

Revue des Loyers

DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES FERMAGES

NUMÉRO 944

97^e Année • FÉVRIER 2014

DOCTRINE

Budget 2014 : les tentatives de relance d'un marché immobilier atone

par Julien Aillet et Nelson Da Riba

Renouvellement du bail : moment
d'exercice de l'option du bailleur

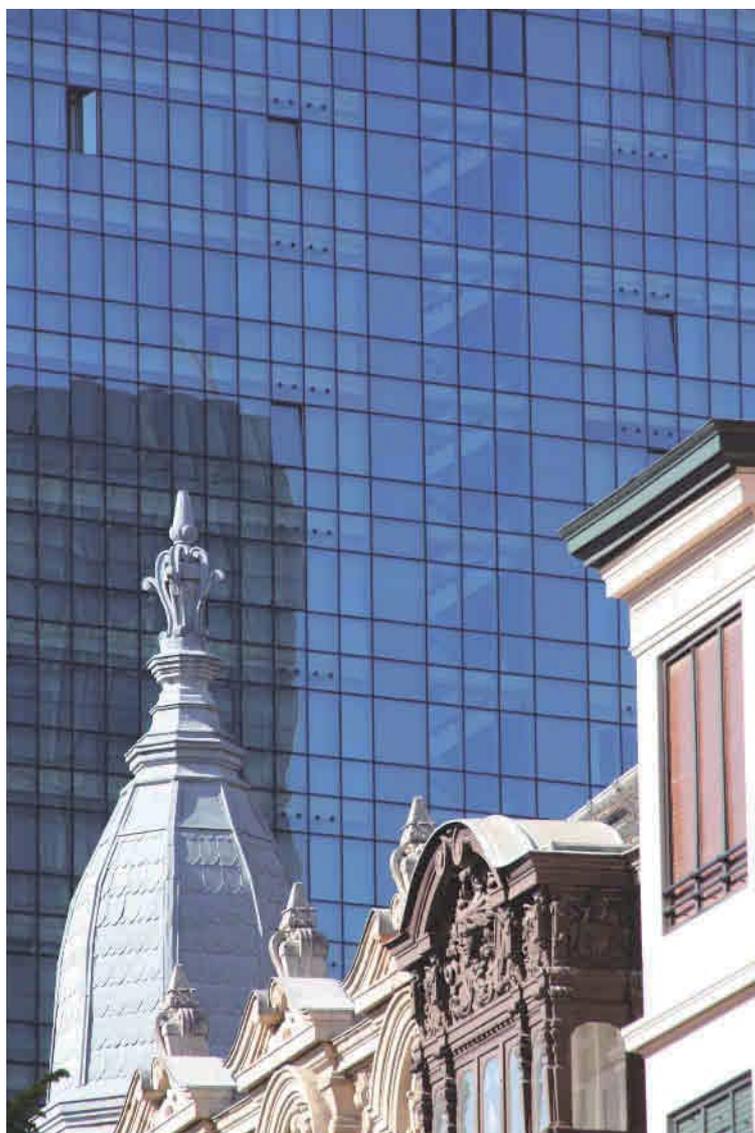
par Christine Quément

Partage des charges de gardiennage :
quelles règles applicables ?

par Bénédicte Humblot-Catheland

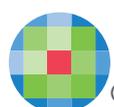
Cession d'un droit de jouissance
privatif de partie commune

par Vivien Zalewski-Sicard



ISSN 1779-6903

► N° Indigo 0 825 08 08 00



® Lamy

une marque Wolters Kluwer

DOCTRINE

Budget 2014 : les tentatives de relance d'un marché immobilier atone <i>par Julien Aillet et Nelson Da Riba</i>	59
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

JURISPRUDENCE

BAIL COMMERCIAL

Renouvellement du bail : moment d'exercice de l'option du bailleur <i>par Christine Quément</i>	65
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Sommaires d'arrêts de cours d'appel <i>par Stéphane Brena</i>	67
-------------------------------------------------------------------------------	----

BAIL D'HABITATION

Partage des charges de gardiennage : quelles règles applicables ? <i>par Bénédicte Humblot-Catheland</i>	69
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Contenu de l'offre de vente et vente par lots <i>par Vincent Canu</i>	71
---------------------------------------------------------------------------------------	----

Sommaires d'arrêts de cours d'appel <i>par Stéphane Brena</i>	72
-------------------------------------------------------------------------------	----

COPROPRIÉTÉ

Répartition des charges : primauté de la décision d'assemblée sur le règlement de copropriété <i>par Matthieu Plaidy</i>	76
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Cession d'un droit de jouissance privatif de partie commune <i>par Vivien Zalewski-Sicard</i>	79
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Indivisibilité de l'ordonnance rétractant la désignation d'un administrateur provisoire <i>par Laurence Guégan</i>	83
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Sommaires d'arrêts de cours d'appel <i>par Stéphane Benils</i>	85
--------------------------------------------------------------------------------	----

À NOTER

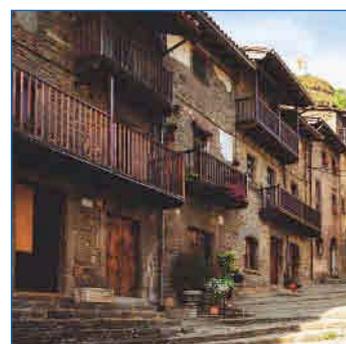
Textes officiels et brèves	88
-----------------------------------------	----

RENSEIGNEMENTS PRATIQUES

Indices économiques – Rétrospective	92
--------------------------------------------------	----

TABLES DES MATIÈRES

Table analytique	98
Table alphabétique	100





Pascal MENDAK
Rédacteur en chef

Lors de ses vœux à la presse, la ministre du Logement était dans le droit fil du président de la République : la politique de l'offre, fustigeant par la même occasion celle de la demande, qui « *consiste à encourager à tout prix l'accession à la propriété en multipliant les crédits immobiliers, sans tenir compte ni des besoins sociaux, ni de l'aménagement du territoire* ». Avec une telle politique pratiquée à l'excès, on atteint de sinistres résultats et la ministre de citer, notamment, *Subprimes* et bulles immobilières.

Offre de logements, donc : cap sur les 500 000 logements par an comme priorité, et son lot de mesures qui doivent accompagner cette politique volontariste intégrée, notamment, dans la future loi Alur, qui devrait être publiée avant fin mars.

Parmi les récentes dispositions, issues, notamment, de la dernière loi de finances pour 2014⁽¹⁾, que détaillent Maîtres Aillet et Da Riba⁽²⁾, l'exonération d'imposition sur les plus-values immobilières après vingt-deux ans de détention. Un aménagement qui va dans le bon sens, même si l'on peut déplorer le va-et-vient régulier et l'instabilité des règles. De même, la GUL ne serait plus à la charge des bailleurs. Ces derniers pourront opter pour cette garantie, selon la dernière mouture de la loi Alur⁽³⁾, en seconde lecture au Sénat, lorsque nous achevons ces propos.

Annoncée aussi par le président Hollande, la simplification des normes en matière d'urbanisme et la réduction des délais d'attribution du permis de construire figurent aussi parmi les "bonnes" nouvelles de ce début d'année. Le transfert de compétence, au niveau intercommunal, du permis de construire irait également dans le bon sens, évitant ainsi certaines décisions électoralistes⁽⁴⁾. Simplifier les règles d'urbanisme et de construction pour libérer le foncier, cela est unanimement entendu. Comment ? Une démonstration convaincante par le texte reste à faire dans les mois à venir.

Mais ces perspectives favoriseront-elles à court ou moyen terme une meilleure adéquation entre offre et demande ?

Rendez-vous en fin d'année.

(1) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, JO 30 déc.

(2) Aillet J. et Da Riba N., Budget 2014 : les tentatives de relance d'un marché immobilier atone, Rev. loyers 2014/944, n° 1742, p. 59.

(3) TA AN n° 274, 2013-2014.

(4) Baroni M., Loi Alur : la question des "mal logés" n'est pas résolue, www.lavieimmo.com, 22 janv. 2014.

Budget 2014 : les tentatives de relance d'un marché immobilier atone



Julien AILLET
Avocat à la cour d'appel de Paris,
Gide Loyrette Nouel



Nelson DA RIBA
Avocat à la cour d'appel de Paris,
Gide Loyrette Nouel

RL>1742

Dans un contexte marqué par le renforcement sensible des moyens mis à la disposition de l'Administration pour lutter contre la fraude fiscale⁽¹⁾, la loi de finances rectificative pour 2013⁽²⁾ et la loi de finances pour 2014⁽³⁾ ont apporté leur lot de nouveautés. Ces lois, préalablement à leur publication au *Journal officiel*, sont passées sous les fourches caudines du Conseil constitutionnel⁽⁴⁾, qui a pleinement joué son rôle de gardien de la Constitution en censurant des mesures portant atteinte à l'égalité devant les charges publiques, voire à l'accessibilité et à l'intelligibilité de la loi.

L'objectif du gouvernement au titre du budget 2014, partiellement entériné par le législateur, est d'assurer une part toujours plus grande de logements construits, afin de satisfaire la demande. Des choix fiscaux ont été opérés afin d'orienter les investisseurs et les opérateurs vers ce but.

En définitive, ces lois de finances confèrent un sentiment mitigé. D'une part, elles mettent en avant les ambitions du législateur visant à redynamiser un marché immobilier en suspens (I). D'autre part, elles portent en elles des mesures source de

déception, puisqu'elles renforcent les contraintes ou les charges pesant sur les acteurs de l'immobilier, professionnels ou particuliers (II).

I – LES AMBITIONS

Le législateur a souhaité agir sur la fluidité du marché immobilier en prenant différentes mesures visant à encourager la cession de logements, au premier rang desquelles se situe une nouvelle réforme de l'imposition

(1) L. n° 2013-1117, 6 déc. 2013, JO 7 déc.

(2) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, JO 30 déc.

(3) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, JO 30 déc.

(4) Cons. const. DC, 29 déc. 2013, n° 2013-684, JO 30 déc. ; Cons. const. DC, 29 déc. 2013, n° 2013-685, JO 30 déc.

des plus-values immobilières (A), tout en favorisant le développement du logement social (B).

A – Les tentatives de redynamisation du marché immobilier

1) Allègement de l'imposition des plus-values immobilières

a) Cession d'immeubles autres que terrains à bâtir

La loi de finances pour 2014 légalise les modalités de calcul des plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession d'immeubles autres qu'un terrain à bâtir. Elles avaient été introduites par l'administration fiscale dans sa documentation officielle⁽⁵⁾ et s'appliquent depuis le 1^{er} septembre 2013⁽⁶⁾.

Le taux et la durée de l'abattement pour durée de détention des immeubles applicable sur le montant de la plus-value réalisée est, depuis cette date, différent selon qu'il s'agit de déterminer le montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu ou aux prélèvements sociaux.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est fixé à :

- 6 %, pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 %, au titre de la vingt-deuxième année de détention.

L'exonération d'impôt sur le revenu est ainsi acquise au terme d'une détention de vingt-deux ans⁽⁷⁾.

En revanche, pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est fixé à :

- 1,65 %, pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 %, pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 %, pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération des prélèvements sociaux demeure ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans⁽⁸⁾.

(5) BOI-RFPI-PVI-20-20, § 152 et s.

(6) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 27.

(7) CGI, art. 150 VC, modifié.

(8) CSS, art. L. 136-7, VI, modifié.

Par ailleurs, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable sur la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention réalisée entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 décembre 2016. Toutefois, alors qu'aucune condition particulière n'est prévue pour les cessions intervenues ou à intervenir jusqu'au 31 août 2014, la loi dispose, à présent, que, pour pouvoir bénéficier de l'abattement exceptionnel de 25 %, les cessions réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014 devront concerner des immeubles :

- destinés à être démolis et reconstruits, dans un délai de quatre ans à compter de leur acquisition, en locaux d'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols ;
- et situés dans une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants.

Si la cession intervient au cours des années 2015 et 2016, la promesse de vente devra également avoir acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014⁽⁹⁾.

En outre, la loi de finances pour 2014 permet à présent aux personnes qui ne sont pas résidentes fiscales de France, mais qui l'ont été de manière continue pendant au moins deux ans, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur la plus-value réalisée lors de la cession de leur habitation en France, dès lors que cette cession intervient au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert de leur domicile hors de France et ce, même si l'habitation est donnée à bail. Cette exonération ne s'applique, toutefois, que dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 euros de plus-value nette imposable⁽¹⁰⁾.

b) Cession de terrains à bâtir

L'article 27, I, A, 1°, de la loi de finances pour 2014 prévoyait de supprimer tout abattement pour durée de détention pour les cessions de terrains à bâtir et de droits s'y rapportant, à compter du 1^{er} mars 2014.

Cette disposition a été censurée par le Conseil constitutionnel, au motif qu'elle portait atteinte au principe d'égalité devant les charges publiques, dès lors qu'aucune prise en compte de l'érosion monétaire n'était prévue en contrepartie de la suppression de l'abattement⁽¹¹⁾.

À la suite de cette censure, le Conseil a précisé que sa décision a pour effet de maintenir, pour les plus-values de cession de terrains à bâtir, l'ancien régime d'abattement pour durée de détention en vigueur depuis

(9) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 27, III et IV.

(10) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 28 ; CGI, art. 150 U, II, modifié.

(11) Cons. const. DC, 29 déc. 2013, n° 2013-685, § 41 et s.

le 1^{er} février 2012. Ce dernier se traduit par une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au terme de trente ans de détention⁽¹²⁾.

Cette analyse, qui ne ressort pas strictement des termes de la loi, a été reprise par l'administration fiscale dans sa doctrine officielle⁽¹³⁾. L'article 150 VC du Code général des impôts, dans sa version issue de la loi de finances pour 2014, dispose pourtant que les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention précédemment indiquées pour les cessions d'immeubles autres que des terrains à bâtir (qui aboutissent à une exonération d'impôt sur le revenu au terme de vingt-deux ans de détention) devraient être applicables à toutes les cessions d'immeubles, y compris les terrains à bâtir.

2) Refonte du crédit d'impôt Développement durable

À compter du 1^{er} janvier 2014, le crédit d'impôt en faveur de la qualité environnementale de l'habitation principale (ou crédit d'impôt *Développement durable*) n'est plus applicable aux dépenses engagées pour l'acquisition d'équipements de production d'électricité solaire ou d'équipements de récupération et de traitement des eaux. De même, l'ensemble des dépenses réalisées par les bailleurs ne bénéficient plus de la réduction d'impôt⁽¹⁴⁾.

Le crédit d'impôt n'est accordé, en principe, que dans le cadre de la réalisation d'un bouquet de travaux, ce qui signifie que les dépenses engagées doivent relever d'au moins deux des catégories de dépenses visées par la loi (par exemple, l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées et des murs ou des toitures). Toutefois, les contribuables de condition modeste peuvent bénéficier du crédit d'impôt même lorsqu'ils ne réalisent qu'une seule catégorie de dépenses.

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 25 %. Il est ramené à 15 % pour les dépenses réalisées par les contribuables de condition modeste.

Le délai pour réaliser ces dépenses est à présent de deux années consécutives et non plus d'un an⁽¹⁵⁾.

3) Aménagement du crédit d'impôt Éco-prêt à taux zéro

Le crédit d'impôt dont peuvent bénéficier les établissements de crédit qui accordent des avances sans intérêt

à des particuliers ou à des syndicats de copropriétaires en vue de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de logements anciens utilisés ou destinés à être utilisés comme résidence principale est prorogé de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2015⁽¹⁶⁾.

Le délai de deux ans pour effectuer les travaux est porté à trois ans, lorsque l'avance est consentie par un syndicat de copropriétaires.

Un décret à paraître fixera les nouveaux critères de qualification exigés des entreprises qui réalisent les travaux.

Par ailleurs, les plafonds de revenus en deçà desquels les particuliers peuvent cumuler le bénéfice de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt développement durable varient désormais selon la composition du foyer fiscal. Ils sont ainsi fixés à 25 000 euros pour un célibataire, 35 000 euros pour un couple soumis à imposition commune et 7 500 euros supplémentaires par personne à charge⁽¹⁷⁾.

4) Réduction et crédit d'impôt sur le revenu afférents aux investissements forestiers

La réduction d'impôt de 18 % pour l'acquisition de bois et forêts et celle de 76 % pour les cotisations d'assurance sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2017⁽¹⁸⁾.

Un crédit d'impôt, restituable pour sa fraction qui excède l'impôt sur le revenu, contrairement à la réduction d'impôt, est également institué au bénéfice des contribuables qui réalisent des dépenses de travaux forestiers ou versent des rémunérations au titre de contrats de gestion de bois et forêts jusqu'au 31 décembre 2017⁽¹⁹⁾.

5) Instauration d'un abattement sur le calcul de la taxe foncière des résidences temporaires

Un abattement facultatif de 25 % appliqué sur l'assiette de la taxe foncière des logements vacants affectés à un projet de résidence temporaire au titre des années 2014 à 2018 est créé par la loi de finances rectificative pour 2013⁽²⁰⁾.

Cet abattement, institué sur délibération des collectivités territoriales, porte sur les locaux vacants faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat temporaire passé, avec un intermédiaire agréé par l'État en vue

(12) Cons. const. DC, 29 déc. 2013, n° 2013-685, commentaire, p. 22.

(13) Res. n° 2014/01, 9 janv. 2014, BOI-RFPI-PVI-20-20, § 154.

(14) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 74.

(15) CGI, art. 200 *quater*, modifié.

(16) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 74, II et V.

(17) CGI, art. 200 *quater* U, modifié.

(18) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 32, II ; CGI, art. 199 *decies* H.

(19) CGI, art. 200 *quindecies*, nouveau.

(20) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 52.

de leur occupation par des résidents temporaires, en application des dispositions de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion⁽²¹⁾.

Le bénéfice de l'abattement est soumis au dépôt par le redevable de la taxe, auprès du service des impôts du lieu de situation de l'immeuble, d'une déclaration spécifique accompagnée d'une copie de la convention ou du contrat de résidence temporaire avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de cette convention ou de ce contrat⁽²²⁾.

Pour l'année 2014, le redevable de la taxe foncière doit souscrire sa déclaration avant le 31 mars 2014⁽²³⁾.

6) *Simplification des modalités de déclaration et de recouvrement de la taxe sur les loyers élevés des "micro-logements"*

Les personnes physiques ou morales qui donnent en location des logements dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 mètres carrés sont redevables d'une taxe, lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, du logement excède un seuil fixé à 40,88 euros⁽²⁴⁾.

Jusqu'à présent, pour les sociétés de personnes, la taxe était établie, contrôlée et recouvrée selon les modalités de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu selon l'associé (personne morale ou personne physique) de la société de personnes. À compter du 1^{er} janvier 2014, c'est la société de personnes elle-même qui déclarera et acquittera la taxe auprès du service des impôts dont elle dépend et au plus tard à la date prévue pour le dépôt de sa déclaration de résultats⁽²⁵⁾.

B – Le logement social favorisé

1) *Encouragement à la cession d'immeubles*

La plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier en faveur d'un organisme en charge du logement social bénéficie, à nouveau, d'une exonération d'impôt sur le revenu⁽²⁶⁾.

Ce régime d'exonération, initialement appliqué jusqu'au 31 décembre 2011, réapparaît pour les cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2015⁽²⁷⁾.

(21) L. n° 2009-323, 25 mars 2009, JO 27 mars, art. 101, modifié.

(22) CGI, art. 1388 *quinquies* A, nouveau.

(23) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 52, III.

(24) CGI, art. 234 et CGI, ann. III, art. 58 P.

(25) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 64 ; CGI, art. 234, IV, 3, modifié.

(26) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 27, IV, D.

(27) CGI, art. 150 U, 7° et 8°.

2) *Abaissement du taux de TVA sur la construction et la rénovation de logements sociaux*

Depuis le 1^{er} janvier 2014, le taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 % (et non de 10 %) est applicable aux opérations de livraison, construction et rénovation de logements sociaux, à l'exception, notamment, des travaux d'amélioration qui ne concourent pas à la réalisation d'économie d'énergie ou à l'amélioration de l'accessibilité de l'immeuble et du logement aux personnes handicapées⁽²⁸⁾.

Le taux de TVA de 10 % est applicable, quant à lui, aux livraisons de logements locatifs neufs dans le secteur intermédiaire à des investisseurs institutionnels ou à des organismes de logement social, dès lors que ces logements sont intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements sociaux⁽²⁹⁾.

Un dégrèvement de taxe foncière égal au quart des dépenses engagées pour réaliser des travaux d'économie d'énergie est également accordé aux bailleurs sociaux⁽³⁰⁾.

II – LES DÉCEPTIONS

Malgré les tentatives de redynamisation du marché, on ne peut que s'étonner devant certaines mesures votées, qui ont pour effet de renforcer les contraintes des opérateurs (A) ou menacent directement le budget des particuliers, allant ainsi à l'encontre du redémarrage d'un marché en apesanteur⁽³¹⁾(B).

A – L'immobilier commercial menacé

Certaines mesures instaurées par la loi de finances rectificative pour 2013 n'ont, en pratique, pas ou peu d'impact sur la redynamisation du marché immobilier (1). D'autres, en revanche, renforcent les contraintes des opérateurs (2).

1) *Réaménagement de l'incitation à la transformation des bureaux en logements*

La quatrième loi de finances rectificative pour 2011⁽³²⁾ a inséré dans le Code général des impôts un article 210 F,

(28) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 29 ; CGI, art. 278 *sexies*, modifié.

(29) L. fin. 2014, n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 73 ; L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 21, II ; CGI, art. 279-0 *bis* A, nouveau.

(30) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 45, V ; CGI, art. 1391 E, modifié.

(31) Les Échos, 7 janv. 2014.

(32) L. fin. rect. n° 2011-1978, 28 déc. 2011, art. 42.

qui prévoit que les plus-values nettes réalisées par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés lors de la cession, entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014, d'un local à usage de bureau ou à usage commercial sont imposées au taux réduit de 19 % (au lieu de 33,33 %), lorsque l'acquéreur s'engage à transformer l'immeuble acquis en un immeuble à usage d'habitation dans les trois ans qui suivent la date de clôture de l'exercice d'acquisition.

La loi de finances rectificative pour 2013 étend le bénéfice de cette disposition aux cessions réalisées après le 31 décembre 2014, qui sont consécutives à des promesses synallagmatiques de vente signées avant cette date⁽³³⁾. Afin de tenter d'éviter tout abus, elle exclut, pour l'avenir, de son champ d'application les cessions réalisées entre des sociétés liées au sens de l'article 39,12, du Code général des impôts.

Compte tenu du carcan législatif entourant le changement d'affectation des locaux à usage de bureau en locaux à usage d'habitation, les professionnels semblent dubitatifs quant à l'impact d'une telle mesure sur le marché immobilier⁽³⁴⁾.

2) Renforcement des obligations de distribution des SIIC et filiales de SIIC

Jusqu'à présent, les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) bénéficiaient d'une exonération d'impôt sur les sociétés, à condition de procéder à la distribution de :

- 100 % des dividendes qu'elles reçoivent de leurs filiales soumises au régime SIIC ;
- 85 % des produits de location d'immeubles et de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ;
- et 50 % des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles⁽³⁵⁾.

La loi de finances rectificative pour 2013 renforce ces obligations de distribution. Les SIIC doivent, désormais, distribuer au moins 95 % (contre 85 %) des bénéfices issus de la location d'immeubles et actifs assimilés et au moins 60 % (contre 50 %) des plus-values de cession de ces actifs⁽³⁶⁾.

(33) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 36.

(34) L'Agefi Actifs, 6 au 12 déc. 2013, n° 615.

(35) CGI, art. 208 C.

(36) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 33.

3) Non-renouvellement de l'exonération de redevance pour création de bureaux en Île-de-France

L'article L. 520-8 du Code de l'urbanisme, issu de la loi de finances rectificative pour 2006⁽³⁷⁾, prévoyait que les opérations de reconstruction d'un immeuble pour lesquelles un permis de construire était délivré avant le 1^{er} janvier 2014 n'étaient assujetties à la redevance pour création de bureaux en Île-de-France qu'à raison des mètres carrés de surface utile de plancher qui excédaient la surface de construction de l'immeuble avant reconstruction.

Cette disposition a ainsi permis le renouveau du quartier de *La Défense* en autorisant la rénovation et l'augmentation de surface des tours créées au début des années soixante, sans considérablement surenchérisir le coût de la rénovation⁽³⁸⁾.

Un amendement n° II-173 a été déposé à l'Assemblée nationale, le 28 octobre 2013, lors de la discussion du projet de loi de finances pour 2014, par Messieurs Mariton et Carrez. Son objet était d'étendre la mesure jusqu'au 1^{er} janvier 2016. Cependant, la prorogation du dispositif a fait l'objet d'un avis défavorable du gouvernement et l'amendement a, en conséquence, été retiré.

B – Les particuliers dans la tourmente

1) L'augmentation de la TVA sur les travaux de rénovation

Le taux de TVA sur les travaux portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans passe de 7 % à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2014⁽³⁹⁾.

Le législateur a, cependant, aménagé l'entrée en vigueur de cette mesure, afin de tenir compte des devis signés et des acomptes versés avant le 1^{er} janvier 2014. Les conditions de l'aménagement sont cependant très restrictives, puisque, pour continuer à bénéficier du taux de 7 %, il convient que les travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2014 :

- aient fait l'objet d'un devis daté et accepté avant le 1^{er} janvier 2014 ;

(37) L. fin. rect. n° 2006-177, 30 déc. 2006, JO 31 déc, art. 151.

(38) Arr. 2 déc. 2013, NOR : ETL1328502A, JO 29 déc., Rev. loyers 2014/943, À noter, p. 46, fixant les tarifs de la redevance pour création de bureaux en Île-de-France à 371,22 euros par mètre carré en 1^{re} circonscription (Paris et Hauts-de-Seine), 230,93 euros en deuxième circonscription (autres communes de l'unité urbaine de Paris) et 92,81 euros en troisième circonscription (autres communes de la région d'Île-de-France).

(39) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 21, I.

– aient donné lieu au versement d'un acompte de 30 % encaissé avant cette date ainsi que d'un solde facturé avant le 1^{er} mars 2014 et encaissé avant le 15 mars de cette même année.

Ces conditions étant cumulatives, l'application du taux de 7 % pour des travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2014 devrait donc rester exceptionnelle.

2) *La menace de revalorisation des valeurs locatives cadastrales*

Le gouvernement a décidé d'engager la révision, tant redoutée, des évaluations foncières. Ce travail avait été initié sous la précédente législature pour les locaux à usage professionnel⁽⁴⁰⁾. En effet, les valeurs locatives cadastrales sont actuellement fondées sur des valeurs au 1^{er} janvier 1970, revalorisées chaque année mais actuellement déconnectées de la valeur de marché des locaux.

(40) L. fin. rect. n° 2010-1658, 29 déc. 2010, JO 30 déc., art. 34.

La loi de finances rectificative pour 2013 lance une expérimentation dans cinq départements (notamment, Paris, le Lot, le Nord et le Val-de-Marne), dont les résultats devront faire l'objet d'un rapport au plus tard le 30 septembre 2015⁽⁴¹⁾.

L'objectif affiché est de rendre plus lisible le système d'évaluation des valeurs locatives des locaux à usage d'habitation, afin d'aboutir à la fixation d'un tarif au mètre carré en fonction de la consistance du local.

Malgré la prudence des termes, il ne fait aucun doute que l'objectif de cette mesure est de rapprocher les valeurs locatives cadastrales de la valeur locative de marché des logements. En fonction des résultats de l'expérimentation, la révision pourrait être généralisée à l'ensemble du territoire et les résultats, pris en compte dans les bases de calcul des impôts directs locaux (notamment, la taxe foncière et la taxe d'habitation) à l'automne 2018.

(41) L. fin. rect. n° 2013-1279, 29 déc. 2013, art. 74.



L'info par Lamy,
pour les professionnels
du droit et du chiffre



Quand l'information juridique vient à vous







Le fil d'information quotidien
et gratuit des rédactions Lamy.

À consulter sur Internet,
iPhone, Twitter.

Flashez ce code
et téléchargez
l'application iPhone





www.actualitesdudroit.fr