**LOI DE FINANCES POUR 2021**

**LOI DE FINANCEMENT DE LA sÉcuritÉ sociale pour 2021**

**SUPPORT D’ANIMATION**

Sources :

* Loi de Finances pour 2021 du 29 décembre 2020, n°2020-1721
* Loi de Financement de la sécurité sociale pour 2021 du 14 décembre 2020, n°2020-1576

WebLex – 06 janvier 2021

Sommaire

[Focus sur le secteur de l’immobilier / de la construction 3](#_Toc60781434)

[Les mesures fiscales 4](#_Toc60781435)

[Slide 3 : TVA 4](#_Toc60781436)

[Slide 4 : Taxe d’aménagement 6](#_Toc60781437)

[Slide 5 : Impôts locaux 8](#_Toc60781438)

[Slide 6 : Mesures diverses 9](#_Toc60781439)

# Focus sur le secteur de l’immobilier / de la construction

## Les mesures fiscales

### Slide 3 : TVA

Source : Loi de Finances pour 2021, articles 47, 48 et 50

* ***Dans le secteur du logement locatif social***

En principe, la TVA exigible au titre des livraisons à soi-même d’immeubles neufs dans le secteur du logement locatif social est liquidée au plus tard le dernier jour du 3ème mois qui suit celui au cours duquel est intervenu l’achèvement de l’immeuble.

La Loi de Finances pour 2021 prévoit désormais que la TVA pourra être liquidée au plus tard le dernier jour du 6ème mois suivant celui au cours duquel l’immeuble est achevé.

* ***Dans le secteur de l'accession sociale à la propriété***

Jusqu’à présent, les opérations suivantes réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire bénéficiaient du taux réduit de TVA à 5,5 % :

* les livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire ;
* lorsque le bail est pris par la personne qui occupe le logement, les livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire ;
* lorsque le bail est pris par une autre personne, les cessions des droits réels immobiliers.

La Loi de Finances pour 2021 adapte ces dispositions et prévoient désormais que le taux réduit de TVA à 5,5 % s’appliquera aux opérations suivantes réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire :

* les livraisons à un organisme de foncier solidaire d’immeubles destinés, le cas échéant, après travaux, à faire l’objet d’un bail réel solidaire ;
* les cessions de droits réels immobiliers objets du bail ;
* les livraisons à soi-même (LASM).

De même, bénéficient dorénavant du taux réduit de TVA à 5,5 % les travaux suivants réalisés dans le cadre d’un bail réel solidaire :

* ceux portant sur un immeuble destiné à faire l’objet d’un bail réel solidaire et acquis par un organisme de foncier solidaire ;
* ceux portant sur un immeuble objet d’un bail réel solidaire et acquis par le détenteur des droits réels immobiliers avant qu’ils n’aient été cédés à l’occupant ou que les logements n’aient été mis en location.

Les organismes de foncier solidaire sont tenus au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi des taux réduits ne sont pas remplies dans les 5 ans qui suivent le fait générateur de l'opération ou cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent l'acquisition des droits réels par la personne qui occupe le logement. Dans ce dernier cas, le complément d'impôt est diminué 1/10 par année de détention au delà de la 5ème année. Lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements, le complément d'impôt est calculé au prorata de la surface des logements concernés rapporté à la surface de l'ensemble des logements.

* ***Dans le secteur du logement locatif intermédiaire***

Les livraisons de logement réalisées à compter du 1er janvier 2021 intervenant dans le cadre d’opérations de construction ou de transformation n’ayant pas fait l’objet d’un agrément antérieur au 1er janvier 2021 et qui répondent aux conditions suivantes sont soumises au taux de TVA à 10 % :

* ils sont destinés à la location à usage de résidence principale pour des particuliers dont les ressources, appréciées à la date de conclusion du bail, ainsi que le montant du loyer mensuel, n’excèdent pas certains plafonds ;
* le destinataire de la livraison ou, en cas de démembrement de propriété, l’usufruiter, est l’une des personnes suivantes :
  + organismes d’habitation à loyer modéré, sociétés d’économie mixte ou sociétés anonymes de coordination entre les organismes d’habitations à loyer modéré ;
  + organismes soumis au contrôle de la société Action Logement Immobilier ;
  + personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l’impôt sur les sociétés ;
  + établissements publics administratifs ;
  + caisse de retraite et de prévoyance.

A la date du dépôt de la demande de permis de construire :

* les logements doivent être situés sur le territoire de communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements ;
* les logements doivent résulter d’une construction nouvelle ou d’une transformation de locaux affectés à un usage autre que l’habitation ;
* la proportion du nombre de logements locatifs sociaux excède 25 % des logements de l’ensemble immobilier, ou les terrains des logements à construire sont situés sur le territoire d’une commune comptant déjà plus de 35 % de logements locatifs sociaux, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Notez que la production et la livraison de logements intermédiaires relevant du taux de TVA fixé à 10 % font l’objet d’une information de l’administration à partir du dépôt de la demande de permis de construire ou, en cas de vente en l’état futur d’achèvement, de l’acquisition, jusqu’à l’expiration de la durée au cours de laquelle un complément de taxe est susceptible d’être dû.

Un Décret à paraître devra préciser :

* la personne morale à laquelle s’impose cette obligation d’information parmi les personnes suivantes : celle pour laquelle la production de logement est réalisée, le propriétaire ou le gestionnaire du logement ;
* la périodicité selon laquelle cette information est réalisée et les conditions dans lesquelles l’administration peut demander des informations complémentaires ;
* le contenu de cette information ;
* les modalités selon lesquelles elle est réalisée, s’agissant notamment du format et des conditions de la transmission.

En cas de manquement, il sera fait application des amendes suivantes pour chaque ensemble immobilier :

* 1 500 € en cas d’information non communiquée ou communiquée au-delà du 1er jour du 2ème mois qui suit l’échéance définie par Décret, ainsi qu’en cas d’inexactitude ou d’omission, de manquement délibéré ou d’omission frauduleuse ;
* 2 500 € en cas de défaut de production de l’information à l’échéance prévue dans les autres situations.

Ces amendes sont recouvrées selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges qu’en matière de taxe sur les salaires.

Les services chargés de la réception de l’information communiquent à l’administration fiscale tout élément utile pour le contrôle.

### Slide 4 : Taxe d’aménagement

Source : Loi de Finances pour 2021, articles 155 et 141

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, soumises à un régime d'autorisation donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement.

* ***Transfert de compétence***

La Loi de Finances pour 2021 prévoit globalement un transfert de la gestion de la taxe d’aménagement des services de l’Etat chargé de l’urbanisme vers les services fiscaux. Ce transfert ne sera effectif qu’à compter du 1er janvier 2023.

Ainsi, il est par exemple prévu que les délibérations prises par les collectivités territoriales en matière de taxe d’aménagement doivent dorénavant être transmises aux services fiscaux, et non plus aux services de l’Etat chargés de l’urbanisme, au plus tard le 1er jour du 2ème mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

* ***Concernant les redevables de la taxe***

A compter d’une date et selon des modalités fixées par Décret, et au plus tard le 1er janvier 2023, les redevables de cette taxe seront les personnes bénéficiaires des autorisations en question à la date d’exigibilité de celle-ci, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Ces mêmes redevables devront déclarer, suivant des modalités définies par un Décret à paraître, les éléments nécessaires à l’établissement de la taxe d’aménagement, dans les 90 jours à compter de la date à laquelle elle devient exigible.

* ***Concernant le recouvrement de la taxe***

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de 2 titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Jusqu’à présent, les titres étaient respectivement émis 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non-opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

Dorénavant, le titre unique ou le 1er titre est émis à compter de 90 jours après la date d’exigibilité de la taxe, et le 2nd titre est émis 6 mois après la date d’émission du 1er titre.

De même, les dispositions suivantes sont supprimées :

* l’émission d’un titre de perception d’un complément de taxe en cas de modification apportée au permis de construire ou d'aménager ou à l'autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
* l’émission d’un titre d’annulation et de nouveaux titres de perception en cas de transfert total ou partiel de l'autorisation de construire ou d'aménager.

En principe, la taxe d’aménagement est exigible à la date d'émission du titre de perception. La Loi de Finances pour 2021 prévoit qu’elle est désormais exigible à la date d’achèvement des opérations imposables, entendu comme la date de réalisation définitive des opérations.

Enfin à compter d’une date et selon des modalités fixées par Décret, et au plus tard au 1er janvier 2023, les parts communales, départementales et régionales de la taxe d’aménagement, de même que la pénalité de 80 %, sont assises, liquidées et recouvrées en vertu d’un titre de perception individuel ou collectif émis par le responsable des services fiscaux dans le département.

Ce responsable peut déléguer sa signature aux agents placés sous son autorité.

* ***Concernant les exonérations de taxe d’aménagement***

Par délibération, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, le conseil de la métropole de Lyon, les conseils départementaux, l'Assemblée de Corse et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux d’habitation et d’hébergement ne bénéficiant pas de l'exonération totale, et les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles.

Cela ne sera plus possible à compter du 1er janvier 2022.

En revanche, il est prévu que les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical, pourront bénéficier d’une exonération de part communale ou intercommunale de taxe d’aménagement.

* ***Concernant la mise en place de la taxe***

La Loi de Finances pour 2021 indique que pour les délibérations prenant effet à compter du 1er janvier 2022, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire.

Les secteurs sont définis et présentés par référence aux documents cadastraux à la date de la délibération les instituant, selon des modalités définies par Décret à paraître. A titre d’information, leur détermination figure, le cas échéant, dans une annexe au plan local d’urbanisme ou au plan d’occupation des sols.

A compter du 1er janvier 2022, le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d’aménagement peut être augmenté jusqu’à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l’attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l’accroissement local de la population ou la création d’équipements publics généraux sont rendues nécessaires en raison de l’importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Les travaux et équipements en question visent notamment les travaux de recomposition et d’aménagement des espaces publics permettant d’améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l’usage des transports collectifs et des mobilités actives.

Enfin, notez qu’entre autre motif, la part départementale de la taxe d’aménagement pourra servir à financer l’achat de terrains nus, bâtis ou aménagés et de gisements artificialisés en vue d’y réaliser des travaux de transformation et, le cas échéant, de dépollution, d’entretien et d’aménagement pour leur conversion en espaces naturels par un département, une commune, un établissement public de coopération intercommunale ou un opérateur public, notamment le Conservatoire de l’espace littoral et des rivages lacustres, les établissements publics fonciers ou l’agence des espaces verts de la région d’Île-de-France.

### Slide 5 : Impôts locaux

Source : Loi de Finances pour 2021, articles 139 et 131

* ***Exonération de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises***

En principe, les délibérations des collectivités locales et des organismes compétents relatives à la fiscalité directe locale, autres que celles fixant soit les taux, soit les produits des impositions, et que celles instituant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, doivent être prises avant le 1er octobre pour être applicables l'année suivante.

A titre exceptionnel, les communes et établissements publics de coopération intercommunale peuvent délibérer jusqu’au 1er décembre 2020 pour mettre en place des exonérations de taxe foncière et/ou de cotisation foncière des entreprises (CFE) à compter des impositions 2021, au profit :

* des établissements exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une zone de revitalisation des centres-villes ;
* des établissements exerçant une activité commerciale dans une zone de revitalisation des commerces en milieu rural.

La même tolérance est offerte aux départements pour la mise en place des exonérations de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) applicables aux mêmes établissements.

Les entreprises qui souhaitent bénéficier de l’exonération de CFE au titre de l’année 2021 doivent déposer une demande en ce sens, accompagnée des éléments justifiant qu’elles peuvent en bénéficier, au service des impôts dont relève chacun des établissements concernés, au plus tard le 31 décembre 2020.

En l’absence de demande dans le délai prévu, elles ne pourront pas bénéficier de cette exonération pour l’imposition due au titre de l’année 2021.

* ***Taxe foncière***

La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif appartenant à un organisme d’habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte fait l'objet d'un abattement de 30 %, toutes conditions par ailleurs remplies, lorsque ces logements sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire est signataire, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville et d’une convention.

En principe, cette convention doit être signée avant le 1er octobre de l'année qui précède celle de la première application de l'abattement.

L'abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2022, à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville ou, si elle est postérieure, celle de la convention.

Par dérogation, la convention est signée au plus tard le 28 février 2021 pour l’application de l’abattement aux impositions établies au titre de 2021.

### Slide 6 : Mesures diverses

Source : Loi de Finances pour 2021, articles 36 et 155

* ***Contribution de sécurité immobilière***

La Loi de Finances pour 2021 supprime la contribution de sécurité immobilière due à l’occasion de la publication au fichier immobilier des contrats faisant naître les obligations réelles environnementales.

* ***Versement pour sous-densité***

La Loi de Finances pour 2021 supprime le versement pour sous-densité à compter du 1er janvier 2021.

* ***Habilitation du Gouvernement***

La Loi de Finances pour 2021 habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance, dans un délai de 18 mois à compter de sa publication, toute mesure relevant du domaine de la Loi relative à la taxe d’aménagement, à la taxe perçue à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage en Ile-de-France, et au « warrant pétrolier » pour :

* regrouper les dispositions les régissant au sein du code général des impôts et du livre des procédures fiscales, notamment en :
  + améliorant leur lisibilité ;
  + procédant aux mesures de coordination, d’harmonisation et de simplification nécessaires ;
  + assurant le respect de la hiérarchie des normes et adaptant les renvois au pouvoir réglementaire à la nature et à l’objet des mesures d’application concernées ;
  + renforçant la cohérence rédactionnelle des textes, y compris en adaptant le plan et la rédaction du code général des impôts et du livre des procédures fiscales ;
  + abrogeant les dispositions obsolètes, inadaptées ou devenues sans objet ;
* aménager ces dispositions afin de faciliter la gestion de ces impositions par la direction générale des finances publiques, simplifier les procédures au profit des redevables et des collectivités territoriales et améliorer l’efficacité du contrôle et du recouvrement, notamment en :
  + rapprochant les règles relatives, notamment, au contrôle, aux sanctions, aux modalités de remboursement et de dégrèvement, au contentieux, aux procédures de rescrit et au régime des délibérations fiscales de celles prévues par le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
  + adaptant les règles relatives, notamment, au champ d’application, au fait générateur, au contrôle et aux sanctions pour améliorer la prévention et la répression des infractions au droit de l’urbanisme ;
  + modernisant les modalités de recouvrement ;
* assurer l’établissement et la perception du warrant pétrolier et de la taxe sur les bureaux dans les mêmes conditions que la taxe d’aménagement, notamment en adaptant les règles relatives au fait générateur, au champ d’application, aux conditions d’exigibilité et au service chargé de l’établissement et de la liquidation de ces impositions ;
* aménager et modifier toute disposition de nature législative permettant d’assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées.