



ÉPARGNE. En partenariat avec l'IEFP-La Finance pour Tous Nouveau PTZ + : à vos calculatrices



Localisation du bien, neuf ou ancien, « logement vert », composition du foyer, ressources... Le nouveau Prêt à taux zéro + (PTZ +) se veut accessible à tous, mais le nombre de paramètres entrant en compte pour déterminer son montant complexifie la donne.

Le PTZ +, mis en place en 2011, est sans condition de ressources, contrairement au précédent mécanisme. Il est toutefois toujours réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Tout le monde ne peut pas



Son mode de calcul est particulièrement compliqué

obtenir le même montant de prêt sans intérêt.

Il faut d'abord savoir que le montant maximum accordé s'élève à 143 600 €. Le montant du prêt est soumis à une double limite : il doit être inférieur à un plafond appliqué au coût total de l'acquisition, multiplié par une

quote-part fonction de la performance énergétique du logement, de son caractère neuf ou ancien et de sa localisation.

Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, qui financent également l'acquisition.

Concernant la première limite, le plafond du coût total de l'opération dépend à la fois du nombre de personnes composant le ménage, de la zone d'implantation du logement et de son état (neuf ou ancien).

Concrètement, pour bénéficier d'un PTZ + important, il faut acheter un logement neuf « vert » répondant aux normes BBC (bâtiment basse consommation), dans une région où le marché immobilier est tendu, et avoir au moins trois enfants...

Le montant maximum du nouveau PTZ + peut être obtenu par un ménage composé de cinq personnes et plus, qui décide d'acheter dans le neuf un logement bénéficiant du label Bâtiment Basse Consommation 2005 (meilleure performance énergétique) en zone A (où le marché immobilier est le plus tendu). Mais pour d'autres, le montant obtenu peut être décevant.

Prenons un exemple. Un cou-



ple avec deux enfants souhaite acquérir un logement ancien à Lyon (zone B1) pour une valeur de 200 000 euros. Ici le montant maximum du PTZ + s'élève à seulement 9 300 euros.

La performance énergétique du bien acquis a une grande influence sur le montant du prêt, l'objectif étant clairement d'inciter les ménages à se porter acquéreur des logements les plus performants.

La durée du prêt varie entre 5 et 30 ans. Les ménages les plus

modestes peuvent bénéficier d'une durée de remboursement de 30 ans alors que ceux qui ont des revenus plus élevés devront rembourser leur prêt plus rapidement.

Par ailleurs, l'emprunteur qui a de faibles revenus peut bénéficier d'un différé de remboursement total ou partiel.

Pour avoir une idée du montant que vous pouvez emprunter, vous pouvez effectuer une simulation sur le site : <http://www.ptz-plus.gouv.fr/>

QUESTION/RÉPONSE

Question de M. G.R., de Châlons-en-Champagne

Fiscalité des contrats d'assurance-vie après huit ans : prélèvement forfaitaire ou imposition au barème ?

Si votre contrat d'assurance-vie a plus de huit ans, il est possible de retirer chaque année 4 600 euros de gains accumulés pour un célibataire (9 200 euros pour un couple marié), sans être imposé au titre de l'impôt sur le revenu. Si vous dépassez cet abattement, deux situations se présentent :

- vous optez pour le prélèvement forfaitaire libératoire au taux réduit de 7,5 %. Ce choix doit être explicitement formulé, au plus tard au moment de l'encaissement du rachat. Dans ce cas, l'assureur appliquera les 7,5 % de prélèvement forfaitaire sur l'intégralité des plus values, le montant de l'abattement étant restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt au cours du prochain exercice fiscal. C'est logique, car l'assureur ne sait pas si vous avez déjà bénéficié ou non de cet abattement sur un autre contrat.

Un exemple : un couple a perçu au cours de l'année 12 000 euros de produits (gains) de son contrat d'assurance-vie. L'assureur prélève les 7,5 % sur la totalité des gains, soit 900 € (12 000 x 7,5 %). Puis l'année suivante, ce couple recevra un crédit d'impôt de 690 €, représentant les capitaux « indûment » taxés (7,5 % x 9 200 € = 690 €)

- vous optez pour l'imposition au barème : seul l'excédent est intégré au barème de l'impôt sur le revenu. Ce choix dépend de votre taux marginal d'imposition. Si vous êtes non imposable ou imposable à la première tranche (5,5 %), vous avez intérêt à choisir cette option. Sinon, il vaut mieux prendre le prélèvement forfaitaire libératoire.

Sachez enfin que, quelle que soit la solution prise, vous êtes redevable des prélèvements sociaux (12,3 % sur la totalité des gains).



Pour en savoir plus :
www.lafinancepourtous.com