



Loi de finances pour 2012 (note rédigée par l'ANIL)

A jour au 29 décembre 2011

[Loi de finances du 28.12.11](#) : JO du 29.12.11

Les mesures adoptées par la loi de finances pour 2012 et la loi de finances rectificative pour 2011 touchent plusieurs secteurs du logement :

Réforme de l'accèsion à la propriété : PTZ+

Avantages fiscaux

- Rabot fiscal
- Plafonnement global des niches fiscales

Crédit d'impôts

- Aide à la personne / habitation principale
- Performance énergétique des logements : éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt "développement durable"
- Eco-prêt à taux zéro collectif

Investissement locatif

- Dispositif Scellier
- Investissement dans la location meublée non professionnelle / réduction d'impôt, dite "Censi-Bouvard"

TVA immobilière : TVA

Impôts locaux et taxes diverses

- Taxe sur les micro-logements
- Taxe d'habitation et taxe foncière
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Impôts locaux

Plus-values

- Plus-values immobilières / Exonération en cas de vente d'une résidence secondaire
- Plus-values immobilières et vente d'immeuble à rénover
- Plus-values immobilières

Dispositions diverses

- Zones de revitalisation rurale / modification du zonage
- Revalorisation des aides personnelles au logement
- Expropriation
- Réforme de la redevance d'archéologie préventive

La loi de finances pour 2012 met en place de nouvelles conditions d'éligibilité pour le prêt aidé par l'Etat (introduction de conditions de ressources, recentrage du prêt sur le logement neuf) et modifie certaines caractéristiques financières du prêt, notamment les quotités de prêt. Un décret et un arrêté à paraître viendront préciser les modifications.

Réintroduction de conditions de ressources (CCH : L.31-10-2 et L.31-10-3)

La loi de finances supprime le caractère universel du PTZ+. A compter du 1er janvier 2012, l'octroi de ce prêt aidé par l'Etat est réservé aux emprunteurs personnes physiques qui satisfont à des conditions de ressources.

Le montant total des ressources de l'emprunteur et, le cas échéant, des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, devra être inférieur à un plafond fixé par décret, en fonction de la localisation du logement (décret à paraître). Ce plafond ne peut être supérieur à 43.500 € (plafond pour une personne en zone A), ni inférieur à 26.500 € (plafond pour une personne en zone C).

Les opérations finançables par le PTZ+ (CCH : L.31-10.2 et L.31.10.3)

Logement neuf

Le PTZ+ peut être accordé pour financer une résidence principale neuve (construction ou acquisition). Pour ces logements, à compter du 1er janvier 2013, une condition de performance énergétique sera exigée (décret à paraître).

Logement ancien (vente de logements sociaux)

Le PTZ+ peut financer un logement ancien (au sens d'un logement ayant déjà été occupé) dès lors qu'il s'agit d'un logement du parc social vendu à ses occupants.

Le logement doit être la propriété d'un organisme HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, fondations d'habitations à loyer modéré) ou d'une société d'économie mixte. Dans ce dernier cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL (CCH : L.351.2).

S'il s'agit d'un logement occupé, l'acquéreur est le locataire du logement ou, sur sa demande, son conjoint, ou un ascendant ou descendant. Pour ces derniers (ascendant et descendant), ils doivent justifier de ressources qui n'excèdent pas celles autorisées pour le prêt locatif social (PLS). Si le logement est vacant, l'acquéreur est un locataire de l'organisme dans le département.

Pour mémoire, ces conditions étaient celles qui avaient été mises en place par la loi de finances pour 2011 pour la majoration de 5 % de la quotité de prêt.

Pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2012, le législateur introduit une condition de prix du logement. Celui-ci doit être égal à 35 % de l'évaluation faite par le service des domaines.

Comme toujours, le financement de travaux seuls par un PTZ+ n'est pas possible. En revanche, le PTZ+ peut toujours financer l'acquisition (logement neuf et ancien) accompagnée de travaux.

Réduction des quotités de prêt et de la durée de remboursement (CCH : L.31-10-9 et CCH : L.31-10-12)

La quotité du prêt est fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. La loi prévoit que la quotité de prêt ne peut être supérieure à 40 %, ni inférieure à 10 %. Toutefois, lorsque le logement est neuf cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30 % ni inférieure à 5 % lorsque sa performance énergétique globale est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret (décret à paraître).

Les quotités de prêt, ainsi que les niveaux de performance retenus, devraient être les suivants (décret à paraître) :

Pour le neuf :

Nature de l'opération	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
BBC	38%	33% (1)	29%	24%
Non BBC	26%	21%	16%	14%

(1) Pour les logements situés dans un département d'outre-mer, le taux maximum s'appliquera.

Pour l'ancien (vente de logements sociaux), la quotité de prêt devrait être de 10 % sur tout le territoire (décret à paraître) dans la limite du montant plafond applicable à l'ancien.

Les durées de remboursement seront fixées réglementairement suivant un maximum de dix tranches. Le décret annuel devrait prévoir six tranches de remboursement, une durée de remboursement minimale de 8 ans et une durée de remboursement maximale de 25 ans.

Rabot fiscal (art.83)

Afin de réduire le coût des dépenses fiscales, une baisse de 15 % de certains avantages fiscaux est instaurée. C'est un nouveau rabot fiscal, après celui adopté par la loi de finances pour 2011 (loi du 29.12.10 : art.105) qui concerne les mêmes dispositifs et dont les modalités sont quasiment identiques.

Le rabot fiscal vise les dépenses fiscales soumises au plafonnement global des niches (CGI : art.200-0 A), avec quelques exceptions, notamment la réduction d'impôt pour les investissements outre-mer dans des logements gérés par des bailleurs sociaux (CGI : art.199 undecies C). Sont ainsi touchés les dispositifs Scellier (CGI : art.199 septvicies), Bouvard (CGI : art.199 sexvicies), Malraux (CGI : art.199 tervicies), Girardin (CGI : art.199 undecies A), les crédits d'impôt "développement durable" (CGI : art.200 quater) et pour souscription d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer (CGI : art.200 nonies).

Baisse de 15 %

Concrètement, les taux et plafonds d'imputation sont multipliés par 0,85, puis arrondis à l'unité inférieure. La traduction mathématique des taux et des montants ainsi modifiés sera introduite dans le code général des impôts par décret en Conseil d'Etat avant le 30 avril 2012. Le rabot fiscal ne vise pas les plafonds de dépenses (exemple : 300 000 € pour le dispositif Scellier) ni les déductions spécifiques (30 % pour le Scellier intermédiaire).

Par exemple, le taux de la réduction d'impôt "Scellier" passe de 16 % à 13 %, et en cas de location dans le secteur intermédiaire, le contribuable pourra bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt de 4 % (au lieu de 5 % en 2011) par période triennale. Le taux applicable au dispositif "Bouvard" passe de 14 % à 11 %, celui du crédit d'impôt pour souscription d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer de 45 % à 38 %.

Entrée en vigueur : pas de période transitoire

Alors qu'il était prévu une mesure transitoire pour l'entrée en vigueur du rabot fiscal pour l'année 2011, la réduction de 15 % est applicable à compter de l'imposition des revenus 2012 pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2012. Le rabot fiscal ne s'applique pas aux réductions d'impôt acquises pour la première fois au titre d'années antérieures et qui se poursuivent en 2012.

Seule une période transitoire existe pour les investissements réalisés dans le secteur du logement en outre-mer. Dans ce cas, le rabot s'applique pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2012, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2012.

Plafonnement global des niches fiscales (art.84)

Le plafonnement global des niches fiscales, qui consiste à éviter que certains contribuables n'échappent en tout ou partie à l'impôt sur le revenu, subit également un rabot (CGI : art.200-0 A). Déjà abaissé plusieurs fois, la part proportionnelle du plafonnement global passe de 6 % à 4 %. En revanche, la part forfaitaire n'est pas modifiée et reste à 18 000 €. Ce nouveau seuil est applicable à compter de l'imposition des revenus de 2012.

Toutefois, pour l'appréciation de ce nouveau seuil, il ne sera pas tenu compte des avantages procurés, notamment :

- par la réduction d'impôt pour un investissement locatif en outre-mer résultant de l'acquisition d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2012 ;
- par les réductions d'impôts "Scellier" et "Bouvard" au titre de l'acquisition de logements ou de locaux pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant le 1er janvier 2012.

Investissement locatif / Dispositif Scellier (art.75 / CGI : art.199 septvicies)

Le dispositif "Scellier" subit d'importantes modifications : son taux est à nouveau réduit et il est réaménagé en attendant sa fin programmée en 2012.

Verdissement du dispositif et diminution du taux de la réduction d'impôt

Les investissements Scellier réalisés en 2011 permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt :

- de 22 % si le logement est labellisé "BBC 2005",
- de 13 % pour les autres logements.

Il était déjà prévu que pour les opérations réalisées en 2012, le taux tombe à 18 % pour les logements BBC et 9 % pour les logements non BBC, mais la loi de finances pour 2012 accentue cette diminution et modifie le champ d'application du dispositif.

Verdissement

A compter de 2012, le dispositif Scellier ne sera plus réservé qu'aux logements BBC, c'est-à-dire qu'il ne sera plus accordé qu'aux logements pour lesquels le contribuable justifie d'un niveau supérieur de performance énergétique globale : logements "BBC 2005" ou logements rénovés bénéficiant du label "BBC rénovation". Toutefois, il faut noter que le verdissement ne concerne pas le dispositif Scellier en outre-mer.

Sont concernés les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement par le contribuable ou que celui-ci fait construire qui font l'objet d'un dépôt de permis de construire entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012, et pour les autres logements qui font l'objet au titre des travaux de remise à neuf, de réhabilitation ou de transformation d'un dépôt de permis de construire en 2012.

Diminution du taux

Pour les logements acquis ou construits en 2012, le taux de la réduction d'impôt passe de 18 % à 16 %, auquel il faut ajouter le rabot fiscal, soit un taux final de 13 %. Ces dispositions s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1er janvier 2012, mais un régime transitoire est prévu permettant au contribuable de bénéficier du taux en vigueur au 31 décembre 2011 applicable pour les logements acquis ou construits en 2011 (soit 22 %). Pour en bénéficier, le contribuable doit justifier qu'il a pris, au plus tard le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. À titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé au plus tard le 31 mars 2012. Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique aux taux en vigueur au 31 décembre 2011. Par ailleurs, pour les logements non-BBC acquis en 2012 mais qui ont fait l'objet d'un permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, il sera possible de bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 %.

Enfin, le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en outre-mer en 2012 est ramené de 31 % à 24 %, mais il est possible de bénéficier de la même mesure transitoire que pour un investissement Scellier BBC.

Le tableau ci-dessous récapitule le taux applicable aux opérations réalisées en métropole en 2012 :

Taux de réduction applicable aux investissements Scellier BBC en 2012	
Réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011	
Signature acte authentique	Logement BBC
Avant le 31 mars 2012	22 %
A partir du 1er avril 2012	13 %
Taux de réduction applicable aux investissements Scellier non BBC en 2012	
Logements acquis en 2012	
Permis de construire	Logement non BBC
Avant le 31 décembre 2011	6 %
A partir du 1er janvier 2012	0 %

Fin du dispositif

Après avoir un temps envisagé de proroger le dispositif de trois années supplémentaires, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2015, le législateur a finalement confirmé la fin de l'avantage fiscal en décembre 2012.

Par ailleurs, alors qu'il devait se poursuivre jusqu'au 31 décembre 2013, voire jusqu'au 31 décembre 2017 en cas d'investissement dans le secteur intermédiaire, le dispositif "Scellier Outre-mer" prendra également fin à cette même date.

Nouveaux investissements éligibles

De nouveaux investissements sont désormais éligibles. Il s'agit des acquisitions de logements entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et qui font ou ont fait l'objet, entre ces mêmes dates de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf.

A cet égard, la notion de logement neuf est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière (CGI : art.257, 1, 2, 2°). Ainsi sont assimilés à des immeubles neufs les immeubles qui n'ont pas été achevés depuis plus de cinq ans, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés par décret.

Sont également éligibles les acquisitions à titre onéreux en 2012 :

- de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et qui ont fait l'objet, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, de travaux de transformation en logements par le vendeur,
- de logements qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

Auparavant, seuls les travaux de transformation et de réhabilitation effectués par le contribuable lui-même étaient éligibles.

Cette disposition s'applique aux logements pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2012.

Délai d'achèvement des travaux

Lorsque l'opération porte sur un logement que le contribuable fait construire ou sur un local affecté à un usage autre que l'habitation que le contribuable transforme en logement, l'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

Ce délai est porté à 30 mois s'agissant des investissements acquis en l'état futur d'achèvement ou de ceux que le contribuable fait construire. Le point de départ de ce délai est la date de la déclaration d'ouverture de chantier pour les acquisitions en l'état futur d'achèvement. Lorsque le contribuable fait construire son logement, il s'agit de la date d'obtention du permis de construire.

Dans les autres cas (travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, travaux de réhabilitation ou de transformation), l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné.

Base de la réduction d'impôt

Aujourd'hui, la base de la réduction d'impôt est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement, elle ne peut pas excéder la somme de 300 000 € par logement et par an. A ce plafond de prix de revient s'ajoute un plafonnement de l'assiette par m² en fonction de la localisation du logement. Il s'agit de recentrer la dépense fiscale sur les zones les plus tendues. Pour les investissements réalisés à compter de 2012, le prix de revient sera donc également soumis à un plafond par m² de surface habitable fixé par décret.

Investissement dans la location meublée non professionnelle / réduction d'impôt, dite "Censi-Bouvard" (art.76 / CGI : art.199 sexvicies)

Une réduction d'impôt, dite "Censi-Bouvard", est accordée en faveur des investissements locatifs non professionnels dans les résidences meublées pour étudiants, personnes âgées ou handicapées et résidences de tourisme classées. Son taux est diminué et subit le rabot fiscal : il passe ainsi de 18 % à 11 %. Cette diminution s'applique pour les logements acquis en 2012, à l'exception des acquisitions pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2011, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2011 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2012.

Par ailleurs, le dispositif, censé prendre fin le 31 décembre 2012, est prolongé. La réduction d'impôt s'applique aux logements acquis avant le 1er janvier 2015 :

- neufs ou en l'état futur d'achèvement ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2012 et faisant partie d'un ensemble immobilier dont au moins un logement a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant cette même date ;
- achevés depuis au moins quinze ans, ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation et faisant partie d'un ensemble immobilier dont au moins un logement a été acquis avant le 1er janvier 2012 et qui a fait ou qui fait l'objet des mêmes travaux.

Le taux applicable pour ces opérations restera celui en vigueur le 1er janvier 2012 jusqu'à la fin du dispositif.

Performance énergétique des logements : éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt "développement durable" (art.81 / CGI : art.200 quater et 244 quater U)

Deux outils permettent aujourd'hui d'améliorer la performance énergétique des logements : l'éco-prêt et le crédit d'impôt "développement durable". Avec pour objectif de soutenir les rénovations lourdes d'une part et d'améliorer l'efficacité du dispositif du crédit d'impôt d'autre part, ils font l'objet d'aménagement.

Soutien en faveur des rénovations lourdes des logements

La durée de l'éco-prêt est allongée à 15 ans, le taux du crédit d'impôt est majoré en cas de réalisation de bouquet de travaux et le cumul des deux aides est rétabli.

Eco-prêt

La durée de l'éco-prêt peut être prolongée de dix à quinze ans pour les rénovations les plus importantes : ce sera le cas notamment si l'emprunteur finance des travaux d'installation, de régulation ou de remplacement des systèmes de chauffage, et d'installations d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable.

Cumul éco-prêt et crédit d'impôt « développement durable »

Pour faciliter le financement des travaux importants, la possibilité de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt "développement durable" est rétablie, à la condition que le montant des revenus du foyer fiscal n'excède pas un plafond, fixé par décret, dans une limite de 30 000 €. Jusqu'au 1er janvier 2011, cette possibilité de cumul existait déjà à des conditions de revenus plus élevées : moins de 45 000 € l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt.

Majoration du taux du crédit d'impôt en cas de bouquet de travaux

Une majoration du taux du crédit d'impôt est instaurée en cas de réalisation d'un bouquet de travaux dans un logement ancien. Pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2012, les taux du crédit d'impôt sont majorés de dix points si, pour un même logement achevé depuis plus de deux ans et au titre d'une même année, le contribuable réalise des dépenses relevant d'au moins deux des catégories suivantes :

- acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, en vue de l'isolation des murs ;
- acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, en vue de l'isolation des toitures ;
- acquisition de chaudières ou d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses ;
- acquisition d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- acquisition de chaudières à condensation, de chaudières à micro-cogénération gaz et d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur, à l'exception de celles visées aux deux tirets précédents et acquisition d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.

Cette majoration de 10 % ne peut aboutir pour un même équipement, matériau ou appareil, à l'application d'un taux supérieur à 50 %. Mais, dans la mesure où aucune dépense d'équipement en 2012 ne permettra de bénéficier d'un crédit d'impôt au moins équivalent à 40 %, la limite de 50 % ne sera jamais atteinte...

Amélioration de l'efficacité du crédit d'impôt "développement durable"

Régulièrement modifié afin d'améliorer son efficacité, le crédit d'impôt est à nouveau aménagé sur de nombreux points :

- le dispositif est prolongé jusqu'en 2015 pour certains équipements,
- les logements neufs ne seront plus éligibles à partir de 2013, date d'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique,
- la plupart des taux sont diminués,
- de nouveaux équipements ouvrent droit à l'avantage fiscal,
- certains équipements éligibles ne seront plus éligibles que sous certaines conditions,
- il sera possible d'introduire par décret des critères de qualification des installateurs ou de qualité des installations pour certains équipements.

Prolongation du crédit d'impôt de 2012 à 2015 pour certaines dépenses

Le dispositif était normalement applicable jusqu'au 31 décembre 2012. Il est toutefois prolongé jusqu'en 2015 pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis plus de deux ans, au titre de :

- l'acquisition de chaudières à condensation ;
- l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrées donnant sur l'extérieur ;
- l'acquisition et la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques ;
- l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage ;
- la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, hors les cas où celui-ci est obligatoire.

A l'inverse, le crédit d'impôt est supprimé pour les dépenses afférentes à un logement achevé depuis moins de deux ans et payées à compter du 1er janvier 2013. Le logement devra donc avoir été achevé avant le 1er janvier 2011 pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt à compter du 1er janvier 2013.

Cette date marque l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique, "RT 2012", à l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation. A compter du 1er janvier 2013, les logements neufs devront donc respecter ces nouvelles normes thermiques, c'est pourquoi le crédit d'impôt n'est pas reconduit pour eux.

Diminution du taux de certains équipements

Le taux passe :

- de 13 % à 10 % pour les dépenses afférentes aux chaudières à condensation et aux matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, des volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ;
- de 22 % à 15 % pour les dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, ainsi que celle relatives aux appareils de régulation de chauffage ;
- de 22 % à 15 % pour les dépenses d'équipement de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération, ainsi que celles relatives aux équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales ;
- de 45 % à 32 % pour la réalisation d'un DPE non obligatoire.

L'ensemble des taux applicables aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelables ou de pompes à chaleur est également diminué.

Le tableau suivant récapitule ces modifications :

Taux applicables	En 2011	A compter de 2012 après rabout
Cas général	45%	32%
Equipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil	22%	11%
Pompes à chaleur (autres que air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur, à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	22%	15%

Taux applicables	En 2011	A compter de 2012 après rabot
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur	36%	26%
Pompes à chaleur (autres que air/air) thermodynamiques dédiées à la production d'eau chaude sanitaire	36%	26%
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	36%	26%
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses :		
- cas général	22%	15%
- en cas de remplacement des même matériels	36%	26%

Ces taux prennent en compte le rabot fiscal général prévu pour de nombreux dispositifs.

Critères de qualification

Il est désormais possible d'inclure des critères de qualification des installateurs ou de qualité des installations : afin de garantir la qualité de l'installation ou de la pose des équipements, matériaux et appareils, le bénéfice du crédit d'impôt peut être subordonné au respect de certains critères. La nature des travaux pour lesquels serait exigé le respect de ces critères sera précisée par décret.

Nouveaux équipements éligibles et aménagements pour certains équipements déjà éligibles

- Chaudières à micro-cogénération gaz

Sont désormais éligibles à compter de 2012 les chaudières à micro-cogénération gaz. Un crédit d'impôt de 17 % pourra être accordé aux dépenses payées entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2015 dans les immeubles achevés depuis plus de deux ans.

- Isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée des maisons individuelles

L'installation de fenêtres ou de portes d'entrée dans une maison individuelle n'ouvre plus droit à l'avantage fiscal sauf si elle s'accompagne d'au moins une autre action de travaux parmi plusieurs catégories (cf. Majoration taux du crédit d'impôt en cas de bouquet de travaux).

- Energie photovoltaïque

Le coût des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire sera désormais retenu dans la limite d'un plafond déterminé :

- par kilowatt-crête (KWc) pour les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (panneaux photovoltaïque),
- par m² pour les équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique (chauffe-eau solaires).

Ce plafond sera fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget. Ces éléments devront être mentionnés dans la facture permettant de justifier la réalisation des dépenses.

Nouveaux justificatifs à apporter

Le crédit d'impôt est accordé sur justification des dépenses : en plus des indications que la facture devait déjà comporter, certaines informations supplémentaires doivent être apportées en fonction de l'équipement.

Il convient ainsi de préciser, par exemple, dans le cas de l'acquisition d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, la puissance en kilowatt-crête des équipements

de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et la surface en mètres carrés des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique.

Entrée en vigueur

Les dispositions relatives au crédit d'impôt s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1er janvier 2012, le cumul du crédit d'impôt avec l'éco-prêt est effectif pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2012. En revanche, l'allongement de la durée de remboursement de l'éco-prêt ne s'applique qu'aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2012.

Aide à la personne / crédit d'impôt / habitation principale (art.82 / CGI : art.200 quater A)

Le crédit d'impôt d'aide à la personne, qui devait prendre fin le 31 décembre 2011, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2014 pour certaines des dépenses éligibles.

Pour mémoire, sont éligibles les dépenses ayant pour objet :

- l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- la réalisation de travaux prescrits aux propriétaires d'habitation par un plan de prévention des risques technologiques ;
- l'acquisition d'un ascenseur électrique à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans.

Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses payées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2011, dans la limite d'un plafond global sur cinq ans, de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et de 10 000 € pour un couple marié soumis à une imposition commune.

Alors que le crédit d'impôt relatif aux dépenses afférentes à l'acquisition de certains ascenseurs n'est pas reconduit et prend donc fin le 31 décembre 2011, le reste du dispositif est quant à lui prorogé de trois ans.

Par ailleurs, le plafond du crédit d'impôt relatif aux dépenses spécifiques de financement des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques est doublé : il est de 10 000 € pour une personne seule et de 20 000 € pour un couple.

Ce doublement du plafond est applicable à compter du 1er janvier 2012.

Plus-values immobilières / exonération en cas de vente d'une résidence secondaire (art.5 / CGI : art.150 U)

Le régime de la taxation des plus-values immobilières a été modifié par la loi de finances rectificative du 19 septembre 2011 (JO du 20.9.11) : l'abattement pour durée de détention qui était total au terme de quinze ans de possession a été rallongé à trente ans. Cette mesure sera applicable pour les plus-values réalisées au titre des ventes intervenues à compter du 1er février 2012.

Un élément de souplesse est apporté par la loi de finances pour 2012 puisqu'elle prévoit une exonération de plus-value en cas de vente d'une résidence secondaire par des personnes n'étant pas propriétaires de leur résidence principale. Il peut également s'agir de la vente d'un logement donné en location ou laissé vacant, la seule condition étant qu'il ne constitue pas la résidence principale du vendeur.

Le bénéfice de cette exonération est limité à une seule vente. Il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années qui précèdent la vente. Par ailleurs, le vendeur doit réutiliser une partie du prix de vente, dans un délai de 24 mois à compter de la vente, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il devra affecter immédiatement à son habitation principale. L'exonération de taxe sur les plus-values est proportionnelle à la fraction du prix de vente ainsi réemployée.

L'entrée en vigueur de cette disposition est identique à celle de la réforme générale issue de la loi de finances rectificative du 19 septembre 2011 : elle s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er février 2012.

Plus-values immobilières et vente d'immeuble à rénover (art.6 / CGI : art.150 VB)

Le calcul de la plus-value imposable s'opère en prenant en compte la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, ce dernier étant le prix effectivement acquitté par le vendeur, tel qu'il est stipulé dans l'acte de vente. Une précision est apportée concernant ce calcul lors de la revente d'un immeuble acquis selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover (VIR).

Le contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) a pour objet de permettre une vente accompagnée de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités sont prévues au contrat (CCH : L. 262-1 et L. 111-6-2-1 et s.). L'obligation de réaliser la rénovation est clairement liée au transfert de propriété entre le vendeur et l'acquéreur.

Ce type de vente est proche de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en ce qu'elle permet le transfert immédiat de la propriété avant l'achèvement des travaux. Mais alors que pour le calcul de la plus-value imposable dans le cas d'une VEFA, on prend en compte le prix total d'acquisition, il y a une ambiguïté dans le régime juridique de la VIR car le prix stipulé dans l'acte est ventilé entre celui correspondant à l'immeuble existant et celui correspondant aux travaux de rénovation.

Pour lever tout doute, il est précisé que le prix des travaux est compris dans le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value en cas de revente d'un immeuble acquis selon le régime juridique de la VIR.

Taxe sur les micro-logements (art.79 / CGI : art.234)

A compter du 1er janvier 2012, il est institué une taxe annuelle due à raison des loyers perçus au titre de logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements. L'objectif est de lutter contre la pratique de loyers excessifs pour les petites surfaces dans les grandes agglomérations.

Logements concernés

Cette taxe s'applique sous réserve de conditions liées à la situation géographique du logement, sa superficie, aux caractéristiques du bail et au montant du loyer.

Situation géographique

Le logement doit être situé dans une zone géographique se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes concernées correspond à l'actuelle liste des communes de la zone A, c'est-à-dire les grandes agglomérations et principalement l'agglomération parisienne.

Surface habitable

Sont concernés les logements dont la surface habitable du logement est inférieure ou égale à 14 m². Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (CCH : R.111-2).

Caractéristiques du bail

Cette taxe s'applique aux logements loués nus ou meublés pour une durée minimale de 9 mois. Ce critère de durée du bail permet de couvrir l'ensemble des contrats de locations nues ou meublées destinés à la résidence principale. Les résidences avec services soumises à TVA (résidences pour étudiant, pour personnes âgées, de tourisme...) ne sont pas concernées par cette taxe.

Montant du loyer

Le loyer mensuel, charges non comprises, doit excéder un montant, fixé par décret, compris entre 30 et 45 € par m² de surface habitable. Ce décret pourra prévoir un montant de loyer majoré de 10 % maximum pour les locations meublées et/ou modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées. Ce montant, éventuellement majoré ou modulé, ainsi que les limites de 30 et 45 €, seront révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente et arrondis au centime d'euro le plus proche.

Assiette et taux

La taxe est assise sur le montant des loyers bruts, hors charges, perçus au cours de l'année civile.

Son taux est distinct selon l'écart entre loyer mensuel perçu (hors charges) et le loyer mensuel de référence, c'est-à-dire le montant à partir duquel la taxe s'applique.

Ecart entre le loyer mensuel pratiqué et loyer de référence	Taux de la taxe
inférieur à 15 %	10 %
supérieur ou égal à 15 % et inférieur à 30 %	18 %
supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 55 %	25 %
supérieur ou égal à 55 % et inférieur à 90 %	33 %
supérieur ou égal à 90 %	40 %

Exemple :

Si un logement de 10 m² de surface habitable situé dans une zone où la taxe s'applique lorsque le loyer excède 45 € par m². Il est loué pour 650 € par mois, soit 65 € par m². L'écart entre le loyer normal et le loyer de référence s'élève à : $(65 - 45) / 45 = 44,4 \%$. Le taux applicable est donc de 25 %. Le bailleur est donc redevable d'une taxe égale à : $(650 \text{ €} \times 12) \times 25 \% = 1\,950 \text{ €}$.

Régime fiscal

La taxe est établie, contrôlée et recouvrée comme en matière d'impôt sur le revenu. Elle n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu.

Entrée en vigueur

Cette taxe s'applique aux loyers perçus à compter du 1er janvier 2012.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (art.97 / CGI : art.1522 bis)

Pour couvrir les frais d'enlèvement des ordures ménagères, les communes peuvent mettre à la charge des propriétaires d'un logement :

- soit une taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- soit une redevance calculée en fonction du service rendu, l'institution de cette redevance entraîne alors la suppression de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

A titre expérimental et pendant une durée de 5 ans à compter du 13 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 a autorisé les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les syndicats mixtes compétents à instaurer une redevance ou une taxe d'enlèvement des ordures ménagères composée d'une part variable, calculée en fonction du poids ou du volume des déchets (CGCT : L.2224-13).

Cette part variable peut également tenir compte des caractéristiques de l'habitat ou du nombre des résidents. Dans le cas d'une habitation collective, la personne chargée de sa gestion est considérée comme l'utilisateur du service public des déchets ménagers et procède à la répartition de la part variable entre ses occupants.

Il s'agit d'une tarification incitative qui consiste à moduler le coût du service public d'enlèvement des déchets en fonction des quantités produites par les ménages.

Cette tarification incitative ne semble pas poser de difficulté particulière lorsque le service des d'élimination des déchets est financé par la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM), la redevance incitative n'étant qu'une variante de la REOM qui est déjà souvent mise en place.

En revanche, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est de nature fiscale, elle est assise sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et son calcul n'a pas de rapport direct avec le service rendu.

Les modalités techniques de mise en œuvre de la part variable incitative dans le calcul de la TEOM sont désormais prévues.

La part incitative est assise sur la quantité et le cas échéant la nature des déchets produits, exprimée en volume, en poids ou en nombre d'enlèvements. Son tarif est fixé chaque année par délibération et son produit doit être compris entre 10 % et 45 % du produit total de la taxe.

Par ailleurs, au sein d'un ensemble de locaux, si la quantité de déchets produits n'est pas connue individuellement, la répartition est faite au prorata de la valeur locative retenue pour l'établissement de la TEOM.

A titre transitoire et pendant une durée de 5 ans maximum, la part incitative peut être calculée proportionnellement au nombre de personnes composant le foyer. Ce dispositif est censé atténuer pour les grandes familles, au moins dans un premier temps, les conséquences du passage à la tarification incitative qui devrait entraîner des charges supérieures.

Les communes et EPCI doivent faire connaître aux services fiscaux avant le 31 mars de l'année d'imposition, le montant en valeur absolue de cette part incitative par local au cours de l'année précédente, à l'exception des constructions neuves pour lesquelles la date limite d'information est fixée au 31 janvier. Un décret doit fixer les modalités de ces transmissions.

Cette disposition est applicable pour les impositions établies au titre de l'année 2013.

Zones de revitalisation rurale / modification du zonage (art.16 / CGI : art.1465 A)

Créées par la loi du 4 février 1995, les zones de revitalisation rurale (ZRR) rassemblent les territoires ruraux qui présentent des difficultés particulières telles qu'une faible densité démographique, des handicaps économiques et sociaux. Les entreprises implantées sur ces territoires bénéficient d'avantages sociaux et fiscaux.

Ce dispositif repose sur un zonage établi selon trois critères :

- un critère de faible densité démographique ;
- un critère socio-économique (perte de population, perte de population active ou détention d'un taux de population active agricole supérieur au double de la moyenne nationale) ;
- un critère institutionnel (appartenance à un EPCI à fiscalité propre).

La loi prévoit un changement de calcul du critère socio-économique de déclin de la population. Désormais, ce déclin ne sera plus constaté au niveau communal. Il le sera au niveau de l'ensemble de l'arrondissement ou du canton ou dans une majorité de communes, dont le chef-lieu doit faire partie, qui composent ce canton ou cet arrondissement.

Impôts locaux (art.95)

Les coefficients de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives servant de base aux impôts directs locaux sont, pour l'année 2012, fixés à 1,018 pour les propriétés bâties et non bâties.

Revalorisation des aides personnelles au logement (art.74)

Par dérogation au droit commun qui pose le principe d'une indexation sur l'indice de référence des loyers, la loi prévoit que les paramètres de calcul des aides personnelles au logement sont revalorisés de 1 % pour l'année 2012.

TVA immobilière / taux réduit (art.13)

Création d'un nouveau taux réduit de TVA

La loi de finances rectificative pour 2011 crée un second taux réduit de TVA. Le taux de 5,5 % passe à 7 % pour :

- les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans (CGI : art.279-0 bis) sauf travaux de nettoyage, d'aménagement et d'entretien des espaces verts (TVA à 19,6 %). Le taux est inchangé à 2,10 % en Guadeloupe, Martinique et à la Réunion (CGI : art.296)
- les opérations d'accession sociale (CGI : art.278 sexies), notamment : livraison à soi-même et vente de logement en PSLA, accession sociale en zone ANRU, les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif

Entrée en vigueur

Principe

Le nouveau taux applicable aux opérations pour lesquelles la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est exigible à compter du 1er janvier 2012, c'est-à-dire dont le fait générateur est intervenu à compter de cette date. Il varie selon la nature de l'opération.

Des dispositions transitoires

- Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans (CGI : art.279-0 sexies).

En principe, pour les travaux immobiliers (considérés comme des prestations de services), le fait générateur intervient lorsque les travaux sont exécutés. En cas d'encaissements successifs, le fait générateur est réputé intervenir lors de l'expiration des périodes auxquelles ces décaissements se rapportent. Par conséquent, le taux de 7 % s'appliquera aux travaux achevés à compter du 1er janvier 2012. A titre dérogatoire, le taux de 5,5 % reste applicable aux travaux qui ont fait l'objet d'un devis daté et accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011 et d'un acompte encaissé avant cette date.

- PSLA (CGI : art.278 sexies I. 4)

Pour les livraisons de logements PSLA et la livraison à soi-même (LASM) de ces mêmes logements, le taux de 7 % s'appliquera aux opérations bénéficiant d'une décision d'agrément accordée à compter du 1er janvier 2012. Avant cette date, le taux de 5,5 % reste applicable.

- Accession sociale en zone ANRU (CGI : art.278 sexies I. 11)

Pour l'acquisition du terrain, d'un logement neuf achevé ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) et la réalisation de travaux de construction du logement, le taux de 7 % s'appliquera aux opérations pour lesquelles un avant-contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut un contrat de vente ou un contrat ayant pour objet la construction du logement est signé à compter du 1er janvier 2012. Pour les travaux de construction réalisés dans un cadre autre qu'un contrat unique de construction (contrat d'entreprise par exemple), le taux de 7 % s'appliquera aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2012.

- Dispositif Pass-Foncier (CGI : art.278 sexies I. 9)

Pour mémoire, ce dispositif concerne les seules opérations engagées avant le 31 décembre 2010. Certaines opérations étant encore en cours, le législateur a prévu le maintien du bénéfice du taux réduit de 5,5 % pour ces opérations.

Eco-prêt à taux zéro collectif (art. 43 / CGI : art.244 quater U)

Un éco-prêt à taux zéro collectif est créé au profit du syndicat des copropriétaires. Il permettra de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs de l'immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si ce dernier apporte la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Contrairement à l'éco-prêt individuel, l'éco-prêt collectif pourra être attribué pour le financement d'une seule action du bouquet de travaux. Il ne sera donc pas nécessaire de composer au minimum un bouquet de deux actions.

Un seul éco-prêt pourra être consenti par syndicat de copropriétaires.

Le montant du prêt ne pourra être supérieur à 30 000 € par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale.

Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt collectif pourra bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme des deux prêts ne pourra cependant excéder la somme de 30 000 € au titre d'un même logement.

L'éco-prêt sera mis en place à compter du 1er avril 2012.

A noter : cet éco-prêt au profit des syndicats de copropriétaires faisait partie des propositions du rapport Pelletier sur l'efficacité des aides à la performance énergétique. Le projet de loi Warsmann (cf. HA n°124 p.26) prévoit en parallèle de sécuriser les emprunts aux syndicats des copropriétaires.

Plafonds de ressources pour bénéficier de l'exonération de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière (art.16 / CGI : art.1414 A et 1417)

Le barème de l'impôt sur le revenu est reconduit sans changement par rapport à l'année dernière : pour les revenus de 2011, on applique ainsi le même barème que celui pour les revenus de 2010. Les nombreux seuils et limites qui sont réévalués chaque année dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu restent donc inchangés. C'est notamment le cas des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour bénéficier de l'exonération ou de l'abattement de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Plus-values immobilières

Quelques semaines après la réforme de la taxe sur les plus-values immobilières instituée par la loi de finances rectificative du 19 septembre 2011 (loi du 19.9.11 : art. 1er), le régime est modifié sur plusieurs points.

Vente de terrains constructibles (art.29)

La réforme de la taxe des plus-values immobilières ne sera pas applicable uniformément à toutes les cessions.

Pour mémoire, l'abattement pour durée de détention a été modifié : c'est au-delà de 30 ans de possession et non plus 15 ans que la vente d'un bien immobilier peut être totalement exonérée de taxe. Cette réforme s'applique aux plus-values réalisées au titre des ventes intervenues à compter du 1er février 2012 (initialement, la date d'entrée en vigueur était fixée rétroactivement au 25 août 2011).

Une souplesse est accordée dans le cas de ventes de terrains constructibles pour lesquelles il sera possible d'appliquer le régime antérieur à la réforme de septembre 2011. Mais cette exception ne bénéficie qu'aux terrains pour lesquels une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et dont la vente sera conclue avant le 1er janvier 2013.

Personnes âgées et adultes handicapés (art.24 / CGI : art.150 U)

Une nouvelle exonération de taxe sur les plus-values est créée pour les ventes d'immeubles constituant d'anciennes résidences principales de personnes entrées en maison de retraite (et d'adultes handicapés hébergés dans des établissements spécialisés). Pour en bénéficier, les revenus de ces personnes ne doivent pas dépasser certains montants et la

vente, exonérée de taxe, doit avoir lieu dans un délai maximum de deux ans après l'entrée dans la maison de retraite.

Développement de l'offre de logement (art.42 / CGI : art.150 U et 238 octies A)

Deux mesures sont adoptées afin de tenter de favoriser la réalisation de logement ou la transformation de locaux en logements. Une nouvelle exonération de taxe sur les plus-values immobilières est créée en cas de cession d'un droit de surélévation d'un immeuble existant intervenue entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014. Le cessionnaire (qui peut être un particulier ou une entreprise) doit s'engager à construire des locaux à usage d'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition. L'autre mesure concerne uniquement les professionnels : il s'agit d'accorder un taux réduit d'impôt sur les sociétés aux cessions d'immeubles de bureaux ou de locaux commerciaux entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014, que l'entreprise cessionnaire s'engage à transformer en immeubles d'habitation dans le délai de trois ans suivant l'acquisition.

Expropriation / mise à disposition d'informations par voie électronique (art.57 / livre des procédures fiscales : L.107 B)

Il est proposé de permettre la communication, par voie électronique, d'informations relatives aux transactions immobilières aux personnes concernées par une procédure administrative (expropriation notamment) ou par une obligation déclarative (acte de donation, déclaration de succession, etc...) de manière à faciliter l'évaluation de leurs biens immobiliers.

Il s'agit du projet PATRIM Usagers qui doit permettre à une personne touchée par une expropriation notamment, d'évaluer la valeur vénale réelle de son bien, de manière à pouvoir la comparer avec l'estimation faite par l'administration. Elle peut ainsi demander la communication d'éléments d'information utiles relatifs aux ventes de biens comparables intervenus dans un périmètre et pendant une période déterminés : les informations communicables sont la rue et la commune, la superficie, le type et les caractéristiques du bien immobilier, la nature et la date de la vente, ainsi que la valeur foncière déclarée à cette occasion.

Les modalités d'application de cette mesure seront précisées par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Réforme de la redevance d'archéologie préventive (art.79 / code du patrimoine : L.524-2 et s.)

L'archéologie préventive vise à repérer, en vue de leur sauvegarde, des éléments du patrimoine avant la réalisation d'opérations en sous-sol. Cette démarche comprend deux phases :

- un diagnostic qui consiste en une série d'études, de prospections et de travaux de terrain destinés à mettre en évidence des éléments de patrimoine éventuellement présents sur le site ;
- les fouilles qui interviennent si le diagnostic révèle l'existence d'éléments dont l'intérêt nécessite de les relever et de les protéger.

La redevance d'archéologie préventive permet de financer en partie ces actions. Elle est réformée pour améliorer son rendement, en l'adossant en partie au régime de la taxe d'aménagement. Son assiette, notamment, est désormais identique : il s'agit de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée en fonction de la surface de la construction. Ces mesures sont applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012 (date d'entrée en vigueur de la taxe d'aménagement).