



## Information PRO 2023 n°1 – 02012023 – PTZ

**Prêt à Taux Zéro.** Le décret n° 2022-1675 du 27 décembre 2022 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété émis à compter du 1er janvier 2023 précise, en son article premier, que les ressources à prendre en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ sont les revenus fiscaux de référence de l'avant-dernière année précédant l'émission de l'offre de prêt. Il réintroduit par ailleurs au niveau réglementaire le mécanisme 'anti-spéculatif' qui conduit à retenir alternativement le coût total de l'opération divisé par neuf dès lors que celui-ci excède la totalité des ressources considérées, souligne sa notice. L'étude d'impact, annexée au décret, "démontre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2023 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle" prévu par la LFI 2021. Les décrets n° 2020-1819 du 30 décembre 2020 et n° 2021-1863 du 28 décembre 2021 relatifs aux PTZ sont en conséquence abrogés.

### **Décret n° 2022-1675 du 27 décembre 2022 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) destiné à financer la première accession à la propriété.

Objet : conditions d'attribution et modalités du PTZ ; modalités de détermination des ressources prises en compte pour apprécier l'éligibilité au prêt à taux zéro.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2023.

Notice : les établissements de crédit et sociétés de financement peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt, prévu à l'article 244 quater V du code général des impôts (CGI), au titre des prêts ne portant pas intérêt, dits « prêts à taux zéro ou PTZ », qu'ils octroient pour financer la primo-accession à la propriété. L'article 244 quater V du CGI prévoit que 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 (CCH). Une étude d'impact jointe au décret présente les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt dont peuvent bénéficier les établissements de crédit pour les prêts de ce type émis sur une période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros.

Les conditions d'attribution et les modalités des PTZ sont fixées par les articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 du CCH et précisées par les articles D. 31-10-1 à D. 31-10-12 du même code.

En outre, l'article 164 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, modifié par l'article 87 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, a abrogé l'article L. 31-10-5 du CCH et modifié l'article L. 31-10-3 du même code afin de prévoir, à compter du 1er janvier 2023, que les modalités de détermination des ressources prises en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ ainsi que la période de référence retenue

pour les apprécier sont fixées par décret.

Ainsi, l'article 1er du décret précise que les ressources à prendre en compte pour apprécier l'éligibilité au PTZ sont les revenus fiscaux de référence de l'avant-dernière année précédant l'émission de l'offre de prêt. Il réintroduit par ailleurs au niveau réglementaire le mécanisme « anti-spéculatif » qui conduit à retenir alternativement le coût total de l'opération divisé par neuf dès lors que celui-ci excède la totalité des ressources considérées.

L'article 2 du décret dispose que l'étude d'impact prévue au second alinéa du I de l'article 244 quater V du CGI est annexée au décret. Cette étude démontre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2023 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle prévu au même alinéa.

Afin de permettre la bonne application du décret, l'article 3 abroge les décrets n° 2020-1819 du 30 décembre 2020 et n° 2021-1863 du 28 décembre 2021 relatifs aux prêts ne portant pas intérêts consentis pour financer la primo-accession à la propriété, qui prévoient que les conditions d'attribution et les modalités des PTZ sont celles fixées aux articles D. 31-10-1 à D. 31-10-12 du CCH en vigueur respectivement aux 31 décembre 2020 et 2021.

Enfin, l'article 4 dispose que les dispositions du décret s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2023 .

Références : le décret peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

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

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

Vu la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, notamment son article 164 modifié par l'article 87 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 14 décembre 2022,

Décrète :

## **Article 1**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article D. 31-10-3-1, il est inséré un article D. 31-10-3-2 ainsi rédigé :

« Art. D. 31-10-3-2.-Le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 à prendre en compte pour l'émission de l'offre de prêt s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

« a) La somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt. Dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence concernés sont corrigés afin de ne tenir compte que des personnes mentionnées au même b, le cas échéant de manière forfaitaire. Dans le cas mentionné à la phrase précédente, le ou les revenus du ou des foyers fiscaux qui ne peuvent être individualisés sur les avis d'imposition sont affectés forfaitairement pour moitié à l'emprunteur et pour moitié au conjoint ou en totalité à

l'emprunteur en l'absence de conjoint ;

« b) Le coût total de l'opération mentionné au a de l'article L. 31-10-4, divisé par neuf. » ;

2° L'article D. 31-10-5 est abrogé.

## **Article 2**

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 3**

Sont abrogés :

1° Le décret n° 2020-1819 du 30 décembre 2020 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

2° Le décret n° 2021-1863 du 28 décembre 2021 relatif aux prêts ne portant pas intérêts consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

## **Article 4**

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2023.

## **Article 5**

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, 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**

ANNEXE

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2023 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 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 bénéficiaires correspondant. »

L'objet de la présente étude est ainsi d'évaluer le montant total des crédits d'impôts afférents aux PTZ qui seront émis en 2023 (dit coût générationnel).

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2023, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 1,38 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 en 2022, 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.

L'estimation du coût du crédit d'impôt est basée sur la courbe des taux observée en novembre 2022.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2023 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à un coût générationnel brut estimé à 1,42 Md€ annuel, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2023 estimé à environ 65 000, dont environ 11 000 dans l'ancien sous condition de travaux (hors HLM).

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 ZZH de l'annexe III au 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 %. Finalement, le coût, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, des PTZ émis en 2023 est estimé à 1,38 Md€ et reste donc inférieur au plafond de 2,1 Md€ fixé à l'article 244 quater V du code général des impôts.

Fait le 27 décembre 2022.

Élisabeth Borne

Par la Première ministre :

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Christophe Béchu

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique,

Bruno Le Maire

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics,

Gabriel Attal

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,

Olivier Klein