

Eligibilité d'un logement au PTZ

Par FreakZ

Bonjour,

Je cherche à savoir si mon logement est éligible pour un prêt à taux zéro.

J'achète mon logement dans le cadre d'une location-accession. Le logement a moins de 5 ans et se situe en zone A. Je suis le deuxième occupant du logement, et les premiers occupants y sont restés plus de 6 mois. Donc, selon le point II de ce chapitre d'article : Section 1 : Conditions du prêt. (Articles D31-10-2 à D31-10-4) - Légifrance, mon logement n'est pas éligible.

« II. - Sont qualifiés de ? neufs ?, au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option, ceux mentionnés au 3° faisant l'objet d'une convention et d'un agrément de l'Etat mentionnés à l'article D. 331-76-5-1 du présent code lorsque l'emprunteur est le deuxième occupant à la condition, d'une part que le premier occupant ait quitté le logement moins de six mois après être entré dans les lieux et d'autre part que le bien ait moins de cinq ans à la date d'entrée dans les lieux du deuxième occupant, ainsi que ceux mentionnés au 4° lorsque l'emprunteur est le premier occupant. Les autres logements sont qualifiés d'" anciens " et sont soumis à la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3, ou à la condition de travaux mentionnée au V de l'article L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. »

Mais le point 5° du même article me fait poser des questions, je cite :

"I. - Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis pour le financement des opérations suivantes :

"..."

5° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété respectant les conditions prévues au 2° du III de l'article 278 sexies du code général des impôts lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2°.

Pour les opérations mentionnées à la phrase précédente portant sur l'acquisition d'un logement neuf, l'emprunteur justifie de la condition de localisation du logement dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget."

Si le logement doit être « neuf » au sens du point II cité plus haut, alors il est automatiquement éligible au PTZ. Donc, le deuxième paragraphe du point 5° n'a aucune utilité. Ainsi, entend-on par « neuf » le simple fait d'avoir moins de 5 ans dans ce cas ?

D'où ma question : si mon logement respecte les conditions prévues au 2° du III de l'article 278 sexies du Code général des impôts, est-il éligible au PTZ ?

Pour aller plus loin, mon logement se situe dans un quartier prioritaire sur le site « sig.ville.gouv.fr ».

Article 278 sexies - Code général des impôts - Légifrance

"III.-Dans le secteur de l'accession sociale à la propriété, relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A :

2° Les livraisons et livraisons à soi-même des logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas le plafond prévu pour les logements mentionnés au 1° du présent III lorsque, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ces logements et travaux :

a) Soit sont situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 précitée, ou sont entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;

b) Soit, dans les situations autres que celles mentionnées au a, sont intégrés à un ensemble immobilier partiellement

situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 précitée et d'une convention de renouvellement urbain ;"

J'espère avoir été assez claire.

Je vous remercie par avance.

Bonne journée !

Par kang74

Bonjour

Les logements en accession permettent d'avoir le droit au PTZ ... aux conditions de l'ancien ou de l'achat d'un logement social .

Puisque le point 5 ne fait pas partie de la définition des logements neufs s'ils ne rentrent pas dans le cadre du point 1,2 ou 4 .

Les autres logements sont qualifiés d'" anciens " et sont soumis à la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3, ou à la condition de travaux mentionnée au V de l'article L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

Par FreakZ

Je suis d'accord mais il existe une contradiction dans ces textes.

Il "... Les autres logements sont qualifiés d'"anciens" et sont soumis à la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3, ou à la condition de travaux mentionnée au V de l'article L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

Cela sous entend que les appartements du 5° sont qualifiés d'anciens. Et la mon appartement ne serait pas éligible car en zone A.

Mais je recite le 5° :

"5° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété respectant les conditions prévues au 2° du III de l'article 278 sexies du code général des impôts lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2°.

Pour les opérations mentionnées à la phrase précédente portant sur l'acquisition d'un logement neuf, l'emprunteur justifie de la condition de localisation du logement dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget."

Le deuxième paragraphe du 5° sous-entend qu'il existe des appartements du 5° qui sont neufs. Ce qui est contradictoire avec le II.

De plus d'après 2° du 2 du I de l'article 257 - Code général des impôts :

« 2. Sont considérés :

« ? »

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf »

A partir de là, j'ai envie de penser que mon appartement est considéré comme neuf au sens du Code général des impôts - donc que 2° du III de l'article 278 sexies du code général des impôts est respecté, donc mon appartement respecte 5° : Section 1 : Conditions du prêt. (Articles D31-10-2 à D31-10-4) donc est éligible au PTZ...