

JURIDIQUE**Loi de finances pour 2020**

Parmi la multitude de dispositions de la loi de finances du 28 décembre 2019, celles qui concernent les propriétaires sont souvent des mesure d'ajustements, d'importance variable. Mais deux sujets principaux doivent retenir l'attention : la réforme des impôts locaux et celle du crédit d'impôt de transition énergétique (CITE).

Quelles tendances déceler dans la loi de finances sur ces deux sujets ? La première est la volonté du législateur d'orienter les aides à l'investissement vers des bâtiments plus efficaces du point de vue énergétique, tout en visant une maîtrise des dépenses publiques. La seconde est la réorientation de la fiscalité locale dans la poursuite de la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales.

Nous vous proposons d'aborder principalement dans cette circulaire le barème de l'impôt sur le revenu, les aides à l'investissement, pour l'achat ou la rénovation, puis l'évolution de la fiscalité locale.

L'impôt sur le revenu

Le barème de l'impôt sur le revenu n'est pas modifié pour l'imposition de l'année 2019. La loi se limite à indexer les limites de tranches du barème, d'un montant de 1 %, correspondant à l'inflation prévisible de l'année 2019, sans changer le taux des tranches.

En revanche, pour les revenus de 2020, la loi programme une diminution de l'imposition de la deuxième tranche. Le taux de 14 % passera à 11 % pour cette deuxième tranche. Par ailleurs, les deux seuils d'application de cette tranche sont modifiés à la baisse, dans un sens qui augmente un peu la part de revenus qui est soumise à la tranche d'imposition de 11 %.

Barème 2019 et 2020

Voici un tableau qui indique l'imposition des revenus pour les deux années.

Barème de l'IR 2019 et 2020

Tranche de revenu imposable	Taux d'imposition Revenus de 2019	Tranche de revenu imposable	Taux d'imposition Revenus de 2020
≤ 10 064 €	0 %	≤ 10 064 €	0 %
De 10 064 € à 27 794 €	14 %	De 10 064 € à 25 659 €	11 %
De 27 794 € à 74 517 €	30 %	De 25 659 € à 73 369 €	30 %
De 74 517 € à 157 806 €	41 %	De 73 369 € à 157 806 €	41 %
> 157 806 €	45 %	> 157 806 €	45 %

Réforme de la décote

Le système de la décote permet de réduire le montant de l'impôt à payer pour les contribuables qui sont les moins imposés.

Pour l'imposition des revenus de 2019, le système demeure, avec un simple ajustement des seuils.

En revanche, pour l'imposition des revenus de 2020, le système est modifié de façon plus substantielle. D'une part, les seuils sont modifiés, d'autre part le taux à appliquer à l'impôt, dans la formule de calcul, est diminué. Il était de 0,75 ; il sera de 0,4525.

Le tableau suivant indique la formule de calcul de la décote pour l'année 2019 et pour l'année 2020 ainsi qu'un exemple de calcul pour un montant d'impôt sur le revenu de 1500 € avant application de la décote, pour un célibataire d'une part, pour un couple d'autre part :

	Calcul de la décote pour les revenus de 2019	Calcul de la décote pour le revenus de 2020
Célibataire	Décote : 1208 € - (IR x 0,75) Impôt à payer : IR – décote	Décote : 777 € - (IR x 0,4525) Impôt à payer : IR – décote
Exemple IR : 1500 €	Décote : 1208 € - (1500 € x 0,75) = 83 € Impôt à payer : 1500 € - 83 € = 1417 €	Décote : 777 € - (1500 € x 0,4525) = 98 € Impôt à payer : 1500 € - 98 € = 1402 €
Couple	Décote : 1990 € – (IR x 0,75) Impôt à payer : IR – décote	Décote : 1286 € – (IR x 0,4525) Impôt à payer : IR – décote
Exemple IR : 1500 €	Décote : 1990 € – (1500 € x 0,75) = 865 € Impôt à payer : 1500 € – 865 € = 635 €	Décote : 1286 € – (1500 € x 0,4525) = 607 € Impôt à payer : 1500 € – 607 € = 893 €

Ajoutons que pour 2020, le régime de la réfaction de 20 % qui s'applique aux revenus qui ne dépassent pas un certain plafond est supprimé.

Pour les revenus de 2019, la réfaction s'applique si les revenus ne dépassent pas, pour la 1^{er} part de quotient familial, 21249 € pour les foyers monoparentaux ou 42 498 € pour les couples mariés et pacsés (et 3836 € par demi-part supplémentaire).

Adaptation du prélèvement à la source

Le législateur a anticipé le régime d'imposition des revenus de 2020 afin que les contribuables en vérifient concrètement la mise en œuvre dès le mois de janvier 2020 par le biais du prélèvement à la source.

A cet effet, il prévoit dès le mois de janvier de cette année une baisse des prélèvements, pour tenir compte du passage de 14 % à 11 % de la 2^e tranche du barème.

En principe, les prélèvements mensuels de l'année 2020 sont calculés sur les revenus de 2018 car l'administration ne connaît pas encore les revenus de 2019 qui ne seront déclarés qu'au printemps 2020. La baisse de l'impôt sur le revenu votée dans la loi de finances pour 2020, qui vise les revenus de 2020, auraient donc dû n'avoir d'effet qu'en septembre 2021, lors de la liquidation de l'impôt sur les revenus de 2020. La loi anticipe donc la baisse en prévoyant dès janvier une baisse des prélèvements.

Déclaration tacite de revenus

Concernant l'impôt sur le revenu, il faut ajouter que le législateur innove en admettant la faculté d'une déclaration tacite des revenus. Jusqu'à présent, le contribuable devait signer sa déclaration et l'adresser à l'administration. Mais, avec l'augmentation des cases de revenus qui sont pré-remplies, une part de plus en plus importante des contribuables n'a pas de modifications à apporter. La loi (art. 155) en tire les conséquences et admet que lorsque les revenus sont déclarés par des tiers (employeurs, caisses de retraite et banques notamment) et que la déclaration peut être considérée comme exhaustive, la déclaration peut être tacite.

Un décret doit fixer la liste des contribuables qui ne seront pas éligibles à ce dispositif. Il devrait s'agir notamment des contribuables soumis à l'impôt sur la fortune immobilière et les titulaires de revenus fonciers.

Pour les contribuables relevant de la déclaration tacite, l'administration devra leur envoyer un « document spécifique » comprenant les informations dont elle a connaissance et qui récapitule les données fiscales du contribuable remplies par l'administration. Ce document devra parvenir au contribuable un mois avant le délai d'envoi des déclarations.

Cette réforme doit s'appliquer dès les revenus de 2019 à déclarer en 2020.

Les aides à l'investissement immobilier

La loi de finances réforme, sans les bouleverser, divers dispositifs d'aide à l'investissement dans l'immobilier. Certains dispositifs sont prorogés sans modification, d'autres sont ajustés, recentrés, ou « verdis ».

Les aides à la construction de logements neufs

● La réduction d'impôt Pinel

Rappelons que cet avantage fiscal est une réduction d'impôt de 12 % ou de 18 % du montant de l'investissement retenu dans la limite de 300 000 euros et qui impose un engagement de location pour 6 ans ou pour 9 ans. Le dispositif Pinel fait l'objet de deux modifications.

La première, la plus importante, consiste à le recentrer sur le logement collectif. Jusqu'à présent, la réduction d'impôt pouvait être obtenue pour l'achat d'un logement neuf, qu'il soit situé dans un immeuble collectif ou qu'il s'agisse d'une maison individuelle.

La loi de finances (art. 161) restreint le champ de la réduction d'impôt en la cantonnant aux logements collectifs. La modification prend effet au 1^{er} janvier 2021.

La deuxième modification a trait au zonage. La réduction d'impôt n'est accordée que si l'investissement a lieu dans les zones tendues délimitées par arrêté des ministres du budget et du logement¹ (ainsi qu'aux zones de redynamisation des sites de défense).

La loi nouvelle tente une expérimentation pour mieux coller aux réalités locales. Dans la région Bretagne, il reviendra au préfet de région le soin de fixer les secteurs d'application du dispositif ainsi que les plafonds de loyers et de ressources des locataires. La date de mise en œuvre de l'expérimentation sera fixée par arrêté et au plus tard le 1^{er} juillet 2020 (art. 164). Elle sera suivie d'un bilan d'application en septembre 2021.

Le Pinel est recentré sur le logement collectif

● Le prêt à taux zéro

Le PTZ devait s'éteindre pour les zones B2 et C, le législateur ayant considéré que l'aide à l'accession à la propriété devait être réservée aux zones tendues (A et B1). La loi de finances (art. 135) est revenue sur ce choix. Au 1^{er} janvier 2020, le PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf en primo-accession reste donc mobilisable dans les zones B2 et C.

¹ Tant que cet arrêté n'est pas paru, le dispositif actuel se poursuit.

Les aides à la rénovation

● Le dispositif Denormandie

La réduction d'impôt Denormandie vise à inciter les investisseurs à acquérir des logements anciens pour les rénover. Les secteurs visés sont les communes où le besoin de réhabilitation est marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du total de l'opération, c'est-à-dire que le coût des travaux représente au moins un tiers du prix d'achat.

Ce dispositif prévu pour trois ans (2019 à 2021) est modifié sur trois points.

La première modification est une simple prorogation d'une année ; sa pérennité est assurée jusqu'à fin 2022.

La seconde porte sur la localisation du logement. La loi initiale imposait qu'il soit situé dans le centre-ville des communes concernées. Un arrêté du 26 mars 2019 en a précisé la liste (cf. art. 18-O bis D de l'annexe IV au CGI). Selon les précisions réglementaires, le centre de la commune était défini comme une zone de bâti continu ne connaissant pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions. Cette définition restrictive ayant suscité des difficultés d'interprétation, la loi nouvelle supprime la référence au centre de la commune. Il suffira donc que le logement soit situé dans la commune visée par l'arrêté pour que la réduction soit applicable.

Enfin, la qualification des travaux à réaliser est modifiée. La loi imposait de réaliser des travaux de rénovation, elle évoque désormais des travaux d'amélioration.

<i>Prorogation du régime Denormandie.</i>

● Le régime Malraux

La rénovation des logements anciens qui présentent un intérêt historique et architectural est soutenue depuis longtemps par le régime Malraux. Son fonctionnement a souvent été modifié. Il repose actuellement sur une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses de restauration des immeubles situés dans un site patrimonial remarquable et certains quartiers anciens (relevant du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ou situés dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé). La dépense est retenue dans la limite de 400 000 € sur 4 ans.

La loi nouvelle (art. 160) prolonge le dispositif de trois ans, jusqu'à fin 2022, sans le modifier.

● Le régime Cosse

Le bailleur qui loue un logement avec une convention Anah peut bénéficier d'une déduction forfaitaire majorée sur ses revenus fonciers (de 15 % à 70 % suivant la localisation et le type de location).

La loi (art. 23) prolonge de trois ans le dispositif jusqu'à fin 2022 et elle en soumet l'application à une condition de performance énergétique : le logement devra respecter un seuil minimum de performance énergétique (à défini par arrêté). Cette nouvelle condition s'appliquera aux conventions conclues à partir du 1^{er} juillet 2020.

L'aide à l'investissement social

La loi nouvelle (art. 157) crée un nouveau régime d'aide à l'investissement orienté sur les foncières solidaires.

L'avantage fiscal est substantiel : il consiste en une réduction d'impôt de 18 % de l'investissement et même de 25 % si l'investissement est réalisé en 2020.

L'objet de l'investissement doit porter sur la souscription au capital ou à l'augmentation du capital d'une société foncière solidaire.

L'investissement est retenu dans la limite de 50 000 € pour un célibataire, ou 100 000 € pour les couples mariés ou pacsés. Toutefois, il faut en déduire le montant de versements ouvrant droit à la réduction d'impôt Madelin (ce dispositif est en effet proche dans son fonctionnement du régime Madelin).

La fraction de l'investissement qui dépasse le plafond est reportable sur les années suivantes dans la limite de 4 ans.

L'avantage fiscal est par ailleurs à intégrer dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux. Si le montant dépasse le plafond de 10 000 €, le solde peut être reporté pendant 5 ans.

Pour conserver l'avantage fiscal, l'investisseur doit détenir les parts de la société foncière pendant au moins 5 ans.

L'activité de la société peut être de deux ordres :

- soit la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction, de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement ou l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ;
- soit l'acquisition et la gestion par bail rural de tous bien ruraux bâtis ou non bâtis. La société ne doit pas exercer elle-même d'exploitation et elle doit conclure des baux avec des preneurs en situation de fragilité économique et sociale et comportant des clauses environnementales.

Dans un cas comme dans l'autre, la société doit s'adresser à des publics fragiles du fait de leur situation économique et sociale et louer à des tarifs inférieurs au marché de référence, ces notions devant être précisées par décret.

Une nouvelle réduction d'impôt pour les foncières solidaires

La réforme du CITE

La loi de finances (art. 15) engage la réforme du crédit d'impôt de transition énergétique pour progressivement y substituer une prime.

L'objectif est double. Il cherche d'abord à maîtriser la dépense publique. Il vise ensuite à faciliter la trésorerie des bénéficiaires puisque l'aide peut être accordée plus rapidement que le bénéfice d'un crédit d'impôt dont l'avantage est décalé dans le temps.

Mais la réforme se fait par étapes. En conséquence, pour l'année 2020, deux régimes vont coexister, celui de la prime et celui du CITE, avant la disparition du crédit d'impôt en 2021.

La loi fixe une condition de ressources qui conditionne l'application du régime.

Sous le plafond de ressources, le ménage est éligible à la prime, au-dessus, il est éligible au CITE.

Plafond de ressources ouvrant droit à la prime²

ou plancher ouvrant droit au CITE³

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Autres régions
1	25 068 €	19 074 €
2	36 792 €	27 896 €
3	44 188 €	33 547 €
4	51 597 €	39 192 €
5	59 026 €	44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 7 422 €	+ 5 651 €

NB : pour l'octroi de la prime, des barèmes différents sont prévus d'une part pour les foyers aux ressources modestes dont les montants sont indiqués ci-dessus et pour les foyers aux ressources très modestes qui leur sont inférieurs. A titre d'exemple, pour une personne en Ile-de-France, le plafond est de 20 593 € (ressources très modestes) au lieu de 25 068 € (ressources modestes).

Un CITE sous condition de ressources

Le tableau en annexe (p. 14 et suivantes) donne la liste des dépenses qui relèvent en 2020 du CITE. Le nouveau crédit d'impôt est désormais soumis à condition de ressources : les revenus des ménages doivent être au moins égaux aux montants repris dans le tableau précédent, mais ils ne doivent pas également dépasser certains plafonds (ce qui écarte les ménages les plus aisés). Le seuil au-delà

² Montant de revenu fiscal de référence de la dernière année précédant celle du paiement de la dépense.

³ Montant de revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant celle du paiement de la dépense.

duquel les ménages n'ont plus accès au CITE est le suivant : 27 706 € pour la 1^e part de quotient familial, somme majorée de 8209 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et 6157 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Toutefois, le CITE leur reste ouvert pour deux dépenses ; le système de recharge des véhicules électriques et l'isolation thermique des parois opaques.

Le CITE devient prime pour les ménages aux revenus les plus modestes

et il est supprimé, sauf exception, pour les plus aisés.

Il subsiste en 2020 pour les ménages aux revenus intermédiaires

Des modalités adaptées

Par ailleurs, le mode de calcul est modifié. Il ne résulte plus d'un taux mais d'un montant forfaitaire de crédit d'impôt pour l'achat de l'équipement et de sa pose, dans la limite d'un plafond. Le montant du crédit d'impôt est limité à 75 % de la dépense supportée par le contribuable.

Il est aussi institué un plafond global pour les 5 années comprises entre 2016 et 2020. Le crédit d'impôt total ne peut pas dépasser 2400 € pour un célibataire et 4800 € pour un couple (120 € par personne à charge).

Enfin, signalons que si certaines dépenses sont supprimées du champ du CITE (chaudière à très haute performance énergétique et appareils de régulation de chauffage par exemple), sont ajoutés les équipements de VMC double flux et, pour les maisons individuelles, les dépenses de rénovation globale. Il s'agit d'un bouquet de travaux visant à faire passer une consommation d'énergie primaire dépassant 331 kWh/m²/an avant travaux à 150 kWh/m²/an ou moins après travaux. L'aide consiste en un forfait de 150 € par m² de surface habitable.

MaPrimeRénov'

En parallèle des mesures adoptées en loi de finances, le Gouvernement a donc mis en place MaPrimeRénov' pour les ménages sous condition de ressources, pour les logements occupés à titre de résidence principale par leur(s) propriétaire(s). Les premières aides seront distribuées à partir d'avril 2020. Le montant de cette prime de transition énergétique versée par l'Anah est calculé en fonction des ressources et du gain écologique apporté au logement. Pour en bénéficier, d'autres conditions sont nécessaires : le logement doit être achevé depuis au moins 2 ans ; le montant de la prime est plafonné à 20 000 € par logement, sur une période de 5 ans, à compter de la première date d'engagement ; le dépôt de la demande de prime doit intervenir avant le démarrage des travaux ; les travaux doivent être réalisés par une entreprise disposant d'un label « reconnu garant de l'environnement ». Le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 (J.O. du 15 janvier) détaille cette prime et reprend en annexe 1 les dépenses éligibles ; quant à l'arrêté du 14 janvier 2020 (J.O. du 15 janvier), il indique notamment les plafonds de dépenses éligibles et les informations à communiquer à l'Anah.

En 2021, MaPrimeRénov' doit être ouvert aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de

copropriétaires. Elle sera élargie aux propriétaires occupants sans condition de ressources.

Le CITE sera alors supprimé sauf pour les bornes de recharge.

Calendrier de transition entre le CITE et MaPrimeRénov'

	Aides de l'ANAH		CITE
Janvier 2020	MaPrimeRénov' (vous pouvez faire votre demande de prime et avoir des informations sur www.maprimerenov.gouv.fr)	France métropolitaine et DOM Ouverture du service de dépôt des dossiers pour les propriétaires occupants Fin des aides Habiter Mieux Agilité	Forfaitisation du CITE et évolution de la liste des travaux éligibles Exclusion des ménages aux revenus modestes du CITE Maintien du CITE de 300 € pour les bornes de recharge pour tous les propriétaires occupants
	Habiter Mieux Sérénité bonifié	Propriétaires occupants (revenus modestes) Propriétaires bailleurs (avec conventionnement loyer maîtrisé) Syndicats de copropriétaires (fragiles ou en difficultés)	
Janvier 2021	MaPrimeRénov'	Ouverture aux propriétaires occupants (tous revenus) Propriétaires bailleurs Syndicats de copropriétaires	Clôture du CITE, sauf pour les bornes de recharge
	Habiter Mieux Sérénité bonifié	Identiques aux services de 2020	

La réforme de la taxe d'habitation

Les impôts locaux sont en voie de réforme. La suppression de la taxe d'habitation pour 80 % des contribuables résultait des textes antérieurs. Elle a conduit à un dégrèvement progressif de la taxe en 2018 et 2019 qui se poursuit en 2020. Mais la loi nouvelle (art. 16) engage une nouvelle étape avec la suppression totale de la taxe d'habitation pour les résidences principales.

La disparition de la taxe d'habitation provoque un déplacement des affectations de recettes pour les collectivités territoriales. Le principe est que les communes se voient attribuer la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui revenaient aux départements tandis que les départements (ainsi que les EPCI à fiscalité propre et la ville de Paris) recevront une part de TVA.

Enfin, la loi de finances programme la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.

Achèvement de la suppression de la taxe d'habitation

Comme pour les 80 % de contribuables pour lesquels la suppression de la taxe d'habitation a commencé en 2018, la suppression totale de la taxe d'habitation s'étale sur trois ans.

Pour 2021, l'exonération sera de 30 % de la taxe, pour 2022 elle sera de 65 % et en 2023, la suppression sera totale.

La taxe d'habitation subsistera néanmoins pour les résidences secondaires et pour les locaux meublés occupés par des personnes morales. Elle portera le nom de THRS pour taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres meublés non affectés à la résidence principale.

Par ailleurs, la loi maintient d'une part la taxe sur les logements vacants (applicable en zone tendue) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (applicable en zone non tendue).

Les valeurs locatives des résidences principales seront revalorisées d'un coefficient de 1,009 en 2020. Pour les deux années suivantes, il n'y aura en principe pas de revalorisation.

Pour les taux, la loi prévoit que les taux d'imposition à la taxe d'habitation sont figés en 2020, 2021 et 2022 sur les taux de 2019.

*La taxe d'habitation sera définitivement supprimée en 2023,
sauf pour les résidences secondaires.*

La révision des valeurs locatives des habitations

S'il est actuellement parfaitement possible de réviser les valeurs locatives (appelées aussi bases), ce dont les propriétaires de la région de Grenoble ont une conscience aigüe, la loi nouvelle entend donner un mouvement d'ensemble à la révision des bases.

Rappelons que les valeurs locatives des locaux professionnels ont été révisées en 2017 et que, en 2015, une expérimentation a eu lieu dans cinq départements pour réviser les valeurs des locaux d'habitation. Il s'agit de la Charente Maritime, du Nord, de l'Orne, de Paris et du Val-de-Marne.

Le nouveau programme de révision s'étale sur plusieurs années :

- En 2023, les données locatives seront collectées auprès des bailleurs.
- En septembre 2024, le Gouvernement présentera un rapport sur les conséquences de la révision et la nécessité de procéder à d'éventuels ajustements.
- En janvier 2025, seront déterminés les secteurs d'évaluation, les tarifs et les parcelles où

s'appliqueront des coefficients de localisation, fixés par les commissions départementales des valeurs locatives. Le préfet fixera ces paramètres après avis des commissions communales des impôts directs.

- En 2026, les résultats de la révision seront intégrés dans les bases de l'année 2026 (la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sera donc effective à cette date).
- En 2027, les tarifs seront remis à jours annuellement par les services fiscaux.

La méthode pour déterminer les valeurs locatives est modifiée. En voici les grandes lignes.

La date de référence sera désormais le 1^{er} janvier 2023.

Les locaux d'habitation seront classés en quatre sous-groupes :

- les maisons individuelles et leurs dépendances,
- les appartements des immeubles collectifs et leurs dépendances,
- les locaux d'habitation présentant des caractéristiques exceptionnelles (châteaux, monastères...),
- les dépendances isolées (piscines, tennis).

Les maisons et appartements seront répartis en catégories selon leur consistance (superficie de la partie principale majorée de la superficie des dépendances affectée de coefficients).

Dans chaque département, il sera créé des secteurs d'évaluation représentant des communes ayant un marché locatif homogène (Paris et Lyon seront considérés comme des départements). Les tarifs seront fixés par m² à partir des loyers moyens (hors loyers HLM et ceux relevant de la loi de 1948).

Les tarifs seront affectés d'un coefficient de localisation compris entre 0,7 et 1,3.

Les locaux exceptionnels feront l'objet d'un calcul spécifique puisque leur rareté ne permet pas de disposer de statistiques sur un marché homogène. Ils seront évalués par appréciation directe à partir de la valeur vénale du 1^{er} janvier 2023 et affectée d'un taux de 8 %. A défaut, la valeur pourra être calculée à partir de la valeur du terrain en y affectant la valeur de reconstruction.

La loi abandonne donc la notion de local de référence.

Enfin, précisons que l'objectif de la réforme n'étant pas d'augmenter la pression fiscale mais de fixer plus justement les valeurs locatives, la loi de finances a prévu un mécanisme qui vise à appliquer les nouvelles valeurs locatives tout en affectant l'ensemble de la recette d'un coefficient de neutralisation pour que le total de la recette fiscale soit constant. Il y aura donc nécessairement des contribuables qui verront leur cotisation augmenter tandis que d'autres verront la leur baisser mais le total des impositions sera identique d'une année sur l'autre, par application de ce coefficient.

Autres mesures

Trois autres mesures méritent également attention.

La qualité de loueur en meublé professionnel

L'article 49 de la loi de finances tient compte de la décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018 (n° 2017-689 QPC) qui a jugé inconstitutionnelle la condition tenant à l'inscription d'un des membres du foyer fiscal au RCS⁴ en la qualité de loueur professionnel.

Par conséquent, il suffit dorénavant de remplir ces deux seules conditions cumulatives pour avoir la qualité de loueur professionnel :

- les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublées par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € ;
- ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Aide à la rénovation

La première consiste en un ajustement de l'exonération de taxe foncière pendant 5 ans dont les logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique peuvent bénéficier, sur initiative des collectivités locales. Il faut que les travaux représentent au moins 10 000 € par logement l'année précédant l'application de la mesure (ou 15 000 € au cours des trois années précédant l'application de la mesure). Les collectivités peuvent décider une exonération totale ou de 50 %. La loi nouvelle (art. 118) est plus souple car elle leur permet de moduler le taux d'exonération de 50 % à 100 %.

Soutien au commerce

La deuxième vise les commerces et son objectif est de contribuer à la revitalisation du petit commerce, dans la suite des mesures prises par la loi Elan de novembre 2018, dans les communes rurales isolées et dans certains centres-villes.

Elle consiste en une exonération de taxe foncière et de contribution économique territoriale pour les années 2020 à 2023.

Deux types de secteurs sont visés.

- Les communes rurales isolées (moins de 3500 habitants, n'appartenant pas à une aire urbaine de plus de 10 000 emplois et ne disposant pas de plus de 10 établissements commerciaux).

Pourront bénéficier de l'exonération les établissements exerçant une activité commerciale, employant moins de 11 salariés et réalisant un chiffre d'affaires de moins de 2 millions d'€ (HT) ou

⁴ Registre du commerce et des sociétés.

ayant un total de bilan de moins de 2 millions d'€.

- Les zones de revitalisation de centres-villes. Ces secteurs prévus par l'article L 303-2 II du CCH sont situés dans les communes ayant conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire et ayant un revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune inférieur à la médiane nationale des revenus fiscaux médians par unité de consommation.

Seront éligibles à l'exonération de CET les établissements exerçant une activité artisanale ou commerciale et, pour la taxe foncière, les immeubles rattachés à un établissement exerçant ces mêmes activités. L'entreprise doit relever des catégories micro ou PME (moins de 250 personnes et donc le chiffre d'affaires est inférieur à 50 millions d'€ ou dont le total de bilan est inférieur à 43 millions d'€).

Annexe : le crédit d'impôt de transition énergétique en 2020 :

Nature de la dépense	Crédit d'impôt pour le logement individuel	Crédit d'impôt pour les parties communes des immeubles collectifs « q » représente la quote-part correspondant au logement considéré		
	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs	Ménages aux revenus intermédiaires	Ménages aux revenus supérieurs
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées	40 € par équipement	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	15 € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables	10 € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables	15*q € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables	10*q € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'intérieur, des rampants de toiture et plafonds de combles aménagés ou aménageables
	50 € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses	25 € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses	50*q € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses	25*q € par m2 pour l'isolation des murs en façade ou pignon par l'extérieur, des toitures-terrasses
Équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant au bois ou autres biomasses ou à l'énergie solaire thermique	4 000 € pour les chaudières à alimentation automatique fonctionnant au bois ou autres biomasses	Sans objet	1 000 € par logement pour les chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses	Sans objet
	3 000 € pour les systèmes solaires			

	combinés			
	3 000 € pour les chaudières à alimentation manuelle fonctionnant au bois ou autres biomasses			
	2 000 € pour les chauffe-eaux solaires individuels		350 € par logement pour les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire seule fonctionnant à l'énergie solaire thermique	
	1 500 € pour les poêles à granulés et cuisinières à granulés			
	1 000 € pour les poêles à bûches et cuisinières à bûches			
	1 000 € pour les équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant avec des capteurs solaires hybrides thermiques et électriques à circulation de liquide			
Pompes à chaleur, autres que air / air	4 000 € pour les pompes à chaleur géothermiques	Sans objet	1 000 € par logement pour les pompes à chaleur géothermiques et les pompes à chaleur air / eau	Sans objet
	2 000 € pour les pompes à chaleur air / eau		150 € par logement pour les pompes à	

	400 € pour les pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire		chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	
Équipements de raccordement à un réseau de chaleur et / ou de froid, et droits et frais de raccordement	400 €	Sans objet	150 € par logement	Sans objet
Système de charge pour véhicule électrique ⁵	300 €	300 €	300 €	300 €
Équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires	15 € par m2	Sans objet	15*q € par m2	Sans objet
Audit énergétique	300 €	Sans objet	150 € par logement	Sans objet
Dépose de cuve à fioul	400 €	Sans objet	150 € par logement	Sans objet
Équipements de ventilation mécanique contrôlée à double flux	2 000 €	Sans objet	1 000 € par logement	Sans objet
Bouquet de travaux pour une maison individuelle	150 € par m2 de surface habitable	Sans objet	Sans objet	Sans objet

[FACEBOOK](#)
[TWITTER](#)
[LINKEDIN](#)
[UNPI.ORG](#)

⁵ Le CITE pour recharge de véhicule électrique reste accessible aux ménages les plus modestes qui, pour le reste, passent au régime de la prime.