

Focus sur le prêt à taux zéro



Le prêt à taux zéro peut vous permettre d'acheter votre premier logement. Il ne peut pas financer la totalité de votre acquisition, il doit être complété par un ou plusieurs prêts ou un apport personnel. Ce prêt est proposé par l'établissement de votre choix, cependant il faut que cet établissement ait passé une convention avec l'État. Il faut bien comprendre que les intérêts du prêt sont pris en charge par l'État. En revanche l'établissement prêteur apprécie librement la solvabilité de l'emprunteur.

Qui peut bénéficier de ce prêt ?

En premier lieu, il faut justifier d'être un primo-accédant. Être primo accédant c'est ne pas avoir été propriétaire au cours des deux années précédant la demande de prêt. En second lieu, il ne faut pas que les revenus de référence ne dépassent les plafonds établis selon la zone où l'opération se situe.

La loi de finances pour 2016 a relevé les plafonds de ressources (Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014.)

Voir tableau 1

L'année de référence est l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt c'est-à-dire l'année n - 2.

Exemple : Pour une offre de prêt en 2016, les revenus pris en compte sont ceux de 2014 indiqués sur l'avis d'imposition 2015.

En dernier lieu, il faut savoir que la loi de finances 2016 rend éligible désormais au PTZ les opérations sur tout le territoire au lieu et place des 5 920 communes figurant sur la précédente liste.

Quel type d'acquisition ?

Le PTZ est destiné uniquement à l'acquéreur de sa résidence principale. Ainsi, il peut être accordé pour financer :

- l'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf
- la construction d'un logement neuf
- la transformation d'un local en logement (assimilé fiscalement à local neuf)
- l'achat d'un logement ancien avec des travaux importants l'assimilant fiscale-

ment à un local neuf.

Le PTZ oblige l'emprunteur à occuper le bien à titre de résidence principale. Cependant la loi de finances pour 2016 a réduit cette obligation à une durée de six ans. Dès lors après six années d'occupation à titre de résidence principale, cette obligation disparaît et l'emprunteur peut disposer librement de son bien quant à son occupation. Bien entendu, la loi prévoit une possibilité de ne plus utiliser le bien à titre de résidence principale avant les six ans pour des raisons de mutation professionnelle ou de perte d'emploi.

Quel montant ?

Le montant du PTZ est plafonné à 40 % du coût de l'opération, il s'agit là d'une nouveauté de la loi de finances pour 2016. Cependant, l'État a fixé un coût maximal sur lequel le PTZ sera calculé à la fois en fonction de la zone où se situe l'opération et du nombre d'occupant du logement.

Voir tableau 2

Exemple : un ménage avec 2 enfants qui achète un logement neuf en zone B2, le montant maximum du PTZ est de
- 60 000 € (150 000 X 40 %) si le coût de l'opération est de 150 000 €
- 88 000 € (220 000 X 40 %) si le coût de l'opération est de 220 000 €

Quelles conditions de remboursement ?

La loi de finances pour 2016 améliore les conditions de remboursement en introduisant ou en allongeant la période de différé. La durée de remboursement dépend de vos revenus, de la composition du ménage et de la zone géogra-

phique dans laquelle vous achetez votre futur logement. Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. La durée s'étend de 20 à 25 ans selon le cas et comprend deux périodes.

- Une période de différé pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ (selon vos revenus elle est de 5, 10 ou 15 ans)
- Une période de remboursement qui suit la période de différé (entre 10 et 15 ans).

Le calcul s'opère en trois temps :

1- On détermine « un revenu PTZ » qui est le maximum entre

- le revenu fiscal (n-2) des seules personnes destinées à occuper le logement
- un plancher égal au montant de l'opération divisé par 9.

Ce maximum est ensuite divisé par un coefficient familial fourni par l'État.

Voir tableau 3

2- Ce revenu PTZ permet de définir la tranche de revenu ménage

Voir tableau 4

3- À la tranche de revenu sont donc associées les conditions de remboursement.

Voir tableau 5

Exemple Un couple avec un enfant souhaite acquérir un logement neuf de 200 000 € en zone B2. Le montant de leur PTZ sera de :

187 000 (plafonds) X 40 % = 74 800 €.

Leur revenu fiscal de référence en 2014 s'établissait à 22 000 € (net). Ce chiffre étant inférieur au 1/9^e du montant de l'opération, on divise le 1/9^e de l'opération par un coefficient familial de 1,7 pour obtenir le « revenu PTZ ».

Le « revenu PTZ » ressort donc à



Chambre des notaires
de l'Isère

$(200\,000/9) / 1,7 = 13\,072$ €. Le ménage relève donc de la tranche 1 et devra rembourser, au titre du PTZ :

- $74\,800 \times (1-100\%) = 0$ euro sur les quinze premières années (soit 180 mois);
- $74\,800 \times (100\%) = 74\,800$ € sur les dix années suivantes, soit 623,33 € pendant 120 mois.

En dernier lieu la loi de finances pour 2016 prévoit des mesures d'assouplissement sur le transfert du PTZ. En cas de vente du bien, vous devez rembourser le solde du prêt à taux zéro. Mais si vous souhaitez acquérir un nouveau bien,

vous pouvez avec l'accord de la banque transférer votre PTZ sur le nouveau bien. Si cette opération intervient après la sixième année qui suit le déblocage du PTZ, la nouvelle opération n'est pas soumise aux conditions d'utilisation du PTZ (conditions de ressources). En revanche, si cette opération est avant les six ans, il faut respecter toutes les conditions d'exigibilité du PTZ à la date du transfert.

Cependant l'établissement de crédit peut toujours refuser le transfert s'il estime que la garantie nouvelle n'est plus satisfaisante. ■

Agenda

Salon de l'immobilier, du 1^{er} au 3 avril, à Alpexpo, à Grenoble. Testez les outils des notaires et bénéficiez de leur expertise.

Conférences :

- **Vendredi 1er avril, 11h-12h :** « Acquérir : comment rendre mes projets plus sûrs ? »
- **Samedi 2 avril, 14h-15h :** « Achat en VEFA : tout ce qu'il faut savoir de la réservation à la livraison »
- **Dimanche 3 avril, 11h-12h :** « L'accession à la propriété par le dispositif de la location accession ».

Tableau 1

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Tableau 3

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	Par personne supplémentaire
Coeff. Familial	1	1,4	1,7	2	2,3	0,3

Tableau 2

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	60 000 €	54 000 €	44 000 €	40 000 €
2	84 000 €	75 600 €	61 600 €	56 000 €
3	102 000 €	92 000 €	74 800 €	68 000 €
4	120 000 €	108 000 €	88 000 €	80 000 €
5	138 000 €	124 400 €	101 200 €	92 000 €

Tableau 4

Tranche	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €
Inéligible	> 37 000 €	> 30 000 €	> 27 000 €	> 24 000 €

Tableau 5

Tranche	Part du capital différé	Durée de la période initiale (pas de remboursement du PTZ)	Durée de remboursement différé
1	100 %	15 ans	10 ans
2	100 %	10 ans	12 ans
3	100 %	5 ans	15 ans