

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2009

**LOI DE FINANCES POUR 2010 - (n° 1946)
(Seconde partie)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 344

présenté par
MM. Piron et Carrez-----
ARTICLE 45

Rédiger ainsi cet article :

I. Le code général des impôts est ainsi modifié :

« A. Le I de l'article 200 *quaterdecies* est complété par un alinéa ainsi rédigé :« Le présent I s'applique aux intérêts des prêts émis avant le 1^{er} juillet 2010. ».« B. Après l'article 244 *quater* U, il est inséré un article 244 *quater* V ainsi rédigé :

« *Art. 244 quater V. – I. –* Les établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un État membre de la Communauté 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 et l'évasion fiscale, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt consenties à des personnes physiques pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale versées au cours de l'année d'imposition ou de l'exercice. Le montant de l'avance remboursable sans intérêt peut, le cas échéant, financer l'ensemble des travaux rendus nécessaires par la mise aux normes telles que définies au deuxième alinéa ou prévus par le bénéficiaire de cette avance lors de l'acquisition de cette résidence.

« Le logement doit, au jour de l'affectation à l'usage d'habitation principale du bénéficiaire de l'avance, satisfaire à des normes minimales de surface et d'habitabilité définies par décret en Conseil d'État.

« Le montant de l'avance remboursable sans intérêts est fonction du nombre des personnes destinées à occuper à titre principal la résidence des bénéficiaires de l'avance et de la localisation du

bien immobilier. Il ne peut excéder 29 250 euros. Par dérogation, ce montant est majoré d'un montant maximum 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, justifié par le bénéficiaire de l'avance, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur.

« Un décret en Conseil d'État définit les caractéristiques financières et les conditions d'attribution de l'avance remboursable sans intérêt.

« II. – Le montant du crédit d'impôt est égal à la somme actualisée des écarts entre les mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêts et les mensualités d'un prêt consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de l'avance remboursable sans intérêts.

« Les modalités de détermination du taux mentionné au précédent alinéa et de calcul du crédit d'impôt sont fixées par décret en Conseil d'État.

« Le crédit d'impôt résultant de l'application des premier et deuxième alinéas fait naître au profit de l'établissement de crédit une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des avances remboursables sans intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants.

« En cas de fusion, la créance de la société absorbée est transférée à la société absorbante. En cas de scission ou d'apport partiel d'actif, la créance est transmise à la société bénéficiaire des apports à la condition que l'ensemble des prêts à taux zéro y afférents et versés à des personnes physiques par la société scindée ou apporteuse soient transférés à la société bénéficiaire des apports.

« III. – Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la conclusion d'une convention entre l'établissement de crédit mentionné au I et l'État, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement.

« IV. – Une convention conclue entre l'établissement de crédit mentionné au I et l'organisme chargé de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation définit les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des avances remboursables, le contrôle de l'éligibilité des avances remboursables et le suivi des crédits d'impôt.

« V. – L'organisme chargé de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au IV est tenu de fournir à l'administration fiscale dans les quatre mois de la clôture de l'exercice de chaque établissement de crédit les informations relatives aux avances remboursables sans intérêt versées par chaque établissement de crédit, le montant total des crédits d'impôt correspondants obtenus ainsi que leur suivi.

« VI. – Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 *bis* L, ou groupements mentionnés aux articles 239 *quater*, 239 *quater* B et 239 *quater* C ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à condition qu'il s'agisse de redevables de l'impôt sur les sociétés ou de personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° *bis* du I de l'article 156.

« C. Après l'article 199 *ter* S, il est inséré un article 199 *ter* T ainsi rédigé :

« I. – Le crédit d'impôt défini à l'article 244 *quater* V est imputé à hauteur d'un cinquième de son montant sur l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre de l'année au cours de laquelle l'établissement de crédit a versé des avances remboursables dans les conditions prévues à cet article et par fractions égales sur l'impôt sur le revenu dû au titre des quatre années suivantes.

« II. – 1. Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, il apparaît que les conditions mentionnées au I de l'article 244 *quater* V fixées pour l'octroi de l'avance remboursable n'ont pas été respectées, le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit.

« 2. Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques mentionnées au I de l'article 244 *quater* V fixées pour l'octroi de l'avance remboursable ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit.

« 3. L'offre de l'avance remboursable sans intérêt émise par l'établissement de crédit peut prévoir de rendre exigible cette avance auprès des bénéficiaires dans les cas mentionnés aux 1 et 2 selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« III. – En cas de remboursement anticipé de l'avance remboursable mentionnée à l'article 244 *quater* V intervenant pendant la durée d'imputation du crédit d'impôt, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit.

« D. Après l'article 220 *Z bis*, il est inséré un article 220 *Z ter* ainsi rédigé :

« Le crédit d'impôt défini à l'article 244 *quater* V est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû par l'entreprise dans les conditions prévues à l'article 199 *ter* T.

« E. Le 1 de l'article 223 O est complété par un z ainsi rédigé :

« z. Des crédits d'impôt dégagés par chaque société du groupe en application de l'article 244 *quater* V ; les dispositions de l'article 220 *Z ter* s'appliquent à la somme de ces crédits d'impôt.

II. – Les B à E du I s'appliquent aux avances remboursables émises à compter du 1^{er} juillet 2010.

III. – Les dispositions du I et du II ne sont applicables qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par l'institution d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de transformer le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt institué par la TEPA en une annulation d'intérêts d'emprunt pour financer l'acquisition de sa

résidence principale. Le principe d'un avantage de pouvoir d'achat pour les acquéreurs, sans conditions de ressources ni de première accession est maintenu.

En pratique, cette annulation d'intérêts d'emprunt prendrait la forme d'un prêt sans intérêts au sein de l'enveloppe de financement, dont le montant serait modulé en fonction de la zone et de la composition du foyer. L'Etat prendrait ainsi à sa charge le montant des intérêts non versés correspondants sous la forme d'un crédit d'impôt imputable par l'établissement prêteur sur cinq ans.

Les montants maxima d'opération et de prêt sans intérêt fixés pour le bénéfice du prêt à 0 % dans l'ancien seraient repris. Pour les emprunteurs bénéficiant par ailleurs d'un prêt à 0 %, l'annulation des intérêts sur le reste du financement bancaire équivaldrait à un doublement du PTZ.

Cette restructuration de l'avantage instituée par la loi TEPA, qui ferait bénéficier les emprunteurs d'un avantage moyen équivalent, permet :

- de nettement renforcer la solvabilité des ménages et l'effet revenu de la mesure à la date de l'acquisition, dès lors que l'équivalent du crédit d'impôt est perçu dès cette date et est prise en compte dans la capacité d'emprunt. Cela facilite donc l'accession des plus modestes et améliore la capacité de financement de l'ensemble des emprunteurs ;

- de maintenir un avantage pour le neuf non BBC qui ne soit pas inférieur à celui proposé pour l'ancien, élément de fragilité de l'article 45 dans la rédaction proposée par le Gouvernement. Le neuf non BBC donnera lieu au même avantage, mais pas non plus à un avantage plus élevé comme c'est le cas du prêt à 0 % pour ne pas favoriser le neuf non BBC ;

- de disposer en revanche d'un avantage majoré sur le neuf BBC par le biais d'une majoration du montant d'intérêts annulés. Le principe du verdissement du crédit d'impôt est donc maintenu pour stimuler la construction de logements BBC ;

- d'adapter le gain de pouvoir d'achat des acquéreurs en fonction de la zone dans laquelle est sis le logement et, sous d'autres modalités, de la composition du foyer.

Ces nouvelles dispositions entreraient en vigueur pour les avances émises à compter du 1er juillet 2010. Compte tenu du doublement du prêt à 0 % dans le neuf au premier semestre 2010, la mise en œuvre de la remise des intérêts poserait des problèmes de lissage des remboursements. De plus, il convient de laisser assez de temps pour la parution des mesures règlementaires et pour les établissements prêteurs.

Les dispositions proposées n'engendrent pas de dépense supplémentaire, au contraire : la remise d'intérêt est calibrée avec 20 % des plafonds du prêt à 0 % dans l'ancien pour permettre un avantage moyen au plus équivalent et prend la forme d'un crédit d'impôt imposable à l'impôt sur les sociétés.