

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 39 DU 30 MARS 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

4 A-6-12

INSTRUCTION DU 27 MARS 2012

DISPOSITIONS DIVERSES (BIC, IS, DISPOSITIONS COMMUNES). CREDIT D'IMPOT SUR LES BENEFICES OCTROYE AUX ETABLISSEMENTS DE CREDIT AU TITRE DE PRETS NE PORTANT PAS INTERET DESTINES AU FINANCEMENT DE LA PREMIERE ACCESSION A LA PROPRIETE DES PERSONNES PHYSIQUES (« PTZ + »). ARTICLE 90 DE LA LOI N° 2010-1657 DU 29 DECEMBRE 2010 DE FINANCES POUR 2011. ARTICLE 86 DE LA LOI N° 2011-1977 DU 28 DECEMBRE 2011 DE FINANCES POUR 2012.

(C.G.I., art. 199 ter T, 220 Z ter, 223 O et 244 quater V)

NOR : ECE L 12 10026 J

Bureau B 2

PRESENTATION

L'article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 instaure un crédit d'impôt au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt (nouveau dispositif de prêt à taux zéro dénommé « PTZ+ ») versées par les établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'Etat à des personnes physiques et destinées à financer l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en première accession à la propriété. Ce crédit d'impôt s'applique aux offres de prêts ne portant pas intérêts qui sont émises à compter du 1^{er} janvier 2011.

Corrélativement, la loi de finances pour 2011 précitée prévoit, à ses articles 90 et 94, l'extinction de trois dispositifs existants : le crédit d'impôt sur les bénéfices octroyé aux établissements de crédit au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt prévu à l'article 244 quater J du code général des impôts (ancien dispositif du « crédit d'impôt prêt à 0% »), le crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt supportés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale prévu à l'article 200 quaterdecies du même code (dispositif du « crédit d'impôt TEPA ») et le taux réduit de TVA applicable aux opérations prévues au 9 du I de l'article 278 sexies du même code (dispositif du « Pass-foncier »). L'instruction du 1^{er} décembre 2011, publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) le 9 décembre 2011 sous la référence 5 B-14-11 ainsi qu'une instruction à paraître commentent respectivement l'extinction des dispositifs du « crédit d'impôt TEPA » et du « Pass-foncier ».

Enfin, l'article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 modifie le dispositif et le place sous condition de ressources. Lorsque le logement est neuf, les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2013 sont octroyés sous condition de performance énergétique. Lorsque le logement est ancien, les prêts sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants, sous certaines conditions.

La présente instruction a pour objet de commenter le nouveau crédit d'impôt au titre des PTZ+.

•

- 1 -

30 mars 2012

3 507039 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : CDFiP

82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION	3
Section 1 : Etablissements de crédit concernés	3
Sous-section 1 : Définition	5
Sous-section 2 : Etablissements de crédit ayant conclu une convention avec l'Etat	8
Section 2 : Avances remboursables sans intérêt éligibles au crédit d'impôt	9
CHAPITRE 2 : CALCUL DU CREDIT D'IMPOT	11
Section 1 : Fait générateur du crédit d'impôt	11
Section 2 : Détermination du crédit d'impôt	12
Sous-section 1 : Rôle de la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)	12
Sous-section 2 : Modalités de calcul du crédit d'impôt	14
Sous-section 3 : Réclamations contentieuses	18
Section 3 : Etablissements de crédit dont l'exercice ne coïncide pas avec l'année civile	19
Section 4 : Sociétés de personnes et assimilées n'ayant pas opté pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés	20
CHAPITRE 3 : UTILISATION DU CREDIT D'IMPOT	26
Section 1 : Imputation	26
Section 2 : Restitution immédiate de la fraction de crédit d'impôt non imputée	31
Section 3 : Le crédit d'impôt constitue une créance imposable	32
Section 4 : Cas particulier des entreprises soumises au régime des groupes de sociétés	37
A. CAS GENERAL : LA FILIALE CONSENT DES PRETS SANS INTERETS PENDANT LA PERIODE D'INTEGRATION	40
B. CAS PARTICULIER : FILIALE QUI A CONSENTI DES PRETS SANS INTERETS AVANT SON ENTREE DANS LE GROUPE INTEGRE	41

C. CAS PARTICULIER : FILIALE QUI QUITTE LE PERIMETRE D'UN GROUPE INTEGRE PENDANT LA PERIODE D'IMPUTATION DES FRACTIONS DE CREDIT D'IMPOT	42
CHAPITRE 4 : REMISE EN CAUSE DU CREDIT D'IMPOT	43
Section 1 : Reversement du crédit d'impôt	45
Section 2 : Arrêt d'imputation du crédit d'impôt	50
Sous-section 1 : Non-respect dans le temps des conditions de maintien du logement financé en tant que résidence principale des emprunteurs	50
Sous-section 2 : Remboursement anticipé du prêt sans intérêts	59
Section 3 : Majorations en cas d'absence de déclaration spontanée par l'établissement de crédit	64
CHAPITRE 5 : SITUATIONS PARTICULIERES	75
Section 1 : Cessation d'entreprise	75
Section 2 : Fusion ou opération assimilée	76
Section 3 : Scission ou apport partiel d'actif	79
CHAPITRE 6 : OBLIGATIONS DECLARATIVES	81
Section 1 : Sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu	82
Section 2 : Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés	85
CHAPITRE 7 : MODALITES DE CONTROLE DU CREDIT D'IMPOT	87
Section 1 : Contrôle du crédit d'impôt	87
Section 2 : Prescription	92
CHAPITRE 8 : ENTREE EN VIGUEUR	95
CHAPITRE 9 : EXEMPLES RECAPITULATIFS	96
Annexe 1 : Article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011	
Annexe 2 : Article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012	
Annexe 3 : Décret n° 2010-1728 du 30 décembre 2010 relatif aux obligations déclaratives et aux modalités de détermination et d'imputation du crédit d'impôt en faveur des établissements de crédit qui consentent des prêts ne portant pas intérêt pour financer la primo-accession à la propriété	
Annexe 4 : Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété	

Annexe 5 : Décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Annexe 6 : Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Annexe 7 : Arrêté du 30 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

INTRODUCTION

1. L'article 90 de la loi n° 2010-1675 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 instaure un nouveau prêt ne portant pas intérêts (ci-après dénommé « prêt sans intérêts ») octroyé aux personnes physiques par les établissements de crédit et destiné à financer la première accession à la propriété.

Ce nouveau prêt sans intérêts se substitue au « prêt à 0 % » prévu à l'article 244 quater J du code général des impôts, au crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale prévu à l'article 200 quaterdecies du même code et au taux réduit de TVA applicable aux opérations prévues au 9 du I de l'article 278 sexies du même code. Ces deux premiers dispositifs étaient susceptibles de s'appliquer aux offres de prêts qui ont été émises jusqu'au 31 décembre 2010. Le troisième dispositif était susceptible de s'appliquer aux opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2010.

Les modalités du nouveau prêt sans intérêts sont prévues par les articles L. 31-10-2 à L. 31-10-12 du code de la construction et de l'habitation. Ses principales caractéristiques pour les prêts émis en 2011 sont les suivantes :

Il est destiné à financer l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en première accession à la propriété;

Il est « universel » : son octroi n'est pas subordonné à une condition de ressources des personnes qui sont destinées à occuper le logement à titre de résidence principale (les ressources de ces personnes exercent en revanche une influence sur la durée de remboursement du prêt) ;

Son montant varie en fonction d'un certain nombre de paramètres (coût d'acquisition ou de construction du bien immobilier financé, nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, caractère neuf ou ancien du bien immobilier financé, localisation géographique de ce dernier, performance énergétique, appartenance initiale du bien immobilier au patrimoine d'un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du même code) ;

Son bénéfice est exclusif du bénéfice d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 quater J du code général des impôts. Ce dernier texte s'applique en effet aux offres d'avances remboursables émises jusqu'au 31 décembre 2010. Dès lors, une personne physique ne pourra pas accepter une offre de prêt sans intérêt émise à compter du 1^{er} janvier 2011 pour le financement de l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier, si l'opération sur ce bien immobilier est déjà financée par une offre d'avance remboursable émise avant le 31 décembre 2010 et qui a fait l'objet d'une acceptation par son bénéficiaire.

L'article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 modifie le dispositif et le place sous condition de ressources pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2012. En outre, à compter du 1^{er} janvier 2012, lorsque le logement est ancien, les prêts sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants, sous certaines conditions. Pour les logements neufs, les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2013 seront octroyés sous condition de performance énergétique.

2. En contrepartie de l'octroi de ces prêts sans intérêts, l'établissement de crédit bénéficie d'un crédit d'impôt sur les bénéfices destiné à compenser l'absence d'intérêts perçus sur ces prêts.

La présente instruction a pour objet de commenter ce nouveau dispositif.

Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code général des impôts (CGI) ou de ses annexes.

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Section 1 : Etablissements de crédit concernés

3. Le crédit d'impôt sur les bénéficiaires au titre des prêts ne portant pas intérêt est un dispositif institué en faveur des établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'Accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, conformément au I de l'article 244 quater V.

4. Pour bénéficier du crédit d'impôt, les établissements de crédit doivent avoir conclu une convention avec l'Etat, conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement.

Sous-section 1 : Définition

5. Les établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier sont ceux qui effectuent à titre de profession habituelle des opérations de banque telles que définies à l'article L. 311-1 de ce code (réception de fonds du public, opérations de crédit, services bancaires de paiement) ainsi que les opérations connexes à ces activités prévues à l'article L. 311-2 du même code (parmi lesquelles figurent notamment les opérations de change, les opérations sur or, métaux précieux et pièces, le placement, la souscription, l'achat, la gestion, la garde et la vente de valeurs mobilières et de tout produit financier...).

6. Ces établissements de crédit doivent être passibles de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu, ou d'un impôt équivalent lorsque le siège social de l'établissement de crédit est situé hors de France. Il est ainsi précisé que les dispositions du code monétaire et financier n'exigent pas que l'activité bancaire soit exercée sous une forme juridique particulière impliquant la soumission de l'établissement de crédit à l'impôt sur les sociétés.

7. Le siège social de l'établissement de crédit doit être situé dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'Accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale. En vertu des dispositions de l'article L. 511-22 du code monétaire et financier, sont ainsi susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêts les établissements de crédit dont le siège social est situé dans un Etat membre de la Communauté Européenne ou de l'Espace économique européen, lorsqu'ils disposent de succursales sur le territoire français pour fournir des services bancaires et intervenir en libre prestation de services.

Sous-section 2 : Etablissements de crédit ayant conclu une convention avec l'Etat

8. Seuls les établissements de crédit ayant signé avec l'Etat une convention conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement les habilitant à délivrer les prêts sans intérêts, conformément aux dispositions de l'article L. 31-10-13 du code de la construction et de l'habitation, sont susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt au titre de ces prêts.

Section 2 : Avances remboursables sans intérêt éligibles au crédit d'impôt

9. Ouvrent droit au crédit d'impôt les prêts ne portant pas intérêt accordés à des personnes physiques en vue de l'acquisition, avec ou sans travaux, ou de la construction d'un logement affecté à leur résidence principale, en application des articles L. 31-10-2 à L. 31-10-12 du code de la construction et de l'habitation.

10. Les barèmes applicables pour l'octroi des prêts sans intérêts prévus aux articles R. 31-10-9 à R. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation sont fixés par décret, lequel est accompagné d'une étude d'impact qui fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt afférents aux prêts ne portant pas intérêt versés sur une même période de douze mois ne dépasse pas un certain montant. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant. Pour 2011, ce montant a été fixé à 2,6 milliards d'euros. L'article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 ramène le montant cible de la dépense fiscale à 820 millions d'euros.

CHAPITRE 2 : CALCUL DU CREDIT D'IMPOT

Section 1 : Fait générateur du crédit d'impôt

11. L'établissement de crédit peut bénéficier du crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts qui sont accordés au cours de l'année. Pour le calcul du crédit d'impôt au titre d'une année, les prêts sont ainsi pris en compte, dans leur totalité, au titre de l'année au cours de laquelle intervient le premier versement (article 49 septies ZZG de l'annexe III).

Exemple : Un établissement de crédit émet une offre de prêt le 02/12/2011 pour un montant de 50 000 €. Cette offre est acceptée le 21/12/2011. L'établissement de crédit procède à un premier versement le 30/12/2011 pour une somme de 20 000 € et à un second versement le 04/01/2012 pour le reliquat, soit 30 000 €. La totalité des sommes constituant le prêt sans intérêts, soit 50 000 €, est prise en compte pour le crédit d'impôt calculé au titre de l'année 2011, dès lors qu'un premier versement a eu lieu au cours de cette année.

Section 2 : Détermination du crédit d'impôt

Sous-section 1 : Rôle de la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)

12. En vertu de la convention conclue entre l'Etat et les établissements de crédit mentionnée à l'article L. 31-10-13 du code de la construction et de l'habitation, d'une part, et des conventions conclues entre la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) et les établissements de crédit conformes à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement telles que prévues à l'article L. 31-10-14 du même code, d'autre part, la SGFGAS détermine les éléments de calcul du montant du crédit d'impôt afférent aux prêts accordés par l'établissement de crédit et adresse le résultat de ce calcul à l'établissement de crédit dans les conditions fixées par la convention signée entre la SGFGAS et chaque réseau d'établissements de crédit.

La SGFGAS assure également le suivi des crédits d'impôt dont bénéficient les établissements de crédit. La transmission du calcul du crédit d'impôt par la SGFGAS se fait par l'envoi d'une attestation à l'établissement de crédit permettant à ce dernier d'indiquer le montant de crédit d'impôt imputable au titre d'une année sur sa déclaration spéciale.

Cette attestation portant le calcul du crédit d'impôt est transmise par la SGFGAS par imprimé n° 2078-F-SD dénommé « Etat relatif à la détermination du crédit d'impôt prêt à taux zéro renforcé (dit PTZ+) établi par l'organisme chargé de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (article 244 quater V du code général des impôts) ». Elle est transmise dans les conditions et délais prévus dans la convention signée entre les établissements de crédit et la SGFGAS.

Dès lors que l'établissement de crédit alimente sa déclaration spéciale à partir de l'imprimé transmis par la SGFGAS, il est admis que des crédits d'impôt ne figurant pas sur la déclaration spéciale, alors qu'ils correspondent à des prêts ne portant pas intérêt éligibles au crédit d'impôt et valablement déclarés à la SGFGAS, puissent être pris en compte postérieurement, dans le cadre d'une réclamation contentieuse (cf. n° 18), pour le droit à crédit d'impôt lorsque leur absence de la déclaration spéciale est due à une erreur de la SGFGAS dans l'émission de l'imprimé.

Inversement, un établissement de crédit ne pourra conserver, pour le droit à crédit d'impôt, la prise en compte des crédits d'impôt figurant sur la déclaration spéciale, alors qu'ils ne correspondent pas à des prêts ne portant pas intérêts éligibles au crédit d'impôt et valablement déclarés à la SGFGAS, lorsque leur présence sur la déclaration spéciale est due à une erreur de la SGFGAS dans l'émission de l'imprimé.

13. La SGFGAS transmet au service de la Direction générale des finances publiques chargé des grandes entreprises (DGE), dans les quatre mois de la clôture de l'exercice de chaque établissement de crédit, un état 2078-F-SD relatif au crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts pour chaque établissement de crédit tenu de déposer une déclaration spéciale et ayant déclaré auprès de la SGFGAS le versement de prêts sans intérêts.

Le service de la Direction générale des finances publiques chargé des grandes entreprises adresse aux services locaux compétents les états relatifs au crédit d'impôt concernant les établissements de crédit qui ne relèvent pas de sa compétence.

Sous-section 2 : Modalités de calcul du crédit d'impôt

14. 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.

15. Les modalités de calcul de la compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts pour l'établissement de crédit sont précisées par l'article 49 septies ZZH de l'annexe III. Le montant du crédit d'impôt est le produit du montant du prêt ne portant pas intérêt par un taux S. Ce dernier, calculé par la SGFGAS, est applicable aux prêts ne portant pas intérêt faisant l'objet d'une offre de prêt au cours d'un même trimestre. Ce calcul intervient à la date de l'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt. Il n'est pas lié à la date de versement du prêt.

16. Le montant du crédit d'impôt est calculé par référence à un prêt de même durée totale de remboursement. L'article R. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation prévoit la durée de la ou des périodes de remboursement déterminée en fonction des revenus perçus par les personnes destinées à occuper le logement financé à titre de résidence principale ou du coût total de l'opération visé aux articles R. 31-10-8 à R. 31-10-10 du code de la construction et de l'habitation.

17. L'article L. 31-10-11 du même code prévoit que la première période de remboursement peut être précédée d'une période de mise à disposition des fonds, durant laquelle le prêt ne fait l'objet d'aucun remboursement de la part de l'emprunteur.

Cette période de mise à disposition des fonds n'entre pas en compte dans le calcul du crédit d'impôt (2^{ème} alinéa du II de l'article 244 quater V).

Exemple : Un établissement de crédit émet une offre de prêt sans intérêts le 15 juillet 2011. Cette offre est acceptée le 26 juillet 2011. Compte tenu des ressources dont disposaient les personnes destinées à occuper le logement au titre de l'année 2009 et du coût total de l'opération, les emprunteurs sont tenus de rembourser leur prêt en deux périodes : une première période de remboursement de vingt-trois ans et une seconde période de cinq ans. Préalablement à la première période de remboursement, l'établissement de crédit met à disposition les fonds de manière fractionnée pendant une période de trois mois, période pendant laquelle aucun remboursement des mensualités d'emprunt n'est exigé des emprunteurs.

Le crédit d'impôt sera donc calculé par référence à un prêt d'une durée de vingt-huit ans (total des deux périodes de remboursement prévues par le décret), et non de vingt-huit ans et trois mois (total des deux périodes de remboursement et de la période de mise à disposition des fonds).

Sous-section 3 : Réclamations contentieuses

18. Conformément à l'article L. 190 du livre des procédures fiscales, les établissements de crédit peuvent déposer des déclarations rectificatives dans les délais de réclamation de droit commun, à savoir jusqu'au 31 décembre de la seconde année suivant celle au titre de laquelle le crédit d'impôt a été imputé ou restitué. Toute réclamation contentieuse doit être présentée dans ce délai auprès du service compétent de l'administration des finances publiques.

Section 3 : Etablissements de crédit dont l'exercice ne coïncide pas avec l'année civile

19. Conformément à l'article 49 septies ZZF de l'annexe III, le crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts est calculé en prenant en compte les prêts sans intérêts versés au titre de la dernière année civile écoulée, quelle que soit la date de clôture de l'exercice et quelle que soit sa durée. Les données de la comptabilité doivent être adaptées pour l'application de cette règle, aucune détermination forfaitaire n'étant admise.

Exemple : Un établissement de crédit clôture son exercice au 30 juin de l'année. Il a versé les montants de prêts sans intérêts suivants :

- du 1^{er} juillet 2011¹ au 31 décembre 2011 : 2 millions d'euros de prêts sans intérêts ;
- du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012 : 3 millions d'euros de prêts sans intérêts.

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012, l'établissement de crédit dispose d'un crédit d'impôt calculé sur la base des prêts sans intérêts versés jusqu'au 31 décembre 2011, soit des prêts d'un total de 2 millions d'euros.

Section 4 : Sociétés de personnes et assimilées n'ayant pas opté pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés

20. Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à l'impôt sur les sociétés (qu'ils soient soumis de plein droit au régime fiscal des sociétés de personnes sans possibilité d'opter pour l'impôt sur les sociétés ou qu'ils n'aient pas exercé cette option quand une telle option leur est ouverte) les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8, 238 bis L ou les groupements mentionnés aux articles 239 quater, 239 quater B et 239 quater C ne peuvent bénéficier eux-mêmes du crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts.

21. Le crédit d'impôt dont ces entités sont titulaires est transféré à leurs membres au prorata de leurs droits. Les membres peuvent ensuite imputer la quote-part de crédit d'impôt correspondant à leur participation dans le groupement sur leur imposition personnelle.

22. Lorsque les associés ou les membres de ces sociétés ou groupements sont des personnes physiques, la possibilité d'imputer le crédit d'impôt sur leur imposition personnelle est subordonnée à la condition que ces personnes participent à l'exploitation au sens du 1^o bis du I de l'article 156.

23. En conséquence, seules les personnes physiques qui participent directement, régulièrement et personnellement à l'exercice de l'activité professionnelle peuvent bénéficier du crédit d'impôt à hauteur de la fraction correspondant à leurs droits dans l'entité.

24. La participation à l'exercice de l'activité professionnelle au sens du 1^o bis de l'article 156 suppose que l'associé accomplisse des actes précis et des diligences réelles caractérisant l'exercice d'une profession et dont la nature dépend de la taille de l'exploitation, des secteurs d'activité et des usages (présence sur le lieu de travail, démarchage et réception de la clientèle, participation directe à l'exploitation, déplacements professionnels, participation aux décisions engageant l'exploitation...).

25. Ces tâches peuvent faire l'objet d'une répartition entre les associés. Il n'est pas nécessaire que chacun d'eux accomplisse l'ensemble des actes et diligences caractérisant la profession exercée par l'entreprise.

CHAPITRE 3 : UTILISATION DU CREDIT D'IMPOT

Section 1 : Imputation

26. En application des articles 199 ter T et 220 Z ter, le crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts est imputé sur l'impôt sur le revenu ou sur l'impôt sur les sociétés dû par l'établissement de crédit au titre de l'année au cours de laquelle ce dernier a versé des prêts.

¹ Il est précisé que l'établissement de crédit n'a versé aucun prêt sans intérêts sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011.

27. Le crédit d'impôt est imputé à hauteur d'un cinquième de son montant sur l'impôt sur les bénéfices dû par l'établissement de crédit au titre de l'année au cours de laquelle ledit établissement a versé les prêts sans intérêts et par fractions égales sur l'impôt dû au titre des quatre années suivantes.

Exemple : Un établissement de crédit A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) verse des prêts sans intérêts au cours de l'année 2011. Ces prêts sans intérêts lui permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt d'un montant de 1 million d'euros. Au cours de l'année 2012, cet établissement de crédit verse des prêts sans intérêts qui lui permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt d'un montant de 750 000 €.

L'imputation se fera dans les conditions suivantes :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fractions de crédit d'impôt déterminées au titre des prêts versés en 2011 (1 000 000 €)	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	0 €
Fractions de crédit d'impôt déterminées au titre des prêts versés en 2012 (750 000 €)	0 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Montant total de crédit d'impôt imputable sur l'IS dû au titre de l'année	200 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	150 000 €

28. L'imputation des fractions de crédit d'impôt est effectuée à la date du paiement du solde de l'impôt.

29. L'article 49 septies ZZI de l'annexe III dispose que le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt dû après les prélèvements libératoires et les autres crédits d'impôt.

30. Le crédit d'impôt ne peut être utilisé pour le paiement des contributions calculées sur l'impôt sur les sociétés (notamment la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés prévue à l'article 235 ter ZC ou encore la contribution exceptionnelle prévue à l'article 235 ter ZAA). De même, le crédit d'impôt ne peut être utilisé pour acquitter l'imposition forfaitaire annuelle ou un rappel d'impôt sur les bénéfices afférent à un exercice clos avant le 31 décembre de l'année au titre de laquelle il est obtenu.

Section 2 : Restitution immédiate de la fraction de crédit d'impôt non imputée

31. Conformément aux articles 199 ter T et 220 Z ter, lorsque la fraction du crédit d'impôt imputable excède le montant de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés dû au titre de la même année, l'excédent est restitué.

Section 3 : Le crédit d'impôt constitue une créance imposable

32. En application de l'article 244 quater V, le crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts fait naître au profit de l'établissement de crédit une créance inaliénable et incessible, d'égal montant.

33. Par conséquent, la cession du contrat de prêt sans intérêts par un établissement de crédit au profit d'un autre établissement de crédit ne peut entraîner le transfert du crédit d'impôt attaché au prêt cédé. En outre, l'inaliénabilité du crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts s'oppose à ce que la créance soit cédée ou donnée en garantie.

34. Sous réserve des précisions du chapitre 5 visant les opérations de fusions, scissions et apports partiels d'actif, la créance ne peut être transférée à un autre établissement de crédit ou société.

35. Le montant de la créance est égal au montant du crédit d'impôt calculé au titre des prêts sans intérêts versés au titre d'une année.

36. Cette créance constitue un produit imposable pour la détermination du résultat fiscal et est rattachée à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des prêts sans intérêts et par fractions égales sur les quatre exercices suivants. Au titre de chacun de ces cinq exercices, l'établissement de crédit devra réintégrer extra-comptablement un cinquième de la créance sous déduction du montant du produit comptabilisé en application des principes comptables.

Exemple : Un établissement de crédit, dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile, verse des prêts sans intérêts au cours de l'année 2011. Le crédit d'impôt calculé au titre de ces prêts sans intérêts s'élève à 1 000 000 €. Une créance de 1 000 000 € est constatée dans les écritures de cet établissement de crédit (au débit du compte 444), matérialisant la créance de ce dernier sur l'Etat. Ce crédit d'impôt est enregistré comptablement dans le compte 3882 « Produits constaté d'avance » et rapporté au résultat comptable de l'établissement de crédit sur la durée du prêt concerné au compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat ».

Sur le tableau 2058-A de la liasse déposée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, l'établissement de crédit portera, au titre des réintégrations au résultat fiscal, un cinquième du crédit d'impôt, soit 200 000 €, diminué du montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de cet exercice.

Sur ce même tableau de la liasse déposée au titre de chacun des quatre exercices ultérieurs, l'établissement de crédit portera au titre des réintégrations au résultat fiscal un cinquième du crédit d'impôt, soit 200 000 €, diminué du montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de chacun de ces quatre exercices.

A l'issue de la période de réintégration par cinquième, l'établissement de crédit portera, au titre des déductions au résultat fiscal, le montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de chaque exercice de la durée de vie du prêts sans intérêts.

Section 4 : Cas particulier des entreprises soumises au régime des groupes de sociétés

37. En application de l'article 223 O, la société mère est substituée aux sociétés du groupe pour l'imputation sur le montant de l'impôt sur les sociétés dont elle est redevable au titre de chaque exercice des crédits d'impôts dégagés par chacune des sociétés du groupe au titre des prêts sans intérêts que ces dernières sont susceptibles de consentir.

38. Le montant du crédit d'impôt est calculé au niveau de chacune des sociétés appartenant au groupe intégré.

39. L'imputation des fractions de crédits d'impôts s'effectue dans les conditions suivantes.

A. CAS GENERAL : LA FILIALE CONSENT DES PRETS SANS INTERETS PENDANT LA PERIODE D'INTEGRATION

40. Dans le cas où un établissement de crédit qui appartient à un groupe intégré consent des prêts sans intérêts pendant la période d'intégration et ne quitte pas le périmètre du groupe pendant la période d'imputation, la société mère est substituée à l'établissement de crédit qui a consenti les prêts pour l'imputation des fractions de crédit d'impôt.

Exemple : La société A fait partie d'un groupe intégré dont la société mère est la société B (les exercices de ces deux sociétés coïncident avec l'année civile). La société A appartient au groupe intégré de 2011 à 2021. A consent des prêts sans intérêts au cours de l'année 2011. Le crédit d'impôt au titre de ces prêts sans intérêts s'élève à 100 000 € et est imputable sur cinq ans (soit cinq fractions de 20 000 € imputables de 2011 à 2015).

La société mère B peut donc imputer sur l'impôt sur les sociétés d'ensemble dû par le groupe au titre des exercices 2011 à 2015 les fractions de crédit d'impôt dégagées par la société A.

B. CAS PARTICULIER : FILIALE QUI A CONSENTI DES PRETS SANS INTERETS AVANT SON ENTREE DANS LE GROUPE INTEGRE

41. Dans l'hypothèse où une filiale a procédé à l'imputation de fractions de crédit d'impôt au titre de prêts sans intérêts avant son entrée dans le périmètre d'un groupe intégré, les fractions restant à imputer ne sont pas transmises à la société mère. En revanche, la filiale peut personnellement en solliciter le remboursement.

Exemple : La société A consent des prêts sans intérêts en 2011 (son exercice comptable coïncide avec l'année civile). Le crédit d'impôt au titre de ces prêts s'élève à 100 000 € et est imputable en cinq fractions sur cinq ans. Au titre de l'exercice 2011, elle procède à l'imputation de la première fraction de 20 000 €.

En 2012, la société A intègre un groupe au sens de l'article 223 A dont la société mère est la société B (son exercice coïncide avec l'année civile).

Les fractions de crédit d'impôt calculées au titre des prêts sans intérêts versés au cours de l'année 2011 et non encore imputées (soit les fractions à imputer en 2012, 2013, 2014 et 2015) ne sont pas transférées à la société mère B pour l'imputation sur l'impôt sur les sociétés du groupe. Dès lors, la société A pourra obtenir personnellement le remboursement de ces quatre fractions de crédit d'impôt.

C. CAS PARTICULIER : FILIALE QUI QUITTE LE PERIMETRE D'UN GROUPE INTEGRE PENDANT LA PERIODE D'IMPUTATION DES FRACTIONS DE CREDIT D'IMPOT

42. Dans l'hypothèse où une filiale a consenti des prêts sans intérêts pendant la période d'intégration et quitte le groupe intégré pendant la période d'imputation des fractions de crédit d'impôt, les fractions qui n'ont pas été imputées ne peuvent plus être utilisées par la société mère du groupe. C'est l'établissement de crédit, imposé personnellement, qui imputera les fractions restant à imputer sur son impôt sur les sociétés propre.

Exemple : La société A fait partie d'un groupe intégré dont la société mère est la société B (leurs exercices comptables coïncident avec l'année civile). Elle fait partie de ce groupe intégré pour les exercices 2007 à 2011.

La société A consent des prêts sans intérêt au cours de l'année 2011. Le crédit d'impôt au titre de ces prêts s'élève à 100 000 € et est imputable en cinq fractions sur cinq ans.

La société mère B est substituée pour l'imputation de la première fraction (pour l'exercice clos le 31/12/2011).

En 2012, la société A a quitté le périmètre d'intégration. Elle est donc imposée en son nom propre à compter de 2012. Elle peut donc imputer les quatre fractions restantes sur son impôt sur les sociétés.

CHAPITRE 4 : REMISE EN CAUSE DU CREDIT D'IMPOT

43. Remarque liminaire : La remise en cause du crédit d'impôt doit être déclarée spontanément par l'établissement de crédit lorsque certains événements ont été portés à sa connaissance (non-respect des conditions d'octroi, non-respect des conditions de maintien du prêt, remboursements anticipés des prêts). La remise en cause du crédit d'impôt peut également résulter d'une procédure de contrôle.

44. Dans le cas d'événements motivant un reversement ou un arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt, l'établissement de crédit dispose d'un délai de trois mois pour les déclarer à la SGFGAS, afin que cette société puisse tirer les conséquences de ces événements sur les fractions de crédit d'impôt imputées et restant à imputer par l'établissement de crédit. A défaut d'une telle déclaration, l'établissement de crédit encourt une sanction (cf. n° 64 à 74). Conformément aux dispositions de l'article 49 septies ZZG de l'annexe III, ce délai de trois mois s'apprécie soit à compter de la déclaration de l'événement par l'emprunteur à l'établissement de crédit, soit à compter de l'expiration du délai de déclaration laissé à l'emprunteur pour justifier de certaines conditions du prêt en application de l'arrêté mentionné à l'article R. 31-10-4 du code de la construction et de l'habitation. Les événements doivent être pris en compte pour la production de l'attestation remise par la SGFGAS à l'établissement de crédit le 31 mars suivant.

Section 1 : Reversement du crédit d'impôt

45. Au titre du II de l'article 199 ter T, quand il apparaît que les conditions d'attribution du prêt sans intérêts (exceptés les cas prévus aux n° 51 et 59) n'ont pas été respectées, la différence entre le montant du crédit d'impôt qui a été accordé à l'établissement de crédit et le montant du crédit d'impôt qui aurait dû être accordé à l'établissement de crédit fait l'objet d'un reversement par ce dernier.

46. Si le prêt sans intérêts ne pouvait être initialement octroyé (exemple : le logement financé ne constitue pas une primo-accession), les fractions de crédit d'impôt déjà imputées sont reversées par l'établissement de crédit. Les fractions de crédit d'impôt qui n'ont pas encore fait l'objet d'une imputation par l'établissement de crédit sont annulées.

47. Si le prêt sans intérêts pouvait être octroyé, mais que ses conditions n'ont pas été correctement appréciées (exemples : montant ou durée de remboursement erronés du prêt sans intérêts octroyé), seule fait l'objet d'un reversement la part de crédit d'impôt des fractions déjà imputées afférente à la fraction de prêt sans intérêts qui n'aurait pas dû être octroyée. Par ailleurs, les fractions de crédit d'impôt qui n'ont pas encore fait l'objet d'une imputation par l'établissement de crédit sont réduites à un cinquième du montant du crédit d'impôt qui aurait dû être accordé à l'établissement de crédit.

48. Il en résulte que, dans l'hypothèse où une erreur affecte le montant du prêt sans intérêts attribué (montant, durée...), l'établissement de crédit ne perd pas l'intégralité du droit à crédit d'impôt, mais uniquement la part de crédit d'impôt afférente à la fraction du prêt qui n'aurait pas dû être accordée (principe de « sécabilité du crédit d'impôt »).

Exemple 1 : Cas d'un prêt finançant l'acquisition d'un bien qui n'était pas une première accession à la propriété.

Un établissement de crédit A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) octroie un prêt sans intérêts qu'il verse en 2011. A ce titre, il bénéficie d'un crédit d'impôt de 10 000 €, imputable sur les exercices 2011 à 2015. A la fin de l'année 2013, l'établissement de crédit constate que le bien immobilier financé n'était pas une première accession à la propriété pour les bénéficiaires du prêt sans intérêts.

Dans un tel cas, le prêt sans intérêts ne pouvait être octroyé dès lors qu'il est destiné à financer uniquement la primo-accession à la propriété (au titre de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, la primo-accession est définie comme le fait de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale pendant les vingt-quatre mois qui précèdent l'offre de prêt sans intérêts). En conséquence, dès lors que l'établissement de crédit a procédé à l'imputation de deux fractions de crédit d'impôt au titre des exercices clos en 2011 et 2012, il est tenu de procéder au reversement de ces fractions, soit la somme totale de 4 000 €. Par ailleurs, les trois fractions qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une imputation sont annulées.

Exemple 2 : Cas d'un prêt dont le montant attribué aux emprunteurs était incorrect.

Un établissement de crédit B (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) octroie un prêt sans intérêts qu'il verse en 2011. A ce titre, il bénéficie d'un crédit d'impôt de 15 000 €, imputable sur les exercices 2011 à 2015. A la fin de l'année 2014, l'établissement de crédit constate que le bien immobilier n'appartenait pas initialement au patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM). Dès lors, le crédit d'impôt qui pouvait être accordé à l'établissement de crédit ne s'élevait pas à 15 000 € mais à 10 000 €². A la fin de l'année 2014, trois fractions de crédit d'impôt de 3 000 € chacune ont d'ores et déjà fait l'objet d'une imputation sur l'impôt sur les bénéfices dû par l'établissement de crédit.

Du fait de l'application du principe de sécabilité, le crédit d'impôt n'est pas intégralement remis en cause et l'établissement de crédit peut bénéficier du crédit d'impôt à hauteur de 10 000 €. Dans la mesure où 9 000 € de crédit d'impôt (3 fractions de 3 000 €) ont déjà été imputés, alors que le prêt qui aurait dû être octroyé n'aurait permis d'imputer que 6 000 € (3 fractions de 2 000 €), l'établissement de crédit est tenu de reverser la somme de 3 000 €. Par ailleurs, les deux fractions restant à imputer seront réduites à 2 000 € chacune.

Exemple 3 : Cas d'un prêt dont le revenu de l'emprunteur était supérieur à celui déclaré lors de l'octroi.

Un établissement de crédit C (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) octroie un prêt sans intérêts qu'il verse en 2011. A ce titre, il bénéficie d'un crédit d'impôt de 20 000 €, imputable sur les exercices 2011 à 2015. A la fin de l'année 2012, l'établissement de crédit constate que les revenus réels de l'emprunteur se situaient dans une tranche supérieure à celle des revenus déclarés lors de l'octroi du prêt. Dès lors, le crédit d'impôt qui pouvait être accordé à l'établissement de crédit ne s'élevait pas à 20 000 € mais à 15 000 €. A la fin de l'année 2012, une fraction de crédit d'impôt de 4 000 € a d'ores et déjà fait l'objet d'une imputation sur l'impôt sur les bénéfices dû par l'établissement de crédit.

² En application du dernier alinéa de l'article L. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation, la quotité applicable au montant d'opération est majorée de cinq points en cas d'appartenance initiale du logement au patrimoine immobilier d'un organisme HLM, pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011.

Du fait de l'application du principe de sécabilité, le crédit d'impôt n'est pas intégralement remis en cause et l'établissement de crédit peut bénéficier du crédit d'impôt à hauteur de 15 000 €. Dans la mesure où 4 000 € de crédit d'impôt ont déjà été imputés, alors que le prêt qui aurait dû être octroyé n'aurait permis d'imputer que 3 000 €, l'établissement de crédit est tenu de reverser la somme de 1 000 €. Par ailleurs, les quatre fractions restant à imputer seront réduites à 3 000 € chacune.

49. Lorsque l'établissement de crédit est tenu de reverser tout ou partie du crédit d'impôt, la fraction de crédit d'impôt faisant l'objet d'un reversement³, constitue une charge déductible du résultat imposable de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit procède au reversement. Cette règle s'applique que le reversement soit effectué à la suite d'une déclaration effectuée à la SGFGAS (cf. section 3) ou à la suite d'un contrôle ayant donné lieu à rappel de crédit d'impôt (cf. chapitre 7).

Section 2 : Arrêt d'imputation du crédit d'impôt

Sous-section 1 : Non-respect dans le temps des conditions de maintien du logement financé en tant que résidence principale des emprunteurs

50. L'article L. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que tant que le prêt sans intérêts n'est pas remboursé, le logement doit rester la résidence principale de l'emprunteur et ne peut, en principe, être proposé à la location. Est considéré comme résidence principale, au titre de l'article R. 31-10-6 du même code, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf dans certains cas prévus par cette disposition (cf. annexe 4 : décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété).

51. Le III de l'article 199 ter T prévoit que, dans l'hypothèse où, pendant la durée du prêt, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, le bien immobilier financé n'est plus affecté à la résidence principale des emprunteurs, les fractions de crédit d'impôt qui n'ont pas fait l'objet d'une imputation sur l'impôt sur les bénéfices dû par l'établissement de crédit sont annulées et ne peuvent plus être imputées par ce dernier.

52. Dans la mesure où la SGFGAS calcule le montant des droits à crédit d'impôt dans le cadre d'une attestation délivrée à l'établissement de crédit au plus tard le 31 mars de l'année, la date butoir du dernier jour ouvré du mois de mars est retenue pour déterminer si la fraction de crédit d'impôt considérée a ou non été utilisée à la date du changement d'affectation du bien immobilier.

53. Corrélativement, l'établissement de crédit conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées avant le changement d'affectation.

54. Si le changement d'affectation du bien immobilier financé intervient au-delà de la période d'imputation des fractions de crédit d'impôt, l'établissement de crédit conserve le bénéfice des cinq fractions de crédit d'impôt déjà imputées.

55. Exemple 1 : Un établissement de crédit A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 12 mars 2011. Cette offre est acceptée le 23 mars 2011. L'établissement de crédit verse le montant du prêt sans intérêts le 30 mars 2011. Ce versement lui permet de bénéficier d'un montant de crédit d'impôt de 10 000 €, imputable par fractions de 2 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices 2011 à 2015.

Le 17 juin 2014, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit la transformation de la résidence principale financée en cabinet médical, intervenue le 10 avril 2014. L'établissement de crédit a, à cette date, procédé à l'imputation de trois fractions de crédit d'impôt en avril 2012, avril 2013 et avril 2014. En conséquence :

- il est tenu de déclarer ce changement d'affectation à la SGFGAS dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration de cet événement par l'emprunteur ;
- il n'est plus en mesure d'imputer les deux dernières fractions de crédit d'impôt ;
- il conserve le bénéfice des trois premières fractions de crédit d'impôt.

³ La majoration appliquée (cf. n°64 à 74) ne constitue pas, quant à elle, une charge déductible du résultat imposable de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit procède au reversement. En effet, en application de l'article 39-2, les sanctions pécuniaires et pénalités de toute nature mises à la charge des contrevenants à des obligations légales ne sont pas admises en déduction des bénéfices soumis à l'impôt.

1. Exemple 2 : un établissement de crédit B (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 4 mars 2011. Cette offre est acceptée le 15 mars 2011. L'établissement de crédit verse le montant du prêt sans intérêt le 18 mars 2011. Ce versement lui permet de bénéficier d'un montant de crédit d'impôt de 20 000 €, imputable par fractions de 4 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices 2011 à 2015.

Le 12 mars 2014, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit un changement d'affectation du bien immobilier financé, intervenu le 8 février. Ce dernier procède à la déclaration de cet événement auprès de la SGFGAS le 18 mars 2014. Dès lors, la SGFGAS a la possibilité de prendre en compte cet événement sur l'attestation qui doit être délivrée à l'établissement de crédit au 31 mars de l'année 2014.

En conséquence, l'établissement de crédit :

- conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées en avril 2012 et avril 2013 ;
- n'est plus en mesure d'imputer les fractions au titre des années suivantes.

57. Exemple 3 : Soit le cas de l'établissement de crédit B dans l'exemple 2.

Le 12 mars 2014, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit un changement d'affectation du bien immobilier financé, intervenu le 8 février. Ce dernier procède à la déclaration de cet événement auprès de la SGFGAS le 1^{er} juin 2014. Dès lors, la SGFGAS n'a pas la possibilité de prendre en compte cet événement sur l'attestation qui devait être délivrée à l'établissement de crédit au 31 mars de l'année 2014.

En conséquence, l'établissement de crédit :

- conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées en avril 2012 et avril 2013 ;
- est tenu de reverser la fraction de crédit d'impôt qu'il a imputée en avril 2014 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2013, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année 2014 ;
- n'est plus en mesure d'imputer les fractions au titre des années suivantes (fractions imputables en théorie sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de 2014 et de 2015).

58. Exemple 4 : Soit le cas de l'établissement de crédit B dans l'exemple 2.

Le 25 février 2014, l'emprunteur effectue un changement d'affectation du bien immobilier financé mais ne le déclare pas à l'établissement de crédit. Ce dernier découvre cette modification le 17 novembre 2014 et procède le 25 novembre 2014 à la déclaration de cet événement auprès de la SGFGAS.

En conséquence, l'établissement de crédit :

- conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées en avril 2012 et avril 2013 ;
- est tenu de reverser la fraction de crédit d'impôt qu'il a imputée en avril 2014 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2013, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année 2014 ;
- n'est plus en mesure d'imputer les fractions au titre des années suivantes (fractions imputables en théorie sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de 2014 et de 2015).

Sous-section 2 : Remboursement anticipé du prêt sans intérêts

59. En vertu des dispositions du III de l'article 199 ter T, en cas de remboursement anticipé du prêt sans intérêt, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit. Ainsi, les remboursements anticipés intervenant avant l'utilisation de la fraction de crédit d'impôt considérée, c'est-à-dire avant son imputation dans le cadre de la déclaration spéciale, entraînent la perte de cette fraction de crédit d'impôt non utilisée à la date du remboursement anticipé.

60. Les remboursements anticipés partiels sont à prendre en compte et à déclarer à la SGFGAS lorsqu'ils portent sur un montant cumulé représentant plus de 50 % du montant total initial du prêt sans intérêts. Les remboursements anticipés totaux sont à prendre systématiquement en compte. Le remboursement anticipé partiel ou total du prêt sans intérêts doit être considéré comme intervenu à la date de virement ou de dépôt ou de réception du chèque adressé par l'emprunteur à l'établissement de crédit.

61. Dans la mesure où la SGFGAS calcule le montant des droits à crédit d'impôt dans le cadre d'une attestation délivrée à l'établissement de crédit au plus tard le 31 mars de l'année, la date butoir du dernier jour ouvré du mois de mars est retenue pour déterminer si la fraction de crédit d'impôt considérée a ou non été utilisée à la date du remboursement anticipé.

62. Exemple 1 : Un établissement de crédit A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 7 mars 2011. Cette offre est acceptée le 18 mars 2011. L'établissement de crédit verse le montant du prêt sans intérêt le 20 mars 2011. Ce versement lui permet de bénéficier d'un montant de crédit d'impôt de 30 000 €, imputable par fractions de 6 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices 2011 à 2015.

Le 15 février 2014, l'emprunteur procède au remboursement anticipé total de son prêt sans intérêts. Les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées.

L'établissement de crédit a imputé un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2011 et un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2012. La troisième fraction de crédit d'impôt doit être imputée sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2013. Le remboursement anticipé intervenant avant l'utilisation de la troisième fraction de crédit d'impôt (avant le dépôt de la déclaration spéciale), cette troisième fraction ne peut plus être utilisée. De même, les quatrième et cinquième fractions restant à imputer ne peuvent plus être utilisées.

63. Exemple 2 : Un établissement de crédit B (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 7 mars 2011. Cette offre est acceptée le 18 mars 2011. L'établissement de crédit verse le montant du prêt sans intérêt le 20 mars 2011. Ce versement lui permet de bénéficier d'un montant de crédit d'impôt de 20 000 €, imputable par fractions de 4 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices 2011 à 2015.

Le 11 avril 2015, l'emprunteur procède au remboursement anticipé total de son prêt sans intérêts. Les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées.

L'établissement de crédit a imputé un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2011, un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2012 et un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2013.

En principe, la quatrième fraction de crédit d'impôt n'ayant pas encore été utilisée à la date du remboursement anticipé, celle-ci ne devrait plus pouvoir être utilisée. Toutefois, le remboursement anticipé intervenant après le dernier jour ouvré du mois de mars, la fraction de crédit d'impôt imputable au titre de 2014 pourra être utilisée. La cinquième fraction ne peut plus être utilisée et doit être annulée.

Section 3 : Majorations en cas d'absence de déclaration spontanée par l'établissement de crédit

64. Conformément aux II et III de l'article 199 ter T et à l'article 49 septies ZZG à l'annexe III, dans l'hypothèse où l'événement qui motive un reversement de crédit d'impôt ou un arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt a été déclaré par l'emprunteur à l'établissement de crédit ou à l'expiration du délai de déclaration laissé à l'emprunteur pour justifier de certaines conditions du prêt à l'établissement de crédit, celui-ci est tenu d'en informer la SGFGAS afin que cette dernière puisse en tirer les conséquences sur le crédit d'impôt dont peut bénéficier l'établissement de crédit.

65. Cette déclaration de l'événement motivant le reversement de crédit d'impôt ou l'arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt doit être effectuée par l'établissement de crédit dans un délai de trois mois à compter de sa déclaration par l'emprunteur ou de l'expiration du délai de déclaration laissé à l'emprunteur pour justifier de certaines conditions du prêt.

66. Cette déclaration s'effectue dans les conditions prévues par la convention établie entre l'établissement de crédit et la SGFGAS conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement.

67. Si l'événement qui motive l'arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt est le remboursement anticipé du prêt sans intérêts, la date qui sert de point de départ au délai de trois mois est la date à laquelle l'emprunteur effectue le remboursement du prêt sans intérêts et non la date à laquelle il indique à l'établissement de crédit son intention de procéder au remboursement anticipé.

68. Le délai de trois mois est calculé de date à date (par exemple, si la déclaration de l'emprunteur est effectuée le 12 mars de l'année N, l'établissement de crédit a la possibilité de déclarer cet événement à la SGFGAS jusqu'au 11 juin de la même année).

69. Le défaut de cette déclaration entraîne les conséquences suivantes :

- s'il apparaît que les conditions d'attribution du prêt sans intérêt mentionnées au II de l'article 199 ter T n'ont pas été correctement respectées, il est appliqué une majoration de 40 % à la différence entre le montant du crédit d'impôt correspondant au prêt sans intérêts octroyé et le montant du crédit d'impôt correspondant au prêt sans intérêts qui aurait dû être octroyé. S'il apparaît que le prêt sans intérêt ne pouvait être octroyé, il est appliqué une majoration de 40 % au montant total du crédit d'impôt obtenu à tort ;

- en cas d'arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt dû à une modification de l'affectation du bien immobilier financé ou à un remboursement anticipé du prêt sans intérêt au sens du III de l'article 199 ter T, il est appliqué une majoration de 40 % au montant des fractions de crédit d'impôt restant à imputer à la date de la réalisation de l'événement.

70. Exemple 1 : Cas d'un prêt finançant l'acquisition d'un bien qui n'était pas une première accession à la propriété

Un établissement de crédit A soumis à l'impôt sur les sociétés (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 12 juin 2012. Cette offre est acceptée par l'emprunteur le 23 juin 2012. L'établissement de crédit verse le prêt sans intérêts le 28 juin 2012 à l'emprunteur. Le montant du crédit d'impôt afférent à ce prêt s'élève à la somme de 10 000 €, imputable par fractions de 2 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos de 2012 à 2016.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin 2014 met en évidence que, le 15 juillet 2013, l'emprunteur a déclaré à l'établissement de crédit que le bien immobilier financé n'était pas une première accession à la propriété. L'établissement de crédit n'a pas déclaré cette information à la SGFGAS.

Dans un tel cas, le prêt sans intérêts ne pouvait être octroyé dès lors qu'il est destiné à financer uniquement la primo-accession à la propriété (au titre de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, la primo-accession est définie comme le fait de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale pendant les vingt-quatre mois qui précèdent l'offre de prêt sans intérêts).

A la date du contrôle, l'établissement de crédit a procédé à l'imputation de deux fractions de crédit d'impôt au titre des exercices clos en 2012 et 2013. En conséquence, l'établissement de crédit est tenu de procéder au reversement de ces fractions, soit la somme totale de 4 000 €. Par ailleurs, les trois fractions qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une imputation sont annulées.

L'établissement de crédit avait jusqu'au 14 octobre 2013 pour déclarer à la SGFGAS que le bien immobilier n'était pas éligible au prêt sans intérêts. L'établissement de crédit est donc tenu de reverser la somme de 4 000 €. En outre, il est appliqué une majoration de 40 % portant sur la totalité du crédit d'impôt obtenu à tort, soit : $10\,000 \times 40\% = 4\,000\text{ €}$.

71. Exemple 2 : Cas d'un prêt dont le montant attribué aux emprunteurs était incorrect.

Un établissement de crédit B soumis à l'impôt sur les sociétés (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 12 juin 2011. Cette offre est acceptée par l'emprunteur le 23 juin 2011. L'établissement de crédit verse le prêt sans intérêts le 28 juin 2011 à l'emprunteur. Le montant du crédit d'impôt afférent à ce prêt s'élève à la somme de 15 000 €, imputable par fractions de 3 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos de 2011 à 2015.

Le 18 juin 2014, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit que le bien immobilier, annoncé initialement comme un bien immobilier appartenant au patrimoine d'un organisme HLM, ne l'était pas. En conséquence, le crédit d'impôt doit être ajusté : son montant devait être en réalité de 10 000 € (soit cinq fractions de crédit d'impôt de 2 000 €). L'établissement de crédit a, à la date de la déclaration effectuée par l'emprunteur, imputé trois fractions de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû respectivement au titre des exercices clos en 2011, 2012 et 2013 pour un total de 9 000 €, alors qu'il n'aurait dû imputer que trois fractions de 2 000 €, soit 6 000 €.

Il est donc tenu au reversement d'une somme de 3 000 € et les deux fractions restant à imputer seront réduites à 2 000 € chacune.

L'établissement de crédit a jusqu'au 17 septembre 2014 pour déclarer à la SGFGAS l'événement qui affecte le montant du crédit d'impôt initialement octroyé. L'établissement de crédit s'en abstient. Un contrôle de la SGFGAS est effectué en octobre 2014, au cours duquel la société de gestion constate cette absence de déclaration par l'établissement de crédit. Ce dernier est donc tenu de reverser la somme de 3 000 €. En outre, il est appliqué une majoration de 40 % portant sur la totalité de la différence entre le crédit d'impôt accordé et le crédit d'impôt qui aurait dû être accordé, soit : $5\,000\text{ €} \times 40\% = 2\,000\text{ €}$.

72. Exemple 3 : Cas de non-respect dans le temps des conditions de maintien du logement financé en tant que résidence principale des emprunteurs.

Un établissement de crédit A soumis à l'impôt sur les sociétés (son exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 10 mars 2011. Cette offre est acceptée par l'emprunteur le 21 mars 2011. L'établissement de crédit verse le prêt sans intérêts le 2 avril 2011 à l'emprunteur. Le montant du crédit d'impôt afférent à ce prêt s'élève à la somme de 15 000 €, imputable par fractions de 3 000 € sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos de 2011 à 2015.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin 2014 met en évidence que, le 11 juin 2013, l'emprunteur a déclaré à l'établissement de crédit qu'il a procédé, le 15 mai 2013, à la transformation de sa résidence principale financée par le prêt sans intérêts en cabinet médical. A la date du contrôle de la SGFGAS, l'établissement de crédit a imputé trois fractions de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos en 2011, 2012 et 2013.

L'établissement de crédit ne peut plus procéder à l'imputation des fractions de crédit d'impôt ultérieures (soit un total de 6 000 € de crédit d'impôt) et est tenu de reverser la fraction de crédit d'impôt qu'il a imputée en avril 2014 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice clos en 2013, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année 2014.

L'établissement de crédit avait jusqu'au 10 septembre 2013 pour déclarer à la SGFGAS le changement d'affectation du bien immobilier financé. Cette déclaration n'a pas été effectuée. En conséquence, l'établissement de crédit est tenu de reverser la somme de 3 000 €. En outre, il est appliqué une majoration de 40 % au montant total des fractions dont l'imputation ne pouvait plus être pratiquée à la date du changement d'affectation, soit la somme de : $9\,000 \times 40\% = 3\,600 \text{ €}$.

73. Exemple 4 : Soit le cas de l'établissement de crédit A dans l'exemple 3 ci-dessus.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin 2014 met en évidence que l'emprunteur n'a pas déclaré à l'établissement de crédit qu'il a procédé, le 15 mai 2013, à la transformation de sa résidence principale financée par le prêt sans intérêts en cabinet médical. A la date du contrôle de la SGFGAS, l'établissement de crédit a imputé trois fractions de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2011, 2012 et 2013.

L'établissement de crédit ne peut plus procéder à l'imputation des fractions de crédit d'impôt ultérieures (soit un total de 6 000 € de crédit d'impôt) et est tenu de reverser la fraction de crédit d'impôt qu'il a imputée en avril 2014 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2013, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année 2014.

En l'absence de déclaration du changement d'affectation du bien immobilier de la part de l'emprunteur à l'établissement de crédit, ce dernier n'a pu procéder à la déclaration spontanée auprès de la SGFGAS. En conséquence, il ne peut être appliqué à l'établissement de crédit une majoration de 40 % au montant total des fractions dont l'imputation ne pouvait plus être pratiquée à la date du changement d'affectation.

74. Exemple 5 : Cas de remboursement anticipé du prêt sans intérêts.

Soit le cas de l'établissement de crédit A dans l'exemple 3 ci-dessus.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin 2013 met en évidence que l'emprunteur a procédé, le 15 mai 2013, au remboursement anticipé total de son prêt sans intérêts. A cette date, l'établissement de crédit a imputé la première fraction de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2011 et la deuxième fraction de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année 2012. L'établissement de crédit ne peut plus procéder à l'imputation des fractions de crédit d'impôt ultérieures (soit un total de 9 000 € de crédit d'impôt).

L'établissement de crédit avait jusqu'au 14 août 2013 pour déclarer à la SGFGAS le remboursement anticipé total du prêt sans intérêts. Cette déclaration n'a pas été effectuée. En conséquence, il est appliqué à l'établissement de crédit une majoration de 40 % au montant total des fractions dont l'imputation ne pouvait plus être pratiquée à la date du remboursement anticipé, soit la somme de : $9\,000 \times 40\% = 3\,600 \text{ €}$.

CHAPITRE 5 : SITUATIONS PARTICULIERES

Section 1 : Cessation d'entreprise

75. En cas de cessation, les prêts sans intérêts versés par l'établissement de crédit entre la date d'ouverture de l'exercice et la date de cessation définitive ouvrent droit à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur les bénéfices dû par l'établissement de crédit au titre de son dernier exercice. Si le montant du crédit d'impôt excède le montant de l'impôt dû, le solde non imputé est restitué à l'établissement de crédit. Ce dernier a également droit au remboursement immédiat de la totalité des fractions de crédit d'impôt restant à imputer.

Section 2 : Fusion ou opération assimilée

76. En principe, le crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts consentis par un établissement de crédit constitue une créance sur l'Etat, inaliénable et incessible. Elle n'est donc pas susceptible d'être transférée (cf. n° 32).

L'article 244 quater V prévoit toutefois la possibilité de transférer la créance de crédit d'impôt en cas d'opération de fusion⁴.

77. Ainsi, en cas de fusion⁵ avec ou sans effet rétroactif, les prêts sans intérêts versés au cours de l'année considérée et des années précédentes par la société absorbée sont transmis à la société absorbante. Les fractions de crédit d'impôt restant à imputer et dont bénéficie la société absorbée au titre des prêts sans intérêts versés par elle sont prises en compte pour la détermination du crédit d'impôt de la société absorbante selon des modalités et un rythme d'imputation inchangés.

L'établissement de crédit absorbant déposera alors une seule déclaration spéciale.

78. Exemple : L'établissement de crédit A absorbe l'établissement de crédit B le 1^{er} août 2012 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012. Les deux établissements de crédit ont des exercices comptables qui coïncident avec l'année civile.

L'établissement de crédit B a versé du 1^{er} janvier 2012 au 31 juillet 2012 des prêts sans intérêts donnant droit à un crédit d'impôt d'un montant de 100 000 € (imputable sur cinq ans par fractions de 20 000 €). Les fractions de crédit d'impôt restant à imputer au titre des prêts consentis par l'établissement de crédit B au cours de l'année 2011 s'élèvent à 40 000 €.

L'établissement de crédit A a versé au titre de l'année 2012 des prêts sans intérêts donnant droit à un crédit d'impôt d'un montant de 50 000 € (imputable sur cinq ans par fractions de 10 000 €).

L'établissement de crédit A déposera une seule déclaration spéciale au titre des prêts sans intérêts versés en 2012 par lui-même et par l'établissement de crédit B. Cette déclaration spéciale fera apparaître les fractions de crédit d'impôt auxquelles pouvait prétendre l'établissement de crédit B au titre des prêts sans intérêts versés en 2011. Le montant du crédit d'impôt imputable au titre des prêts sans intérêts qui ont fait l'objet d'un versement au cours de l'année 2012 s'établit donc comme suit :

- la fraction de 10 000 € pour les prêts sans intérêts versés par l'établissement de crédit A ;
- la fraction de 20 000 € pour les prêts sans intérêts versés par l'établissement de crédit B.

Au titre des exercices suivants, l'établissement de crédit A pourra imputer les fractions de crédit d'impôt que l'établissement de crédit B aurait dû normalement imputer sur son impôt sur les bénéfices si l'opération de fusion n'avait pas eu lieu.

⁴ Il est précisé que le transfert de la créance de crédit d'impôt est indépendant du régime fiscal sous lequel est placé l'opération (régime spécial ou régime de droit commun).

⁵ Cf. article 210-0-A.

Section 3 : Scission ou apport partiel d'actif

79. L'article 244 quater V prévoit la possibilité de transférer la créance de crédit d'impôt en cas d'opération de scission ou d'apport partiel d'actif⁶.

80. Ainsi, en cas d'apport partiel d'actif ou de scission, la créance de crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts peut être transférée à l'établissement de crédit bénéficiaire des apports à la condition que l'établissement de crédit apporteur ou scindé fasse apport de la totalité des prêts sans intérêts afférents à cette créance consentis jusqu'à la date de l'apport ou de la scission.

CHAPITRE 6 : OBLIGATIONS DECLARATIVES

81. A titre liminaire, il est indiqué que les établissements de crédit qui octroient des prêts ont l'obligation de déclarer ces prêts et les différents événements qui les affectent dans les conditions fixées à l'article 5 et à l'annexe 1 de la convention signée entre l'organisme visé à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation (c'est-à-dire la SGFGAS) et chaque établissement de crédit.

Par ailleurs, il est indiqué que les établissements de crédit qui octroient des prêts sans intérêts dans le respect des conventions qu'ils ont passées avec la SGFGAS sont dispensés de procéder à la déclaration de ces prêts à l'administration fiscale prévue à l'article 1649 A bis.

Section 1 : Sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu

82. Conformément à l'article 49 septies ZZJ de l'annexe III, les établissements de crédit qui sont soumis au régime fiscal des sociétés de personnes doivent annexer une déclaration spéciale n° 2078-E-SD à la déclaration de résultats qu'elles sont tenues de déposer en vertu de l'article 53 A. Cette déclaration spéciale permet de déterminer le montant de crédit d'impôt dont l'établissement de crédit peut bénéficier au titre des prêts sans intérêts qu'il consent.

83. Les sociétés de personnes qui ont versé des prêts sans intérêts ne peuvent pas utiliser directement le crédit d'impôt lorsqu'elles n'ont pas opté pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés ou lorsqu'elles ne sont pas soumises de plein droit à ce dernier impôt.

84. Dans ce cas, deux situations sont à distinguer selon que l'associé bénéficie ou non par ailleurs d'un crédit d'impôt au titre de prêts sans intérêts (étant rappelé que, s'agissant des associés personnes physiques, seuls ceux qui participent à l'exploitation, au sens du 1° bis du I de l'article 156, peuvent utiliser la fraction de crédit d'impôt correspondant à leurs droits sociaux ; cf. n° 22 à 25) :

- l'associé (personne morale ou personne physique participant à l'exploitation) bénéficie d'une quote-part du crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts versés par l'établissement de crédit à concurrence de sa participation au capital de ce dernier. Dans ce cas, l'associé devra porter, sur une ligne de la déclaration de crédit d'impôt au titre des prêts sans intérêts prévue à cet effet, sa quote-part de crédit d'impôt au titre de chacune de ses participations dans des établissements de crédit soumis au régime des sociétés de personnes qui octroient des prêts sans intérêts ;

- l'associé ne bénéficie par ailleurs d'aucun crédit d'impôt au titre de prêts sans intérêts (issu de sa participation dans d'autres sociétés de personnes). Dans ce cas, l'associé portera le montant de sa quote-part de crédit d'impôt calculée au niveau de la société de personnes dont il est associé dans une case prévue à cet effet sur le relevé de solde de l'impôt sur les sociétés (associés personnes morales soumis à cet impôt) ou sur la déclaration de revenus (associés personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu) qu'il est tenu de déposer.

⁶ Il est précisé que le transfert de la créance de crédit d'impôt est indépendant du régime fiscal sous lequel est placée l'opération (régime spécial ou régime de droit commun).

Section 2 : Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

85. Les établissements de crédit qui ne font pas partie d'un groupe intégré au sens de l'article 223 A, les établissements de crédit dont la situation est visée aux paragraphes 41 et 42 de la présente instruction, ainsi que les sociétés mères de groupes intégrés sont tenus de déposer, auprès du service des impôts des entreprises, une déclaration spéciale n° 2078-E-SD avec le relevé de solde de l'impôt sur les sociétés dont elles sont redevables.

86. S'agissant des établissements de crédit relevant du régime de l'intégration fiscale prévu à l'article 223 A, la société mère joint les déclarations spéciales des sociétés appartenant au périmètre de l'intégration, y compris sa propre déclaration déposée au titre de son activité (si elle est amenée à octroyer des prêts sans intérêts), au relevé de solde d'impôt sur les sociétés relatif au résultat d'ensemble du groupe. Les sociétés du groupe sont dispensées d'annexer la déclaration spéciale les concernant à la déclaration qu'elles sont tenues de déposer en vertu du 1 de l'article 223 .

CHAPITRE 7 : MODALITES DE CONTROLE DU CREDIT D'IMPOT

Section 1 : Contrôle du crédit d'impôt

87. Le droit de contrôle de l'administration fiscale s'exerce dans les conditions de droit commun prévues aux articles L.10 et suivants du livre des procédures fiscales.

88. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 31-10-14 du code de la construction et de l'habitation, le contrôle des prêts sans intérêts et des crédits d'impôt afférents à ces prêts peut être confié à la SGFGAS et doit être effectué par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie. Les modalités de mise en œuvre du contrôle exercé par la SGFGAS sont définies par la convention signée entre la SGFGAS et les établissements de crédit. Ce droit de contrôle de la SGFGAS ne prive pas l'administration fiscale de son propre droit de contrôle.

89. Les résultats des contrôles diligentés par la SGFGAS sont portés à la connaissance de l'établissement de crédit et de l'administration des finances publiques, cette dernière étant seule compétente pour proposer les rectifications relatives au crédit d'impôt (au titre des articles L. 57 et L. 76 du livre des procédures fiscales) et l'application des éventuelles sanctions fiscales.

A l'issue de la procédure de contrôle définie par la convention signée par la SGFGAS et les établissements de crédit, la SGFGAS fait parvenir dans les meilleurs délais, au service de la Direction générale des finances publiques chargé des grandes entreprises qui, le cas échéant, se charge de transmettre à la direction des finances publiques compétente un document faisant apparaître l'identité de l'établissement de crédit, la période concernée par le contrôle, les constatations effectuées et les motivations des modifications afférentes aux prêts (motifs de déqualification, modification du montant, de la durée...) au regard de la réglementation afférente, les avis prononcés par la Direction générale du Trésor ou le ministère du Logement ou les consultations effectuées auprès de ces administrations ainsi que le montant de la reprise de crédit d'impôt en résultant. Ce document fait apparaître, d'une part, les fractions de crédit d'impôt déjà imputées par l'établissement de crédit et devant faire l'objet d'une modification (reprise de tout ou partie du montant de ces fractions), d'autre part, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer.

90. L'administration des finances publiques adressera ainsi à l'établissement de crédit concerné une proposition de rectification. Cette proposition de rectification doit être motivée. Un simple renvoi au document adressé par la SGFGAS à l'établissement de crédit et à l'administration des finances publiques n'est donc pas suffisant pour fonder la rectification opérée par l'administration. Les éléments communiqués par la SGFGAS devront donc figurer dans le corps de la proposition de rectification adressée à l'établissement de crédit.

La proposition de rectification doit distinguer les fractions de crédit d'impôt déjà imputées indûment par l'établissement de crédit et qui font l'objet d'une reprise, ainsi que les fractions de crédit d'impôt non encore imputées qui doivent être annulées. La proposition de rectification doit comporter la motivation et le montant de la majoration mise à la charge des établissements de crédit en application des II et III de l'article 199 ter T.

Pour être effectivement annulées, les fractions de crédit d'impôt non encore imputées doivent être annulées par la SGFGAS dans le cadre de l'imprimé 2078-F-SD. A ce titre, une copie de la proposition de rectification faisant apparaître de manière distincte les fractions de crédit d'impôt restant à imputer et celles devant être annulées est transmise à la SGFGAS par le service de la Direction générale des finances publiques chargé des grandes entreprises ou par la direction des finances publiques compétente au moment de l'édition de l'avis de mise en recouvrement. Les motifs de rappels et rehaussements autres que ceux relatifs au crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater V ne peuvent être communiqués par copie à la SGFGAS.

91. En cas de contestation des reprises de crédit d'impôt opérées par l'administration des finances publiques, le service de la Direction générale des finances publiques chargé des grandes entreprises ou la direction des finances publiques compétente peut saisir la SGFGAS pour avis ou communication de pièces issues du contrôle effectué par cet organisme quel que soit le stade de la procédure.

Section 2 : Prescription

92. Le délai de reprise de l'administration fiscale s'exerce, conformément aux dispositions de l'article L. 169 du livre des procédures fiscales, jusqu'au terme de la troisième année suivant celle au titre de laquelle le crédit d'impôt a été imputé ou restitué.

Exemple : Un établissement de crédit A consent un prêt sans intérêts en juin 2011. A ce titre, cet établissement de crédit bénéficie du crédit d'impôt qui est imputable en cinq fractions au titre des années 2011 à 2015 (année au titre de laquelle la dernière fraction de crédit d'impôt est imputée). Le droit de reprise de l'administration fiscale s'exerce donc jusqu'au 31 décembre 2018 sur la fraction de crédit d'impôt imputée ou restituée au titre de l'année 2015.

93. Conformément à l'article L. 189 du livre des procédures fiscales, la proposition de rectification adressée par l'administration des finances publiques a pour effet d'interrompre cette prescription dans la limite des rectifications qui sont proposées et de faire courir un nouveau délai de prescription.

94. Le document adressé par la SGFGAS à l'établissement de crédit et à l'administration des finances publiques, qui n'a, en revanche, pas valeur de proposition de rectification, n'a pas pour effet d'interrompre la prescription.

CHAPITRE 8 : ENTREE EN VIGUEUR

95. Les dispositions des articles 244 quater V, 199 ter T, 220 Z ter et 223 O sont applicables aux offres de prêts sans intérêts émises à compter du 1^{er} janvier 2011.

CHAPITRE 9 : EXEMPLES RECAPITULATIFS

96. Exemple 1 : Un établissement de crédit A imposé à l'impôt sur les sociétés (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 9 décembre 2011. Cette offre est acceptée le 20 décembre 2011.

Compte tenu des ressources des emprunteurs destinés à occuper le logement financé, ceux-ci sont tenus de rembourser le prêt sans intérêts sur une durée unique de 20 ans.

Le contrat de prêt prévoit une période de mise à disposition des fonds : du 23 décembre 2011 au 22 mars 2012 (soit une période de trois mois), l'établissement de crédit procède à des versements anticipés sur le montant du prêt sans exiger de remboursement des mensualités. Le 23 décembre 2011, l'établissement verse la somme de 10 000 € aux emprunteurs, puis verse des sommes complémentaires tout au long de la période. Le 23 mars 2012, l'établissement de crédit verse le reliquat aux emprunteurs. A compter du 1^{er} avril 2012, les emprunteurs doivent rembourser les mensualités du prêt sans intérêts.

Le crédit d'impôt est calculé par référence à un prêt de vingt ans (cette durée n'inclut pas la période de mise à disposition des fonds de trois mois) consenti à des conditions normales de taux à la date du 9 décembre 2011 (date d'émission de l'offre de prêt sans intérêts).

Le montant du crédit d'impôt s'élève à 20 000 €. Ce crédit d'impôt est imputable sur cinq ans, par fractions de 4 000 €, sur l'impôt sur les sociétés dû par l'établissement de crédit au titre des exercices 2011 (date de premier versement des fonds afférents au prêt sans intérêts, une somme de 10 000 € ayant été versée aux emprunteurs le 23 décembre 2011) à 2015.

Au titre de l'exercice 2011, l'établissement de crédit constate dans ses écritures comptables une créance de 20 000 €. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des prêts sans intérêts et par fractions égales sur les quatre exercices suivants. Sur le tableau 2058 A de la liasse déposée au titre de l'exercice 2011, l'établissement de crédit portera aux réintégrations du résultat fiscal un cinquième du crédit d'impôt, soit 4 000 €, diminué du montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de cet exercice.

Par ailleurs, l'établissement porte, sur son relevé de solde d'impôt sur les sociétés déposé le 15 avril 2012 la somme de 4 000 €, au titre du crédit d'impôt au titre du prêt sans intérêts (l'impôt sur les sociétés dû par l'établissement de crédit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 est donc diminué de 4 000 €).

L'établissement de crédit porte les fractions des montants de crédit d'impôt qui ont été calculés puis communiqués par la SGFGAS pour établir les relevés de solde.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, l'établissement de crédit impute sur l'impôt sur les sociétés dû la somme de 4 000 €. Par ailleurs, au tableau 2058-A de la liasse fiscale déposée au titre de cet exercice, l'établissement de crédit porte dans les réintégrations la somme de 4 000 €, afin de procéder à l'imposition du cinquième du montant du crédit d'impôt, diminuée du montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de cet exercice.

L'établissement de crédit porte les fractions des montants de crédit d'impôt qui ont été calculés puis communiqués par la SGFGAS pour établir les relevés de solde.

Le 14 octobre 2013, les emprunteurs procèdent au remboursement anticipé total du prêt sans intérêts. Dès lors, l'établissement de crédit ne peut plus procéder à l'imputation des fractions de crédit d'impôt restant à imputer, soit trois fractions de 4 000 € chacune, sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos respectivement en 2013, 2014 et 2015.

L'établissement de crédit dispose d'un délai de trois mois pour déclarer à la SGFGAS l'événement justifiant l'arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt, soit jusqu'au 13 janvier 2014. Cette déclaration n'est pas effectuée.

Un contrôle de la SGFGAS est effectué en février 2014. Au cours de ce contrôle, la SGFGAS constate que le prêt sans intérêts a été remboursé de manière anticipée et que cet événement ne lui a pas été déclaré. En conséquence, il est appliqué à l'établissement de crédit une majoration égale à 40 % du montant des fractions qui ne pouvaient plus faire l'objet d'une imputation à la date du remboursement anticipé, soit : $12\,000\text{ €} \times 40\% = 4\,800\text{ €}$.

Les relevés de solde suivants ne feront plus apparaître l'imputation des fractions de crédit d'impôt de 4 000 €.

La SGFGAS indiquera le motif de l'annulation des fractions de crédit d'impôt restant à imputer à l'établissement de crédit et à l'administration des finances publiques, qui reste seule compétente pour proposer la rectification correspondante en matière d'impôt sur les bénéfices et l'application de la majoration de 40 %.

97. Exemple 2 : Un établissement de crédit B imposé à l'impôt sur les sociétés (son exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 2 janvier 2012. Cette offre fait l'objet d'une acceptation le 14 janvier 2012.

Compte tenu des ressources des emprunteurs destinés à occuper le logement financé, ceux-ci sont tenus de rembourser le prêt sans intérêts sur une durée de 25 ans (une première période de remboursement de 23 ans et une seconde période de remboursement de 2 ans).

Le crédit d'impôt est donc calculé par référence à un prêt d'une durée de 25 ans, consenti à des conditions normales de taux au 2 janvier 2012 (date d'émission de l'offre de prêt sans intérêts). Le prêt est versé le 31 janvier 2012.

Le montant du crédit d'impôt s'élève à 30 000 €. Ce crédit d'impôt est imputable sur cinq ans, par fractions de 6 000 €, sur l'impôt sur les sociétés dû par l'établissement de crédit au titre des exercices 2012 à 2016.

Au titre de l'exercice clos en 2012, l'établissement de crédit constate dans ses écritures comptables une créance de 30 000 €. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des prêts sans intérêts et par fractions égales sur les exercices suivants.

Au titre de l'exercice clos en 2012, l'établissement de crédit porte dans les réintégrations, au tableau 2058-A de la liasse fiscale déposée au titre de cet exercice, la somme de 6 000 € diminuée du montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de cet exercice, afin de procéder à l'imposition du cinquième du montant du crédit d'impôt.

Par ailleurs, l'établissement porte, sur son relevé de solde d'impôt sur les sociétés, déposé le 15 avril 2013, la somme de 6 000 € au titre du crédit d'impôt au titre du prêt sans intérêts (l'impôt sur les sociétés dû par l'établissement de crédit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 est donc diminué de 6 000 €).

Au titre de l'exercice clos en 2013, l'établissement de crédit impute sur l'impôt sur les sociétés dû la somme de 6 000 €. Par ailleurs, au tableau 2058-A de la liasse fiscale déposée au titre de cet exercice, l'établissement de crédit porte dans les réintégrations la somme de 6 000 € diminuée du montant comptabilisé au crédit du compte 70215 « Intérêts sur crédit à l'habitat » au titre de cet exercice, afin de procéder à l'imposition du cinquième du montant du crédit d'impôt.

Il est rappelé que l'établissement de crédit porte les fractions des montants de crédit d'impôt qui ont été calculés puis communiqués par la SGFGAS pour établir ses relevés de solde.

Un contrôle de la SGFGAS est effectué en juin 2014. Au cours de ce contrôle, la SGFGAS constate que l'emprunteur ne remplissait pas la condition de primo-accession en l'absence de présentation des pièces justifiant qu'il n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt. Dès lors, l'établissement de crédit n'était pas en mesure d'accorder le prêt sans intérêts. La SGFGAS indiquera le motif de reversement à l'établissement de crédit et à l'administration des finances publiques, qui reste seule compétente pour proposer le rappel en matière d'impôt sur les bénéfices et l'application de la majoration de 40 %.

En conséquence :

- les deux fractions de 6 000 € qui ont été imputées à tort doivent faire l'objet d'un reversement par l'établissement de crédit ;

- l'établissement de crédit ne peut plus bénéficier des fractions de crédit d'impôt restant à imputer, soit 18 000 € (3 fractions de 6 000 €) ;

- par ailleurs, l'établissement de crédit n'ayant pas procédé à la déclaration spontanée dans les trois mois à compter de l'expiration du délai de déclaration laissé à l'emprunteur pour justifier de certaines conditions du prêt, il lui sera appliqué une majoration de 40 % portant sur la totalité du crédit d'impôt obtenu à tort, soit : 30 000 € x 40 % = 12 000 €.

L'établissement de crédit pourra porter parmi ses charges déductibles du résultat imposable la somme de 12 000 € (hors majoration de 40 %) au titre de l'année au cours de laquelle le reversement a lieu.

La Directrice de la législation fiscale

Véronique BIED-CHARRETON

•

Annexe 1

Article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011

I. — Le titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre X ainsi rédigé :

« Chapitre X

« Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété

« Art. L. 31-10-1.-Les établissements de crédit peuvent consentir des prêts ne portant pas intérêt dans les conditions prévues au présent chapitre. Ces prêts leur ouvrent droit au bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater V du code général des impôts.

« Section 1

« Conditions du prêt

« Art. L. 31-10-2.-Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis aux personnes physiques lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété. Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêt ou intérêt intercalaire ne peut être perçu sur ces prêts.

« Il ne peut être accordé qu'un seul prêt ne portant pas intérêt prévu par le présent chapitre pour une même opération. Une opération financée par un tel prêt ne peut bénéficier de l'avance mentionnée à l'article 244 quater J du code général des impôts.

« Art. L. 31-10-3.-Remplissent la condition de première propriété mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

« Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal :

« a) Est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale ;

« b) Bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des articles L. 541-1 à L. 541-3 ou L. 821-1 à L. 821-8 du même code ;

« c) A été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

« Art. L. 31-10-4.-Les modalités du prêt sont fonction :

« a) Du coût total de l'opération toutes taxes comprises ;

« b) Du nombre des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement ;

« c) De l'ensemble des ressources des personnes mentionnées au b ;

« d) De la localisation dans une zone géographique, définie dans des conditions fixées par décret en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, du caractère neuf ou ancien du logement et de son niveau de performance énergétique globale ;

« e) De l'appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1.

« Art. L. 31-10-5.-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 du même article L. 31-10-4 du présent code, 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 ;

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

« Section 2

« Maintien du prêt

« Art. L. 31-10-6.-Tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, le logement doit demeurer la résidence principale de l'emprunteur et ne peut être proposé à la location, sauf exceptions définies par décret.

« En cas de mutation du logement, l'emprunteur peut conserver le bénéfice du prêt, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, pour l'acquisition ou la construction d'une nouvelle résidence principale.

« Art. L. 31-10-7.-L'offre de prêt ne portant pas intérêt émise par l'établissement de crédit peut prévoir :

« a) D'ajuster, dans des conditions fixées par décret, le montant ou les conditions du prêt afin que l'avantage correspondant à celui-ci soit équivalent à l'avantage correspondant au prêt qui aurait dû être octroyé à l'emprunteur lorsque les conditions du prêt mentionnées au présent chapitre n'ont pas été respectées et que ce défaut de respect est imputable à l'emprunteur ;

« b) De rendre exigible le remboursement du capital restant dû lorsque les conditions de maintien du prêt prévues à l'article L. 31-10-6 ne sont plus respectées.

« L'établissement doit indiquer dans le contrat de prêt les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.

« Section 3

« Montant du prêt

« Art. L. 31-10-8.-Le montant du prêt est égal à une quotité du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un plafond. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de la même opération.

« Lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est inférieur ou égal à huit ans, le montant du prêt peut être réduit au maximum de moitié à la demande de l'emprunteur.

« Art. L. 31-10-9.-La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-8 est fixée par décret, en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Elle ne peut pas être supérieure à 40 %, ni inférieure à 20 %.

« Toutefois, cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30 %, ni inférieur à 5 % lorsque la performance énergétique globale du logement est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret.

« Lorsque l'opération remplit la condition mentionnée au e de l'article L. 31-10-4, la quotité est majorée de 5 points.

« Art. L. 31-10-10.-Le coût total de l'opération comprend le coût des travaux éventuellement prévus par l'emprunteur lors de l'acquisition, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance mentionnée à l'article 244 quater U du code général des impôts.

« Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût total d'opération correspond au produit du montant maximal d'opération pour une personne seule par un coefficient familial, arrondi au millier d'euros le plus proche.

« Le montant maximal d'opération pour une personne seule est fixé par décret, en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Il ne peut être supérieur à 156 000 € ni inférieur à 79 000 €.

« Le coefficient familial mentionné au deuxième alinéa est déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement, selon le tableau ci-après :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3

« Section 4

« Durée du prêt

« Art. L. 31-10-11.-Les conditions de remboursement du prêt sont déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt.

« Le remboursement du prêt s'effectue, en fonction des ressources de l'emprunteur, selon les modalités mentionnées à l'article L. 31-10-12, soit en une seule période, soit, lorsqu'il y a un différé de remboursement sur une fraction de son montant, en deux périodes. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes.

« Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement, la durée de la première période, fixée au même article L. 31-10-12, ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

« La durée de la première période de remboursement peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à quatre ans.

« La première période de remboursement peut être précédée d'une période de mise à disposition des fonds, durant laquelle le prêt ne fait l'objet d'aucun remboursement de la part de l'emprunteur.

« Art. L. 31-10-12.-La fraction du prêt faisant l'objet du différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement sont fixées par décret suivant dix tranches, en fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et du montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial mentionné à l'article L. 31-10-10, majoré de 0,3 par personne destinée à occuper à titre de résidence principale le logement au-delà de la cinquième dans la limite de huit personnes au total.

« La fraction du prêt qui fait l'objet d'un différé ne peut être supérieure à 45 % du montant du prêt.

« La durée de la première période de remboursement ne peut être supérieure à 23 ans, ni inférieure à 5 ans.

« La durée de la deuxième période de remboursement ne peut être supérieure à 7 ans, ni inférieure à 2 ans.

« Section 5

« Conventions avec les établissements de crédit et contrôle

« Art. L. 31-10-13.-L'habilitation à délivrer les prêts prévus au présent chapitre est subordonnée à la conclusion d'une convention entre l'établissement de crédit et l'Etat, conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement.

« Art. L. 31-10-14.-Le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion, le suivi et le contrôle des crédits d'impôt dus au titre des prêts prévus au présent chapitre à la société de gestion mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 312-1.

« Le droit de contrôle confié à la société de gestion s'exerce sans préjudice de celui dévolu à l'administration fiscale, qui demeure seule compétente pour procéder à des rectifications.

« Une convention conclue entre l'établissement de crédit et la société de gestion, conforme à une convention-type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement, définit les modalités de déclaration des prêts par l'établissement de crédit, le contrôle de leur éligibilité et le suivi des crédits d'impôt prévus à l'article 244 quater V du code général des impôts.

« Cette convention prévoit l'obligation de l'établissement de crédit d'informer l'emprunteur, dans l'offre et le contrat de prêt sans intérêt, du montant du crédit d'impôt prévu au même article 244 quater V correspondant. »

II. — Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. — La section 2 du chapitre IV du titre Ier de la première partie du livre Ier est complétée par un article 244 quater V ainsi rédigé :

« Art. 244 quater V. -I. — Les établissements de crédit 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 la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause 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 à l'alinéa précédent 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 versés sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,6 milliards d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant.

« 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 même code 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 du présent II sont fixées par décret.

« Le crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit 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 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, les informations relatives aux prêts ne portant pas intérêt versés par chaque établissement de crédit, 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 du présent code 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. »

B. — Après l'article 199 ter S, il est inséré un article 199 ter T ainsi rédigé :

« Art. 199 ter T. -I. — Le crédit d'impôt défini à l'article 244 quater V est imputé à hauteur d'un cinquième de son montant sur l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre de l'année au cours de laquelle l'établissement de crédit a versé des prêts ne portant pas intérêt et par fractions égales sur l'impôt sur le revenu dû au titre des quatre années suivantes. Si la fraction du crédit d'impôt excède l'impôt dû au titre de chacune de ces années, l'excédent est restitué.

« II. — Si, pendant la durée du prêt, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, il apparaît que les conditions mentionnées au chapitre X du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation n'ont pas été respectées, la différence entre le montant du crédit d'impôt correspondant au prêt effectivement octroyé et le montant du crédit d'impôt correspondant au prêt qui aurait dû être octroyé à l'emprunteur est reversée par l'établissement de crédit. En cas d'absence de déclaration spontanée, dans un délai fixé par décret, de l'événement justifiant le reversement par l'établissement à la société de gestion mentionnée à l'article L. 31-10-14 du même code, le montant du crédit d'impôt reversé est majoré de 40 %.

« III. — Si, pendant la durée du prêt, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, les conditions de son maintien mentionnées à l'article L. 31-10-6 du même code ne sont plus respectées ou en cas de remboursement anticipé du prêt, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit. En cas d'absence de déclaration spontanée, dans un délai fixé par décret, de ces événements par l'établissement à la société de gestion mentionnée à l'article L. 31-10-14 du même code, l'établissement de crédit reverse par ailleurs une somme égale à 40 % du montant des fractions de crédit d'impôt restant à imputer. »

C. — Après l'article 220 Z bis, il est inséré un article 220 Z ter ainsi rédigé :

« Art. 220 Z ter.- Le crédit d'impôt défini à l'article 244 quater V est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû par l'entreprise dans les conditions prévues à l'article 199 ter T. »

D. — Le 1 de l'article 223 O est complété par un z bis ainsi rédigé :

« z bis) Des crédits d'impôt dégagés par chaque société du groupe en application de l'article 244 quater V ; les dispositions de l'article 220 Z ter s'appliquent à la somme de ces crédits d'impôt. »

E. — A l'article 1649 A bis, après la référence : « 244 quater U », sont insérés les mots : « ou des prêts ne portant pas intérêt prévus à l'article 244 quater V ».

F. — A la première phrase du seizième alinéa du I de l'article 244 quater J, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2010 ».

G. — L'article 200 quaterdecies est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa du 2° du V est supprimé ;

2° Il est ajouté un X ainsi rédigé :

« X. — Le présent article s'applique aux opérations pour lesquelles chacun des prêts concourant à leur financement a fait l'objet d'une offre de prêt émise avant le 1^{er} janvier 2011, sous réserve que l'acquisition du logement achevé ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2011 ou, s'agissant d'opérations de construction de logements, que la déclaration d'ouverture de chantier intervienne au plus tard à la même date. »

III. — A la fin du IV de l'article 93 de la loi n° 2004-1484 du 30 décembre 2004 de finances pour 2005, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2010 ».

IV. — Les avances prévues à l'article 244 quater J du code général des impôts n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt mentionné au même article lorsque l'offre de prêt n'a pas fait l'objet d'une acceptation avant le 1^{er} juillet 2011 ou lorsque les fonds n'ont pas été mis à disposition de l'emprunteur, en totalité ou partiellement, avant le 1^{er} juillet 2012.

V. — Le I et les A à E du II s'appliquent aux prêts émis du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2014.



Annexe 2

Article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012

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

1° Le premier alinéa de l'article L. 31-10-2 est ainsi rédigé :

« Les prêts mentionnés au présent chapitre sont octroyés aux personnes physiques, sous condition de ressources, lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété. Lorsque le logement est neuf, les prêts émis à compter du 1er janvier 2013 sont octroyés sous condition de performance énergétique. Lorsque le logement est ancien, les prêts sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants. Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêt ou intérêt intercalaire ne peut être perçu sur ces prêts. » ;

2° L'article L. 31-10-3 est complété par des II à IV ainsi rédigés :

« II. – Remplissent la condition de ressources mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques dont le montant total des ressources, mentionné au c de l'article L. 31-10-4, divisé par le coefficient familial, apprécié selon les modalités fixées à l'article L. 31-10-12, est inférieur à un plafond fixé par décret, en fonction de la localisation du logement. Ce plafond ne peut être supérieur à 43 500 € ni inférieur à 26 500 €.

« III. – Remplissent la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 les logements dont la performance énergétique globale est supérieure à un niveau fixé par décret.

« IV. – Remplissent la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée à l'article L. 31-10-2 les opérations portant sur un logement d'un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou sur un logement d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, acquis par les personnes mentionnées au premier ou au troisième alinéa de l'article L. 443-11 à un prix égal au minimum autorisé en application de l'article L. 443-12. » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 31-10-4 est abrogé ;

4° L'article L. 31-10-9 est ainsi rédigé :

« Art. L. 31-10-9. – La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-8 est fixée par décret, en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Elle ne peut pas être supérieure à 40 % ni inférieure à 10 %.

« Toutefois, lorsque le logement est neuf, cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30 % ni inférieur à 5 % lorsque sa performance énergétique globale est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret. » ;

5° Au premier alinéa de l'article L. 31-10-12, après le mot : « suivant », sont insérés les mots : « un maximum de ».

II. – A la deuxième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 244 quater V du code général des impôts, le mot : « versés » est remplacé par le mot : « émis » et le montant : « 2,6 milliards d'euros » est remplacé par le montant : « 820 millions d'euros ».

III. – Les I et II s'appliquent aux prêts émis à compter du 1er janvier 2012.



Annexe 3

Décret n° 2010-1728 du 30 décembre 2010 relatif aux obligations déclaratives et aux modalités de détermination et d'imputation du crédit d'impôt en faveur des établissements de crédit qui consentent des prêts ne portant pas intérêt pour financer la primo-accession à la propriété

Publics concernés : les établissements de crédit habilités à délivrer les prêts ne portant pas intérêt pour financer la primo-accession à la propriété, dénommés également « prêts à taux zéro + », et la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

Objet : préciser les obligations déclaratives incombant, d'une part, aux établissements de crédit qui octroient des prêts sans intérêt destinés au financement de la première accession à la propriété et, d'autre part, à la SGFGAS, ainsi que le mode de calcul du crédit d'impôt octroyé aux établissements de crédit pour compenser l'absence d'intérêts afférente à ces prêts, ses modalités d'imputation sur l'impôt dû et les modalités de reversement en cas d'octroi erroné du prêt.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2011.

Notice : la réforme des aides à l'accession à la propriété a réalisé la fusion de plusieurs dispositifs existants, parmi lesquels figurent l'actuel prêt à taux zéro (codifié à l'article 244 quater J du code général des impôts et aux articles R. 318-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) et le crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale prévu à l'article 200 quaterdecies du code général des impôts. Il en résulte un nouveau dispositif de prêt ne portant pas intérêt pour financer la primo-accession à la propriété instauré par l'article 90 de la loi de finances pour 2011 applicable du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2014. Aussi, le décret prévoit les obligations déclaratives qui découlent de ce nouveau dispositif pour les établissements de crédit qui consentent ces prêts ainsi que l'obligation de transmission des éléments de calcul du crédit d'impôt par la SGFGAS à ces établissements et à l'administration fiscale. Il précise également le mode de calcul du crédit d'impôt ainsi que ses modalités d'imputation sur l'impôt sur les bénéfices. Il précise en outre les règles applicables lorsque survient un événement motivant un reversement du crédit d'impôt par les établissements de crédit (délai de déclaration des informations correspondantes à la SFGAS et obligation déclarative en résultant pour cet organisme).

Références : les dispositions nouvelles prévues par le présent décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 199 ter T, 220 Z ter, 223 O, 244 quater V et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 et suivants, L. 312-1 et R. 31-10-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, notamment son article 90,

Décète :

Article 1

A l'annexe III au code général des impôts, au livre Ier, première partie, titre Ier, chapitre II, il est créé une section V unviciée intitulée « Crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété », comprenant les articles 49 septies ZZF à 49 septies ZZK ainsi rédigés :

« Art. 49 septies ZZF.-En cas de clôture d'exercice en cours d'année, le crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater V du code général des impôts est calculé en prenant en compte les prêts ne portant pas intérêt versés au titre de la dernière année civile écoulée.

« Art. 49 septies ZZG.-Pour le calcul du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater V du code général des impôts au titre d'une année, les prêts ne portant pas intérêt doivent être pris en compte dans leur totalité à compter du premier versement.

« Les éléments de nature à modifier le montant du crédit d'impôt doivent être déclarés par les établissements de crédit au plus tard le 31 mars qui suit l'année du premier versement des prêts ne portant pas intérêt à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation pour la production de l'attestation portant le calcul du crédit d'impôt et délivrée par cet organisme à ces établissements.

« Par exception, les événements mentionnés aux II et III de l'article 199 ter T du code général des impôts doivent être déclarés dans les trois mois qui suivent leur déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ou l'expiration du délai de déclaration laissé à l'emprunteur pour justifier de certaines conditions du prêt en application de l'arrêté mentionné à l'article R. 31-10-4 du code de la construction et de l'habitation. Ils doivent alors être pris en compte pour la production de l'attestation le 31 mars suivant.

« Art. 49 septies ZZH.-Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts perçus sur un prêt ne portant pas intérêt est le produit du montant du prêt par un taux S. Le taux S, calculé chaque trimestre, est le résultat du produit de deux termes, arrondi à la quatrième décimale :

« 1° La somme, actualisée par les facteurs d'actualisation définis au quatrième alinéa, des différences de mensualités entre deux prêts de 1 € : d'une part, un prêt à mensualités constantes de même durée totale de remboursement que le prêt ne portant pas intérêt, consenti au taux d'intérêt de référence i , augmenté d'une prime p , et, d'autre part, un prêt sans intérêt de mêmes caractéristiques d'amortissement que le prêt ne portant pas intérêt ;

« 2° L'inverse de la moyenne des facteurs d'actualisation à 6,18,30,42 et 54 mois.

« Pour chaque maturité t (en mois), le facteur d'actualisation t est calculé à partir de la moyenne z_t des taux d'intérêt zéro-coupon du marché interbancaire de même maturité observés entre le 10^e jour du 2^e mois et le 10^e jour du dernier mois du trimestre précédant l'offre de prêt :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO n° 303 du 31/12/2010 texte numéro 67

« Le taux d'intérêt de référence i est le taux d'intérêt annuel qui annule la valeur actualisée nette, actualisée à partir des facteurs définis à l'alinéa précédent, d'un prêt à remboursements constants de même durée que le prêt ne portant pas intérêt (notée T mois) consenti à ce taux i :

Vous pouvez consulter le tableau dans le JO n° 303 du 31/12/2010 texte numéro 67

« La prime p est fixée, en fonction de l'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12 du code de la construction et de l'habitation, dans le tableau ci-après :

TRANCHES	1 à 5	6 à 8	9 et 10
Prime p	75 points de base	55 points de base	35 points de base

« Dans ce qui précède, la durée de la première période de remboursement du prêt est arrondie au multiple inférieur de six mois.

« Le taux S ainsi calculé par l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation, est applicable aux prêts ne portant pas intérêt faisant l'objet d'une offre de prêt au cours d'un même trimestre.

« Art. 49 septies ZZI.-Le crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater V du code général des impôts est imputé sur l'impôt dû après les prélèvements non libératoires et les autres crédits d'impôt.

« Art. 49 septies ZZJ.-Pour l'application des dispositions des articles 199 ter T, 220 Z ter et 244 quater V du code général des impôts, les établissements de crédit mentionnés au I de l'article 244 quater V précité doivent annexer une déclaration spéciale à la déclaration de résultat qu'ils sont tenus de déposer auprès du service des impôts dont ils dépendent.

« Toutefois, les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés doivent déposer cette déclaration spéciale auprès du comptable de la direction générale des finances publiques avec le relevé de solde de l'exercice. S'agissant des sociétés relevant du régime des groupes de sociétés prévu à l'article 223 A du code général des impôts, la société mère joint les déclarations spéciales des sociétés membres du groupe au relevé de solde relatif au résultat d'ensemble du groupe. Les sociétés du groupe sont dispensées d'annexer la déclaration spéciale les concernant à la déclaration de résultats qu'elles sont tenues de déposer en vertu du 1 de l'article 223 du code précité.

« Art. 49 septies ZZK.-L'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation est tenu de transmettre au service chargé des grandes entreprises, dans les quatre mois de la clôture de l'exercice de chaque établissement de crédit, un état relatif au crédit d'impôt pour chaque établissement de crédit tenu de déposer une déclaration spéciale lui ayant déclaré des prêts ne portant pas intérêt.

« Cet état doit faire apparaître les éléments suivants :

« a) Le montant global des prêts ne portant pas intérêt ainsi que des crédits d'impôt dégagés au cours des années antérieures et de l'année concernée ;

« b) Le suivi des crédits d'impôt ;

« c) Les crédits d'impôt ou fractions de crédit d'impôt reversés ou non imputés suite au non-respect des conditions des prêts mentionnées au chapitre X du titre Ier du livre III du code de la construction et de l'habitation, au non-respect des conditions de maintien des prêts mentionnées à l'article L. 31-10-6 du même code, aux remboursements anticipés de prêts ne portant pas intérêt ainsi que l'application de la majoration de 40 % mentionnée aux II et III de l'article 199 ter T du code général des impôts et l'origine de ce reversement ou de cet arrêt d'imputation. »

Article 2

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé 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 4

Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Publics concernés : les primo-accédants à la propriété et les banques qui distribuent le prêt ne portant pas intérêt, dénommé également « prêt à taux zéro + » ou « PTZ+ ».

Objet : définition des règles applicables au PTZ+, en application de la loi de finances pour 2011, qui a prévu la réforme des aides à l'accession à la propriété.

Entrée en vigueur : les offres de prêt du PTZ+ pourront être proposées à partir du 1^{er} janvier 2011. La plupart des dispositions, notamment financières, entre en vigueur à cette date. Certaines dispositions (primo-accession, opérations finançables, résidence principale, mise en location, assiette du prêt...) modifient, à compter du 1^{er} juin 2011, les règles applicables à l'actuel « prêt à 0 % », afin de le simplifier et d'améliorer son efficacité.

Notice : la réforme des aides à l'accession à la propriété a réalisé la fusion de trois aides (prêt à 0 % actuel, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier et Pass-foncier) en une seule aide : le PTZ+. Le décret prévoit les conditions d'octroi du PTZ+. Il est destiné à financer la construction ou l'acquisition d'une première résidence principale et n'est pas soumis à des conditions de ressources. Le logement ainsi financé sera soumis à l'obligation de rester la résidence principale des bénéficiaires pendant la durée du prêt, sauf exceptions. Le montant du prêt, sa durée et un éventuel différé de remboursement sont fonction des caractéristiques du logement (caractère neuf ou ancien, localisation géographique et performance énergétique du logement métropolitain) et des caractéristiques des bénéficiaires (nombre de personnes, revenus). Le décret prévoit la remise par le demandeur du prêt d'un certain nombre de pièces justificatives lors de la demande de prêt, afin de prouver qu'il respecte les conditions. Il prévoit les suites en cas de mauvaise déclaration par l'emprunteur.

Références : le texte créé par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de son intégration dans le code de la construction et de l'habitation, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code des assurances ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code du travail ;

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

Vu la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, notamment son article 90 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 16 décembre 2010,

Décète :

Article 1

Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

A. — Le titre préliminaire du livre III est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement

« Art. R. 304-1.-Pour l'application de certaines aides au logement, un arrêté des ministres chargés du logement et du budget, révisé au moins tous les trois ans, établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements.

« Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B. »

B. — Après le chapitre IX du titre Ier du livre III, il est créé un chapitre X ainsi rédigé :

« Chapitre X

« Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété

« Art. R. 31-10-1.-Les établissements de crédit qui consentent les prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 apprécient sous leur propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les emprunteurs.

« Section 1

« Conditions du prêt

« Art. R. 31-10-2.-Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis pour le financement des opérations suivantes :

« 1° La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

« 2° L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé ;

« 3° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° ;

« Les opérations des 1° et 2° peuvent, le cas échéant, être réalisées :

« — lorsque l'emprunteur détient l'usufruit d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la nue-propiété de celui-ci ;

« — lorsque l'emprunteur détient la nue-propiété d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de l'usufruit de celui-ci ;

« — lorsque l'emprunteur détient des parts indivises d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la totalité des autres parts de celui-ci ;

« — lorsque l'emprunteur détient des parts de société civiles immobilières d'attribution, par l'acquisition de la totalité des autres parts correspondant à un unique lot d'habitation ;

« — par la souscription d'un bail emphytéotique ou à construction, dès lors que le contrat de bail prévoit une clause de transfert à terme de la propriété du terrain à l'emprunteur.

« Les opérations du présent article peuvent comprendre des travaux. Elles peuvent également comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

« Sont qualifiés de « neufs », au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ainsi que ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'« anciens » ».

« Art. R. 31-10-3.-Pour l'appréciation de la condition de propriété mentionnée à l'article L. 31-10-3, la détention du seul usufruit ou de la seule nue-propiété de la résidence principale ne vaut pas propriété de celle-ci.

« La condition prévue au c de l'article L. 31-10-3 est remplie lorsque la résidence principale de l'emprunteur a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

« — soit de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;

« — soit de l'article L. 122-7 du code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ;

« — soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques ;

« — soit des articles L. 15-6 et L. 15-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les cas visés aux articles L. 561-1 à L. 561-5 ainsi qu'à l'article L. 515-16 du code de l'environnement.

« La demande de prêt doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'un justificatif attestant la nécessité d'une nouvelle construction ou l'acquisition sur un autre site d'un nouveau logement.

« Art.R. 31-10-4.-L'emprunteur doit, au moment de la demande du prêt, fournir les pièces justificatives permettant à l'établissement de crédit de vérifier qu'il satisfait aux conditions du prêt. Il doit, notamment, apporter la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

« Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget précise les principaux documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande de prêt ainsi que les conditions dans lesquelles ces documents doivent être transmis.

« Les zones géographiques mentionnées au d de l'article L. 31-10-4 sont les zones A, B1, B2 et C définies à l'article R. 304-1.

« Art. R. 31-10-5.-Dans le cas mentionné à la deuxième phrase du a de l'article L. 31-10-5, les revenus du foyer fiscal qui ne peuvent être individualisés sur l'avis d'imposition sont affectés forfaitairement pour moitié au contribuable et pour moitié au conjoint ou en totalité au contribuable en l'absence de conjoint.

« Section 2

« Maintien du prêt

« Art. R. 31-10-6.-Tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, les conditions de son maintien prévues à l'article L. 31-10-6 sont précisées au présent article.

« 1° Le logement doit être effectivement occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur et les personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai est porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions de ressources, de loyer et de déclaration prévues au 2°.

« Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :

« — en cas de force majeure ;

« — pour raison de santé ;

« — en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par des déplacements réguliers ; par la nécessité absolue de service découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'emprunteur à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt ; par l'éloignement entre le logement financé et le lieu de l'activité, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 ;

« — en cas mise en location du logement dans les conditions prévues au 2°.

« 2° Le logement ne peut être proposé à la location que dans les conditions suivantes :

« — la location doit résulter de la survenance pour l'emprunteur de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle lorsque la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est au moins de 50 km ou entraîne un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30 ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ; ou de la survenance pour l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 d'une invalidité reconnue soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code ;

« — la location est d'une durée maximale de six ans ;

« — les ressources du locataire, à la date de la signature du contrat de location, n'excèdent pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III ;

« — le montant du loyer n'excède pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III ;

« — la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 351-1 et suivants.

« 3° Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

« 4° Le logement peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel par l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 dès lors que la surface affectée à cette activité n'excède pas 15 % de la surface financée initialement par le prêt. L'établissement de crédit est informé par l'emprunteur de l'exercice de cette activité dans des conditions définies par un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

« 5° En cas de destruction, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

« 6° La mutation entre vifs du logement entraîne le remboursement intégral du capital restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

« Toutefois, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du capital restant dû prévu à l'article L. 31-10-6 pour le financement d'une opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale mentionnée à l'article R. 31-10-2. L'établissement de crédit peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

« Art. R. 31-10-7.-Les ajustements du montant ou des conditions du prêt prévues au a de l'article L. 31-10-7 que peut prévoir l'offre de prêt sont alternativement :

« 1° La réduction du montant du prêt ne portant pas intérêt sans modification de sa durée, sous la forme d'une exigibilité anticipée du capital restant dû, au prorata de la reprise imputable à l'accédant ;

« 2° La perception d'intérêts, à un taux fixé dans l'offre, sur le capital courant jusqu'à remboursement total du prêt ne portant pas intérêt, au prorata de la reprise imputable à l'accédant ;

« En complément, l'offre de prêt peut prévoir la perception d'intérêts, à un taux fixé dans l'offre, sur le capital ayant couru entre le début de la première période de remboursement et la mise en œuvre du 1° ou du 2°, au prorata de la reprise imputable à l'accédant.

« La reprise imputable à l'accédant s'entend de la part de crédit d'impôt mentionnée à l'article 244 quater V du code général des impôts reversée par l'établissement de crédit à l'Etat du fait d'une justification initiale erronée de la part de l'accédant ou d'une justification provisoire non confirmée dans le délai prévu.

« L'équivalent actuariel du taux fixé dans l'offre mentionné aux troisième et quatrième alinéas ne peut excéder de plus de 50 points de base le taux de référence i augmenté de la prime p afférents au prêt initialement consenti, tels que définis à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts.

« Section 3

« Montant du prêt

« Art. R. 31-10-8.-Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné à l'article L. 31-10-8, comprend :

« — la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;

« — les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;

« — le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX ;

« — les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;

« — les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ;

« — les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0 B du code général des impôts et de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.

« Si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de deux ans à la date d'émission de l'offre de prêt, sa valeur d'acquisition peut être prise en compte dans le coût de l'opération et refinancée.

« En cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale de l'emprunteur, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

« L'emprunteur justifie du coût total de l'opération dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Lorsque l'opération comprend des travaux, ceux-ci doivent être achevés dans un délai fixé par cet arrêté à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

« Art. R. 31-10-9.-La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-9 :

« 1° Est fixée, pour un logement neuf, en fonction de sa localisation, dans le tableau ci-après :

ZONE A	Zone B1	Zone B2	Zone C
40 %	35 %	30 %	25 %

« Toutefois, pour un logement situé sur le territoire métropolitain, lorsqu'il ne bénéficie pas du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique », la quotité est fixée dans le tableau ci-après :

ZONE A	Zone B1	Zone B2	Zone C
27 %	22 %	17 %	15 %

« 2° Est égale, pour un logement ancien, à 20 %. Toutefois, pour un logement situé sur le territoire métropolitain qui n'est pas classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application du code du patrimoine, lorsqu'il est classé en classe E ou F sur l'échelle de référence définie au d du 3 de l'article 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine, la quotité est abaissée à 10 %, et lorsqu'il est classé en classe G sur cette même échelle ou qu'il ne dispose pas de ce diagnostic, la quotité est abaissée à 5 %.

« Pour l'application de la majoration mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 31-10-9, l'appartenance du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 s'entend d'un logement occupé vendu aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 443-11 ou d'un logement vacant vendu aux personnes mentionnées au troisième alinéa du même article. S'agissant d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1, il s'entend d'un logement faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 vendu aux mêmes personnes.

« L'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement et du respect des conditions d'application de la majoration mentionnée à l'alinéa précédent dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

« Art. R. 31-10-10.-Le plafond, prévu à l'article L. 31-10-10, dans la limite duquel est retenu le coût total de l'opération est fixé, en fonction du nombre des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4, du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation, dans le tableau ci-après :

(Cf. Tableau sur <http://www.legifrance.gouv.fr>)

« Section 4

« Durée du prêt

« Art. R. 31-10-11.-La fraction du prêt faisant l'objet d'un différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement sont fixées, en fonction de l'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12, dans le tableau ci-après :

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
1	45,0 %	23 ans	7 ans
2	35,0 %	23 ans	5 ans
3	20,0 %	23 ans	3 ans
4	15,0 %	23 ans	2 ans
5	0,0 %	23 ans	—
6	0,0 %	20 ans	—
7	0,0 %	16 ans	—
8	0,0 %	12 ans	—
9	0,0 %	8 ans	—
10	0,0 %	5 ans	—

« L'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12 est déterminée par la correspondance entre les limites de tranche et le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial mentionné à l'article L. 31-10-10.

« Les limites de tranche mentionnées à l'alinéa précédent sont fixées, en fonction du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation, dans le tableau ci-après :

(Cf. Tableau sur <http://www.legifrance.gouv.fr>)

« Section 5

« Garantie du prêt

« Art. R. 31-10-12.-Le prêt peut bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.

Lorsque l'établissement de crédit consent un prêt conventionné garanti en application de l'article R. 312-3-1 en complément du prêt ne portant pas intérêt, ce dernier doit bénéficier de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent. »

C. — A l'article R. 312-3-1, les références : « VII, VIII et IX » sont remplacées par les références : « VII, VIII, IX et X ».

D. — L'article R. 331-72 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 9. Le prêt ne portant pas intérêt mentionné à l'article R. 31-10-1 ».

E. — A l'article R. 331-76-5-1, la référence : « R. 318-1 » est remplacée par la référence : « R. 31-10-1 ».

Article 2

Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2011.

A titre transitoire, les dispositions des articles R. 318-1, R. 318-2, R. 318-6, R. 318-7, R. 318-11 et R. 318-23 sont applicables aux offres de prêt émises jusqu'au 31 mai 2011 en substitution des dispositions des articles R. 31-10-2, R. 31-10-3, R. 31-10-7 et R. 31-10-8 ainsi que des 2^o à 5^o de l'article R. 31-10-6.

Jusqu'à la publication de l'arrêté prévu à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, les zones A bis, A, B1, B2 et C sont celles définies à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts.

Article 3

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

Article 4

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé 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.

Fait le 30 décembre 2010.

A N N E X E

ÉTUDE D'IMPACT

Aides à la primo-accession à la propriété de la résidence principale : création d'un prêt à taux zéro renforcé

L'article 90 de la loi de finances pour 2011 portant création de l'article 244 quater V du code général des impôts prévoit un contrôle annuel de la dépense engendrée par le PTZ+ : « 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 versés sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,6 milliards d'euros. »

L'objet de la présente étude est donc d'évaluer le coût global ainsi que les effets de la réforme proposée.

Sur la base des barèmes proposés, les estimations montrent que le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, versés en 2011 ne devrait pas dépasser 1,95 Md€.

Méthodologie :

Un modèle de micro-simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (coût total de l'opération, revenus des accédants, composition du ménage, lieu du logement...), 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'impôts annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données de l'Observatoire du financement du logement, représentant l'ensemble des transactions effectuées en France en 2009 (données observées en 2006, redressées pour restituer les encours de crédits immobiliers de 2009) ont ensuite été mobilisées pour connaître la structure des opérations immobilières effectuées par les particuliers en France. Au total, le nombre annuel de primo-accessions retenu est de 380 000, correspondant à 365 000 avant la réforme, augmenté de 15 000 ménages rendus solvables par le PTZ+ et qui ne l'étaient pas avec les dispositifs précédents.

Parmi ces opérations, la part des logements neufs bénéficiant du label « BBC » est estimée à 30 %. La part des logements anciens classés A, B, C ou D est estimée à 52 %, celle de ceux classés E ou F à 40 % et celle de ceux classés G à 8 % par observation du parc de logements.

Les conditions de taux prévalant durant la phase d'évaluation du dispositif étant particulièrement favorables aux emprunteurs, il a été convenu de baser l'ensemble des estimations sur une courbe des taux plus représentative de conditions « normales » de taux : la courbe des taux de janvier 2004 a été utilisée à cet effet, supérieure de 1 % à la courbe observée en 2010. Depuis lors, les taux à long terme ont continué de se détendre.

Ainsi, il a été possible d'évaluer, à structure de transactions constante, l'encours de PTZ+ total accordé dans le cadre de ce dispositif ainsi que le coût associé.

Coût net d'impôt des PTZ+ versés en 2011 :

La méthodologie décrite ci-dessus permet d'estimer un coût générationnel brut de 2,6 Md€ annuel en rythme de croisière, aux conditions de taux de janvier 2004.

Or, les délais de versement observés sur les précédentes expériences de mise en place de tels dispositifs permettent d'estimer que 75 % seulement de la génération de prêts émis en 2011 seront effectivement versés la même année et donneront droit aux établissements de crédit à un crédit d'impôt compensatoire au titre de 2011.

En outre, ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes d'impôt sur les bénéficiaires correspondant. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôts. Les coûts afférents sont les coûts de la ressource (taux i défini à l'article 49 septies ZZG du CGI) et ceux de gestion et de provisionnement (couverts par la prime p). Le solde, estimé à 10 % du crédit d'impôt total, constitue les bénéficiaires, 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+ versés en 2011 est estimé à un maximum de 1,95 Md€.



Annexe 5

Décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Publics concernés : primo-accédants à la propriété et banques distribuant le prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la première accession à la propriété, dénommé également « prêt à taux zéro + » ou « PTZ+ ».

Objet : définition des nouvelles règles applicables au PTZ+.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er janvier 2012, à l'exception de l'aménagement apporté à la définition du logement neuf, qui prendra effet le 1er juin 2012.

Notice : la loi de finances pour 2012 a modifié les règles relatives à l'aide à l'accession à la propriété du « prêt à taux zéro + » (PTZ+). Elle recentre l'aide des pouvoirs publics sur les seules opérations concernant les logements neufs, ainsi que les logements anciens vendus par des bailleurs sociaux à leurs occupants.

Parallèlement, elle diminue l'enveloppe globale de financement accordée à ce dispositif. Le décret en précise les modalités, définit les nouvelles conditions d'octroi et fixe les plafonds de ressources prévus par la loi. A ce titre, il aménage également la définition du logement « neuf » pour tenir compte des rénovations de très grande ampleur qui conduisent à la production d'un logement neuf, au sens du régime fiscal de la TVA. Pour respecter l'enveloppe de financement, le décret prévoit une réduction des quotités de financement, tout en plafonnant la durée maximale du PTZ+ à vingt-cinq ans (contre trente auparavant), afin de limiter l'endettement macroéconomique.

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

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

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 ses articles 244 quater V et 257 et l'article 49 septies ZZH de son annexe III ;

Vu la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, notamment son article 86 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 22 décembre 2011,

Décète :

Art. 1er. – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa de l'article R. 31-10-2 est complété par la phrase suivante :

« L'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 de l'article 257 du code général des impôts est également assimilée à la construction d'un logement ; » ;

2° La dernière phrase du dernier alinéa de l'article R. 31-10-2 est ainsi complétée : « et sont soumis à la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée aux articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

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

« Art. R. 31-10-3-1. – Remplissent la condition de ressources mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques dont le montant total des ressources, mentionné au c de l'article L. 31-10-4, est inférieur au plafond fixé, en fonction du nombre des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 et de la localisation du logement, dans le tableau ci-après :

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

4° A la première phrase du dernier alinéa de l'article R. 31-10-6, après les mots : « à l'article R. 31-10-2 », sont insérés les mots : « dans sa rédaction en vigueur à la date du transfert. »

5° Les tableaux figurant aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 31-10-9 sont remplacés respectivement par les deux tableaux suivants :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
38 %	33 %	29 %	24 %

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
26 %	21 %	16 %	14 %

6° Les trois derniers alinéas de l'article R. 31-10-9 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 2° Est égale, pour un logement ancien, à 10 %.

« L'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. »

7° Les tableaux figurant à l'article R. 31-10-11 sont remplacés respectivement par les deux tableaux suivants :

Tranche	Capital différé	Durée de la période 1	Durée de la période 2
1	15,0 %	23 ans	2 ans
2	0,0 %	23 ans	-
3	0,0 %	20 ans	-
4	0,0 %	16 ans	-
5	0,0 %	12 ans	-
6	0,0 %	8 ans	-

TRANCHE	NEUF				ANCIEN			
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €

8° Le deuxième alinéa de l'article R. 31-10-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12 est déterminée par la correspondance entre les limites de tranche et le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial apprécié selon les modalités fixées à l'article L. 31-10-12. »

Art. 2. – Le tableau figurant à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts est remplacé par le tableau suivant :

Tranches	1 à 2	3 à 5	6
Prime p	75 points de base	55 points de base	35 points de base

Art. 3. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2012, à l'exception des dispositions du 1° de l'article 1er, qui sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er juin 2012.

Art. 4. – L'étude d'impact prévue au I de l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au présent décret.

Art. 5. – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé 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.

Fait le 30 décembre 2011.

ANNEXE ETUDE D'IMPACT

Barèmes 2012 du « prêt à taux zéro + »

L'article 90 de la loi de finances pour 2011 portant création de 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+). Telle que modifiée par l'article 86 de la loi de finances pour 2012, cette disposition prévoit qu'une « étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant annuel de crédits d'impôt accordés au titre des prêts ne portant pas intérêt émis la même année ne dépasse pas 820 millions d'euros ».

L'objet de la présente étude est d'évaluer le coût des PTZ+ qui seront émis en 2012, sur la base du recentrage opéré par la loi de finances pour 2012.

Sur la base des barèmes proposés, une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, émis en 2012 à environ 815 M€.

Méthodologie :

Un modèle de microsimulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (coût total de l'opération, revenus des accédants, composition du ménage, lieu du logement,...), 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'impôts annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données relatives aux PTZ+ distribués durant la première partie de l'année 2011, collectées pour le compte de l'Etat par la société de gestion du fonds de 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+. Le nombre annuel de primo-acquisitions retenu, avant application du recentrage, est de 350 000, correspondant à un ralentissement conjoncturel de la primo-acquisition par rapport aux 380 000 unités attendues en année pleine de croisière.

Parmi ces opérations, la part des logements neufs ainsi que la part des logements neufs bénéficiant du label « BBC » dans chaque zone ont été recalées par rapport à celles constatées sur les premiers mois de l'année 2011 notamment pour prendre en compte la progression de ces parts dans le temps.

Le barème 2012 a ensuite été appliqué à cette base d'opérations. Pour les opérations bénéficiant d'un barème 2012 plus favorable que le barème 2011 (respectivement moins favorable), les effectifs associés ont été réévalués à la hausse (respectivement à la baisse) en retenant une élasticité de + 0,33.

La courbe de taux retenue pour les calculs est celle qui a été applicable au PTZ+ durant le deuxième trimestre 2011. Elle constitue la courbe de taux la plus élevée parmi celles qui ont été applicables en 2011.

Coût net d'impôt des PTZ+ versés en 2011 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 835 M€ annuel.

Ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes d'impôt sur les bénéficiaires correspondant. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôts. 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 bénéficiaires, 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 2012 ne devrait donc pas excéder 815 M€.



Annexe 6

Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

La ministre de l'écologie, du développement durable, du logement et des transports, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 222-1, L. 231-1, L. 232-1, L. 31-10-1 et suivants, R. 134-1 et suivants et R. 31-10-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

Vu l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique », notamment son article 2 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 16 décembre 2010,

Arrêtent :

Article 1

Pour les opérations prévues à l'article R. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, sont considérées comme dépendances des logements les garages, emplacements de stationnement, jardins, locaux collectifs à usage commun et les annexes suivantes :

— en habitat collectif, les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés ;

— en habitat individuel, à cette liste d'annexes sont ajoutées les garages individuels et les combles accessibles.

Article 2

En application de l'article R. 31-10-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur fournit à l'établissement de crédit une déclaration par laquelle il reconnaît les obligations qui lui incombent au titre du prêt ne portant pas intérêt, conforme au modèle figurant en annexe I.

Lorsqu'il demande une réduction du montant ou de la durée du prêt, en application des articles L. 31-10-8 et L. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur renseigne une attestation relative aux conditions de montant et de remboursement du prêt conforme au modèle figurant en annexe II.

Lorsqu'un ou plusieurs autres établissements de crédit concourent au financement de l'opération aidée, l'établissement qui accorde le prêt demande aux autres établissements une attestation, conforme au modèle figurant en annexe III, certifiant que ces derniers n'accordent pas de prêt ne portant pas intérêt pour cette même opération.

Article 3

Pour justifier de la condition de première propriété mentionnée à l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur fournit, par tout moyen, la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt, en prouvant d'une part son lieu de résidence principale sur cette période et d'autre part la non-propriété de celui-ci.

A cette fin, il peut notamment fournir le ou les contrat(s) de bail et la ou les dernières quittances de loyer. L'emprunteur hébergé peut le cas échéant fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclare l'avoir logé, conforme au modèle figurant en annexe IV, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral, un avis de taxe foncière ou un contrat de location avec un tiers bailleur établi au nom de l'hébergeant.

Article 4

Pour l'application de l'article L. 31-10-5 du code de la construction et de l'habitation, pour l'appréciation des ressources des personnes destinées à occuper le logement lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt et, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement.

Pour les personnes rattachées à un foyer fiscal ou à la charge de leurs parents l'avant-dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt, une attestation sur l'honneur, conforme au modèle figurant en annexe V, accompagne l'avis d'imposition du foyer fiscal de rattachement ou des parents, précisant le montant des revenus individualisés de l'emprunteur.

Lorsque tout ou partie des revenus perçus au cours de l'année de référence n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire connaissant une législation fiscale propre, la personne concernée produit un avis d'impôt sur le revenu, correspondant aux dispositions fiscales en vigueur qui réglementent l'impôt sur le revenu dans cet Etat ou de ce territoire, ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet Etat ou de ce territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs, peut être admise.

Article 5

Si la fourniture des pièces prévues au précédent article ne permet pas de justifier du nombre des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur doit justifier de ce nombre par tout moyen. Il peut à cette fin, notamment user des moyens suivants :

- la fourniture d'un certificat de grossesse en cas d'un enfant à naître ;
- la fourniture de l'acte de décès en cas de veuvage ;
- le document valant prononcé du divorce ou dissolution du pacte civil de solidarité, ou à défaut, la preuve de l'engagement d'une procédure de séparation auprès de la juridiction concernée, en cas de séparation d'un couple marié ou lié par un tel pacte ;
- une convention homologuée par le juge, une ordonnance de non-conciliation du juge aux affaires familiales ou un jugement de divorce en cas de séparation d'un couple ayant des enfants. Lorsque ces documents ne sont pas disponibles à la date de l'émission de l'offre de prêt, une attestation sur l'honneur établie conjointement par les deux parents, conforme au modèle figurant en annexe VI et accompagnée d'un justificatif de filiation et d'identité, justifie provisoirement de la garde des enfants. L'emprunteur transmet alors la convention homologuée par le juge, l'ordonnance de non-conciliation du juge aux affaires familiales, le jugement de divorce ou l'avis d'imposition faisant apparaître la garde de l'enfant, dès que celui-ci est disponible.

Article 6

Pour l'application de l'article R. 31-10-8 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie du coût total de l'opération, le cas échéant provisoirement, au moyen de tout contrat, devis, facture ou acte.

L'emprunteur justifie du coût total effectif de l'opération, ainsi que le cas échéant de l'achèvement des travaux, dès réception des documents correspondants. Les travaux doivent être, le cas échéant, réalisés au plus tard trois ans après l'émission de l'offre de prêt.

Article 7

Pour l'application de l'article R. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie, pour le bâtiment dans lequel se trouve le logement, de l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé, suivant l'une des modalités suivantes :

1° Achat d'un logement neuf :

L'emprunteur justifie de l'attribution du label précité au moyen du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

2° Construction d'une maison individuelle :

a) Si l'emprunteur a conclu un contrat visé à l'article L. 222-1, L. 231-1 ou L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, il justifie provisoirement de l'obtention du label à l'aide du contrat précité mentionnant l'affirmation que la maison individuelle livrée sera titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

L'emprunteur justifie que la maison individuelle livrée est effectivement titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » au moyen du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme de certification, dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé, au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement de travaux.

A défaut, l'emprunteur fournit, dans le même délai, la preuve qu'il a engagé une procédure à l'encontre de son contractant, relativement à la non-obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » ;

b) Si l'emprunteur n'a pas conclu un contrat mentionné au a, il justifie provisoirement de l'obtention du label à l'aide du contrat d'engagement conclu par lui avec l'organisme de certification choisi pour lui délivrer le label. Ce contrat mentionne notamment que l'emprunteur s'engage à obtenir le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé.

L'emprunteur justifie que la maison individuelle livrée est effectivement titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » au moyen du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme de certification, dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé, au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement de travaux ;

3° Vente en l'état futur d'achèvement :

L'emprunteur justifie provisoirement de l'obtention du label à l'aide soit du contrat de réservation, soit du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, mentionnant l'affirmation que le logement livré sera titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

L'emprunteur justifie que le logement livré est effectivement titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » au moyen du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme de certification, dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé, au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement de travaux.

A défaut, l'emprunteur fournit, dans le même délai, la preuve qu'il a engagé une procédure à l'encontre de son contractant, relativement à la non-obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

Article 8

Pour l'application de l'article R. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement ancien au moyen du diagnostic de performance énergétique présentant le classement du logement sur l'échelle de référence définie au d du 3 de l'article 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 susvisé.

Le cas échéant, l'emprunteur justifie que le logement est classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application du code du patrimoine, au moyen notamment de l'arrêté de classement ou d'inscription, mentionnés aux articles 9 et 35 du décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Article 9

Pour l'application de l'article R. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie de l'appartenance du logement à un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 en fournissant à l'organisme prêteur le compromis de vente précisant la qualité du vendeur et le caractère occupé ou vacant du logement. Dans le cas d'un logement vacant, l'emprunteur fournit également une quittance de loyer à son nom établie par l'organisme vendeur à une adresse dans le même département que le logement financé.

S'agissant d'un logement appartenant à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur fournit les documents mentionnés à l'alinéa précédent, complétés par la convention conclue en application de l'article L. 351-2 du même code dont le logement fait l'objet.

Article 10

En application de l'article R. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation, l'établissement de crédit est informé de l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale par l'une des personnes mentionnées au b de l'article L. 31-10-4 du code de la construction et de l'habitation au moyen d'une déclaration conforme au modèle figure en annexe VII.

Article 11

L'ensemble des documents fournis par l'emprunteur à l'établissement, notamment ceux énumérés au présent arrêté est conservé au dossier de prêt.

Article 12

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2011.

A titre transitoire, les dispositions applicables aux avances remboursables sans intérêt mentionnées aux articles R. 318-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux offres de prêt émises jusqu'au 31 mai 2011 en substitution des dispositions des articles 3, 4, 5 et 10.

Article 13

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.



Annexe 7

Arrêté du 30 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 351-2, L. 411-2, L. 443-12, L. 481-1, L. 31-10-1 et suivants et R. 31-10-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les 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 22 décembre 2011,

Arrêtent :

Art. 1er. – A l'article 4 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé, les mots : « de l'article L. 31-10-5 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 31-10-2, L. 31-10-3 et L. 31-10-5 ».

Art. 2. – L'article 8 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est abrogé.

Art. 3. – L'article 9 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est ainsi rédigé :

« Pour l'application des articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie du respect de la condition de vente du parc social à ses occupants en fournissant à l'organisme prêteur le compromis de vente précisant :

« – la qualité du vendeur du logement, qui est soit un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, soit une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1. Dans ce dernier cas, l'emprunteur fournit également la convention conclue en application de l'article L. 351-2 dont le logement fait l'objet ;

« – le caractère occupé ou vacant du logement. Dans le cas d'un logement vacant, l'emprunteur fournit également une quittance de loyer à son nom établie par l'organisme vendeur à une adresse dans le même département que le logement financé ;

« – le prix de vente, qui est inférieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines et prévue à l'article L. 443-12. Cette évaluation est annexée au compromis. »

Art. 4. – Aux quatre derniers alinéas de l'article 2 de l'arrêté du 4 octobre 2001 susvisé, les références : « n° 5 », « n° 6 » et « n° 8 » sont remplacées respectivement par les références : « n° 2 », « n° 3 » et « n° 5 ».

Art. 5. – Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2012.

Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

(CF ANNEXES A L'ARRETE SUR HTTP://WWW.LEGIFRANCE.GOUV.FR)