

Origine du Prêt PASS-FONCIER® ?

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 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion 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 concerne 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. Ce nouveau dispositif sous forme de prêt devrait coexister avec le dispositif PASS-FONCIER bail à construction.

Les avantages du Prêt PASS-FONCIER

Le prêt PASS-FONCIER permet à son bénéficiaire de :

- > Rembourser une partie du financement de son projet (jusqu'à 50 000€ - limites mentionnées ci-après) après le remboursement des prêts bancaires
- > De bénéficier d'une TVA à taux réduit de 5,5% sur l'ensemble de son projet
- > De bénéficier du nouveau prêt à 0%, voir du prêt à 0% majoré (sous conditions de ressources)
- > Bénéficier de l'aide de la collectivité territoriale sous forme de subvention ou de bonification de prêt

Les ménages bénéficiaires

Le prêt PASS-FONCIER est ouvert à tous les ménages, quelle que soit leur situation professionnelle et quel que soit le mode de financement principal de l'opération.

Opérations éligibles au Prêt PASS-FONCIER

La vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale : Devraient être concernées toutes 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 (précisions dans une instruction fiscale à paraître).

Pour tous les permis déposés à compter du 28 mars 2009, le prix de vente ou de construction (TTC – incluant une TVA à 5.5%) du logement ne doit pas excéder les montants suivants (exprimés en m² de surface utile : soit la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes) :

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

Assujettissement au taux réduit de TVA des opérations PASS-FONCIER

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%) : 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. En cas de revente, 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 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 à raison d'un dixième par année de détention.**

Sécurisation du Prêt PASS-FONCIER

L'emprunteur bénéficie d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement dans les conditions fixées au contrat de prêt et qui sont sensiblement équivalentes à celles du bail à construction.

Les caractéristiques du Prêt PASS-FONCIER

> Montant du prêt

Le montant du prêt à remboursement différé PASS-FONCIER est égal à **30% du coût total d'opération** (coût total de l'opération comprend les mêmes éléments que dans le cadre du PTZ) dans la limite d'un plafond établi pour chaque zone, soit :

Zone A : 50 000 € - Zone B1 : 45 000 € - Zone B2 : 40 000 € - Zone C : 30.000 €

> Conditions de remboursement

Le prêt PASS-FONCIER comporte un différé d'amortissement, c'est à dire une période au cours de laquelle l'emprunteur ne paie chaque mois que l'intérêt et l'assurance. La durée de différé du prêt PASS-FONCIER est égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du PTZ et **dans la limite d'un maximum de 25 ans**. Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt sont payés mensuellement au taux nominal annuel de : **1,25% par an**, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction **2,50% par an** dans les autres cas (fonctionnaires, agents des collectivités publiques et territoriales, artisans, commerçants et professions libérales), hors assurances décès-invalidité obligatoires.

La qualité de salarié d'une entreprise du secteur assujéti s'apprécie au moment de la demande de PASS-FONCIER

Après la période de différé, l'amortissement du prêt PASS-FONCIER commence.

Le prêt est amortissable sur 10 ans maximum. Le taux nominal annuel d'intérêt pendant la période d'amortissement est égal à **4,5% par an**, hors assurances obligatoires.

> Garantie du prêt

ASTRIA, en concours avec l'organisme prêteur, inscrit une hypothèque de 1^{er} rang sur le prêt PASS-FONCIER.

> Remboursement par anticipation

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'une pénalité de quelque nature que ce soit.

Conditions à remplir par le bénéficiaire du Prêt PASS-FONCIER

Le bénéficiaire doit remplir trois conditions cumulatives :

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

> **Disposer de ressources inférieures ou égales aux plafonds applicables dans le cadre de la réglementation PSLA**.

Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision par le CIL d'octroyer le PASS-FONCIER est signée par l'accédant (revenu fiscal de référence de 2007 pour une décision d'octroi de prêt PASS-FONCIER signée en 2009).

Plafonds PSLA à compter du 10 avril 2009.

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

> **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**.

L'aide doit prendre la forme d'une subvention ou d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché d'un montant minimum de :

Nombre 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

Les collectivités territoriales qui contribuent financièrement au PASS FONCIER peuvent bénéficier d'une aide de l'Etat, de sorte que le coût restant à leur charge soit réduit à **2 000 € par logement** (Loi du 4 février 2009 de finances rectificatives pour 2009 – Décret n°2009-577 du 20 mai 2009)