

N° 499 - FEVRIER 2025

LOI DE FINANCES POUR 2025

Le Projet de loi de finances pour 2025 (PLF 2025) a été présenté au Conseil des ministres du 10 octobre 2024. Après l'examen de la première partie, le texte a été rejeté en première lecture par l'Assemblée nationale le 12 novembre 2024. Le PLF 2025 a donc été soumis dans sa version initiale au Sénat qui a adopté la première partie du texte le 1^{er} décembre 2024, avec de nombreux amendements.

Suite à l'adoption de la motion de censure dans le cadre du vote sur le projet de loi de financement de la Sécurité sociale le 4 décembre 2024, l'examen du PLF 2025 a été suspendu jusqu'au 15 janvier 2025. L'investiture du nouveau Premier ministre François Bayrou le 13 janvier 2025 a permis de poursuivre l'examen du PLF 2025. Le Sénat a ainsi adopté la seconde partie du texte le 23 janvier, avec de nombreux amendements.

Les travaux de la Commission mixte paritaire (CMP), réunie le 30 janvier 2025, ont pu aboutir à un texte commun le 31 janvier 2025.

À l'occasion du nouvel examen en commission à l'Assemblée nationale, le 3 février 2025, le Gouvernement a engagé sa responsabilité au travers de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution. Le texte a été adopté en lecture définitive le 6 février 2025.

Le PLF 2025 a été validé pour l'essentiel par le Conseil constitutionnel, saisi le 6 et le 7 février 2025. Sa décision, publiée le 13 février, dénombre cependant 10 articles jugés inconstitutionnels (CC : 13.2.25, n° 2025-874 DC).

La loi de finances pour 2025 comporte différentes mesures en lien avec le logement, qui sont détaillés ci-dessous.

PLUS-VALUES IMMOBILIERES FONCIERES

Plus-value immobilière privée : minoration du prix d'acquisition
(LF 2025 : art. 84 / CGI : art. 150 VB, III (nouveau))

À l'occasion de la cession d'un bien immobilier d'un patrimoine privé, le propriétaire est redevable de la taxe sur les plus-values immobilières lorsque le prix de cession est supérieur au prix d'acquisition.

Pour rappel, la taxe sur les plus-values immobilières privées s'applique dès lors que le contribuable imposable :

- exerce une activité non professionnelle ;
- et réalise des plus-values à titre occasionnel lors de la cession d'immeubles (ou de droits relatifs à l'immeuble, ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière).

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Toutefois, le prix d'acquisition peut être majoré sur justificatif de certains frais et dépenses limitativement énumérés par la loi.

La LF prévoit, à compter du 15 février 2025 (lendemain de sa promulgation), que le montant des amortissements admis en déduction des biens donnés en location (ou mis à disposition sous toute autre forme), minore le prix d'acquisition, sauf pour les biens (ou les droits relatifs à ces biens) situés dans :

- les résidences universitaires (CCH : L.631-12) et les résidences-services (CCH : L.631-13) destinées à l'accueil exclusif :
 - ◇ des étudiants ;
 - ◇ des personnes de moins de 30 ans en formation (ou en stage) ;
 - ◇ des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation (ou d'apprentissage) ;
 - ◇ des personnes âgées de plus de 65 ans ; les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale (CASF : L.312-1, I, 6°) ;
- les établissements et les services, y compris les foyers d'accueil médicalisé, qui accueillent des personnes handicapées, quel que soit leur degré de handicap ou leur âge, ou des personnes atteintes de pathologies chroniques, qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ou bien qui leur assurent un accompagnement médico-social en milieu ouvert (CASF : L.312-1, I, 7°) ;
- les résidences avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément (C. travail : L.7232-1) ou l'autorisation (CASF : L.313-1) pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile ;
- l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées (CASF : L.444-1 à L.444-9), géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;
- les établissements délivrant des soins de longue durée (CSP : L.6143-5) et comportant un hébergement pour des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.

La LF précise également que ne seront pas inclus dans la minoration du prix d'acquisition, les amortissements constitutifs de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, d'amélioration ou de démolition prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Surélévations : prorogation de l'exonération de plus-value (LF 2025 : art. 85 / CGI : art. 150 U, II, 9°)

Pour mémoire, la cession à titre onéreux d'un droit de surélévation est exonérée d'impôt sur la plus-value, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés exclusivement à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. En cas de manquement à cet engagement, le cessionnaire est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation, sauf exceptions (licenciement, invalidité, ...).

La loi de finances pour 2023 avait permis l'exonération de plus-value jusqu'au 31 décembre 2024. La LF proroge cette exonération jusqu'au 31 décembre 2026.

PRETS SANS INTERET

Extension du Prêt à taux zéro (PTZ) (LF 2025 : art. 90 / CCH : L.31-10-1)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété. Il permet à des ménages à revenus modestes et intermédiaires d'acquérir leur première résidence principale et est accordé, notamment, sous conditions de ressources.

Le PTZ peut être délivré pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, en fonction de la nature et des caractéristiques du projet, de son coût, de la localisation du logement, ...

Lorsque le logement est neuf, le PTZ peut être délivré en zone A ou B1, à condition que le logement soit situé dans un bâtiment d'habitation collectif (au sens de CCH : L.111-1, 6°).

Par exception, sur tout le territoire, le PTZ neuf peut être délivré pour :

- l'acquisition d'un logement neuf dans le cadre :
 - ◊ d'un contrat de location-accession ;
 - ◊ d'un Bail réel solidaire (BRS) ;
 - ◊ d'un programme d'accession sociale bénéficiant d'un taux réduit de TVA (au sens CGI : art. 278 sexies, III, 2°) ;
 - ◊ dans ou à proximité d'un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ;
 - ◊ dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.
- l'acquisition ou l'aménagement de locaux non destinés à l'habitation (bureau ou local commercial par exemple) dans le but de les aménager à usage de logement.

Pour les offres de prêts émises entre le 1^{er} avril 2025 (premier jour du deuxième mois suivant la promulgation de la loi) et le 31 décembre 2027, la LF modifie les conditions de distribution du PTZ neuf. Le PTZ peut être accordé pour l'acquisition d'un logement neuf sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel.

Éco-PTZ et Prêt avance mutation à taux zéro (LF 2025 : art. 87 / CGI : art. 199 ter S / CGI : art. 199 ter V / CGI : art. 244 quater U, V)

La loi de finances pour 2024 a permis la distribution de l'éco-PTZ par les sociétés de tiers financement à compter du 1^{er} avril 2024 et du Prêt avance mutation à taux zéro (PAM à taux zéro) à compter du 1^{er} septembre 2024. Elle a également mis en cohérence les modalités de conventionnement, les formalités administratives liées à la demande de prêt, ainsi que les modalités déclaratives et d'imputation du PAM à taux zéro avec celles de l'éco-PTZ.

La LF procède aux coordinations rédactionnelles nécessaires pour l'octroi des crédits d'impôts aux sociétés de tiers financement ayant émis des offres d'éco-PTZ depuis le 1^{er} avril 2024 et des offres de PAM à taux zéro depuis le 1^{er} septembre 2024.

PROROGATION DU « LOC'AVANTAGES » (LF 2025 : art. 88 / CGI : art. 199 tricies, I, A, 1° / loi de finances pour 2022 : art. 67, IV)

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, "Loc'Avantages" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre, sous conditions, jusqu'à 65 % des revenus bruts du logement.

Ce dispositif s'appliquait aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah entre le 1^{er} avril 2022 et le 31 décembre 2024.

Conformément à la loi de finances pour 2022, le Gouvernement devait remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation du dispositif Loc'Avantages.

La LF proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et reporte au 30 septembre 2025 la remise du rapport au Parlement.

TAXES LOCALES

Conditions d'application de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)

(LF 2025 : art. 110 et 115 / CGI : art. 50-0, 1, 1° bis / CGI : art. 1379, I, 2° et 3° / CGI : art. 1379-0 bis, I et II / CGI : art. 1407 bis, al. 1 / CGI : art. 1409, al. 1 / CGI : art. 1413, II, al. 1 / CGI : art. 1415 / CGI : art. 1494 / CGI : art. 1502, I, al. 1 / CGI : art. 1507, II / CGI : art. 1518 A quinquies, I, 1, al. 1 / CGI : art. 1518 E, II, 1° / CGI : art. 1530 bis, IV, al. 2 / CGI : art. 1607 bis, al. 6 et 8 / CGI : art. 1609 B, al. 4 et 6 / CGI : art. 1609 G, al. 3 et 4 / CGI : art. 1609 H, al. 3 et 7 / CGI : art. 1609 nonies C, II / CGI : art. 1636 B sexies / CGI : art. 1636 B septies, I, al. 1 et IX / CGI : art. 1636 B octies / CGI : art. 1636 B nonies, al. 1 et 2 / CGI : art. 1636 B decies, I / CGI : art. 1638-0 bis / CGI : art. 1638 quater, IV, IV bis et VII / CGI : art. 1639 A quater, II, 1 / CGI : art. 1640, I / CGI : art. 1640 B, al. 1 / CGI : art. 1640 H / CGI : art. 1641, I, A, c / CGI : art. 1649, al. 1 / CGI : art. 1650, 2, al. 2 / CGI : art. 1656 bis, I, 2°, a / CGI : art. 1657, A, al. 2 / CGI : art. 1681 ter, 1, al. 1 / CGI : art. 1681 sexies, 2 / CGI : art. 1686 / CGI : art. 1691 bis, I, 2° et II, 2, b / CGI : art. 1730, 1 / CGI : art. 1407 / CGI : art. 1407 ter / CGI : art. 1408 / CGI : art. 1414 (suppression) / CGI : art. 1414 bis (nouveau) / CGI : art. 1414 A / CGI : art. 1414 B / CGI : art. 1414 B bis (suppression) / LPF : L.135 B, al. 6 et 8 / LPF : L.175 / LPF : L.260, al. 1 / CASF : L.312-5-3, VI, al. 4 / CCH : L.302-7, al. 6 / CGCT : L.2331-3, 1°, a / CGCT : L.2334-4, I et II / CGCT : L.2334-5, 1° et 2°, a / CGCT : L.2336-2, I, 1° / CGCT : L.5211-28-3, al. 1 et 4 / CGCT : L.5211-29, I, 1° et II, 1°, a et b, 1° bis / CGCT : L.5212-20, al. 2 / CGCT : L.2334-14-1, IV / CGCT : L.2334-22, al. 8 / CGCT : L.5334-11, al. 3 / CGI : art. 1418, I, al. 1 et III (nouveau) / CGI : art. 1770 terdecies)

La Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) est due par toute personne (physique ou morale) quelle que soit sa qualité (propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, ...) qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition occupe, ou est propriétaire, d'un bien meublé au titre de sa résidence secondaire.

Pour rappel, sont exonérés de plein droit :

- les locaux passibles de la Cotisation foncière des entreprises (CFE) lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables ;
- les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats ;
- les locaux affectés au logement des étudiants dans les résidences universitaires lorsque la gestion de ces locaux est assurée par un Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ou par un organisme en subordonnant la disposition à des conditions financières et d'occupation analogues.

Par ailleurs dans les Zones de revitalisation rurale (ZRR), les communes peuvent, par délibération du conseil municipal, exonérer de la THRS :

- les locaux classés meublés de tourisme ;
- les chambres d'hôtes.

Dans ce cas, le redevable éligible adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1^{er} janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

Enfin, et pour rappel, la loi de finances pour 2020 a supprimé, à compter du 1^{er} janvier 2023, la Taxe d'habitation sur les résidences principales (THRP) mais a institué une nouvelle obligation déclarative à compter de la même année. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2023, chaque propriétaire doit indiquer, avant le 1^{er} juillet de chaque année d'imposition et via le service « Gérer mes biens immobiliers, pour chacun de ses locaux :

- à quel titre il occupe le (ou les) logements qu'il possède (résidence principale, secondaire ou local vacant) ;
- l'identité des occupants quand il ne l'occupe pas lui-même ;
- la période d'occupation (situation au 1^{er} janvier de l'année).

La LF apporte, à compter des impositions établies au titre de l'année 2025, des modifications rédactionnelles permettant de cibler l'application de la THRS aux seuls locaux meublés dont la destination est l'habitation autre qu'à titre principal.

Par ailleurs, elle fait évoluer les conditions d'application de la THRS.

Tout d'abord, la LF étend la liste des exonérations de la THRS aux locaux destinés à l'hébergement ou au logement à titre temporaire des personnes en difficulté gérés par des personnes publiques ou des organismes privés qui bénéficient à ce titre d'un conventionnement, d'un agrément, d'une autorisation ou d'un récépissé de déclaration de l'État.

Par ailleurs, et pour les redevables exonérés de la THRS dans les Zones France ruralités revitalisation (ZFRR) (ancienne ZRR), la LF reporte la date de déclaration du 1^{er} janvier au 1^{er} mars. La LF précise que les délibérations prises par les communes permettant l'exonération de la THRS dans les ZRR, demeurent applicables aux impositions établies à compter de l'année 2025.

La LF supprime également le dégrèvement d'office de la THRS aux :

- gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, à raison des logements situés dans ces foyers ;
- organismes ne se livrant pas à une exploitation (ou à des opérations de caractère lucratif), lorsqu'ils ont conclu une convention avec l'État (CSS : L.851-1), à raison des logements qu'ils louent en vue de leur sous-location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées.

Enfin, pour limiter les erreurs d'imposition de la THRS, la LF complète les informations devant être déclarées par les propriétaires et ajoutent les éléments suivants :

- les caractéristiques des locaux dont ils sont propriétaires ;
- le mode d'occupation ;
- le type de location ;
- les dates de début et de fin d'occupation ;
- le cas échéant, les éléments d'identification du gestionnaire de location ;
- le cas échéant, en cas de vacance du local, le motif de cette vacance.

De même, la LF oblige également les tiers occupants de locaux à usage de résidence secondaire à préciser, sur leur déclaration annuelle des revenus :

- les éléments d'identification du bien ;
- l'identité des propriétaires du bien.

Détermination de la valeur locative des locaux d'habitation à caractère exceptionnel (LF 2025 : art. 121 / loi de finances pour 2020 : art. 146, II, C, 1, al. 2 (nouveau))

La loi de finances pour 2020 (art. 146) a prévu que la valeur locative des locaux d'habitation à caractère exceptionnel – catégorie comprenant la plupart des monuments historiques situés en zone rurale – sera déduite de leur valeur vénale en lui appliquant un taux de 8 %.

La LF limite, pour les monuments historiques (classés ou inscrits) entrant dans la catégorie des locaux d'habitation à caractère exceptionnel, le taux à appliquer à leur valeur vénale de façon qu'au niveau national, la variation de l'ensemble de leurs valeurs locatives du fait de la révision soit au plus égale à celle de l'ensemble des valeurs locatives des locaux d'habitation.

Évolution des modalités d'indexation de la taxe de séjour (LF 2025 : art. 101 / CGCT : L.2333-30, al. 5 / CGCT : L.2333-41, I)

Pour mémoire, la taxe de séjour peut être instituée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité selon deux modalités :

- au forfait, c'est-à-dire lorsqu'elle est prélevée par hébergement touristique, en fonction de sa capacité d'accueil et du nombre de nuitées réalisées, mais indépendamment du nombre de clients y séjournant. Ainsi, la taxe de séjour est payée par le logeur d'un établissement (hôtelier, propriétaire, ...);

- au réel, c'est-à-dire lorsqu'elle est prélevée par personne hébergée. Ainsi, la taxe de séjour est payée par les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune.

La délibération instituant la taxe de séjour pour une location saisonnière doit préciser, quelle que soit la modalité choisie :

- les tarifs pour chaque nature et pour chaque catégorie d'hébergement ;
- les dates de début et de fin de la période de perception ;
- le montant de loyer maximal en dessous duquel la taxe n'est pas due ;
- l'application ou non d'un abattement ainsi que son taux selon la capacité d'accueil de l'hébergement.

Le barème des limites de tarif de la taxe de séjour était jusqu'alors revalorisé chaque année dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, de l'avant-dernière année.

La LF prévoit qu'au 1^{er} janvier de chaque année, la revalorisation est désormais calculée en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages en France hors tabac appréciée entre l'année N-3 et N-2 de l'année de révision.

Réévaluation de l'encadrement du taux de la taxe sur les DMTO (LF 2025 : art. 116 / CGI : art. 1594 F septies (nouveau))

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont dus par l'acquéreur sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils comprennent :

- les droits d'enregistrement ;
- la Taxe de publicité foncière (TPF).

Le montant des DMTO résulte du montant de la taxe principale à laquelle s'ajoute, selon le cas, une ou des taxes additionnelle(s). Le montant de la taxe principale dépend du taux applicable auquel peut y être appliqué un abattement ou une réduction. Par ailleurs, le taux des DMTO varie selon que l'opération réalisée entre dans le régime général ou dans le régime spécial.

Pour le régime général, le taux des DMTO est fixé par principe à 3,80 % du montant de la transaction. Toutefois, chaque année, les conseils départementaux peuvent modifier, par délibération, le taux des DMTO exigibles dès lors qu'il reste compris entre 1,20 % et 4,50 %.

La LF relève le plafond maximal autorisé du taux des DMTO de 4,5 % à 5 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028. Cependant, pour les primo-accédants, la LF impose aux départements qui souhaitent relever le taux des DMTO à 5 %, un plafond maximum à 4,5 % pour la fraction de la valeur du bien acquis inférieure ou égale à 250.000 euros.

De plus, la LF donne la possibilité aux départements de fixer un taux réduit ou une exonération pérenne en faveur des primo-accédants si l'acquéreur prend l'engagement d'affecter le bien exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition.

TVA

Exclusion des chaudières à énergie fossile du taux réduit de TVA (LF 2025 : art. 32 / CGI : 278-0 bis A, III bis (nouveau) / CGI : 279-0 bis, 2 bis)

La loi de finances pour 2023 et l'arrêté du 4 décembre 2024 ont fait évoluer à compter du 1^{er} janvier 2025 le régime de la TVA applicable aux travaux de rénovation énergétique.

La LF précise que sont exclus du taux réduit de TVA la fourniture ou l'installation d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles tant pour les prestations (5,5 %) que les travaux (10 %) à compter du 1^{er} mars 2025, à l'exception des opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, accepté par les deux parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1^{er} mars 2025.

**Simplification des formalités pour le bénéfice de la TVA à taux réduit
(LF 2025 : art. 41 / CGI : art. 278-0 bis A, IV / CGI : art. 279-0 bis, 3)**

Jusqu'à présent, l'application de la TVA au taux réduit (5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique ou 10% pour les travaux de rénovation) nécessitait la remise par le client d'attestations CERFA.

La LF simplifie les formalités administratives en remplaçant ces attestations par une simple mention sur la facture (ou le devis signé) qui certifie que les prestations réalisées entrent dans le champ d'application de la TVA à taux réduit.

**Baisse du taux de TVA applicable aux panneaux photovoltaïques
(loi : art. 42 / CGI : art.278-0 bis, P (nouveau))**

Pour rappel, les installations photovoltaïques inférieures à 3 kilowatt-crête (kWc) étaient soumises à une TVA de 10 %. Au-delà, la TVA applicable était de 20 %.

La LF modifie, à compter du 1^{er} octobre 2025, la TVA applicable aux installations photovoltaïques en appliquant le taux de TVA réduit de 5,5 % aux travaux de livraison et d'installation d'équipements de production photovoltaïque d'une puissance inférieure ou égale à 9 kilowatt-crête associés à un dispositif de stockage ou de pilotage de la consommation.

ZONAGES

**Nouveaux contrats de ville : régime transitoire des zones QPV
(LF 2025 : art. 47, 114 et 171 / loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville
et la cohésion urbaine : art. 5, II / loi de finances pour 2024 : art. 73, XIX bis (nouveau),
art. 73, XX, H (nouveau) et art. 219, II)**

Pour rappel, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine définit la politique de la ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) constituent depuis 2014 la géographie d'intervention majeure de la politique de la ville au bénéfice de laquelle se déploie la stratégie formalisée dans un accord signé entre l'État, les collectivités territoriales (communes, départements, régions) et leur groupements (intercommunalités) et d'autres acteurs institutionnels, dénommé « contrat de ville ».

Les QPV sont caractérisés par un nombre minimal d'habitants et un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants. Dans les départements et collectivités d'outre-mer, ces quartiers peuvent être caractérisés par des critères sociaux, démographiques, économiques ou relatifs à l'habitat, tenant compte des spécificités de chacun de ces territoires. La liste des quartiers prioritaires, établie par décret fait l'objet d'une actualisation dans l'année du renouvellement général des conseils municipaux. Dans les départements et collectivités d'outre-mer, il est procédé, si la rapidité des évolutions observées le justifie, à cette actualisation tous les trois ans.

Les anciens contrats de ville devant prendre fin au 31 décembre 2023, les préfets ont été invités à dessiner, en co-construction avec les collectivités (communes, EPCI), les contours de la nouvelle géographie prioritaire et, sur la base de cette nouvelle cartographie, à mener une consultation citoyenne devant permettre aux habitants des QPV de s'exprimer sur leurs attentes et leurs priorités pour les contrats de ville de demain. En ce sens, la circulaire du 31 août 2023 avait fixé les modalités calendaires et méthodologiques d'élaboration de la nouvelle génération de contrats de ville "Engagements Quartiers 2030".

Pour l'Hexagone, suite aux violences urbaines qui s'étaient déroulées au début du mois de juillet 2023, le terme de la concertation locale et les conclusions de la commission "Participation citoyenne" avaient été reportés au 31 octobre 2023. De plus, la nouvelle cartographie des QPV a été publiée par décret en décembre 2023 (décret n° 2023-1314 du 28.12.23 modifié en dernier lieu par le décret n° 2024-806 du 13.7.24). En conséquence, les nouveaux contrats de ville ont pu être signés jusqu'au 31 mars 2024 en Hexagone.

Pour rappel, les zones QPV permettent notamment le bénéfice d'avantages fiscaux. Ainsi, pour le bénéfice de l'abattement spécial de 30 % de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en zone QPV, une convention, relative à l'entretien et à la gestion du parc locatif, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, doit être annexée au contrat de ville. Cette convention doit être signée par :

- un organisme (Hlm ou Société d'économie mixte) ;
- la commune ;
- l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;
- le représentant de l'État dans le département.

Pour bénéficier de cet abattement spécial, le bénéficiaire doit en faire une déclaration auprès de l'administration fiscale avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

Aussi, et exceptionnellement au titre de l'année 2025, la LF donne la possibilité de signer la convention et d'adresser la déclaration au service des impôts du lieu de situation des biens au plus tard le 31 mars 2025 pour l'application de l'abattement en Hexagone.

Par ailleurs, la LF met en cohérence le calendrier de renouvellement de la liste des QPV (Hexagone et outre-mer) avec celui des contrats de ville défini par le décret du 15 novembre 2024 (cf. Habitat actualité n° 201). Ainsi, la liste des QPV sera renouvelée le 1^{er} janvier 2030, puis tous les six ans.

ZFRR et ZFRR+ : évolution des conditions de classement des communes

(LF 2025 : art. 99 / CGI : 44 duodecimes, I et III / CGI : 44 quindecimes A, I, A, II, B bis (nouveau), C, F (nouveau), G (nouveau), III, VII, VIII et XI / CGI : 1383 H / CGI : 1466 A, I quinquies A, II / CGI : 1466 G, I, al. 2)

Pour rappel, au 1^{er} juillet 2024, le zonage « ZFRR » a remplacé celui des "ZRR". Ce nouveau zonage est composé de deux niveaux de classement :

- un niveau "socle" dit "ZFRR" pour les communes de moins de 30 000 habitants situées dans un EPCI. La liste des communes a été publiée par l'arrêté du 19 juin 2024 (arrêté du 19.6.24 : JO du 20.6.24) ;
- un niveau renforcé dit "ZFRR +" pour les territoires les plus vulnérables. La liste des communes n'a pas encore été publiée.

Or, pour rappel, comme dans les ZRR, les collectivités situées dans les ZFRR peuvent notamment par délibération décider d'exonérer, sous conditions, les redevables de la TFPB, de la THRS et de la CFE notamment pour des locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

Le passage du zonage ZRR au zonage ZFRR a eu pour conséquence de retirer un certain nombre de communes du bénéfice des avantages liés au zonage. Ainsi, la LF permet à ces communes, dont la liste a été publiée le 19 juin 2024 (arrêté du 16.3.17 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 19.6.24) de bénéficier rétroactivement des avantages prévus par le zonage ZFRR au 1^{er} juillet 2024 et ce jusqu'au 31 décembre 2027.

Par ailleurs, la LF modifie les modalités de classement des ZFRR et ZFRR + à compter du 1^{er} janvier 2025.

CHEQUE ENERGIE

Réforme du chèque énergie **(LF 2025 : art. 173 / C. énergie : L.124-1, al. 1, 2, 6 (suppression), 8 (suppression) et 9 / C. énergie : L.124-1-1 (nouveau) / C. énergie : L.124-2, al. 1 et 2)**

Le chèque énergie a été créé par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. C'est un titre spécial de paiement permettant aux ménages, sous plafond de ressources, d'acquitter tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

Ce dispositif a remplacé, depuis le 1^{er} janvier 2018, les Tarifs sociaux de l'énergie (gaz et d'électricité).

Le chèque énergie était jusqu'à présent émis et attribué automatiquement à ses bénéficiaires par l'Agence de services et de paiement (ASP) en fonction de :

- leur Revenu fiscal de référence (RFR) par unité de consommation ;
- leur Taxe d'habitation (TH).

La loi de finances pour 2020 ayant supprimé la TH pour les résidences principales à compter du 1^{er} janvier 2023, cette évolution nécessitait de nouvelles modalités d'attribution. À titre transitoire pour l'année 2024, celles-ci ont été définies par le décret du 4 mai 2024.

La LF détermine les nouvelles modalités d'éligibilité et d'utilisation du chèque énergie à compter du 1^{er} janvier 2025. Aussi, la LF assoit l'éligibilité du chèque énergie au regard du RFR du foyer fiscal (et plus du ménage), dont un des déclarants est titulaire du contrat de fourniture d'électricité.

Ainsi, les bénéficiaires sont désormais identifiés soit :

- par les données que l'ASP dispose déjà au titre des chèques énergie attribués au cours des trois années précédentes ;
- par les demandes des potentiels bénéficiaires enregistrées sur une plateforme dédiée de l'ASP ou reçues par courrier ;
- par les données transmises par :
 - ◇ l'administration fiscale, qui lui transmet un fichier établissant une liste des foyers fiscaux qu'elle a recensés ;
 - ◇ les gestionnaires de réseaux, qui lui transmet le numéro du point de livraison ainsi que le nom, le prénom et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture d'électricité ;
 - ◇ les fournisseurs d'électricité, qui lui transmettent la liste des clients précédemment bénéficiaire du chèque énergie.

Par ailleurs, la LF précise que le chèque énergie n'est attribuable qu'une fois par an et pour la seule résidence principale du bénéficiaire.

La LF recentre également l'usage du chèque énergie aux seules dépenses d'énergie relatives au logement et en exclut donc les dépenses liées à certains travaux ou dépenses pour l'amélioration de la qualité environnementale ou maîtrise de la consommation d'énergie du logement. Toutefois, les chèques énergie valables uniquement pour le financement de dépenses d'amélioration de la qualité environnementale (ou de maîtrise de la consommation d'énergie du logement), émis avant le 16 février 2025 (date de publication de la LF), peuvent être utilisés jusqu'à leur date de fin de validité dans les conditions prévues par le Code de l'énergie dans sa rédaction antérieure.

De même, la LF n'oblige plus les professionnels ayant facturé les dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de maîtrise de la consommation des logements à accepter le chèque énergie comme mode de règlement.

Enfin, la LF étend le bénéfice de l'aide spécifique, attribué jusqu'à présent uniquement aux occupants de résidences sociales, aux occupants :

- d'un logement loué en intermédiation locative ;
- d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes au dispositif de l'aide spécifique pour les résidences sociales.

AUTRES MESURES

Réévaluation du montant du tarif normal de l'accise sur l'électricité (LF 2025 : art. 20 / CIBS : L.312-37 / CIBS : L.312-37-1 (nouveau) / CIBS : L.312-37-2 (nouveau))

Les taxes appliquées sur l'électricité comprennent :

- l'accise sur l'électricité, anciennement nommée Contribution au service public de l'électricité (CSPE) ou Taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) ;
- la Contribution tarifaire d'acheminement (CTA) ;
- la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Le tarif normal de l'accise sur l'électricité était, en 2023, fixé pour les ménages (puissance \leq 250 kVA) et assimilés (activités économiques avec puissance \leq 36 kVA) à 32,0625 €/MWh, soit 3,2 c€/KWh. Toutefois, en raison de la crise énergétique et de la guerre en Ukraine, le gouvernement a mis en place un bouclier tarifaire, comprenant un volet fiscal qui a eu pour but de minorer jusqu'au 31 janvier 2025 le tarif normal de l'accise sur l'électricité.

Ainsi, depuis le 1^{er} février 2025, le tarif normal de l'accise sur l'électricité est fixé, par l'arrêté du 26 décembre 2024, à 33,70 €/MWh, soit 3,37 c€/KWh.

À compter du 1^{er} août 2025, la LF abroge l'arrêté du 26 décembre 2024 et fixe le montant du tarif normal de l'accise sur l'électricité à 25,09 €/MWh, soit 2,509 c€/KWh. La LF précise également que le montant de l'accise sera révisable au 1^{er} février de chaque année et majoré d'un montant déterminé au titre de chaque année civile par arrêté. Du 1^{er} août 2025 au 31 janvier 2026, la LF indique que la majoration est de 4,89 €/MWh, soit 0,489 c€/KWh.

Réévaluation du montant du tarif normal de l'accise sur le gaz (LF 2025 : art. 20 / CIBS : L.312-36 / CIBS : L.312-37-1 (nouveau) / CIBS : L.312-37-2 (nouveau) / CGI : 278-0 bis, B)

Le gaz naturel est soumis à trois impositions différentes :

- l'accise sur le gaz ;
- la CTA ;
- la TVA.

Le montant de l'accise sur le gaz naturel est exprimé en euro par mégawattheures qu'il s'agisse d'un usage combustible ou d'un usage carburant.

À compter du 1^{er} janvier 2024, le tarif normal de l'accise sur le gaz pouvait être majoré par arrêté. Par ailleurs, la loi de finances pour 2024 avait permis l'indexation sur l'inflation du tarif normal de l'accise sur le gaz. Ainsi, celui-ci était, depuis le 1^{er} janvier 2025, fixé à 17,16 €/MWh (soit 1,716 c€/MWh) par l'arrêté du 26 décembre 2024.

À compter du 1^{er} août 2025, la LF abroge l'arrêté du 26 décembre 2024 et fixe le montant du tarif normal de l'accise sur le gaz pour 2025 à 10,54 €/MWh soit 1,054 c€/MWh. La LF précise également que le montant de l'accise sera révisable au 1^{er} février de chaque année et majoré d'un montant déterminé au titre de chaque année civile par arrêté. Du 1^{er} août 2025 au 31 janvier 2026, la LF indique que la majoration est de 4,89 €/MWh, soit 0,489 c€/KWh.

Réduction de loyer de solidarité : nouvelles règles d'indexation (LF 2025 : art. 169)

Pour rappel, la Réduction de loyer de solidarité (RLS) a été créée par la loi de finances pour 2018. Elle consiste en une baisse forfaitaire de loyer appliquée, sous condition de ressources, aux foyers logés dans le parc locatif social conventionné. Cette réduction est financée par les bailleurs sociaux en contrepartie d'une baisse concomitante et quasi équivalente des Aides personnalisées au logement (APL) versées aux locataires.

Les forfaits de RLS, ainsi que les montants des ressources mensuelles maximales y ouvrant droit, doivent être revalorisés chaque année par arrêté sur la base d'indices de référence et dans la limite de plafonds.

La LF modifie les règles d'indexation de certains paramètres de la RLS pour 2025 et prévoit ainsi :

- une évolution dérogatoire des montants mensuels de RLS qui pourra être inférieure à l'Indice de référence des loyers (IRL) tout en garantissant que le montant mensuel en moyenne annuelle qui en résulte ne puisse être inférieur à plus de 25 % de celui de l'année 2024 ;
- un gel des plafonds de ressources des bénéficiaires de la RLS.

Exonération provisoire des Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) sur les donations de sommes d'argent destinées à la résidence principale (LF 2025 : art. 71 / CGI : art. 790 A bis (nouveau))

Les mutations à titre gratuit (donation ou succession) sont soumises à des Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) calculés sur la valeur du bien au moment de la transmission. Ces droits diffèrent selon le lien de parenté entre l'héritier et le défunt ou entre le donataire et le donateur.

La LF exonère de DMTG les dons de sommes consentis entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2026 dans le cadre familial dans la limite de 100.000 euros, à la condition que ces sommes soient affectées par le donataire :

- à l'acquisition de sa résidence principale ;
- ou à la construction de sa résidence principale ;
- ou à des travaux de rénovation énergétique effectués dans sa résidence principale.

La LF précise également que cette exonération est soumise aux conditions suivantes :

- le bénéficiaire doit s'engager à conserver la résidence principale pendant une durée de trois ans à compter de la date d'acquisition ou de la date d'achèvement des travaux ;
- l'affectation des sommes perçues par le bénéficiaire est réalisée dans les six mois suivant la date du transfert des fonds ;
- le bénéficiaire n'a pas déjà bénéficié du dispositif pour le même donateur.

L'exonération ne s'applique cependant pas aux dépenses au titre desquelles le donataire a bénéficié :

- du crédit d'impôt sur le revenu pour l'emploi d'un salarié à domicile ;
- d'une déduction de charges pour la détermination de ses revenus catégoriels ; du dispositif d'aide MaPrimeRénov'.

Détermination de la notion de résidence fiscale en droit français (LF 2025 : art. 83 / CGI : 4 B, 1)

Dans une décision du Conseil d'État du 5 février 2024 (CE : 5.2.24, n° 469771), celui-ci a considéré que la condition de domiciliation fiscale hors de France entraînant l'application de la retenue à la source sur les traitements, salaires, pensions et rentes viagères, telle que prévue à l'article 182 A du CGI, devait s'apprécier au regard des dispositions de droit interne prévues à l'article 4 B du CGI, indépendamment de la « résidence fiscale » au sens des conventions fiscales internationales.

Cette décision avait eu pour conséquence de remettre en question les modalités d'imposition de ces contribuables qui reposent sur la primauté de la notion de résident en droit conventionnel sur celle de domicile fiscal en droit interne.

La LF confirme la stabilité du cadre fiscal applicable aux personnes qui, par application des conventions internationales, ne sont pas résidentes fiscales de France en précisant qu'elles ne sont pas considérées comme ayant leur domicile fiscal en France au sens des dispositions du Code général des impôts (CGI).

**Lutte contre la fraude énergétique
(LF 2025 : art. 170 / LPF : L.135 ZQ (nouveau))**

L'accès au Fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA), qui liste tous les comptes bancaires ouverts en France (comptes courants, comptes d'épargne, comptes-titres, etc.) était jusque-là réservé aux personnes et organismes suivants :

- le titulaire du compte ;
- le curateur ou le tuteur du titulaire du compte ;
- l'un des héritiers du titulaire du compte ;
- certaines personnes et organismes le cas échéant (administration fiscale, officiers de police judiciaire, certains juges, notaires en charge d'une succession, commissaires de justice, certains agents de la Caisse d'allocations familiales).

Dans un objectif de lutte contre la fraude aux rénovations énergétiques, dont la fraude à l'identité et documentaire est l'un des principaux supports, la LF ajoute l'ADEME et l'Anah à la liste des organismes autorisés à consulter le FICOBA.

Pour rappel, la loi organique relative aux lois de finances (loi organique n° 2001-692 du 1.8.01 : art. 34, II 7,° g) permet de transférer des données fiscales dès lors que cela limite les charges de l'État.

Source : Loi de finances pour 2025 (loi n° 2025-127 du 14.2.25 : JO du 15.2.25)

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.