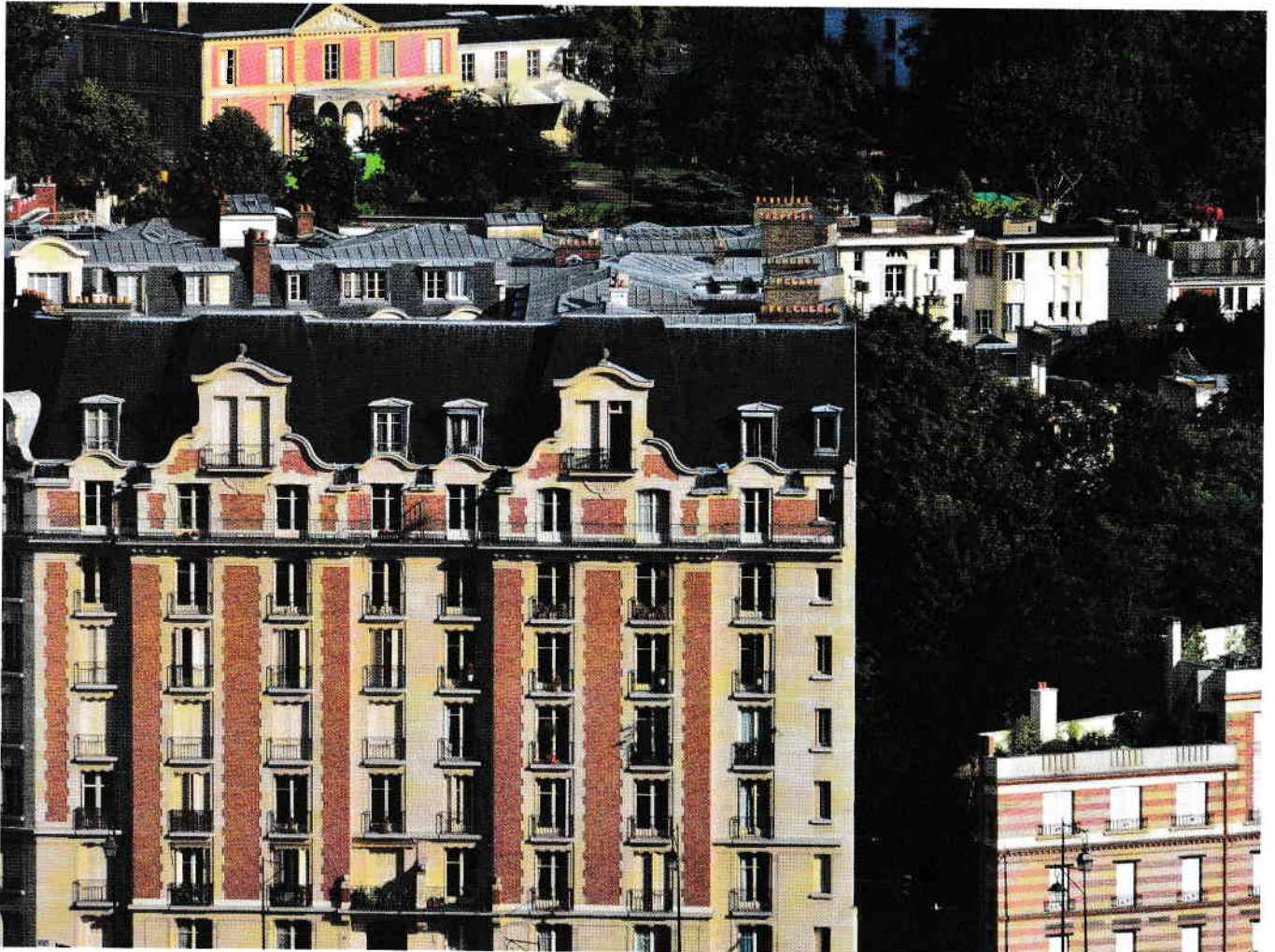


# LOGEMENT : TOUT CE QUI VA CHANGER EN 2018

Recentrage du PTZ, bail mobilité, IFI... le projet de loi de finances 2018 et la loi logement rebattent encore les cartes.



Selon les calculs du ministère de l'Économie et des Finances, 150 000 foyers fiscaux qui devront payer le nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) en 2018.

C'est devenu une habitude. Le début de chaque nouvelle année marque l'arrivée d'une série de mesures qui affectent le logement, la gestion locative ou encore la fiscalité immobilière. 2018 n'échappera pas à la règle, bien au contraire... Des dispositifs seront corrigés voire sup-

primés. D'autres maintenus. Explications.

## 1- LA MORT DE L'ISF ET LA NAISSANCE DE L'IFI

Fini l'impôt sur la fortune (ISF) et place à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Dans les faits, rien ne change vraiment pour

les particuliers déjà redevables de l'ISF sur leur patrimoine immobilier. L'IFI sera toujours calculé sur la valeur de leur(s) bien(s). L'impôt sur la fortune immobilière sera dû par les foyers dont la valeur du patrimoine exclusivement immobilier est supérieure à 1 300 000 euros au 1<sup>er</sup> janvier de chaque

année d'impositions. Le barème de l'IFI est identique à celui de feu l'ISF : 0,5 % pour un patrimoine compris entre 800 000 et 1,3 million ; 0,7 % entre 1 300 000 et 2 570 000 euros ; 1 % entre 2 570 000 et 5 000 000 euros ; 1,25 % entre 5 000 000 et 10 000 000 euros et 1,5 % au delà de 10 000 000 euros. ►

► Les biens immobiliers professionnels et les biens loués en location meublée professionnelle (LMP) ne sont pas soumis à l'IFI. L'abattement de 30 % pour la résidence principale est maintenu. Enfin, la mesure exonère les valeurs mobilières (actions en Bourse par exemple) de l'assiette de l'IFI.

## 2- LE DISPOSITIF PINEL ET LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) RECADRÉS

Le PTZ comme le Pinel seront prolongés. Les deux dispositifs devraient s'éteindre définitivement le 31 décembre 2021. Toutefois, les nouvelles versions de ces mécanismes de soutien vont être recentrées, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sur les zones tendues. Le dispositif Pinel ne sera mobilisable que dans les zones A, Abis et B1. Tout comme le prêt à taux zéro dans le neuf, même si durant les deux prochaines années (de 2018 à 2020), les particuliers des zones B2 et C pourront y recourir. Le montant couvert ne devra toutefois pas dépasser 20 % du prix du logement. Le PTZ dans l'ancien sera, lui, recentré, pour les quatre prochaines années sur les zones B2 et C.

## 3- LA LOCATION MEUBLÉE ENCORE PLUS INTÉRESSANTE

Bonne nouvelle pour ceux qui souhaitent louer en meublé. L'article 10 du projet de loi de finances 2018 prévoit de rehausser le plafond des recettes du



Prêt à taux zéro, dispositif Pinel... le gouvernement a finalement décidé de maintenir les aides à l'achat sur l'ensemble du territoire en 2018.

régime micro-Bic. Le seuil annuel passera, si la loi est votée en l'état, de 33 200 à 70 000 euros pour les locations meublées, hors locations saisonnières classées. Ces dernières verront aussi leur plafond augmenter : 170 000 euros par an en 2018 contre 82 800 euros auparavant.

## 4- LE FONCIER CONSTRUCTIBLE PLUS FACILE À LIBÉRER

Pour le gouvernement, la meilleure solution pour faire baisser les prix de l'immobilier est de faciliter la construction. Ainsi, sera mis en place dès 2018 un abattement fiscal à plusieurs niveaux, sur les plus-values réalisées en cas de cession d'un terrain à bâtir ou de terrains bâtis,

si la promesse de vente est conclue avant fin 2020. La déduction fiscale fonctionne de la manière suivante : 100 % pour une cession réalisée en vue de construire du logement social, 85 % pour faire de l'intermédiaire, 70 % du logement libre. Ce dispositif ne sera appliqué que dans les zones tendues.

## 5- UN NOUVEAU BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE

Emmanuel Macron l'avait promis pendant la campagne présidentielle. Dès février 2018, la création du bail mobilité sera insérée dans le projet de loi logement. Ce contrat de location d'une durée de un à dix mois, non renouvelable, ne nécessitera pas de dépôt de garantie de la

part du locataire. Le montant des charges prendra la forme d'un forfait non justifiable. Reste à savoir quel sera le public visé par ce contrat. Durant la campagne, le président de la République souhaitait le réserver aux stagiaires, aux jeunes en apprentissage ou en formation professionnelle. Depuis, il se murmure qu'il pourrait être utilisé avec n'importe qui, sans distinction.

## 6- COUP DE RABOT DANS LES APL

La baisse des aides personnelles au logement (APL) n'est pas terminée. Le gouvernement planche, pour l'année prochaine, sur une réforme du financement de ce dispositif. L'objectif jusqu'à présent

est de contraindre les offices HLM de faire reculer de 60 euros par mois le montant de l'ensemble de leurs loyers. A cette condition, d'après le ministère de la Cohésion des Territoires, il serait possible de poursuivre la baisse des dépenses consacrées aux APL.

## 7- LA TAXE D'HABITATION SUPPRIMÉE POUR 80 % DE LA POPULATION

La mesure phare d'Emmanuel Macron entre en vigueur dès le début de l'année prochaine. La fin de la taxe d'habitation s'appliquera progressivement entre 2018 et 2020. Chaque année, les particuliers visés paieront 30 % de taxe d'habitation en moins jusqu'à arriver à l'exonération totale en 2020. Seront concernés par cette réforme les célibataires dont le revenu fiscal annuel de référence est inférieur à 27 000 euros, les couples dont les revenus ne dépassent pas les 43 000 euros par an et les couples avec enfants dans la limite de 55 000 euros de revenus annuels.

## 8- LES ASSURANCES EMPRUNTEURS PLUS FACILES À RÉSILIER

La loi Sapin II donne la possibilité aux emprunteurs, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018, de renégocier chaque année leur assurance prêt sans distinction. De quoi permettre aux acquéreurs de faire jouer continuellement la concurrence et réduire

ainsi la facture de leur emprunt.

## 9- LES REVENUS DU PEL D'AVANTAGE TAXÉS

Mauvaise nouvelle pour ceux qui ouvriront un plan épargne logement en 2018. Un prélèvement forfaitaire unique à hauteur de 30 % s'appliquera sur les intérêts du PEL et ce, dès la première année d'ouverture du compte. Une mesure qui n'affectera pas les détenteurs d'un plan depuis de longues années. Pour les PEL ouvert avant 2006, les intérêts resteront exonérés d'impôt sur le revenu.

## 10- DES DURCISSEMENTS À VENIR POUR LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

La Ville de Paris serre la vis aux plateformes de location saisonnière et compte bien entraîner le gouvernement dans son combat. Au moment où nous écrivons ces lignes, le Conseil de Paris faisait voter une proposition afin de réclamer au gouvernement d'autoriser par décret les communes à fixer le nombre de jours durant lesquels ces locations pourraient être réalisées, rapporte *Le Parisien*. Paris veut passer de 120 à 90 jours et créer une « amende civile de 15 000 euros par logement avec astreinte journalière de 500 euros » contre les plateformes qui ne bloqueraient pas les locations excédant 120 jours. ■

Ludovic Clerima