



Loi de finances pour 2012

N° 2011-20 / 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](#)

PTZ+ : offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2012 (art.86 / CCH : L.31.10.2 à L.31-10-4, L.31-10-9, L.31-10-12 / CGI : art.244 quater V)

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 du 30 décembre 2011 précisent 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 du 30.12.11). 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 du 30.12.11).

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 au prix estimé par le service des domaines diminué de 35%.

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 du 30.12.11).

Les quotités de prêt, ainsi que les niveaux de performance retenus, sont les suivants :

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 du 30.12.11) dans la limite du montant plafond applicable à l'ancien.

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