



LOGEMENT. En partenariat avec l'IEFP / La Finance pour Tous Les nouvelles règles du PTZ +



A compter de janvier 2012, le « PTZ + » ne concerne plus l'ensemble des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale.

Il est désormais accordé sous conditions de ressources et quasiment exclusivement disponible pour les logements neufs : seuls les logements HLM achetés par leur locataire restent inclus dans le dispositif.

Assimilable à une avance de fonds remboursable, le PTZ + est accordé sans intérêts. Vous devez cependant régler les primes d'assurance-emprunteur. Le prêt à taux zéro ne vous permet pas de financer la totalité de votre

tion d'un plafond de ressources différent selon la zone géographique de votre achat. Le revenu fiscal de référence (RFR) des personnes destinées à occuper le logement financé ne doit pas dépasser, suivant les zones géographiques, un montant variant entre 26 500 euros à 43 500 euros pour une part de coefficient familial.

Un prêt plafonné à géométrie variable

Le montant accordé ne peut être supérieur à un certain pourcentage du prix d'acquisition qui varie entre 14 et 38 % et avec un plafond maximum par opération : le montant du PTZ + va dépendre à la fois de la composition de votre famille et de la situation géographique du logement, du niveau de performance énergétique du logement, du nombre de personnes composant le foyer. Pour le financement d'un logement neuf répondant aux normes BBC, la quotité (pourcentage du montant retenu de l'opération) varie de 24 % en zone C à 38 % en zone A (au lieu de respectivement 25 % et 40 % en 2011). Pour les logements à la performance énergétique standard, cette quotité varie de 14 % en zone C à 26 % en zone A (con-



Le PTZ + ne concerne quasiment plus que l'achat de sa résidence principale. Et sous conditions de ressources.

tre 15 % à 27 % en 2011).

Pour les logements anciens où seules les opérations de vente d'un logement social à son occupant seront éligibles au Prêt à taux zéro en 2012, la quotité de financement sera de 10 %.

Enfin, dernière condition pour en bénéficier, vous ne devez pas avoir été propriétaire d'une résidence principale au cours des deux dernières années, sauf certaines exceptions (titulaire d'une carte d'invalidité, bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé AAH ou AES, victime d'une catas-

trophe rendant inhabitable votre ancien logement).

Une fois le prêt acquis, vous allez le rembourser par mensualités constantes, en fonction de vos revenus, de la localisation du logement, sur une durée de 8 à 25 ans.

En règle générale, la durée de remboursement sera d'autant plus courte que vos revenus sont élevés. Les personnes disposant des revenus les plus modestes peuvent bénéficier d'un différé de remboursement total ou partiel.

QUESTION / RÉPONSE

Qu'est-ce que le démembrement de propriété ?

Le démembrement de propriété est un acte juridique qui consiste à diviser la pleine propriété en nue-propriété et usufruit. C'est un mécanisme souvent utilisé en famille lors d'une donation ou d'une succession. Son principal avantage est de réduire les coûts fiscaux. D'un côté, l'usus (droit d'utiliser le bien) et le fructus (droit d'en percevoir les fruits, c'est-à-dire les revenus) pour l'usufruitier, de l'autre côté l'abusus (droit de disposer du bien, c'est-à-dire de le vendre ou de le céder gratuitement) pour le nu-propriétaire. Au décès de l'usufruitier, la pleine propriété se « reconstitue » d'elle-même, le nu-propriétaire devenant alors le seul propriétaire du bien sans avoir aucun frais à payer. Le démembrement de propriété intervient la plupart du temps en famille. En cas de succession, le conjoint survivant garde souvent l'usufruit du patrimoine tandis que les enfants héritent de la nue-propriété. Il est également possible de donner de son vivant la nue-propriété d'un bien immobilier à ses enfants par exemple, et d'en conserver l'usufruit. Cette solution permet de continuer à en profiter c'est à dire d'y vivre ou de le donner en location pour en tirer un revenu, tout en préparant « en douceur » la transmission de son patrimoine, en profitant des abattements fiscaux en vigueur. Il est possible de donner, par parent et par enfant, la somme de 159 325 euros tous les dix ans (ce délai était de 6 ans jusqu'au 29 juillet dernier), sans avoir à acquitter de droits de donation. Au-delà de ce montant, les droits de donation sont réduits car ils ne sont pas calculés sur la valeur totale du bien mais sur la seule nue-propriété. Les valeurs respectives de la nue-propriété et de l'usufruit d'un bien sont fonction de l'âge du donateur au jour de la donation ; la valeur de la nue-propriété augmentant en même temps que l'âge du donateur.



Il peut aller jusqu'à 38 % du prix d'achat du logement

achat, car il ne peut être le prêt unique ni même principal. Il vient toujours en complément d'autres prêts, qui peuvent d'ailleurs se cumuler : prêt bancaire, prêt conventionné, prêt d'accession sociale, prêt d'épargne logement.

Le PTZ + est accordé en fonc-



Pour en savoir plus :
www.lafinancepourtous.com