

PLF 2011
-
Réforme de l'accession
-
Entrée en vigueur

L'article 90 du PLF2011 organise la mise en extinction du PTZ et du crédit d'impôt TEPA, ainsi que l'entrée en vigueur du PTZ+. La fin de la TVA réduite attachée au Pass-foncier est elle expressément prévue par l'article 94.

- Le PTZ et le crédit d'impôt TEPA sont applicables aux opérations dont les offres de prêt ont été émises au plus tard le 31 décembre 2010. Sous réserve cependant de ne pas laisser « traîner » l'opération :
 - o L'offre de PTZ doit être acceptée au plus tard le 30 juin 2011 et les fonds partiellement débloqués avant le 30 juin 2012 ;
 - o Pour bénéficier du crédit d'impôt TEPA, l'opération doit faire l'objet d'une signature d'acte authentique, ou quand le contribuable fait construire, d'une déclaration d'ouverture de chantier au plus tard le 30 septembre 2011 ;
- Le PTZ+ entre en vigueur pour des offres de prêt émises à partir du 1^{er} janvier 2011. Une même opération ne peut bénéficier à la fois du PTZ et du PTZ+. Il y a donc une succession parfaite entre PTZ+CI TEPA et PTZ+.
- L'octroi du taux réduit de TVA concerne des opérations pour lesquelles l'attestation d'octroi de Pass-foncier délivrée par le collecteur d'Action Logement a été signée par l'accédant au plus tard le 31 décembre 2010. Sous réserve cependant de ne pas laisser « traîner » l'opération :
 - o Cette attestation est préliminaire à l'émission par le collecteur d'une offre de prêt (ou promesse de bail à construction) ;
 - o Action Logement a adopté en interne des règles similaires pour limiter dans le temps la validité des engagements : l'offre de prêt (ou promesse de bail à construction) doit être émise (ou signée) au plus tard le 28/02/11. Les fonds doivent être décaissés à l'accédant (ou à la structure porteuse) au plus tard le 30 septembre 2011 ;
 - o La temporalité de la délivrance de l'attestation par rapport aux offres de prêt complémentaire, notamment celle du PTZ+, n'est pas standardisée. Il n'est pas impossible que quelques ménages obtiennent un Pass-foncier au travers d'une attestation d'octroi signée à la fin de l'année 2010, tout en bénéficiant d'une offre de PTZ+ au début de l'année 2011.
Ce phénomène, compte tenu des rythmes d'engagement d'Action Logement, ne devrait concerner qu'un très faible nombre de cas.