

CONSEIL NATIONAL DE LA COMPTABILITÉ
NOTE DE PRÉSENTATION - AVIS N° 2007-B DU 2 MAI 2007
DU COMITÉ D'URGENCE

**Relatif à la comptabilisation du crédit d'impôt
lié aux avances remboursables sans intérêt
pour l'acquisition ou la construction de logements
en accession à la propriété**

1. Contexte réglementaire

Le dispositif du prêt à taux zéro a été créé en 1995 pour permettre à des ménages, sous conditions de ressources, de bénéficier d'une avance remboursable ne portant pas intérêt pour la première acquisition de leur résidence principale. Ce prêt sans intérêt permet de financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (avec ou sans travaux). Lors de la création de ce dispositif, il avait été prévu que le coût de l'absence d'intérêt pour les établissements prêteurs serait pris en charge par l'État au moyen de subventions versées sur deux exercices à ces établissements. La fiscalisation de cette subvention reçue par les établissements était alors étalée sur la durée de vie de l'avance octroyée.

En 2005, le Gouvernement a modifié le mode de financement du prêt à taux zéro. Le nouveau régime a été défini par le décret n°2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et par l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les dites avances, et s'applique aux offres émises à compter du 1^{er} février 2005 par les établissements prêteurs ayant conclu une convention avec l'État. Désormais, l'aide accordée par l'État en vue de compenser l'absence d'intérêts perçus par les établissements de crédit, au titre des avances remboursables sans intérêt octroyées aux bénéficiaires, prend la forme d'un crédit d'impôt sur les sociétés accordé aux établissements les distribuant.

D'après les dispositions de l'article 244 quater J - II du code général des impôts, le montant du crédit d'impôt est égal à la somme actualisée des écarts entre les mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et les mensualités d'un prêt consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de l'avance remboursable sans intérêt.

Ce crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des avances remboursables sans intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants.

Comme mentionné dans le code général des impôts, ce crédit d'impôt fait naître une créance d'égal montant, liée à une opération bancaire spécifique, ayant par ailleurs un caractère certain qui ne dépend pas de la base imposable de l'établissement prêteur. Il est remboursable au cas où l'établissement serait déficitaire. Ce crédit d'impôt est lui-même imposable, sur une durée fiscale sans rapport avec la durée des prêts à taux zéro consentis par les établissements. Compte tenu de la double particularité de ce crédit d'impôt, un traitement comptable spécifique doit être retenu pour la comptabilisation de la charge d'impôt afin de reconstituer la marge d'intérêt d'un prêt consenti à des conditions de marché sur sa durée de vie.

2. Incidences comptables

Lors de la création du dispositif des prêts à taux zéro, une instruction de la Commission bancaire ⁽¹⁾ a précisé que la subvention reçue par les établissements devait être étalée sur la durée du prêt. L'article 3 de cette instruction mentionne en effet que *"La subvention versée par l'État aux établissements de crédit, destinée à compenser l'absence d'intérêt, est enregistrée dans le compte 3882 "Produits constatés d'avance" et rapportée au résultat de l'établissement de crédit sur la durée du prêt concerné au compte 70215 "Intérêts sur crédits à l'habitat"*.

Cette instruction, toujours en vigueur dans la mesure où aucun texte comptable n'a été publié postérieurement sur ce thème, n'aborde pas le sujet de la fiscalisation des sommes reçues, puisque celui-ci relevait alors des dispositions de droit commun.

Dans le régime de 2005, l'absence d'intérêts perçus par les établissements de crédit au titre des avances remboursables sans intérêt octroyées aux bénéficiaires est compensée par un crédit d'impôt sur les sociétés accordé aux établissements les distribuant, imposable par cinquième au cours des cinq premières années de l'avance sans intérêt ainsi consentie, et dont le traitement comptable doit être précisé.

Le flux net réel perçu par l'établissement de crédit sur les cinq premières années est égal au crédit d'impôt net de la charge d'impôt. Or ces avances sans intérêt, qui complètent le plus souvent des prêts hypothécaires accordés simultanément, ont une durée de vie généralement bien supérieure à 5 ans. Il y a donc un écart important entre la période de perception des flux de trésorerie net d'impôts (équivalente à la période d'imposition du crédit d'impôt de cinq ans) et la durée de vie moyenne des avances ainsi consenties par les établissements de crédit.

(1) Instruction n° 95-04 de la Commission bancaire relative aux prêts à 0% du ministère du logement

Le mécanisme d'aide servant à compenser l'absence d'intérêts de ces prêts ne prend plus désormais la forme d'une subvention versée, mais d'un crédit d'impôt récupérable sur une durée plus courte que celle de l'avance. La complexité de ce nouveau mécanisme pourrait laisser entendre par sa conception même que la perception de cette subvention est conditionnée par la rentabilité d'une activité connexe, alors que l'objectif de versement d'une subvention par l'État reste inchangé dans les faits, cette subvention prenant la forme d'une créance ayant un caractère certain.

Afin de refléter la rentabilité économique de ces avances sans intérêt pour lesquelles l'État opère une compensation d'intérêts, il est donc proposé de corriger l'écart entre la période de fiscalisation des produits et la durée de vie de l'avance, par le biais d'un étalement sur la durée de vie de l'avance du produit lié au crédit d'impôt et de la charge d'impôt y afférente dans les comptes de l'établissement de crédit. En l'absence d'un tel étalement, le compte de résultat des établissements octroyant ces concours est artificiellement minoré pendant les cinq premières années, puis majoré sur la période correspondant à leur durée restant à courir, ce qui ne saurait contribuer à donner une image fidèle de leur situation financière au cours de ces différents exercices.

L'étalement du produit est enregistré dans l'agrégat du produit net bancaire "Intérêts et produits assimilés", celui de la charge d'impôt étant enregistré dans la ligne "Impôt sur les bénéfiques".

Ce double étalement comptable est justifié, d'une part, par le fait que l'objet même du crédit d'impôt sert à compenser l'absence d'intérêts fiscalisés sur la durée de cette avance, et, d'autre part, par le principe du rattachement des charges aux produits. Dès lors que le mode d'étalement retenu intègre le fait que le montant du crédit d'impôt est calculé sur base actuarielle, il permet de reconstituer la marge d'intérêts d'un prêt octroyé aux conditions de marché, comme c'était déjà le cas avant la réforme de 2005, lorsque la participation financière de l'État prenait la forme d'une subvention dont la constatation en produits et l'imposition étaient étalées sur la durée de vie des avances.

Conclusion

En raison de la nature spécifique de cette aide, comptabilisée sur la durée du prêt, accordée sous forme d'un crédit d'impôt imposable et ayant un caractère certain, le Comité considère que la charge d'impôt doit être comptabilisée comme suit.

Afin de refléter la rentabilité économique des avances sans intérêt pour lesquelles l'État opère une compensation d'intérêts au bénéfice des établissements de crédit et de reconstituer ainsi la marge d'intérêts d'un prêt octroyé aux conditions de marché, le Comité considère que les établissements de crédit habilités à octroyer des avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété ⁽²⁾ doivent étaler la charge d'impôt afférente à ce crédit d'impôt obtenu au titre de cette avance et calculé selon une méthode actuarielle, concomitamment au produit d'intérêt déjà enregistré sur la durée de vie de l'avance sans intérêt ainsi consentie.

L'étalement de ce produit est enregistré au compte de résultat dans l'agrégat du produit net bancaire "Intérêts et produits assimilés". L'étalement de la charge d'impôt est enregistré dans la ligne "Impôt sur les bénéfices".

Les changements effectués au titre de l'étalement de la charge d'impôt lors de la première application de cet avis du Comité d'urgence sont traités selon les dispositions générales liées au changement de méthode comptable prévues à l'article 314-1 du règlement n° 99-03 du Comité de la réglementation comptable du 29 avril 1999 relatif au plan comptable général, s'agissant d'un changement de réglementation.

(2) conformément aux dispositions de la section IV du chapitre VIII du titre I^{er} du livre III du code de la construction et de l'habitat

Annexe : exemple chiffré

1. Modalités de calcul

Le montant du crédit d'impôt est égal à la somme actualisée des écarts entre les mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et les mensualités d'un prêt consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de l'avance remboursable sans intérêt.

Le crédit d'impôt étant imposable par cinquième sur les cinq premières années du prêt, le flux net réel perçu par l'établissement de crédit sur cette période est égal au crédit d'impôt net de la charge d'impôt. Cette particularité est propre au fonctionnement du nouveau prêt à taux zéro. La subvention perçue dans le cadre de l'ancien dispositif était versée globalement à l'établissement de crédit et les produits afférant au prêt rentraient dans l'assiette fiscale au même rythme que l'étalement comptable. Ainsi, le résultat comptable net d'impôt sur les sociétés issu de l'étalement des subventions sur les anciens prêts à taux zéro diffère sensiblement du résultat net d'impôt sur les sociétés issu de l'étalement du crédit d'impôt.

La distorsion entre la fiscalisation du produit du nouveau prêt à taux zéro sur 5 ans et l'étalement économique de ce produit est d'autant plus importante que les avances à taux zéro sont des prêts d'une durée initiale pouvant aller jusqu'à 24 ans.

Afin que le changement de mode de versement par l'État de la compensation des intérêts non perçus du client par le passage d'un système de subvention versée à un système de crédit d'impôt ne modifie pas le résultat net des établissements de crédit, il est proposé de procéder à l'étalement actuariel du crédit d'impôt et d'ajuster la charge d'impôt. Cette méthode de calcul maintient l'homogénéité du profil du produit net bancaire et du résultat net de l'ensemble des prêts à taux zéro quelle que soit leur date de production.

2. Exemple

Soit un prêt de 10 000 euros, débloqué totalement au 1^{er} janvier N.

Ce prêt fait l'objet d'un différé d'amortissement sur 6 ans, puis est ensuite remboursé par mensualité constante sur les 4 ans suivants.

Il est supposé être financé par emprunt au taux fixe : OAT + 10 bps. Le taux d'IS retenu est de 34,3 %.

Pour calculer les flux, la liquidation de l'IS a été positionnée le 1^{er} avril, et les capitaux moyens correspondent à la moyenne des capitaux restant dus à chaque fin de mois pour une période d'une année.

Montant prêt	10 000,00
Coeff. paiement	12
période 1	6
quotité différée	100,00%
période 2	4
quotité amortie	
immédiatement	0,00%
crédit d'impôt	3 504,00
Taux de rendement	
Interne réel du PTZ	4,61318%

TOTAL ANNUEL			Emprunt au taux réel			
année	Flux de trésorerie de l'opération	Capital restant dû	Intérêts	Crédit d'impôt	Produits sur flux nets de trésorerie	Amortissement du crédit d'impôt
	a	b	d	e		
0	-10 000,00	10 000,00		3 504,00		
1	0,00	10 461,32	461,32	3 042,68	0,00	461,32
2	700,80	10 919,81	482,24	2 584,19	23,75	458,49
3	700,80	11 367,12	502,73	2 136,88	55,41	447,31
4	700,80	11 802,74	522,70	1 701,26	87,08	435,62
5	700,80	12 226,12	542,13	1 277,88	118,74	423,38
6	700,80	12 636,71	561,00	867,29	150,41	410,59
7	2 500,00	10 505,59	527,20	498,41	158,33	368,88
8	2 500,00	8 276,15	428,89	227,85	158,33	270,57
9	2 500,00	5 943,87	326,04	60,13	158,33	167,72
10	2 500,00	3 504,00	218,45	0,00	158,33	60,13
	3 504,00		4 585,89		1 081,89	3 504,00

colonne a : présentation des flux de trésorerie, le crédit d'impôt étant perçu par cinquième au cours des cinq premières années, et l'encours de prêt étant remboursé par le bénéficiaire par mensualités constantes les quatre dernières années.

colonne d : intérêts calculés au taux de rendement interne de l'opération, soit 4,61 %, ce dernier tenant compte de la subvention perçue.

colonne e : amortissement actuariel du crédit d'impôt au taux de rendement interne de l'opération, soit 4,61 %.

Les "produits sur flux nets de trésorerie" correspondent au placement des flux issus de l'économie d'impôt les cinq premières années et au placement du remboursement du capital effectué par le bénéficiaire.

année	encours moyen annuel du prêt	Crédit d'impôt résiduel	INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES				INTERETS ET CHARGES	PNB
			Intérêts	Produits des flux nets de trésorerie	Amortissement du crédit d'impôt ou subvention	Produits bruts	coût de refinancement (OAT 10 ans à 3,98 % + 0,10 %)	
a	b	c	d	e	f=d-e	g=e+f	h=b x 4,08 %	i=g+h
0		3 504,00						
1	10 209,72	3 042,68	461,32	0,00	461,32	461,32	-416,56	44,76
2	10 672,72	2 584,19	482,24	23,75	458,49	482,24	-435,45	46,79
3	11 126,13	2 136,88	502,73	55,41	447,31	502,73	-453,95	48,78
4	11 568,13	1 701,26	522,70	87,08	435,62	522,70	-471,98	50,72
5	11 998,18	1 277,88	542,13	118,74	423,38	542,13	-489,53	52,60
6	12 415,75	867,29	561,00	150,41	410,59	561,00	-506,56	54,43
7	11 667,90	498,41	527,20	158,33	368,88	527,20	-476,05	51,15
8	9 492,08	227,85	428,89	158,33	270,57	428,89	-387,28	41,62
9	7 215,90	60,13	326,04	158,33	167,72	326,04	-294,41	31,64
10	4 834,70	0,00	218,45	158,33	60,13	218,45	-197,26	21,20
			4 585,89	1 081,89	3 504,00	4 585,89	-4 129,01	456,88

IMPOTS SUR LES BENEFICES					RESULTAT NET	
IS/ produits de flux de trésorerie+ coût de refinancement	IS / Crédit d'impôt	IS / amortissement du crédit d'impôt	IS / amort crédit d'impôt - IS / crédit impôt	IS / PNB	sans étalement du crédit d'impôt	avec étalement du crédit d'impôt
k=(e+h) x 34,3%	l=3 504 / 5 x 34,3%	m=f x 34,3%	n = m - l	o=k+l+n	r=i-k-l	s=i-k-m
-142,88	240,37	158,23	-82,14	15,35	-52,73	29,41
-141,21	240,37	157,26	-83,11	16,05	-52,37	30,74
-136,70	240,37	153,43	-86,95	16,73	-54,90	32,05
-132,02	240,37	149,42	-90,96	17,40	-57,64	33,32
-127,18	240,37	145,22	-95,15	18,04	-60,59	34,56
-122,16	0,00	140,83	140,83	18,67	176,59	35,76
-108,98	0,00	126,53	126,53	17,55	160,13	33,61
-78,53	0,00	92,80	92,80	14,27	120,15	27,34
-46,68	0,00	57,53	57,53	10,85	78,31	20,78
-13,35	0,00	20,62	20,62	7,27	34,55	13,93
-1 049,69	1 201,87	1 201,87	0,00	156,71	304,70	304,70

Résultat net de l'opération

résultat net

