

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-RICI-10-140-20-20-20160406

Date de publication : 06/04/2016

DGFIP

BIC - Réductions et crédits d'impôt - Crédit d'impôt au titre de prêts à taux zéro (PTZ+) pour la première accession à la propriété des personnes physiques - Remise en cause

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux

Réductions et crédits d'impôt

Titre 1 : Crédits d'impôt

Chapitre 14 : Crédit d'impôt prêt à taux zéro (PTZ+) pour la première accession à la propriété des personnes physiques

Section 2 : Modalités d'application, remise en cause et situations particulières

Sous-section 2 : Remise en cause

Sommaire :

I. Reversement du crédit d'impôt

II. Arrêt d'imputation du crédit d'impôt

A. Non-respect dans le temps des conditions de maintien du logement financé en tant que résidence principale des emprunteurs

B. Remboursement anticipé du prêt sans intérêts

III. Majorations en cas d'absence de déclaration spontanée par l'établissement de crédit ou par la société de financement

1

La remise en cause du crédit d'impôt doit être déclarée spontanément par l'établissement de crédit ou par la société de financement 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.

10

Dans le cas d'événements motivant un reversement ou un arrêt d'imputation des fractions de crédit d'impôt, l'établissement de crédit ou la société de financement 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 ou par la société de financement. A défaut d'une telle déclaration, l'établissement de crédit ou la société de financement encourt une sanction (cf. [III § 180 à 280](#)). Conformément aux dispositions de l'[article 49 septies ZZG de l'annexe III au code général des impôts \(CGI\)](#), ce délai de trois mois s'apprécie soit à compter de la déclaration de l'événement par l'emprunteur à l'établissement de crédit ou à la société de financement, 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 \(CCH\)](#). Les événements doivent être pris en compte pour la production de l'attestation remise par la SGFGAS à l'établissement de crédit ou à la société de financement le 31 mars suivant.

I. Reversement du crédit d'impôt

20

Au titre du II de l'[article 199 ter T du CGI](#), quand il apparaît que les conditions d'attribution du prêt sans intérêts (exceptés les cas prévus aux [II-A § 70 à 120](#) et [II-B § 130 à 170](#)) n'ont pas été respectées, la différence entre le montant du crédit d'impôt qui a été accordé à l'établissement de crédit ou à la société de financement et le montant du crédit d'impôt qui aurait dû être accordé à l'établissement de crédit ou à la société de financement fait l'objet d'un reversement par ces derniers.

30

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 ou par la société de financement. Les fractions de crédit d'impôt qui n'ont pas encore fait l'objet d'une imputation par l'établissement de crédit ou par la société de financement sont annulées.

40

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 ou par la société de financement sont réduites à un cinquième du montant du crédit d'impôt qui aurait dû être accordé à l'établissement de crédit ou à la société de financement.

50

Il en résulte que, dans l'hypothèse où une erreur affecte le montant du prêt sans intérêts attribué (montant, durée, etc.), l'établissement de crédit ou la société de financement 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 ou une société de financement A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) octroie un prêt sans intérêts qu'il ou elle verse en N. A ce titre, il ou elle bénéficie d'un crédit d'impôt de 10 000 €, imputable sur les exercices N à N+4. A la fin de l'année N+2, l'établissement de crédit ou la société de financement 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 CCH](#), 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 ou la société de financement a procédé à l'imputation de deux

fractions de crédit d'impôt au titre des exercices clos en N et N+1, il ou elle 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 ou une société de financement B (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) octroie un prêt sans intérêts qu'il ou elle verse en N. A ce titre, il ou elle bénéficie d'un crédit d'impôt de 15 000 €, imputable sur les exercices N à N+4. A la fin de l'année N+3, l'établissement de crédit ou la société de financement 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 ou à la société de financement ne s'élevait pas à 15 000 € mais à 10 000 € (en application du dernier alinéa de [l'article L 31-10-9 du CCH](#), 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). A la fin de l'année N+3, 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 ou par la société de financement.

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 ou la société de financement 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 ou la société de financement 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 ou une société de financement C (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) octroie un prêt sans intérêts qu'il ou elle verse en N. A ce titre, il ou elle bénéficie d'un crédit d'impôt de 20 000 €, imputable sur les exercices N à N+4. A la fin de l'année N+1, l'établissement de crédit ou la société de financement 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 ou à la société de financement ne s'élevait pas à 20 000 € mais à 15 000 €. A la fin de l'année N+1, 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 ou par la société de financement.

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 ou la société de financement 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 ou la société de financement est tenu de reverser la somme de 1 000 €. Par ailleurs, les quatre fractions restant à imputer seront réduites à 3 000 € chacune.

60

Lorsque l'établissement de crédit ou la société de financement est tenu de reverser tout ou partie du crédit d'impôt, la fraction de crédit d'impôt faisant l'objet d'un reversement, constitue une charge déductible du résultat imposable de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit ou la société de financement procède au reversement. Cette règle s'applique que le reversement soit effectué à la suite d'une déclaration effectuée à la SGFGAS (cf. [III § 180 à 280](#)) ou à la suite d'un contrôle ayant donné lieu à rappel de crédit d'impôt ([BOI-BIC-RICI-10-140-30 au II-A § 60 et suivants](#)). La majoration appliquée (cf. [III § 180 à 280](#)) ne constitue pas, quant à elle, une charge déductible du résultat imposable de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit ou la société de financement procède au reversement. En effet, en application du 2 de [l'article 39 du CGI](#), les sanctions pécuniaires et les 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.

II. Arrêt d'imputation du crédit d'impôt

A. Non-respect dans le temps des conditions de maintien du logement financé en tant que résidence principale des emprunteurs

70

L'article L. 31-10-6 du CCH prévoit que le logement doit rester la résidence principale de l'emprunteur au cours des six années suivant la date de versement du prêt 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 CCH, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf dans certains cas prévus par cette disposition.

80

Le III de l'article 199 ter T du CGI 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 au cours des six années suivant la date de versement du prêt, 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 ou par la société de financement sont annulées et ne peuvent plus être imputées par ce dernier.

90

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 ou à la société de financement 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.

100

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

110

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 ou la société de financement conserve le bénéfice des cinq fractions de crédit d'impôt déjà imputées.

120

Exemple 1 : Un établissement de crédit ou une société de financement A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 12 mars N. Cette offre est acceptée le 23 mars N. L'établissement de crédit ou la société de financement verse le montant du prêt sans intérêts le 30 mars N. 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 N à N+4.

Le 17 juin N+3, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit ou à la société de financement la transformation de la résidence principale financée en cabinet médical, intervenue le 10 avril N+3. L'établissement de crédit ou la société de financement a, à cette date, procédé à l'imputation de trois fractions de crédit d'impôt en avril N+1, avril N+2 et avril N+3. En conséquence :

- il ou elle 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 ou elle n'est plus en mesure d'imputer les deux dernières fractions de crédit d'impôt ;
- il ou elle conserve le bénéfice des trois premières fractions de crédit d'impôt.

Exemple 2 : Un établissement de crédit ou une société de financement B (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 4 mars N. Cette offre est acceptée le 15 mars N. L'établissement de crédit ou la société de financement verse le montant du prêt sans intérêt le 18 mars N. 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 N à N+4.

Le 12 mars N+3, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit ou à la société de financement un changement d'affectation du bien immobilier financé, intervenu le 8 février. Ces derniers procèdent à la déclaration de cet événement auprès de la SGFGAS le 18 mars N+3. 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 ou à la société de financement au 31 mars de l'année N+3.

En conséquence, l'établissement de crédit ou la société de financement :

- conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées en avril N+1 et avril N+2 ;
- n'est plus en mesure d'imputer les fractions au titre des années suivantes.

Exemple 3 : Soit le cas de l'établissement de crédit ou de la société de financement B dans l'exemple 2.

Le 12 mars N+3, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit ou à la société de financement un changement d'affectation du bien immobilier financé, intervenu le 8 février. Ces derniers procèdent à la déclaration de cet événement auprès de la SGFGAS le 1^{er} juin N+3. 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 ou à la société de financement au 31 mars de l'année N+3.

En conséquence, l'établissement de crédit ou la société de financement :

- conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées en avril N+1 et avril N+2 ;
- est tenu de reverser la fraction de crédit d'impôt qu'il a imputée en avril N+3 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+2, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année N+3 ;
- 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 N+3 et de N+ 4).

Exemple 4 : Soit le cas de l'établissement de crédit ou de la société de financement B dans l'exemple 2.

Le 25 février N+3, l'emprunteur effectue un changement d'affectation du bien immobilier financé mais ne le déclare pas à l'établissement de crédit ou à la société de financement. Ces derniers découvrent cette modification le 17 novembre N+3 et procède le 25 novembre N+3 à la déclaration de cet événement auprès de la SGFGAS.

En conséquence, l'établissement de crédit ou la société de financement :

- conserve le bénéfice des fractions de crédit d'impôt qui ont été imputées en avril N+1 et avril N+2 ;
- est tenu de reverser la fraction de crédit d'impôt qu'il a imputée en avril N+3 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+2 , dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année N+3 ;
- 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 N+3 et de N+4).

B. Remboursement anticipé du prêt sans intérêts

130

En vertu des dispositions du III de l'[article 199 ter T du CGI](#), 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 ou par la société de financement. 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.

140

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 ou à la société de financement .

150

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 ou à la société de financement 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.

160

Exemple 1 : Un établissement de crédit ou une société de financement A (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 7 mars N. Cette offre est acceptée le 18 mars N. L'établissement de crédit ou la société de financement verse le montant du prêt sans intérêt le 20 mars N. 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 N à N+4.

Le 15 février N+3, 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 ou la société de financement a imputé un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N et un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+1. La troisième fraction de crédit d'impôt doit être imputée sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+2. 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.

170

Exemple 2 : Un établissement de crédit ou une société de financement B (dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile) émet une offre de prêt sans intérêts le 7 mars N. Cette offre est acceptée le 18 mars N. L'établissement de crédit ou la société de financement verse le montant du prêt sans intérêt le 20 mars N. 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 N à N+4.

Le 11 avril N+4, 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 ou la société de financement a imputé un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N, un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+1 et un cinquième du crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+2.

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 N+3 pourra être utilisée. La cinquième fraction ne peut plus être utilisée et doit être annulée.

III. Majorations en cas d'absence de déclaration spontanée par l'établissement de crédit ou par la société de financement

180

Conformément aux II et III de l'article 199 ter T du CGI et à l'article 49 septies ZZG de l'annexe III au CGI, 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 la société de financement ou à l'expiration du délai de déclaration laissé à l'emprunteur pour justifier de certaines conditions du prêt à l'établissement de crédit ou à la société de financement, 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 ou la société de financement.

190

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 ou la société de financement 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.

200

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

210

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 ou à la société de financement son intention de procéder au remboursement anticipé.

220

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 ou la société de financement a la possibilité de déclarer cet événement à la SGFGAS jusqu'au 11 juin de la même année).

230

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 du CGI 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 du CGI, 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.

240

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 ou une société de financement 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 N. Cette offre est acceptée par l'emprunteur le 23 juin N. L'établissement de crédit ou la société de

financement verse le prêt sans intérêts le 28 juin N 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 N à N+4.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin N+2 met en évidence que, le 15 juillet N+1, l'emprunteur a déclaré à l'établissement de crédit ou à la société de financement que le bien immobilier financé n'était pas une première accession à la propriété. L'établissement de crédit ou la société de financement 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 CCH, 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 ou la société de financement a procédé à l'imputation de deux fractions de crédit d'impôt au titre des exercices clos en N et N+1. En conséquence, l'établissement de crédit ou la société de financement 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 ou la société de financement avait jusqu'au 14 octobre N+1 pour déclarer à la SGFGAS que le bien immobilier n'était pas éligible au prêt sans intérêts. L'établissement de crédit ou la société de financement 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 : $10\,000 \times 40\% = 4\,000$ €.

250

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

Un établissement de crédit ou une société de financement 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 N. Cette offre est acceptée par l'emprunteur le 23 juin N. L'établissement de crédit ou la société de financement verse le prêt sans intérêts le 28 juin N 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 N à N+4.

Le 18 juin N+3, l'emprunteur déclare à l'établissement de crédit ou à la société de financement 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 ou la société de financement 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 N, N+1 et N+2 pour un total de 9 000 €, alors qu'il n'aurait dû imputer que trois fractions de 2 000 €, soit 6 000 €.

Il ou elle 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 ou la société de financement a jusqu'au 17 septembre N+3 pour déclarer à la SGFGAS l'événement qui affecte le montant du crédit d'impôt initialement octroyé. L'établissement de crédit ou la société de financement s'en abstient. Un contrôle de la SGFGAS est effectué en octobre N+3, au cours duquel la société de gestion constate cette absence de déclaration par l'établissement de crédit ou la société de financement. Ces derniers sont donc tenus 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 : $5\,000 \times 40\% = 2\,000$ €.

260

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 ou une société de financement 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 N. Cette offre est acceptée par l'emprunteur le 21 mars N. L'établissement de crédit ou la société de financement verse le prêt sans intérêts le 2 avril N 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 N à N+4.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin N+3 met en évidence que, le 11 juin N+2, l'emprunteur a déclaré à l'établissement de crédit ou à la société de financement qu'il a procédé, le 15 mai N+2, 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 ou la société de financement a imputé trois fractions de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos en N, N+1 et N+2.

L'établissement de crédit ou la société de financement 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 N+3 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice clos en N+2, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année N+3.

L'établissement de crédit ou la société de financement avait jusqu'au 10 septembre N+2 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 ou la société de financement 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 : $9\,000 \times 40\% = 3\,600$ €.

270

Exemple 4 : Soit le cas de l'établissement de crédit ou de la société de financement A dans l'exemple 3 au III § 260.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin N+3 met en évidence que l'emprunteur n'a pas déclaré à l'établissement de crédit ou à la société de financement qu'il a procédé, le 15 mai N+2, 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 ou la société de financement a imputé trois fractions de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N, N+1 et N+2.

L'établissement de crédit ou la société de financement 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 N+3 sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N+2, dès lors que le changement d'affectation a eu lieu avant le 31 mars de l'année N+3.

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

280

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

Soit le cas de l'établissement de crédit ou de la société de financement A dans l'exemple 3 au III § 260.

Un contrôle de la SGFGAS effectué fin N+2 met en évidence que l'emprunteur a procédé, le 15 mai N+2, au remboursement anticipé total de son prêt sans intérêts. A cette date, l'établissement de crédit ou la société de financement a imputé la première fraction de crédit d'impôt sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année N et la deuxième fraction de crédit d'impôt sur l'impôt sur les

sociétés dû au titre de l'année N+1. L'établissement de crédit ou la société de financement 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 ou la société de financement avait jusqu'au 14 août N+2 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 ou à la société de financement 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 : $9\,000 \times 40\% = 3\,600$ €.