

Accession sociale à la propriété

Dispositif Pass-Foncier : prêt à remboursement différé du 1% logement

Le dispositif Pass-Foncier_ qui reposait sur le portage du foncier s'appliquait exclusivement à l'acquisition ou la construction d'une maison individuelle neuve (hors copropriété horizontale).

La loi MLLE du 25 mars 2009 permet désormais l'extension de l'allègement de TVA aux opérations Pass-Foncier lorsque ce dernier prend la forme d'un prêt à remboursement différé consenti par un CIL/CCI. L'allègement fiscal concernera les opérations de vente ou de construction d'un logement neuf, en individuel et en collectif, en secteur diffus ou en secteur groupé. Contrairement au dispositif Pass-Foncier mis en place par la convention du 20 décembre 2006 qui repose sur un montage juridique spécifique (bail à construction Pass-Foncier , le nouveau dispositif ne nécessite pas de montage juridique particulier pour les opérations d'accession concernées. Les conditions financières du prêt (montant, affectation du prêt...) restent à préciser. Ce nouveau dispositif devrait coexister avec le dispositif Pass-Foncier sous forme de bail à construction. Un objectif de 30 000 logements neufs financés à l'aide d'un Pass-Foncier est prévu dans le cadre du plan de relance.

Opérations éligibles au dispositif Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé (loi MLLE : art 52/CGI : art 278 sexies I 3 octies)

Vente ou construction de logement neuf

La vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale par un ménage primo-accédant qui remplit certaines conditions sont éligibles au nouveau système. Pour mémoire, au sens fiscal, (champ d'application de la TVA), est considéré comme logement neuf : le logement qui est achevé depuis moins de 5 ans et qui n'a pas fait l'objet, depuis son achèvement, d'une vente à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens. Un immeuble ou un logement est considéré comme achevé à partir du moment où les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies ou à partir du moment où il est occupé, même partiellement. Les textes à venir (instruction fiscale éventuellement) préciseront sans doute les opérations éligibles au prêt. Devraient être principalement concernées les opérations de construction d'un logement neuf, les ventes en l'état futur d'achèvement, les ventes après complet achèvement d'un logement neuf.

Prix de vente ou de construction (loi MLLE : art 52 ; arrêté du 7.4.09 : JO du 9.4.09)

Jusqu'à présent, seules les opérations réalisées à l'aide d'un PSLA étaient soumises à un plafonnement du prix de vente. L'extension de cette règle aux opérations bénéficiant d'un prêt Pass-Foncier répond à une logique de maîtrise des coûts des opérations d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un ou plusieurs avantages fiscaux. Désormais, le prix de vente ou de construction hors taxes du logement bénéficiant d'un prêt à remboursement différé dans le cadre du dispositif Pass-Foncier est soumis aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA.

A compter du 10.4.09, le prix de vente ou de construction (TTC) du logement ne doit pas excéder les montants suivants exprimés en m² de surface utile et variables suivant les zones géographiques A, B1, B2 et C :

- zone A : 4 100 €
- zone B1 : 2 750 €
- zone B2 : 2 400 €
- zone C : 2 100 €

Le classement des communes dans les zones résulte de l'[arrêté du 19.12.03](#) (JO du 21.12.03), modifié par l'[arrêté du 10.8.06](#) (JO du 11.8.06).

A noter : pour les opérations de construction d'un logement, ce plafond porte sur le seul prix de la construction : ni le prix du terrain, ni le prix total de l'opération (construction + terrain) ne sont plafonnés.

Ces montants s'appliquent également au dispositif Pass-Foncier tel qu'établi fin 2006, aux opérations en zone ANRU et aux opérations PSLA. Par ailleurs, dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxes des logements ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de TVA de 5,5% ne s'applique pas. Cette précision, a pour objectif d'éviter la captation par les promoteurs ou les constructeurs de l'avantage de TVA accordé aux primo-accédants.

Conditions à remplir par le bénéficiaire du Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé (loi MLLE : art 52/CGI : art 278 I 3 octies arrêté et décret du 7.4.09 : JO du 9.4.09/ CCH art R 318.29)

Les conditions (cumulatives) que doit remplir le bénéficiaire devraient être inchangées par rapport au dispositif Pass-Foncier mis en place par la convention du 20 décembre 2006. Les précisions non fournies par le texte législatif seront apportées par décret (*décret à paraître*).

Le bénéficiaire du prêt devra :

- être primo-accédant. Cette condition s'apprécie de la même façon que dans le cadre du Prêt à taux zéro (PTZ) : le bénéficiaire du Pass-Foncier ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au titre des deux dernières années.

Comme dans le cadre du PTZ, la condition de primo-accession n'est pas exigée dès lors que le bénéficiaire se trouve dans l'une des situations suivantes : titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du code de la sécurité sociale, bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale, victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

- bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. Les modalités de l'aide seront précisées. Les montants et les formes des aides éligibles devraient être identiques à ce qui est exigé dans le cadre du dispositif du Pass-Foncier issu de la convention du 20 décembre 2006.

A titre indicatif, les montants minimaux de l'aide (ou des aides) attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales pour bénéficier du dispositif Pass-Foncier en vigueur actuellement, sont identiques à ceux déclenchant la majoration du PTZ, soit :

Nombres de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B et C (en euros)
3 et moins	4 000	3 000
4 et plus	5 000	4 000

Pour mémoire, la circulaire conjointe (ministre de la Relance économique et ministre du Logement) du 30 janvier 2009 relative à la programmation des aides pour le logement et la mise en oeuvre du volet logement du plan de relance prévoit que «les collectivités territoriales qui apportent une contribution aux ménages de 3000 à 5000 € par Pass-Foncier, en fonction de la zone et de la composition familiale, recevront une aide de l'Etat d'un montant de 1000 à 3000 € Une enveloppe de 50 millions d'euros est prévue à cet effet».

- disposer de ressources inférieures ou égales aux plafonds applicables dans le cadre de la réglementation PSLA. Les ressources prises en comptes correspondent à l'ensemble des revenus fiscaux de référence des personnes destinés à occuper le logement. L'année à prendre en compte pour justifier du respect des plafonds devra être précisée.

Depuis le 10 avril 2009, les plafonds PSLA correspondent aux plafonds PTZ et sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B ou C (en euros)
1	31 250	23 688
2	43 750	31 588
3	50 000	36 538
4	56 875	40 488
5 et plus	64 875	44 425

Assujettissement au taux réduit de TVA des opérations Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé (loi MLLE : art 52/CGI : art 278 sexies I 3 octies et art 284)

La vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être affecté à la résidence principale d'un ménage accédant bénéficiant d'un prêt à remboursement différé du 1% dans le cadre du dispositif Pass-Foncier est assujettie au taux réduit de TVA (5,5%). Les conditions du bénéfice de cette réduction de taux seront fixées par décret. L'application du taux réduit de TVA par le mécanisme, complexe pour le particulier, de livraison à soi-même pour les opérations de construction du bâti par le ménage accédant, n'est pas reprise dans le nouveau dispositif et c'est un régime unique de TVA réduite qui va s'appliquer. Les conditions requises pour bénéficier du taux de TVA réduit doivent être remplies pendant une durée de 15 ans suivant le fait générateur. A défaut, le bénéfice du taux de TVA réduit est remis en cause et le bénéficiaire du prêt Pass-Foncier est tenu de verser un complément de TVA. La loi instaure cependant une atténuation au principe de remise en cause de l'avantage fiscal en prévoyant une diminution du complément d'impôt dû au titre de la TVA au-delà de la

cinquième année de détention du bien. Cette diminution, d'un dixième par année de détention au delà de la cinquième année de détention du bien concerne également les opérations en zone ANRU, les opérations PSLA, les opérations Pass-Foncier relevant de la convention de décembre 2006 et les opérations d'accession progressive des locataires à la propriété.

Entrée en vigueur du nouveau dispositif (loi MLLE : art 52)

La mise en place effective du Pass-Foncier sous forme de prêt à remboursement différé nécessite des textes d'application qui détermineront notamment les conditions d'application du bénéfice de la TVA à taux réduit et les caractéristiques du prêt à remboursement différé. Le nouveau dispositif concernera les opérations engagées (décret à paraître) entre le 27 mars 2009 et le 31 décembre 2010. La disposition relative au plafonnement du prix de vente est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28 mars 2009.

Dispositif Pass-Foncier issu de la convention du 20 décembre 2006

Loi MLLE : art 52 et art 8/loi de finances rectificative pour 2007 : art 33/CGI : art 284 II/arrêté et décret du 7.4.09 : JO du 9.4.09 ; CCH art R. 318.29)

Le dispositif Pass-Foncier issu de la convention passée entre l'Etat, la CDC et l'UESL le 20 décembre 2006, qui consiste en une aide à l'acquisition différée du foncier et qui s'accompagne d'un avantage fiscal (TVA à 5,5%), d'un bail à construction et d'un mécanisme de sécurisation en cas de difficultés de paiement de l'accédant existe toujours. Pour mémoire, la convention du 20 décembre 2006 a prévu un dispositif applicable pour la période du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2010. Cette convention prendra fin à compter de la publication d'un décret (*à paraître*) et au plus tard à compter du 30 juin 2009 (loi MLLE : art 8 XI). Cependant, les opérations Pass-Foncier menées sous la forme d'un bail à construction devraient faire partie des emplois du 1% logement tels qu'ils seront précisés par le décret «emplois de la PEEC» (*décret à paraître*).

Le dispositif de portage foncier est modifié :

- Tout d'abord, le texte établit le même principe de plafonnement du prix de vente ou de construction que pour les autres opérations d'accession sociale (accession sociale en zone ANRU, PSLA, prêt Pass-Foncier). Le prix de vente ou de construction (TTC) du logement ne doit pas excéder les prix de vente plafonds du PSLA, soit les montants suivants applicables à compter du 10.4.09 (exprimés en m² de surface utile et variables suivant les zones géographiques A, B1, B2 et C) :
- zone A : 4 100 €
- zone B1 : 2 750 €
- zone B2 : 2 400 €
- zone C : 2 100 €

Le classement des communes dans les zones résulte de l'[arrêté du 19.12.03](#) (JO du 21.12.03), modifié par l'[arrêté du 10.8.06](#) (JO du 11.8.06).

A noter : pour les opérations de construction d'un logement, ce plafond porte sur le seul prix de la construction : ni le prix du terrain, ni le prix total de l'opération (construction + terrain) ne sont plafonnés.

Cette mesure est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009.

- L'aspect fiscal du dispositif est aménagé. La loi de finances rectificative pour 2007 avait voté l'application du taux réduit de TVA aux opérations Pass-Foncier en individuel pour les opérations engagées du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2009 alors que le dispositif Pass-Foncier est applicable jusqu'au 31 décembre 2010. La loi reporte donc la date du 31 décembre 2009 au 31 décembre 2010.
- Par ailleurs, le système de remise en cause de l'avantage fiscal est assoupli. En effet, les conditions requises (hors conditions de ressources) pour bénéficier du taux de TVA réduit doivent être remplies pendant une durée de 15 ans suivant, soit l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (pour la livraison à soi-même), soit pour les cas de mutations, la date de l'acte. A défaut, les personnes concernées (structure porteuse, preneur du bail à construction, promoteur) sont tenues de verser un complément de TVA. Ainsi, il y a lieu à remise en cause du bénéfice du taux de TVA réduit à 5,5% si le preneur n'occupe plus le logement à titre de résidence principale, ou s'il cède son droit à bail à un accédant qui ne remplit pas les conditions de ressources (instruction fiscale du 17.9.08).

La loi prévoit que le complément d'impôt dû au titre de la TVA est diminué d'un dixième par année de détention au delà de la cinquième année. Cette mesure concernera les opérations engagées à compter du 27 mars 2009 ; un décret précisera ce qu'il faut entendre par «opération engagée» (*décret à paraître*).

Vente des terrains de l'Etat / prix de cession minoré / extension aux opérations Pass-Foncier et PSLA

Loi MLLE : art 52/code général des propriétés publiques : L.3211-7

L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale telle que définie par le service des domaines, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est constituée de logements sociaux. Cette possibilité est désormais ouverte aux opérations Pass-Foncier (portage foncier ou prêt à remboursement différé) et aux opérations PSLA. Les conditions dans lesquelles peut être octroyée cette décote sur le prix de vente et le montant maximal de celle-ci sont définies par un décret du 17 décembre 2005 ([li](#)) cf. Habitat Actualité n°96). L'entrée en vigueur de cette mesure est d'application immédiate.

Fiscalité / TVA à taux réduit / accession sociale à la propriété en zone ANRU

Loi MLLE : art 52 et 53/CGI : art 278 sexies I 6°

La loi ENL (art 28) soumet au taux réduit de la TVA les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles à usage d'habitation principale, destinés à des personnes physiques dont les

ressources ne dépassent pas les plafonds PLS situés dans des quartiers «ANRU» (quartiers au titre desquels une convention ANRU a été conclue) ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. Cette mesure a été commentée par l'instruction fiscale 8 A-4- 07 (BOI du 6.12.07). L'instruction fiscale précise le moment auquel le respect des conditions de ressources doit être apprécié : date de la vente en cas de mutation ou date de l'achèvement en cas de livraison à soi-même (situation d'un accédant propriétaire d'un terrain qui fait édifier un immeuble). Le fait de différer l'appréciation de ces ressources et donc la détermination du prix TTC pouvait rendre ces opérations incertaines. Aussi, la date d'appréciation des ressources est avancée pour la livraison à soi-même à la date de signature du contrat ayant pour objet la construction ou le cas échéant à l'avant-contrat, au contrat préliminaire (en cas de VEFA) ou à défaut à la date du contrat de vente, à la date de l'avant-contrat ou à défaut à la date de l'acte de vente pour la vente après complet achèvement. Cette mesure est d'application immédiate. Par ailleurs, la loi ajoute une condition pour bénéficier du taux de TVA réduit : le prix de vente ou de construction ne doit pas dépasser les prix de vente du PSLA. Pour mémoire, la règle qui avait été à l'origine établie pour le PSLA a également été étendue aux opérations Pass-Foncier .

Cette mesure est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009. Enfin, jusqu'ici, les textes n'avaient pas prévu spécifiquement de remise en cause de l'avantage fiscal au cas où l'acquéreur ne respecte plus les conditions pour bénéficier du taux de TVA réduit. La loi corrige cet oubli et prévoit comme pour d'autres opérations d'accession sociale (PSLA et Pass-Foncier) que les conditions requises pour bénéficier du taux de TVA réduit doivent être remplies pendant une durée de 15 ans suivant, soit l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (pour la livraison à soi-même), soit, pour les cas de mutations, la date de l'acte. A défaut, la personne bénéficiaire du taux de TVA réduit (acquéreur en zone ANRU, promoteur preneur du bail à construction ou constructeur dans le cadre du dispositif conventionnel Pass-Foncier ...) est tenue au paiement d'un complément au titre de la TVA dès lors que les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux ne sont plus remplies. Comme pour les autres opérations d'accession sociale citées, la diminution (à hauteur d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année) s'applique. Cette mesure concernera les opérations engagées (*décret à paraître sur la notion d'opérations engagées à compter du , date de la publication de la loi et jusqu'au 31.12.10*).

Accession progressive à la propriété des locataires / dispositions applicables aux SEM

Loi MLLE : art 64/CCH : L.481-2

Un dispositif d'accession progressive à la propriété a été mis en place par la loi ENL du 13 juillet 2006 permettant aux organismes HLM de créer des sociétés civiles immobilières donnant la possibilité aux locataires d'accéder à leur rythme à la propriété d'un logement en achetant progressivement les parts de leur habitation (loi ENL : art 34-1/CCH : L.443-6-2 et suivants). Cette formule, réservée aux organismes HLM, est désormais étendue aux SEM pour les logements faisant l'objet de convention APL. Une SEM, associée-gérante, pourra donc gérer les immeubles et attribuer en location les logements concernés conformément aux conventions APL. Un décret en précisera les conditions d'application (*décret à paraître*).
