



N°455

Locatif Prévention Juriste
Amiable Syndic Conjointure
Bailleur Propriété Fiscalité
Formations ADIL65 Rénovation Énergétique
Allocations Charges Décence
Etudes Commandement Public
Revenus Logement Immobilier
F S L
Ménages Privé Copropriété
Acteurs locaux Assemblée Générale
Révision Information
HLM Habitat Accés Collectivités
Accession Observatoire Professionnels Travaux Explosions
Contentieux Conseil Particuliers Maintien

REVENUS FONCIERS / SORTIE « PASSOIRE THERMIQUE » : DOUBLEMENT DU PLAFOND D'IMPUTATION DES DÉFICITS FONCIERS

La **mise en location d'un logement vide** engendre des revenus locatifs, lesquels sont imposables dans le **régime des revenus fonciers**. Lorsque la fiscalité du bailleur relève du **régime réel** (de droit ou sur option), il peut apparaître un **déficit foncier** résultant de la différence négative entre les loyers encaissés et les charges réellement supportées.

Ce déficit, **déductible du revenu global dans la limite de 10 700 €** (sauf intérêts d'emprunt), permet de réduire l'impôt sur le revenu. Au-delà de 10 700 €, les déficits s'imputent sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Afin d'inciter les bailleurs à engager des travaux de rénovation énergétique nécessaires pour sortir le logement du statut de « passoire thermique », la **loi de finances rectificative pour 2022** autorise les bailleurs à imputer les **déficits** provenant de travaux de rénovation énergétique sur leur revenu global à **hauteur de 21 400 €**.

➤ Critère de décence énergétique

Avec la **loi Climat et résilience** adoptée en 2021, les biens les plus énergivores classés G, F et E dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) **ne pourront plus être loués** respectivement en 2025 (G), 2028 (F), et 2034 (E) sans travaux de rénovation énergétique.

En conséquence, le **rehaussement temporaire du seuil à 21 400 euros** est **conditionné par la réalisation de travaux** de rénovation énergétique **permettant d'atteindre une classe énergétique A, B, C ou D** du DPE.

Le changement de classe énergétique sera **justifié**, à la demande de l'administration fiscale, par la **production de deux DPE**. Le premier sera réalisé **avant les travaux** (en cours de validité entre le 1er janvier 2023 et la veille de la réalisation des travaux). Le second sera réalisé **à l'issue des travaux** au plus tard, le 31 décembre 2025.

➤ Nature des dépenses déductibles

Les **dépenses déductibles** sont **afférentes aux travaux de rénovation énergétique** et audits énergétiques **qui ouvrent droit à l'éco-PTZ, y compris les dépenses éligibles** à la prime de transition énergétique **MaPrimeRénov'**.

En revanche, ne sont pas déductibles les dépenses de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique ainsi que celles relatives aux travaux de réhabilitation de système d'assainissement non collectif (ANC) par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

La nature des dépenses sera **justifiée** par les **devis et factures** à la demande de l'administration fiscale.

*L'ADIL vous apporte
une information
complète objective
et gratuite sur toutes
les questions liées
au logement*

24 rue Larrey
65000 Tarbes
05 62 34 67 11
www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre
2ème et 4ème mercredi
De 9h à 12h

Capvern
3ème mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lannemezan
1er mercredi du mois
De 9h30 à 12h

Lourdes
1er et 3ème mardi du mois
De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
4ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
1er et 3ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

➤ **Mesure lissée sur 3 ans**

Pour bénéficier de la mesure, le bailleur devra mentionner le déficit foncier sur la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le déficit est constaté.

Le doublement **du déficit foncier imputable sur le revenu global s'applique** donc pour la première fois pour l'imposition **des revenus fonciers de 2023 et jusqu'à l'imposition des revenus fonciers de 2025**.

Il concerne les **dépenses** pour lesquelles le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont **payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025**.

N.B. : L'ADIL vous informe également sur les aides à la rénovation énergétique et sur les dispositifs fiscaux.

- *Loi n° 2022-1499 du 1er décembre 2022 de finances rectificative pour 2022 (JO: 2.12.2022)*
- *Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global prévu par le quatrième alinéa du I de l'article 156 du Code général des impôts*
- *Articles D.319-16 et D.319-17 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*



N°456

Locatif Prévention Juriste
 Amiable Syndic Conjoncture
 Bailleur Propriété Fiscalité
 Formations ADIL65 Renovation Énergétique
 Allocations Charges Décence
 Etudes Commandement Public
 Revenus Logement Immobilier
 F S L
 Ménages Privé Copropriété
 Acteurs locaux Assemblée Générale
 Révision Information
 HLM Habitat Collectivités
 Accession Travaux Explosions
 Contentieux Observatoire Professionnels Propriétaires
 Conseil Particuliers Maintien

BIENS SANS MAÎTRE ET EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE :

ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DEPUIS LA LOI 3DS

La réglementation des biens sans maître et en état d'abandon manifeste est un sujet qui préoccupe les collectivités locales depuis de nombreuses années tant sur le plan de la sécurité, de l'hygiène et de l'environnement que celui de la revitalisation et du développement de leur territoire. Il s'agit d'immeubles bâtis ou non qui ne sont plus occupés, voire laissés à l'abandon faute de tout propriétaire connu, ou en l'absence d'entretien de la part du propriétaire. Afin de répondre aux difficultés rencontrées par les pouvoirs publics, la loi adoptée le 23 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite 3DS permet de mieux encadrer la gestion de ces biens et ainsi favoriser leur réutilisation.

NB: Avant la loi 3DS, les collectivités locales avaient des outils juridiques limités pour traiter ces situations où les propriétaires sont inconnus ou introuvables. Par ailleurs, la procédure de déclaration d'abandon manifeste était longue et complexe, ce qui rendait difficile la prise en charge de ces biens.

➤ Biens sans maître: Nouvelles prérogatives de la puissance publique

Les biens, laissés en déshérence, sans entretien ni rénovation, contribuent à la dégradation des quartiers et à la dévalorisation du patrimoine immobilier car souvent squattés, vandalisés, voire même utilisés pour des activités illicites.

Cependant, depuis l'adoption de cette loi, de nouvelles mesures avec des **dispositions assouplies ont été mises en place** pour aider les personnes publiques à faciliter la mise en œuvre des procédures d'acquisition de ces biens. Pour cela, la loi 3DS clarifie et simplifie le régime des biens sans maître tout en offrant des garanties aux propriétaires et à leurs ayants droit.

En effet, d'une part, le législateur ne distingue plus selon que les biens sont soumis à la taxe sur les propriétés foncières bâties ou non bâties et ne vise plus que deux cas où ils sont considérés comme sans maître, à savoir :

- **Les biens définitivement sans maître pour lequel aucun successible ne s'est présenté**

Il s'agit des biens dont le propriétaire est décédé et la succession ouverte depuis plus de 30 ans sans qu'aucun héritier ne se soit présenté. Dans ce cas, la loi 3DS ne change rien au principe selon lequel la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ou, en dernier lieu, l'État, en obtiendra de plein droit la propriété (article 713 du Code civil). Mais cette possibilité d'acquisition vaut désormais également pour les biens dont la succession est ouverte depuis une période de 10 ans à compter du 1er janvier 2007, sans qu'aucun successible ne se soit présenté, dès lors que le bien est situé dans le périmètre d'une GOU, d'une ORT, dans une ZRR ou dans un QPPV⁽¹⁾.

(1) – Périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) au sens de l'article L.312-3 du Code de l'urbanisme, d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 Code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) selon l'article 1465A du Code général des impôts, ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV) conformément à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

L'ADIL vous apporte une information complète objective et gratuite sur toutes les questions liées au logement

24 rue Larrey
 65000 Tarbes
 05 62 34 67 11
 www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre
 2ème et 4ème mercredi
 De 9h à 12h

Capvern
 3ème mercredi du mois
 De 9h30 à 12h

Lannemezan
 1er mercredi du mois
 De 9h30 à 12h

Lourdes
 1er et 3ème mardi du mois
 De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
 4ème jeudi du mois
 De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
 1er et 3ème jeudi du mois
 De 14h à 16h30

- **Les biens présumés sans maître en raison de l'abstention fiscale du propriétaire connu**

Les **biens bâtis ou non bâtis dont le propriétaire est inconnu et dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans ou a été acquittée par un tiers** (la personne qui utilise le bien par exemple), seront présumés sans maître. **Pour procéder** à l'acquisition de ces biens **la commune ou l'EPCI à fiscalité propre doit suivre la procédure prévue à l'article L.1123 -3 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).**

La loi permet désormais à la direction générale des finances publiques (DGFIP) **de déroger au secret fiscal en délivrant**, à la demande du maire ou du président de l'EPCI, **les informations** relatives à la situation du bien au regard des taxes foncières bâties ou non bâties **sur les quatre dernières années.**

L'impasse juridique dans laquelle se trouvaient les collectivités **est donc levée.**

D'autre part, afin de préserver le droit de propriété, **la loi 3DS est venue reconnaître un droit de restitution** aux propriétaires de biens définitivement sans maître. Ce droit ne vise que les biens situés dans les périmètres particuliers (GOU, ORT, ZRR, etc.). Cependant, **elle n'a pas remis en cause la possibilité pour les propriétaires ou ayants droit** de biens présumés sans maître **de solliciter la restitution dudit bien.**

Le principe est qu'il s'agit d'une **restitution matérielle** mais, **en cas d'impossibilité** (ex : bien aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à la restitution), celle-ci consistera **au versement d'une indemnité correspondant à la valeur vénale du bien au jour de l'acte d'aliénation** ou, le cas échéant, du procès-verbal (PV) constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

➤ **Biens en état d'abandon manifeste: Amélioration des outils pour les collectivités**

Les difficultés de la vie d'ordre familial, économique ou civil (successions, déshérence, faillite, indivision, propriétaire résidant à l'étranger...) **peuvent être à l'origine du désintérêt des propriétaires pour leur bien** et participer à son état d'abandon.

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur déclaration d'abandon manifeste, prévue par la **loi du 2 août 1989**, permet à **la commune de prendre possession**, sous certaines conditions dérogatoires du droit commun, d'un **bien immobilier non entretenu et sans occupant.**

Dans un contexte de raréfaction du foncier urbain libre, le régime applicable aux biens en état d'abandon manifeste **s'est amélioré depuis la loi du 23 juin 2011** portant dispositions particulières relatives aux quartier d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne ainsi qu'avec les autres grandes réformes intervenues par la suite (Loi ALUR du 24 mars 2014, loi NOTRe du 7 août 2015, et loi ELAN du 23 novembre 2018).

Les dernières retouches apportées par **la loi dite 3DS** a étendu le **champ d'application au périmètre de l'ensemble du territoire communal** qui n'est plus uniquement restreint à celui de l'agglomération de la commune.

En dernier lieu, **la loi 3DS** permet depuis son adoption **de recourir à l'expropriation pour la création de réserves foncières** permettant les opérations en vue :

- ⇒ Soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat ;
- ⇒ Soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

NB: *Il n'y a pas d'interférence entre l'état présumé d'abandon d'un bien en péril et la procédure de péril (Rép. Min n°26822 Giacobbi). Dès lors qu'il convient de faire cesser un état de danger plus ou moins immédiat résultant d'un édifice en ruine, le maire peut utiliser la procédure de péril. La procédure de péril est totalement indépendante des procédures relatives aux biens vacants et sans maître ou aux biens en état d'abandon manifeste. Il convient de noter que toutes ces procédures sont complexes et nécessitent une connaissance approfondie des règles applicables.*

- **Loi n°2022-217 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite 3DS du 21 février 2022 (JO: 22.2.2022)**