

30 JANVIER 2020

Accession sociale Actualité juridique 2020





PARTIE 01 PTZ

Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

PTZ

- Maintien de l'éligibilité des **logements neufs** situés en **zones B2 et C** pour un financement avec un PTZ (quotité = 20%)
- Tous les logements neufs, quelle que soit leur localisation, demeurent finançables par un PTZ jusqu'au 31 décembre 2021.





PARTIE

02

Dispositif fiscal « PINEL »

Décret n° 2019-1426 du 20 décembre 2019 pris pour l'application du X bis de l'article 199 novovicies du code général des impôts et relatif au plafonnement des frais et commissions des intermédiaires intervenant lors d'une acquisition de logement bénéficiant de la réduction d'impôt prévue à cet article

FRAIS ET COMMISSIONS DES INTERMEDIAIRES DANS LE CADRE DU « PINEL »

Frais et commissions des intermédiaires intervenant lors de l'acquisition d'un logement neuf dans le cadre du dispositif PINEL limités à 10 % du prix de revient (dans la limite du plafond par mètre carré de surface habitable)

MENTION RELATIVE AU BENEFICE DE LA REDUCTION D'IMPOT

L'acquéreur devra indiquer son **intention de bénéficier ou non de la réduction d'impôt dès la signature du contrat de réservation** en VEFA, ainsi que dans l'acte authentique d'acquisition du logement, à compter du **1er avril 2020**.



Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

Recentrage sur le collectif à partir de 2021

A compter du **1er janvier 2021** : les logements neufs ou en l'état futur d'achèvement devront être situés dans un bâtiment d'habitation collectif pour être éligibles au dispositif PINEL



Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

Expérimentation en Bretagne : extension géographique du PINEL

Principe : dispositif PINEL essentiellement limité **aux zones tendues**

Toutefois, à titre expérimental, des aménagements sont proposés, pour la Bretagne.

- Dans cette région, certains territoires, en principe exclus du champ d'application du dispositif PINEL, deviennent éligibles :
- les « *logements situés dans **des communes ou parties de communes se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importants**, déterminées par arrêté du représentant de l'Etat dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement* » et du président du conseil régional.
- Pour chaque commune ou partie de commune et par type de logement, les **plafonds de loyer et de ressources du locataire** sont fixés par arrêté du préfet de région.
- Cette expérimentation prévue **jusqu'au 31 décembre 2021**, « *afin d'améliorer l'adéquation de l'avantage fiscal aux enjeux d'aménagement du territoire et aux objectifs gouvernementaux de lutte contre l'étalement urbain.* »





PARTIE

03

Dispositif fiscal « Cosse »

Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

- Le dispositif fiscal « **Cosse ancien** » prorogé de 3 ans, soit jusqu'au **31 décembre 2022**
- A compter du **1er juillet 2020** : **condition de performance énergétique** globale fixée par arrêté ministériel (à paraître) pour l'éligibilité des logements





PARTIE

04

« PSLA dans
l'ancien »

Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

- Mise en place des bases d'un dispositif de « PSLA dans l'ancien » qui deviendra effectif dès lors que les dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation (CCH) auront été complétées :
- Régime d'exonération facultatif de TFPB, sur délibération des collectivités territoriales, au profit de logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession agréé (exonération 15 ans)
- Possibilité pour les accédants de **financer avec un PTZ** les travaux réalisés par le vendeur (la quotité de 25% de travaux exigée par la réglementation étant apportée par les travaux effectués par le vendeur, comme c'est le cas pour le contrat de vente d'immeuble à rénover)





PARTIE

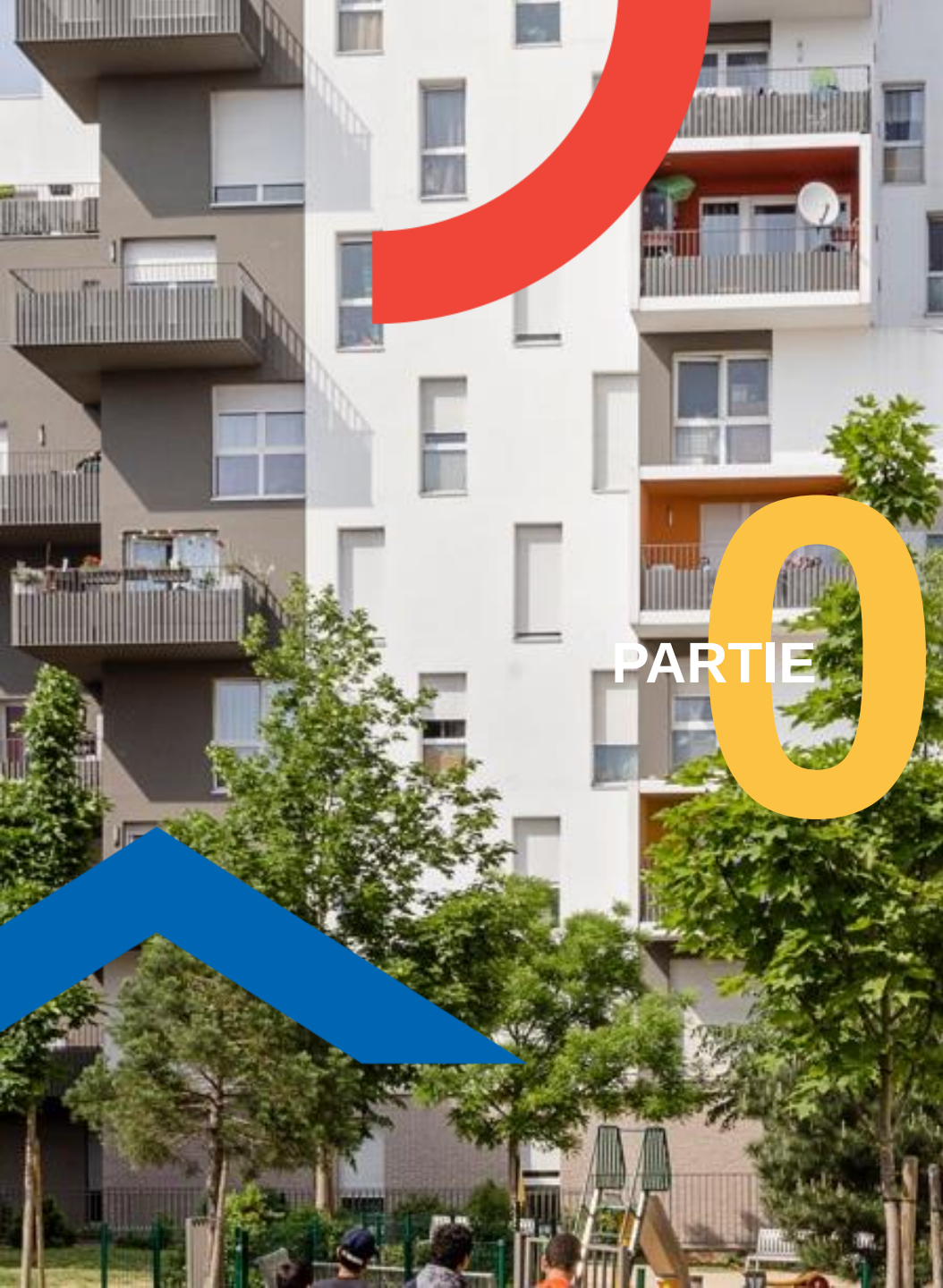
05

BRS et PRÊT ACCESSION SOCIAL (PAS)

Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

Eligibilité au **Prêt d'accession social (PAS)** des logements acquis dans le cadre d'un **bail réel solidaire (BRS)**





PARTIE

06

**VEFA avec
travaux réservés
par l'acquéreur**

Loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 75)

Possibilité pour le vendeur et l'acquéreur de convenir, au stade du **contrat préliminaire**, de certains **travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires** dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution après la livraison du logement.



VEFA avec travaux réservés par l'acquéreur

Art L 261-15 (II) du CCH

« II.- Le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, **l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même**. Le contrat comporte alors une **clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble**.

Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

1° Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :

- a) Le prix de vente convenu ;
- b) Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
- c) Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1° ;

2° Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II. »



VEFA avec travaux réservés par l'acquéreur

Art L 261-15 du CCH

Si l'acquéreur revient sur sa décision :

le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.



VEFA avec travaux réservés par l'acquéreur

Décret n° 2019-641 du 25 juin 2019 relatif aux travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

Contrat de réservation comporte une clause indiquant :

- le **prix prévisionnel** de vente, **décomposé** comme indiqué supra,
- les **travaux réservés**, chiffrés pour chacun des types de travaux,
- **le délai**, à compter de la signature du contrat préliminaire, dans lequel **l'acquéreur peut revenir sur sa décision** de se réserver l'exécution de travaux



VEFA avec travaux réservés par l'acquéreur

Décret n° 2019-641 du 25 juin 2019 relatif aux travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution : des travaux **de finition**

- des murs intérieurs,
- de revêtement
- ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir



VEFA avec travaux réservés par l'acquéreur

Arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

Liste limitative des travaux réservés :

- 1° L'installation des **équipements sanitaires de la cuisine** et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;*
- 2° L'installation des **équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau** et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;*
- 3° L'installation des **équipements sanitaires du cabinet d'aisance** ;*
- 4° La **pose de carrelage mural** ;*
- 5° Le **revêtement du sol** à l'exclusion de l'isolation ;*
- 6° L'équipement en **convecteurs électriques**, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;*
- 7° La **décoration des murs**.*

*Sont **exclus les travaux relatifs aux installations d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées** mentionnées à l'article R.111-3.*



VEFA avec travaux réservés par l'acquéreur

Arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

Ces travaux respectent les caractéristiques suivantes :

- Ils sont sans incidence sur les **éléments de structure** ;
- Ils ne nécessitent **pas d'intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques** situés à l'intérieur des **gaines techniques** appartenant aux **parties communes** du bâtiment ;
- Ils n'intègrent **pas de modifications sur les canalisations** d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- Ils ne portent **pas sur les entrées d'air** ;
- Ils ne conduisent **pas à la modification ou au déplacement du tableau électrique** du logement.





Merci de votre attention

Gaëlle LECOUEDIC

Direction juridique et fiscale (DJEf)

Tél. : 01 40 75 78 60

<https://www.union-habitat.org/espace-droit-et-fiscalite>

