RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-RICI-10-140-20190424
Date de publication : 24/04/2019
Date de fin de publication : 08/04/2020

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

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

1

L'article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 instaure un prêt ne portant pas intérêt (ci-après dénommé « prêt sans intérêts ») octroyé aux personnes physiques par les établissements de crédit et par les sociétés de financement destiné à financer la première accession à la propriété.

> Codifié à l'article 244 quater V du code général des impôts (CGI), à l'article 199 ter T du CGI, à l'article 220 Z ter du CGI et à l'article 223 O du CGI, ce dispositif est applicable aux offres de prêts sans intérêts émises à compter du 1er janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2021.

Ce prêt sans intérêts se substitue au « prêt à 0 % » prévu à l'article 244 quater J du CGI (BOI-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 CGI et au taux réduit de TVA applicable aux opérations prévues au 9 du I de l'article 278 sexies du CGI. 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.

10

Les modalités du prêt sans intérêts sont prévues de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) à l'article L. 31-10-12 du CCH. 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 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 CCH ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du CCH) ;

- son bénéfice est exclusif du bénéfice d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l' article 244 quater J du CGI. 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.

20

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 sont octroyés sous condition de performance énergétique (loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, art. 86).

30

Pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2013, le dispositif a été recentré afin de renforcer l'aide accordée aux ménages les plus modestes. Ainsi, les plafonds relatifs aux conditions de ressources ont été abaissés. De plus, les conditions portant sur le différé de remboursement ont été assouplies afin qu'il soit possible, sous certaines conditions, de porter le différé de remboursement sur la totalité du montant du prêt pour les emprunteurs les plus modestes. Enfin, la quotité du coût total de l'opération déterminant le montant du prêt a été aménagée (loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012, art. 16).

40

Pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2015, le dispositif a été étendu au financement de l'achat d'un logement ancien, dans certaines communes rurales (arrêté du 30 décembre 2014 relatif au champ d'application géographique des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer des opérations de primo-accession dans l'ancien sous condition de travaux), sous la condition d'y réaliser des travaux (loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, art. 59).

En outre, pour les contrats de location-accession régis par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et signés à compter du 1er janvier 2015, l'emprunteur peut opter, lors de l'offre de prêt, pour l'application des conditions du PTZ+ en vigueur à la date de la signature du contrat de location-accession (loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, art. 14).

45

Pour les offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2016, le dispositif a été étendu à l'ensemble du territoire lorsqu'il participe au financement de l'achat d'un logement ancien sous la condition d'y réaliser des travaux (loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, art. 107).

Par ailleurs, les plafonds relatifs aux conditions de ressources de l'emprunteur ont été rehaussés et la quotité du coût total de l'opération déterminant le montant du prêt applicable aux logements neufs ainsi qu'aux logements anciens sous condition de travaux est désormais plafonnée à 40 % sur l'ensemble du territoire.

En outre, la condition de résidence principale est assouplie afin de favoriser la mobilité des accédants à la propriété. Ainsi, la durée de l'obligation d'occupation du logement en tant que résidence principale est limitée à six ans et s'applique également, en cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, aux PTZ+ versés depuis le 1er janvier 2011.

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

47

Pour les offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2018 (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art. 83), le dispositif est recentré, pour les logements anciens, sous conditions de travaux, dans les communes classées dans les zones géographiques ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant, soit les zones B2 et C. Pour les logements anciens sous condition de vente du parc social à ses occupants, le dispositif reste ouvert à l'ensemble du territoire.

Pour les offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2020, le dispositif est recentré, pour les logements neufs, sur les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant, soit les zones A et B1, ainsi qu'aux communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. Toutefois, cette condition de localisation n'est pas applicable aux logements ayant donné lieu à un contrat régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière signé avant le 1er janvier 2020 (loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, art. 185).

Enfin, les conditions d'éligibilité du dispositif aux personnes invalides non primo-accédantes sont précisées et les justificatifs permettant de déroger à la condition de primo-accession sont actualisés.

Par ailleurs, la quotité du coût total de l'opération déterminant le montant du prêt applicable aux logements neufs est désormais plafonnée à 20 % pour les zones B2 et C (CCH, art. R-31-10-9). La quotité applicable aux logements anciens sous conditions de travaux reste fixée à 40 % (zone B2 et C) et celle applicable aux logements anciens sous condition de vente du parc social à ses occupants à 10 % (toutes zones).

50

Sont étudiés sous le présent chapitre :

- le champ d'application (section 1, BOI-BIC-RICI-10-140-10) ;

- les modalités d'application, de remise en cause et les situations particulières (section 2, BOI-BIC-RICI-10-140-20) ;

- les modalités déclaratives et de contrôle (section 3, BOI-BIC-RICI-10-140-30).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 20/08/2025