

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2018-1365 du 28 décembre 2018 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : LOGL1831515D

Publics concernés : primo-accédants à la propriété et établissements de crédit et sociétés de financement distribuant le prêt à taux zéro (PTZ).

Objet : conditions d'attribution et modalités des PTZ.

Entrée en vigueur : le décret s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2019.

Notice : les établissements de crédit et sociétés de financement 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 (CCH), dits « prêts à taux zéro » (PTZ).

L'article 244 quater V du code général des impôts (CGI) prévoit que les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L. 31-10-1 et suivants du CCH ; une étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt dont peuvent bénéficier les établissements de crédit pour les prêts de ce type émis sur une période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros.

Les conditions d'attribution et les modalités des PTZ sont fixées par les L. 31-10-1 à L. 31-10-14 du CCH, complétées par les articles R. 31-10-1 à R. 31-10-12 du CCH.

Le décret maintient, pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2019, les dispositions réglementaires telles qu'issues du décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

L'étude d'impact prévue par l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au décret. Cette étude d'impact montre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2019 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle figurant au même article.

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

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

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 son article 244 quater V ;

Vu le décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux 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 17 décembre 2018,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt, émis à compter du 1^{er} janvier 2019, pour financer la première accession à la propriété mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation sont celles fixées par le décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 susvisé.

Art. 2. – L'étude d'impact prévue au second alinéa du I de l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au présent décret.

Art. 3. – Le présent décret s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2019.

Art. 4. – Le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'action et des comptes publics, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et 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 28 décembre 2018.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*Le ministre de l'économie
et des finances,*
BRUNO LE MAIRE

*Le ministre de l'action
et des comptes publics,*

GÉRALD DARMANIN

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*
JACQUELINE GOURAULT

ANNEXE

ETUDE D'IMPACT

Barèmes 2019 du « prêt à taux zéro »

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). Aux termes du second alinéa du I de cet article : « Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt mentionnés au premier alinéa 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 émis sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,1 milliards d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant. »

L'objet de la présente étude est ainsi d'évaluer le montant total des crédits d'impôts afférents aux PTZ qui seront émis en 2019 (dit coût générationnel).

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2019, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 1,30 Md€.

Methodologie :

Un modèle de simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (ressources des accédants, composition du ménage, localisation du logement, etc.), 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'impôt annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données relatives aux PTZ distribués durant l'année 2018, collectées pour le compte de l'Etat par la Société de gestion des financements et de la 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.

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable aux PTZ émis durant le deuxième trimestre 2018. Les hypothèses de taux interbancaires retenues pour des maturités de 5, 15 et 25 ans sont ainsi respectivement de 0,47 %, 1,49 % et 1,68 %, taux constatés au premier trimestre 2018 avant la baisse des taux des trimestres suivants.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2019 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un **coût générationnel brut de 1,33 Md€ annuel**, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2019 estimé à environ 88 200, dont environ 21 000 dans l'ancien sous condition de travaux.

Ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes correspondantes d'impôt sur les bénéfices. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôt. Les coûts afférents sont les coûts de la ressource (taux *i* défini à l'article 49 *septies* ZZZG 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 bénéfices, 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 2019 ne devrait donc pas excéder 1,30 Md€.