

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-RICI-10-120-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

**BIC – Réductions et crédits d'impôt - Crédit d'impôt – Crédit d'impôt prêt
à taux zéro pour l'acquisition ou la construction d'une résidence
principale - Champ d'application**

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux

Réductions et crédits d'impôt

Titre 1 : Crédits d'impôt

Chapitre 12 : Crédit d'impôt prêt à taux zéro pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale

Section 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Champ d'application du crédit d'impôt « prêt à taux zéro »

A. Établissements de crédit concernés par le crédit d'impôt « prêt à taux zéro »

1. Définition

2. Établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État

B. Prêts à taux zéro éligibles au crédit d'impôt

1. Condition de première propriété

2. Opérations éligibles au crédit d'impôt à taux zéro

3. Justification des ressources par l'emprunteur

4. Détermination du montant des prêts à taux zéro

II. Entrée en vigueur

I. Champ d'application du crédit d'impôt « prêt à taux zéro »

A. Établissements de crédit concernés par le crédit d'impôt « prêt à taux zéro »

1

Le crédit d'impôt dit « prêt à taux zéro » codifié à l'article 244 quater J du CGI 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 les bénéfices ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un État membre de l' Union européenne ou dans un autre État 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.

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

1. Définition

10

Les établissements de crédit mentionnés à l'[article L. 511-1 du code monétaire et financier](#) effectuent à titre de profession habituelle des opérations de banque telles que définies à l'[article L. 311-1 du code monétaire et financier](#) et peuvent effectuer des opérations connexes à leurs activités conformément à l'[article L. 311-2 du monétaire et financier](#).

Ces établissements de crédit doivent être passibles de l'impôt sur les bénéfices 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.

Le siège social de l'établissement de crédit doit être situé dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État 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 prêt à taux zéro, les établissements de crédit dont le siège social est situé dans un État membre de l'union 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.

2. Établissements de crédit ayant conclu une convention avec l'État

20

Seuls les établissements de crédit ayant signé une convention avec l'État, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement, peuvent bénéficier du crédit d'impôt prêt à taux zéro. Cette convention autorise les établissements de crédit à distribuer des avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en accession à la première propriété conformément aux dispositions des [articles R. 318-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#).

B. Prêts à taux zéro éligibles au crédit d'impôt

30

Le crédit d'impôt prêt à taux zéro est attribué au titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt consenties à des personnes physiques soumises à des conditions de ressources pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en accession à la première propriété.

1. Condition de première propriété

40

Peuvent bénéficier d'un prêt à taux zéro, l'emprunteur ou les co-emprunteurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant celle de l'offre de prêt à taux zéro. Le [I de l'article 244 quater J du CGI](#) pose toutefois certaines exceptions au principe de première propriété. Ainsi, la condition de première propriété n'est ainsi pas exigée lorsque le bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt ou l'un des occupants du logement acquis au moyen de ladite avance :

- 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](#) ;
- bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des dispositions des [articles L. 821-1 à L. 821-9 du code de la sécurité sociale](#) ou [L. 541-1 à L. 541-3 du code de la sécurité sociale](#) ;
- est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. L'[article R. 318-1 du code de la construction et de l'habitation](#) précise les modalités d'application de cette dernière exception.

2. Opérations éligibles au crédit d'impôt à taux zéro

50

Les opérations pouvant être financées au moyen d'un prêt à taux zéro sont précisées par l' [article R. 318-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

L'avance peut être accordée pour financer les 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 et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;

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° de l'article R. 318-2 du code de la construction et de l'habitation](#). Dans ce cas, l'avance est accordée au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option.

Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances.

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".

La notion de résidence principale exigée pour l'octroi d'une avance remboursable sans intérêt est explicitée à l'[article R. 318-7 du code de la construction et de l'habitation](#). Est ainsi, au sens de l'[article R. 318-7 du code de la construction et de l'habitation](#), considéré comme résidence principale, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'[article R. 318-4 du code de la construction et de l'habitation](#).

3. Justification des ressources par l'emprunteur

60

Le montant maximum des ressources ouvrant droit au prêt à taux zéro est fixé à 64 875 € pour les offres d'avance émises à compter du 1er avril 2007. Les plafonds de ressources, prévus à l'[article R. 318-4 du code de la construction et de l'habitation](#), applicables en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que les éléments relatifs à la localisation du logement sont définis aux [articles R 318-28 à R 318-33 du code de la construction et de l'habitation](#).

Lors de l'offre de l'avance remboursable sans intérêt, le montant total des ressources à prendre en compte est égal à la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du [1° du IV de l'article 1417 du CGI](#), des personnes destinées à occuper à titre principal la résidence acquise au moyen du prêt à taux zéro y compris les personnes non rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur.

Lorsque l'offre de prêt à taux zéro intervient entre le 1er janvier et le 31 mai de l'année, l'emprunteur doit fournir son avis d'imposition de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de l'avance remboursable ainsi que les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement.

Lorsque l'offre de prêt à taux zéro est émise entre le 1er juin et le 31 décembre, l'emprunteur doit fournir ses avis d'imposition ainsi que ceux des personnes destinées à occuper le logement, de l'avant-dernière année ainsi que de l'année précédant l'offre de l'avance remboursable sans intérêt.

Lorsque l'offre de prêt est émise à compter du 1er juin de l'année, les avis d'imposition peuvent ne pas être encore disponibles auprès de l'administration fiscale. Dans ce cas, l'emprunteur indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année précédant celle de la demande d'avance, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de l'émission de l'offre de l'avance remboursable sans intérêt. Il peut ainsi résulter de la production des avis d'imposition un écart entre les revenus fiscaux de référence déclarés par l'emprunteur et ceux figurant effectivement sur les avis d'imposition entraînant une diminution du droit à crédit d'impôt de l'établissement de crédit (voir les développements [n°10 et suivants BOI-BIC-RICI-10-120-20](#)).

70

En cas de modification de la composition du foyer fiscal du bénéficiaire du prêt à taux zéro au cours de l'année retenue pour la détermination du montant des ressources, les revenus du bénéficiaire de l'avance sont corrigés dans les conditions prévues à l'[article R. 318-5 du code de la construction et de l'habitation](#).

Ainsi, lorsqu'au cours de l'avant-dernière année ou de l'année précédant celle de l'offre d'avance remboursable sans intérêt survient un événement modifiant la composition du foyer fiscal de l'emprunteur, la somme des revenus fiscaux de référence servant de base à la définition du montant de l'avance remboursable sans intérêt est calculée de la manière suivante :

- lorsque l'un des événements mentionnés aux [4, 6 et 7 de l'article 6 du CGI](#) (séparation de biens, instance de séparation de corps ou de divorce, décès ou rupture d'un pacte civil de solidarité) survient et si l'avis d'imposition commun permet d'individualiser les revenus de l'intéressé, seuls les revenus de ce dernier faisant l'objet d'une imposition commune puis séparée sont pris en compte. Lorsque cette individualisation n'est pas possible, le montant total des revenus de l'intéressé à prendre en compte est égal à la somme de la moitié des revenus faisant l'objet d'une imposition commune et de la totalité des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée ;
- lorsque l'intéressé se marie ou conclut un pacte civil de solidarité, le montant total des revenus du bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt à prendre en compte est égal à la somme des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée puis commune.

4. Détermination du montant des prêts à taux zéro

80

Le montant maximum des avances remboursables sans intérêt est fonction du montant de l'opération, du montant des autres prêts, de l'ensemble des ressources et du nombre des personnes destinées à occuper à titre principal la résidence des bénéficiaires du prêt à taux zéro, de la localisation et du caractère neuf ou ancien du bien immobilier. Les modalités de calcul du montant de l'avance remboursable sont précisées à [l'article R. 318-10 du code de la construction et de l'habitation](#) qui prévoit que le montant de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

- 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4 du code précité et du caractère neuf ou ancien du logement. Ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à [l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995](#) d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

- 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Quelle que soit la situation du bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt au regard des critères du paragraphe précédent, le montant de l'avance remboursable sans intérêt est plafonné à 32.500 €. Ce montant est toutefois majoré de 50 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à [l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995](#) d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Jusqu'au 31 décembre 2010, le montant plafond de l'avance remboursable sans intérêt est majoré d'un montant de 15 000 Euros pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs et donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, dans les conditions prévues à [l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Les ressources des ménages bénéficiaires de cette majoration doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux visés au I de [l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Le montant plafond de l'avance remboursable sans intérêt est majoré d'un montant de 20 000 € pour les opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement dont le niveau élevé de performance énergétique globale, déterminés dans des conditions fixées par [l'article R 318-34 du code de la construction et de l'habitation](#) et justifié par le bénéficiaire de l'avance, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

II. Entrée en vigueur

380

Les dispositions prévues à [l'article 244 quater J du CGI](#) s'appliquent aux avances remboursables sans intérêts émises par l'établissement de crédit entre le 1er février 2005 et le 31 décembre 2010 et pour le versement desquelles l'établissement de crédit ne bénéficie pas de la subvention prévue à [l'article R.317-1 du code de la construction et de l'habitation](#). Les avances n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt lorsque l'offre de prêt n'a pas fait l'objet d'une acceptation avant le 1er juillet 2011 ou lorsque les fonds n'ont pas été mis à disposition de l'emprunteur en totalité ou partiellement, avant le 1er juillet 2012. L'émission de prêt à taux zéro est constituée par l'offre de prêt à taux zéro transmise par l'établissement de crédit à l'emprunteur.