



Information PRO n°13 – le 24 avril 2017

Le décret n°2017-592 du 20 avril 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété maintient pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2017 les dispositions réglementaires telles qu'issues du décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété. Il ouvre l'éligibilité au PTZ pour les primo-accédants preneurs de bail réel solidaire, en application de l'article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016. Et comprend par ailleurs en annexe l'étude d'impact prévue par l'article 244 quater V du code général des impôts selon laquelle le maintien des conditions applicables aux PTZ émis en 2016 conduira, en 2017, au respect du plafond de dépense générationnelle figurant au même article.

Décret n° 2017-592 du 20 avril 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Publics concernés : primo-accédants à la propriété et établissements de crédit et sociétés de financement distribuant le prêt à taux zéro (PTZ).

Objet : conditions d'attribution et modalités des PTZ.

Entrée en vigueur : la modification des conditions d'attribution et des modalités des prêts à taux zéro sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2017.

Notice : les établissements de crédit et sociétés de financement peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), dits « prêts à taux zéro » (PTZ).

Le décret maintient pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2017 les dispositions réglementaires telles qu'issues du décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété. Par ailleurs, il ouvre l'éligibilité au PTZ pour les primo-accédants preneurs de bail réel solidaire, en application de l'article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016.

Le décret comprend par ailleurs en annexe l'étude d'impact prévue par l'article 244 quater V du code général des impôts. Cette étude d'impact montre que le maintien des conditions applicables aux PTZ émis en 2016 conduira, en 2017, au respect du plafond de dépense générationnelle figurant au même article.

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 et R. 31-10-1 à R. 31-10-12 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater V

Vu le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;
Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 6 février 2017,

Décrète :

Article 1

Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt, émis à compter du 1^{er} janvier 2017, pour financer la première accession à la propriété mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation sont celles fixées par le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 susvisé.

Article 2

L'article R. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire régi par les dispositions du chapitre V du titre V du livre II lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2°. » ;

2° La première phrase du II est remplacée par les dispositions suivantes : « Sont qualifiés de "neufs", au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option ainsi que ceux mentionnés au 4° lorsque l'emprunteur est le premier occupant. »

Article 3

L'étude d'impact prévue au second alinéa du I de l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au présent décret.

Article 4

Le ministre de l'économie et des finances, la ministre du logement et de l'habitat durable et le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2017 du « prêt à taux zéro »

L'article 244 quater V du code général des impôts prévoit un contrôle annuel de la dépense engendrée par le « prêt à taux zéro » (PTZ). Aux termes du second alinéa du I de cet article : « Les conditions d'attribution et les modalités des [PTZ] sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Une étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt afférents aux prêts ne portant pas intérêt émis sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant. »

L'objet de la présente étude est ainsi d'évaluer le coût des PTZ qui seront émis en 2017.

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2017, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 2,08 Md€.

Méthodologie :

Un modèle de simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (ressources des accédants, composition du ménage, localisation du logement, etc.), le montant du prêt PTZ auquel celle-ci donnerait droit et, en fonction de la conjoncture des taux, le coût qui en résulte pour les finances publiques (somme des cinq crédits d'impôt annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données relatives aux PTZ distribués durant les neuf premiers mois de l'année 2016, collectées pour le compte de l'Etat par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) ont été mobilisées pour connaître la structure des opérations immobilières effectuées par les bénéficiaires du PTZ.

Par ailleurs, l'impact de l'ouverture du PTZ aux primo-accédants preneurs de bail réel solidaire, en application de l'article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, est pris en compte : le nombre estimé de BRS en 2017 est d'une centaine.

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable au PTZ durant le dernier trimestre 2014, soit un niveau supérieur aux taux actuellement constatés. Les hypothèses de taux interbancaires retenues pour des maturités de 5, 15 et 25 ans sont ainsi respectivement de 0,53 %, 1,64 % et 1,93 %.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2017 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 2,13 Md€ annuel, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2017 estimé à environ 111 000, dont environ 24 000 dans l'ancien sous condition de travaux. Ces chiffres sont en baisse d'environ 5 % par rapport aux données disponibles pour l'année 2016. L'hypothèse d'une légère réduction du nombre de PTZ accordés en 2017 s'explique par la non-reconduction de la campagne de communication importante lancée en 2016 avec l'élargissement des conditions d'accès au PTZ et par un possible attentisme des acteurs en 2017 en raison de l'année électorale.

Ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes correspondantes d'impôt sur les bénéfices. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôt. Les coûts afférents sont les coûts de la ressource (taux i défini à l'article 49 septies ZZG du code général des impôts, annexe 3) et ceux de gestion et de provisionnement (couverts par la prime p). Le solde, estimé à 10 % du crédit d'impôt total, constitue les bénéfices, imposés au taux conventionnel de 25 %. Le coût net de la mesure correspond au coût brut diminué de 2,5 %.

Au total, le coût net des PTZ émis en 2017 ne devrait donc pas excéder 2,08 Md€.

Fait le 20 avril 2017.

Bernard Cazeneuve

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Emmanuelle Cosse

Le ministre de l'économie et des finances,

Michel Sapin

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics,

Christian Eckert

Annexe de l'information PRO n°13 de l'Institut des Constructeurs et des Promoteurs

Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété Version consolidée au 24 avril 2017

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater V et l'article 49 septies ZZH de l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14, R. 31-10-1 à R. 31-10-12 et R. 331-66 ;

Vu la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 14 décembre 2015,

Décrète :

Article 1

A modifié les dispositions suivantes :

Modifie Code de la construction et de l'habitation. - art. R31-10-11 (V)

Modifie Code de la construction et de l'habitation. - art. R31-10-2 (V)

Modifie Code de la construction et de l'habitation. - art. R31-10-3-1 (V)

Modifie Code de la construction et de l'habitation. - art. R31-10-6 (V)

Modifie Code de la construction et de l'habitation. - art. R31-10-9 (V)

Modifie Code de la construction et de l'habitation. - art. R331-66 (V)

Article 2

A modifié les dispositions suivantes :

Modifie Code général des impôts, annexe 3, CGI AN3. - art. 49 septies ZZH (V)

Article 3

L'étude d'impact prévue au second alinéa du I de l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au présent décret.

Article 4

1° Les 2° à 5° de l'article 1er et l'article 2 sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016. En cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, le 3° de l'article 1er est également applicable aux prêts versés depuis le 1er janvier 2011.

2° Le 6° de l'article 1er est applicable aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016. En cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, il est également applicable aux prêts en cours d'amortissement à la date du 1er janvier 2016.

Article 5

Les conditions de maintien du prêt mentionnées aux articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation peuvent s'appliquer, en cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, aux avances remboursables accordées en application des chapitres VII et VIII du titre Ier du livre III du même code et en cours d'amortissement à la date du 1er janvier 2016.

Article 6

Le ministre des finances et des comptes publics, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et le secrétaire d'Etat chargé du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2016 du "prêt à taux zéro "

L'article 244 quater V du code général des impôts prévoit un contrôle annuel de la dépense engendrée par le "prêt à taux zéro" (PTZ). Aux termes du second alinéa du I de cet article : " Les conditions d'attribution et les modalités des (PTZ) sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Une étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt afférents aux prêts ne portant pas intérêt émis sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant. "

L'objet de la présente étude est ainsi d'évaluer le coût des PTZ qui seront émis en 2016, en tenant compte des évolutions opérées par la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 et mises en application par le décret.

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2016, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 2,04 Md€.

Méthodologie :

Un modèle de simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (ressources des accédants, composition du ménage, localisation du logement, etc.), le montant du prêt PTZ auquel celle-ci donnerait droit et, en fonction de la conjoncture des taux, le coût qui en résulte pour les finances publiques (somme des cinq crédits d'impôt annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données relatives aux PTZ distribués durant les huit premiers mois de l'année 2015, collectées pour le compte de l'Etat par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) ont été mobilisées pour connaître la structure des opérations immobilières effectuées par les bénéficiaires du PTZ. Des hypothèses d'élasticité ont été retenues pour tenir compte de l'augmentation du montant d'aide. L'effet de l'augmentation des plafonds de ressources a également été pris en compte en effectuant des redressements de la production constatée en 2015.

Les données relatives aux PTZ distribués durant l'année 2011, année durant laquelle le dispositif était universel, ont également été mobilisées pour estimer le nombre d'opérations d'accession dans l'ancien sous condition de travaux. Il a été retenu l'hypothèse que l'ouverture du PTZ à ces opérations aurait un effet induit de + 50 % par rapport à la production qui avait pu être constatée en 2011 pour des opérations similaires.

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable au PTZ durant le dernier trimestre 2014, soit un niveau supérieur aux taux actuellement constatés. Les hypothèses de taux interbancaires retenues pour des maturités de 5, 15 et 25 ans sont ainsi respectivement de 0,53 %, 1,64 % et 1,93 %.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2016 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 2,09 Md€ annuel, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2016 estimé à environ 120 000, dont environ 10 000 dans l'ancien sous condition de travaux. Ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes correspondantes d'impôt sur les bénéfices. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôt. Les coûts afférents sont les coûts de la ressource (taux i défini à l'article 49 septies ZZG du code général des impôts) et ceux de gestion et de provisionnement (couverts par la prime p). Le solde, estimé à 10 % du crédit d'impôt total, constitue les bénéfices, imposés au taux conventionnel de 25 %. Le coût net de la mesure correspond au coût brut diminué de 2,5 %.

Au total, le coût net des PTZ émis en 2016 ne devrait donc pas excéder 2,04 Md€.

Fait le 29 décembre 2015.

Manuel Valls

Par le Premier ministre :

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Sylvia Pinel

Le ministre des finances et des comptes publics,

Michel Sapin

Le secrétaire d'Etat chargé du budget,

Article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016

La section I du chapitre X du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée:

1° Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 31-10-2, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Ces prêts sont également octroyés aux personnes physiques, sous conditions de ressources, lorsqu'elles acquièrent en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire. » ;

2° Au premier alinéa du I de l'article L. 31-10-3, après le mot : « principale », sont insérés les mots : « ou n'ayant pas acquis les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire ».

Article 244 quater V du code général des impôts

Modifié par LOI n°2015-1785 du 29 décembre 2015 – art.107 (V)

I. — Les établissements de crédit et les sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt mentionnés au premier alinéa sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Une étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt afférents aux prêts ne portant pas intérêt émis sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant. (1)

II. — Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du prêt ne portant pas intérêt et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt.

La période de mise à disposition des fonds mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation n'est pas prise en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

Les modalités de calcul du crédit d'impôt et de détermination du taux mentionné au premier alinéa sont fixées par décret.

Le crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit ou la société de financement une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit ou la société de financement a versé des prêts ne portant pas intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants.

En cas de fusion, la créance de la société absorbée est transférée à la société absorbante. En cas de scission ou d'apport partiel d'actif, la créance est transmise à la société bénéficiaire des apports à la condition que l'ensemble des prêts ne portant pas intérêt y afférents et versés à des personnes physiques par la société scindée ou apporteuse soient transférés à la société bénéficiaire des apports.

III. — La société mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation est tenue de fournir à l'administration fiscale, dans les quatre mois de la clôture de l'exercice de chaque établissement de crédit ou société de financement, les informations relatives aux prêts ne portant pas intérêt versés par chaque établissement de crédit ou société de financement, au montant total des crédits d'impôt correspondants obtenus ainsi qu'à leur suivi.

IV. — Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 bis L ou les groupements mentionnés aux articles 239 quater, 239 quater B et 239 quater C ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à la condition que les associés soient redevables de l'impôt sur les sociétés ou soient des personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° bis du I de l'article 156.

NOTA : Conformément à l'article 107 III B de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015, les présentes dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016, ainsi que, en cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, aux prêts versés depuis le 1er janvier 2011.