

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-RICI-10-140-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 06/09/2013

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

Positionnement du document dans le plan :

[BIC - Bénéfices industriels et commerciaux](#)

[Réductions et crédits d'impôt](#)

[Titre 1 : Crédits d'impôt](#)

[Chapitre 14 : Nouveau crédit d'impôt prêt à taux zéro \(PTZ+\) pour la première accession à la propriété](#)

1

L'article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 instaure un 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.

Codifié aux articles [244 quater V](#), [199 ter T](#), [220 Z ter](#) et [223 O](#) du CGI, ce dispositif est applicable aux offres de prêts sans intérêts émises à compter du 1er janvier 2011.

Ce prêt sans intérêts se substitue au « prêt à 0 % » prévu à l'[article 244 quater J du code général des impôts](#) (cf. [BIC-RICI-10-120](#)), 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 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 1er 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.

Ce dispositif est placé sous condition de ressources pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2012. En outre, à compter du 1er 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 1er janvier 2013 seront octroyés sous condition de performance énergétique. (cf. article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012).

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.

Sont étudiés sous le présent chapitre :

- Section 1 : le champ d'application de ce crédit d'impôt (cf. [BIC-RICI-10-140-10](#))
- Section 2 : les modalités d'application de ce crédit d'impôt (cf. [BIC-RICI-10-140-20](#))
- Section 3 : les modalités déclaratives et de contrôle de ce crédit d'impôt (cf. [BIC-RICI-10-140-30](#))
- Section 4 : deux exemples récapitulatifs (cf. [BIC-RICI-10-140-40](#))