, on sait que le montant du coût des travaux pouvant être pris en compte pour le calcul du crédit d'impôt est plafonné à hauteur de 16 000 € pour la période du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2009. Ce montant plafond pouvait jusqu'ici être majoré de 400 € pour le premier enfant à charge, puis 500 € pour le second et 600 € à partir du troisième. Une majoration de 400 € était également prévue pour toute personne à charge autre qu'un enfant. Dorénavant, dans un souci de simplification, un plafonnement unique de 400 € par personne à charge est institué. Cette somme est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale des deux parents.

Ces modifications s'appliquent également pour la détermination du plafond global pluriannuel applicable pour le crédit d'impôt afférent aux dépenses en faveur de l'aide aux personnes.

L'ensemble de ces dispositions s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

• **Plafonnement de certains avantages fiscaux concernant l'impôt sur le revenu.**

Cette mesure consistait à plafonner les avantages tirés de toutes les réductions ou crédits d'impôts, à l'exception de ceux énumérés limitativement. Les avantages fiscaux d'une autre nature étaient quant à eux exclus du plafonnement à l'exception de trois dispositifs expressément visés : l'investissement Robien (" Robien-social " et " Robien-zone de revitalisation rurale " y compris), l'investissement " Malraux ", et l'investissement " Robien SCPI ".

Les modalités d'application de cette mesure étaient d'une grande complexité puisqu'elles impliquaient notamment que le particulier convertisse en réduction d'impôt des avantages se traduisant par une déduction de l'assiette du revenu imposable.

C'est au regard de la complexité de ce dispositif qui s'adressait aux particuliers que le Conseil Constitutionnel a décidé de censurer cette disposition dans sa décision du 29 décembre 2005.

• **Imposition des intérêts perçus sur les plans épargne logement de plus de 12 ans (art. 7)**

Jusqu'à maintenant, l'épargne logement (CEL et PEL) faisait partie des produits (intérêts et prime) qui étaient exonérés de l'impôt sur le revenu. Cette exonération était prévue par le Code général des impôts (article 157). A compter du 1er janvier 2006, l'exonération est limitée pour les plans d'épargne logement à la fraction des intérêts et à la prime d'épargne acquises au cours des douze premières années ou, pour les plans ouverts avant le 1er avril 1992, jusqu'à leur date d'échéance.

Pour mémoire, avant le 1.4.92, les contrats pouvaient être indéfinis et faire l'objet d'avenants de prorogation. Depuis cette date, les PEL ont une durée contractuelle minimum (4 ans) et une durée maximum (10 ans).

Seront assujettis à l'impôt sur le revenu les intérêts courus et inscrits en compte à compter du 1er janvier 2006 des plans de plus de 12 ans ou des plans ouverts avant le 1er avril 1992 dont la durée est échue. Les intérêts acquis avant le 31 décembre 2005 sont exonérés d'impôt sur le revenu.

La prime d'épargne demeure exonérée d'impôt sur le revenu

Le fait générateur de l'imposition des intérêts est l'inscription en compte (soit le 31 décembre de chaque année) ou la date de retrait des fonds

Les intérêts seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et devront être compris pour la première fois dans la déclaration de revenus 2006 (déposée en 2007)

Le contribuable pourra opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu (au taux de 16 %)

Dans ce cas, il devra, avant l'inscription en compte des intérêts concernés, faire connaître expressément à l'établissement gestionnaire du plan qu'il opte pour le prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 16 %.

• **Plafonds de ressources du Nptz/Nouveau prêt à zéro pour cent (art. 31)**

Le montant total des ressources à prendre en compte pour l'octroi d'un NPTZ est relevé. La loi de finances pour 2005 avait fixé ce plafond à 38 690 €. A compter du 1er janvier 2006, le montant total des ressources à prendre en compte est relevé à 51 900 €.

• **Dispositif de garantie de certains prêts (art. 34)**

Il est mis fin au Fonds de garantie de l'accèsion sociale (FGAS) et les disponibilités du fonds sont reversées en totalité au budget de l'Etat. En contrepartie, à compter du 1er janvier 2006, l'Etat prend à sa charge la totalité des engagements souscrits par la SGFGAS (génération des prêts 1993-2005).

Le FGAS, créé en 1993, gérait pour le compte de l'Etat, la garantie que celui-ci accorde aux prêts aidés à l'accèsion à la propriété. En pratique, le fonds avait pour mission d'indemniser les établissements de crédit des pertes qu'ils subissent dans les cas où les bénéficiaires de ces prêts ne peuvent pas remplir leurs obligations de remboursement. L'objectif est de garantir l'accès au crédit des ménages modestes dans des conditions proches de celles dont bénéficient les ménages aisés.

Malgré la suppression du fonds, les prêts d'accèsion sociale et les prêts à taux zéro garantis continueront d'être distribués. A compter du 1er janvier 2007, un nouveau dispositif de garantie sera mis en place, la garantie de l'Etat restant subordonnée à la participation financière des établissements de crédit. A titre transitoire les prêts qui sont versés ou dont l'offre de prêt est émise entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2006 sont garantis par l'Etat dans les mêmes conditions que les prêts garantis au titre de l'année 2005. Autrement dit, ces prêts seront garantis directement par l'Etat, sans intervention d'un fonds de garantie.

• **Allègement des revenus fonciers suite à mobilité professionnelle (art. 12)**

Un nouvel avantage fiscal est créé afin de favoriser la mobilité professionnelle. Ce nouveau dispositif prévoit, pour les personnes amenées à transférer leur habitation principale pour des raisons professionnelles, une déduction de 10 % des revenus bruts fonciers tirés de la location de leur ancienne habitation principale.

Cette déduction est temporaire. Elle s'applique jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la date de mise en location du logement. Cependant, si dans ce délai, le contribuable fait l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, le droit à déduction s'éteint à compter de cette date.

Plusieurs conditions sont posées pour pouvoir bénéficier de ce dispositif

- le contribuable doit être domicilié fiscalement en France ;
- le transfert de l'habitation principale doit avoir un motif professionnel et intervenir dans l'année qui suit le début de l'exercice de la nouvelle activité ;
- la nouvelle activité doit avoir été exercée pendant au moins 6 mois consécutifs ;
- l'ancienne habitation doit être donnée en location nue à usage d'habitation principale immédiatement après le déménagement ;
- les deux résidences doivent être distantes d'au moins 200 km ;
- le bailleur de la nouvelle résidence principale du contribuable ne peut être un membre de son foyer fiscal ou une société dans laquelle lui ou l'un des membres de son foyer est associé.

S'agissant du caractère "immédiat" de la mise en location, cela ne devrait pas s'opposer à ce qu'un délai raisonnable soit accordé par l'administration fiscale pour que le contribuable puisse trouver un locataire fiable. Il convient plutôt d'entendre cette précision comme interdisant toute location saisonnière, nue ou meublée, ou mise à disposition gratuite y compris pour une courte durée antérieurement à la mise en location effective du bien à usage d'habitation principale.

• **L'abaissement du taux du «Micro-foncier» (art. 76)**

Les contribuables ayant un revenu brut foncier inférieur à 15 000 € sont soumis au régime déclaratif simplifié dit "micro-foncier" : leur revenu foncier imposable est égal à leur revenu brut annuel diminué d'un abattement, correspondant aux charges de propriété déductibles. Cet abattement jusqu'ici fixé à 40 % est ramené à 30 % à compter de l'imposition des revenus 2006.

• **La suppression de la déduction forfaitaire (art. 76)**

Les revenus tirés de la location d'un bien loué nu, sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Lorsque le propriétaire est soumis ou a opté pour le régime réel, il peut pratiquer une déduction forfaitaire de 14% sur le montant de ses recettes brutes, représentative des frais de gestion, d'assurance et de l'amortissement du capital immobilier. Cette déduction forfaitaire est supprimée à compter de l'impôt sur les revenus de l'année 2006.

En contrepartie, il est institué un abattement forfaitaire de 20 € par logement loué au titre des frais de gestion (les frais de gérance que supporte le bailleur qui a recours aux services d'un gérant ou d'un administrateur de biens continuent d'être déductibles pour leur montant réel). En outre, il est expressément prévu que les éventuels frais de procédure pourront dorénavant être déduits pour leur montant effectif. Enfin, le montant des primes d'assurance, quel que soit leur objet, seront déductibles. Auparavant, seules les primes afférentes à une assurance contractée afin de garantir le risque impayé de loyer étaient déductibles.

Ces dispositions sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

• **Le taux de la déduction forfaitaire dans les dispositifs d'investissement locatif (art. 76)**

Dans le cadre des dispositifs visant à favoriser l'investissement locatif, l'avantage fiscal consiste bien souvent en une majoration de la déduction forfaitaire. A contrario, elle est parfois réduite lorsque le bailleur bénéficie d'un avantage sous forme d'amortissement du prix d'acquisition

La déduction forfaitaire appliquée dans le cadre de ces dispositifs spécifiques n'échappe pas à la réforme. Aussi, la déduction forfaitaire majorée de 60 % applicable dans le cadre du dispositif Lienemann est abaissée à 46 %.

La déduction forfaitaire majorée de 40 % est ramenée à 26 % dans le cadre des dispositifs

- " Besson ancien " ;
- " Robien social " (ou "Daubresse") ;
- " Robien zone de revitalisation rurale ".

Enfin, la déduction forfaitaire de 6% est supprimée dans le cadre des dispositifs :

- " Robien " ;
- " Besson neuf " ;
- " Périssol ".

Ces dispositions sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

• **La suppression de la contribution sur les revenus locatifs (art. 76)**

La contribution sur les revenus locatifs (CRL) égale à 2,5 % des revenus bruts fonciers relatifs à des immeubles achevés depuis plus de 15 ans est supprimée pour les contribuables personnes physiques. Les personnes morales restent redevables de la CRL, à l'exception des sociétés dites " transparentes ", c'est-à-dire, les sociétés civiles et les sociétés en nom collectif, où ce sont les associés personnes physiques qui sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux qui leur revient à concurrence de leurs droits dans la société.

• **L'abaissement du taux de l'abattement du régime « micro-entreprise » (art. 76)**

Les revenus provenant de la location habituelle d'un logement ou de chambres loués meublés, s'ajoutent chaque année au revenu global du propriétaire dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Lorsque les revenus tirés de cette location n'excèdent pas 76 300 €, le contribuable est soumis, en principe, au régime des "micro-entreprises". Celui-ci prévoyait jusqu'ici un abattement de 72 %. A compter de l'impôt sur les revenus de l'année 2006, ce taux est ramené à 68 %.

• **Taxe annuelle représentative de la taxe d'habitation pour les résidences mobiles terrestres (art. 92)**

En l'état du droit, et de la jurisprudence du Conseil d'Etat en particulier, les caravanes et maisons mobiles ne sont pas imposables au titre de la taxe d'habitation, quelles que soient les conditions de leur stationnement et leur affectation, dès lors qu'elles sont susceptibles d'être déplacées à tout moment.

C'est pourquoi, il est institué, à compter du 1er janvier 2007, une taxe annuelle due par les personnes dont la résidence principale est constituée d'une résidence mobile terrestre.

La surface de la résidence, telle que déterminée par son constructeur, constitue l'assiette de la taxe, dont le taux est finalement fixé à 25 € par mètre carré.

L'arrondi s'effectue au mètre carré inférieur. Les résidences de moins de 4 m² sont exonérées de la taxe.

De la même façon qu'en matière de taxe d'habitation, les personnes de condition modeste sont totalement exonérées : il s'agit des bénéficiaires de l'allocation supplémentaire versée par le fonds de solidarité vieillesse ou le fond spécial invalidité, de l'allocation aux adultes handicapés, du RMI, et des personnes de plus de 60 ans, ou veuves, dont les revenus n'excèdent pas un certain montant (cf. CGI : art. 1417).

La taxe est acquittée non pas par voie de rôle mais d'après une simple déclaration au service des impôts du département de stationnement de la résidence mobile le jour du paiement. Cette déclaration doit être réalisée au plus tard le 15 novembre. Le paiement de l'impôt s'effectue à l'occasion du dépôt de la déclaration. L'administration délivre un récépissé attestant le paiement.

Le produit de la taxe sera affecté à un fond départemental d'aménagement, de maintenance et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage, qui reste à créer. Les ressources de ce fond seront ensuite réparties par le préfet entre les collectivités locales et établissements publics de coopération communale au prorata des dépenses qu'elles auront engagées en faveur des gens du voyage.

La taxe est établie selon les circonstances de fait existant au 1er janvier, il ne peut donc y avoir cumul entre la taxe d'habitation et la taxe annuelle représentative de la taxe d'habitation pour les résidences mobiles terrestres.

• Plafonds de ressources pour bénéficiaire de l'exonération de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière (art. 76)

Sous réserve de respecter certains plafonds de ressources, les personnes de condition modeste peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de leur taxe d'habitation, ainsi que de leur taxe foncière.

Ces plafonds de ressources, pour l'année 2006, sont réévalués dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche de l'impôt sur le revenu, soit 1,8 %.

En revanche, pour l'année 2007, ces plafonds sont fortement rehaussés afin de tenir compte de l'intégration de l'abattement de 20 % dans le barème de l'impôt sur le revenu.

Pour bénéficier d'une exonération de taxe foncière, les personnes âgées de plus de 75 ans et les titulaires de l'allocation adulte handicapé devront respecter les plafonds de ressources suivants :

► En 2006

	1ère part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire	
		1ère demi-part	Demi-parts suivantes
Métropole	7.417 €	1.981 €	1.981 €
Guyane	9.176 €	2.596 €	1.981 €
Autres DOM	8.776 €	2.096 €	1.981 €

► **En 2007**

	1ère part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire	
		1ère demi-part	Demi-parts suivantes
Métropole	9.271 €	2.476 €	2.476 €
Guyane	11.470 €	3.158 €	2.476 €
Autres DOM	10.970 €	2.620 €	2.476 €

En matière de taxe d'habitation, les personnes âgées de plus de 60 ans, les veufs ou veuves, ainsi que les personnes titulaires de l'allocation adulte handicapé ou atteintes d'infirmités les empêchant de subvenir à leurs besoins par leur travail, sont totalement exonérés lorsque leurs revenus sont inférieurs à ces mêmes plafonds.

Une mesure de plafonnement de la taxe d'habitation à hauteur de 4,3 % du revenu de l'année précédente est également soumise à conditions de ressources. Ces plafonds sont les suivants :

► **En 2006**

	1ère part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire			
		1ère demi-part	2ème demi-part	3ème demi-part	Demi-parts suivantes
Métropole	17.441 €	4.076 €	3.206 €	3.206 €	3.206 €
Guyane	23.099 €	4.472 €	4.472 €	3.808 €	3.206 €
Autres DOM	21.078 €	4.472 €	4.263 €	3.206 €	3.206 €

► **En 2007**

	1ère part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire			
		1ère demi-part	2ème demi-part	3ème demi-part	Demi-parts suivantes
Métropole	21.801 €	5.095 €	4.008 €	4.008 €	4.008 €
Guyane	28.874 €	5.590 €	5.590 €	4.760 €	4.008 €
Autres DOM	26.348 €	5.590 €	4.263 €	4.008 €	4.008 €

• **Impôts locaux (art. 94)**

Les coefficients de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives servant de base aux impôts directs locaux sont, pour l'année 2006, fixés uniformément à 1,018 pour les propriétés bâties et non bâties.

• **Aide exceptionnelle pour les dégâts causés par la sécheresse de 2003 (art. 110)**

La sécheresse de l'été 2003 a été d'une ampleur sans précédent. L'ensemble des dégâts qu'elle a entraînés n'ont pu être indemnisés au travers du régime de droit commun de l'état de catastrophe naturelle (Code assurance : art. L. 125-1 et s.). Il a donc été décidé de créer, dans le cadre de la solidarité nationale, une procédure exceptionnelle d'aide.

► **Montant et objet de l'aide**

Le versement de l'aide est effectué dans la limite de 180 millions d'euros. Une enveloppe de 30 millions d'euros est, au sein de cette enveloppe globale, réservée spécifiquement aux habitants de communes limitrophes de celles reconnues en état de catastrophe naturelle. Après un premier recensement des demandes au niveau départemental, les ministres chargés de la sécurité civile et du budget arrêtent des enveloppes d'aide par département et fixent les mesures

générales d'encadrement pour le calcul des aides individuelles et les conditions de versement. Le préfet arrête, dans le respect de cette enveloppe, le montant de l'aide aux propriétaires.

L'aide porte exclusivement sur les mesures de confortement nécessaires au rétablissement de l'intégrité de la structure, du clos et du couvert.

► **Champ d'application et conditions**

Sont concernés les propriétaires des bâtiments à usage d'habitation principale, situés dans les communes qui ont formulé avant le 1er juin 2005, sans l'obtenir, une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre de la sécheresse survenue entre juillet et septembre 2003. Les dommages doivent compromettre la solidité des logements ou les rendre impropres à leur destination.

Les bâtiments concernés doivent avoir été couverts du 1er juillet au 30 septembre 2003 par un contrat d'assurance.

Sont exclus de l'aide exceptionnelle les bâtiments couverts au 1er octobre 2003 au titre de la responsabilité décennale, ainsi que ceux réalisés illégalement.

► **Procédure**

Un arrêté préfectoral approuvant l'élaboration d'un dossier-type de demande est rendu après consultation des organisations professionnelles représentatives du secteur de l'assurance. Les propriétaires envoient leur demande en préfecture à peine de forclusion dans les 60 jours calendaires révolus à compter de la date de publication dudit arrêté. Les entreprises d'assurance conseillent les propriétaires pour la constitution de leur dossier.

Le préfet statue quant à l'éligibilité d'une demande au regard de critères liés à la nature des sols et des travaux de confortement à entreprendre. Dans cette mission, il est assisté par les chefs des services de l'Etat concernés et par deux représentants des professions d'assurance (désignés par les organisations professionnelles représentatives du secteur de l'assurance).

► **Modalités de versement de l'aide**

Cette aide exceptionnelle est versée aux propriétaires par le fonds de compensation des risques de l'assurance de la construction (FCAC) dans le cadre d'une convention conclue par la Caisse centrale de réassurance, en qualité de gestionnaire du fonds, avec l'Etat.

• **Subventions au titre du fonds d'aide au relogement d'urgence (art. 39)**

Afin d'accompagner financièrement les communes chargées d'assurer dans l'urgence le relogement des occupants des locaux qui présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité et à empêcher toute utilisation des locaux évacués, un fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) est créé. Il est institué pour une durée limitée à 5 ans (de 2006 à 2010) et sera financé pour l'année 2006 à hauteur de 20 millions d'euros. A partir de ce fonds, des subventions peuvent être octroyées aux communes pour assurer pour une période maximale de six mois l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant ces locaux et qui ont fait l'objet soit d'une ordonnance d'expulsion, soit d'un ordre d'évacuation. Des aides financières peuvent également être accordées pour le financement des mesures destinées à mettre les locaux hors d'état d'être utilisables.

Les aides sont accordées par le ministère de l'intérieur, après instruction des dossiers par le préfet.

Ce dispositif n'a aucune incidence sur les obligations de remboursement auxquelles sont tenus les propriétaires en application de dispositions législatives spécifiques.

• **Relèvement de certains seuils de prélèvements obligatoire : modalités de compensation de l'Etat envers l'Uesl (art. 57)**

Une ordonnance du 2 août 2005 a porté le seuil de la participation obligatoire des employeurs à l'effort de construction de 10 à 20 salariés.

Le texte prévoyait, du fait de la perte de recettes qui allait en résulter pour les collecteurs, une compensation par l'Etat des éventuelles diminutions de ressources.

A compter du 1er janvier 2006, une fraction égale à 80,25 % de la part non affectée du produit annuel de la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage perçue dans la région Ile-de-France est affectée à l'Union d'économie sociale du logement en compensation des pertes de recettes supportées par les collecteurs.

==== Loi de finances rectificative pour 2005 (loi du 30.12.05) ====

• Le champ d'application de la TVA à taux réduit (art. 88)

La TVA à taux réduit s'applique aux 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 la condition que ces travaux n'aboutissent pas, par leur nature ou leur ampleur, à la production d'un immeuble neuf (CGI : art. 279-0 bis).

En pratique, un contentieux important s'est développé au sujet des travaux de rénovation lourde du fait des interprétations divergentes de la notion de " travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf "

Aussi, il est apparu nécessaire de fixer des critères afin de clarifier la frontière entre les travaux d'amélioration éligibles au taux réduit de TVA et les travaux relevant du taux normal.

La clarification se traduit par une définition légale des travaux concourant à la production de logement neufs. Constituent notamment des livraisons à soi-même d'immeubles neufs les travaux portant sur des immeubles existants qui consistent en une surélévation, ou qui rendent à l'état neuf soit :

- la majorité des fondations ;
- la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat (à paraître), dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

Au-delà de la clarification apportée, une restriction des travaux éligibles au taux réduit est introduite puisque dorénavant les travaux réalisés sur une période de deux ans au plus, à l'issue desquels la surface de plancher hors œuvre nette des locaux existants est majorée de plus de 10 %, sont exclus du bénéfice l'avantage fiscal.

Concernant les pièces justificatives, il est désormais prévu que le commanditaire des travaux atteste que les travaux portent effectivement sur un local d'habitation achevé depuis plus de deux ans mais également qu'ils ne répondent pas aux critères de la production d'un immeuble neuf. Cette attestation, ainsi que les factures ou notes émises par l'entreprise, devra être conservée durant les cinq années qui suivent l'achèvement des travaux.

Enfin, on relèvera que le client est désormais solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

Cette disposition a été votée alors même que la pérennité de la TVA à taux réduit dans le bâtiment n'est pas assurée.