

Le plan d'Epargne-Logement

Pour investir dans l'immobilier, l'épargne-logement a toujours constitué un support de choix. Voici le récapitulatif des différents régimes en vigueur.

Fiscalité

Les comptes et plan d'épargne-logement sont des produits d'épargne dits "défiscalisés" qui ne supportent aucun impôt proprement dit sur les intérêts produits. Toutefois :

- les intérêts acquis en 1996 sont soumis à la CRDS (0,5%),
- les intérêts acquis en 1997 sont soumis à la CRDS et à la CSG au taux global de 3,9%,
- les intérêts produits entre le 1er janvier 1998 et le 1er Juillet 2004 sont soumis à l'ensemble des prélèvements sociaux au taux de 10%, puis au taux de 11% à partir de cette date.
- quand le plan a plus de douze ans, les intérêts annuels sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ou au prélèvement libératoire au taux de 16% (27% avec la CSG et la CRDS).

Rémunération et prêt

La rémunération et le taux du prêt sont fixés par l'Etat et régulièrement modifiés. Avec le dernier changement, en date du 1er août 2003, on compte pas moins de 18 régimes successifs. Avec toujours le même système :

1. La rémunération globale comprend d'une part les intérêts servis par l'établissement financier (5/7èmes du taux global) et d'autre part, la prime versée par l'Etat (2/7èmes du taux global, dans la limite de 1525 €.).

Pour les plans ouverts à compter du 12 décembre 2002, la prime d'Etat est réservée aux épargnants qui souscrivent un prêt immobilier.

2. Quand le plafond de la prime d'Etat est dépassé, l'établissement sert un taux contractuel.

La rémunération des plans ouverts depuis le 1er août 2003 est de 3,50 % par an.

Le plafonnement à 1525 € de la prime d'Etat correspond à un total d'intérêts de 5337 €. Quand le PEL atteint 5337 € d'intérêts totaux acquis, la rémunération tombe donc à 2,50% (taux contractuel servi par la banque pour la dernière génération de plans).

La durée minimale d'un PEL est de quatre ans, du moins si l'on veut obtenir le rendement garanti. La rémunération est en effet réduite en cas de clôture anticipée.

Si la clôture intervient dans les deux premières années, le PEL est transformé rétroactivement en un compte d'épargne-logement. Les sommes versées seront rémunérées au taux du CEL au moment de la résiliation (1,5% à l'heure actuelle).

Si la clôture intervient pendant la troisième année, la prime d'Etat est supprimée. Le titulaire ne perçoit que les intérêts servis par la banque : 5/7èmes du taux global, soit 2,50% pour la dernière génération de plans.

Si la clôture intervient pendant la quatrième année, la prime d'Etat est réduite de moitié et tombe donc à 1/7ème du taux global, toujours dans la limite totale de 1525 €. Soit une rémunération globale de 3% pour la dernière génération de plans.

Ces règles s'appliquent naturellement aux plans ouverts avant le 1er août 2003.

Attention : la prime d'Etat est calculée par année pleine. Même quand la durée minimale du plan est dépassée, il faut donc résilier le plan à la date-anniversaire ou juste après.

Quand le plan est résilié à l'échéance normale, la rémunération est calculée comme indiqué ci-dessus.

Quand le plan est résilié en cours d'année, après la date-anniversaire :

- la prime d'Etat est calculée jusqu'à cette date-anniversaire,
- le taux contractuel est servi par la banque jusqu'à la date de résiliation.

Exemple : M. Martin a ouvert son plan le 1er juillet de l'année N et l'a prolongé d'un an plusieurs fois. Il le résilie le 1er décembre de l'année N+7. La prime d'Etat sera calculée sur la période 01/07/N au 01/07/N+7 et le taux contractuel jusqu'au 01/12/N+7.

Si le prêt est destiné à financer l'habitation personnelle, la prime d'Etat est majorée de 10% du montant des intérêts par personne à charge. Cette majoration est plafonnée à 152 € par personne.

Le montant maximal du prêt est de 92 000 € sur une durée de 2 à 15 ans. Le taux est de 4,121% pour la dernière génération de plans.

Fonctionnement

Toute personne physique peut verser jusqu'à 61 200 €.

Le plan peut être prorogé d'année en année. Mais au-delà de 10 ans, aucun versement ne peut plus être effectué, les sommes bloquées continuent d'être rémunérées mais au taux contractuel (2,50% pour la dernière génération de plans), et les intérêts ne comptent plus pour le calcul du prêt.

Le montant du prêt et sa durée dépendent du montant des intérêts acquis. Pour emprunter beaucoup sur une longue période, il faut donc épargner beaucoup et longtemps.

Le prêt n'est pas accordé si le plan est clos avant la fin de la troisième année.

Le prêt est fonction des intérêts acquis à la date anniversaire du plan, même si la résiliation a lieu au cours des douze mois suivants. Il faut donc résilier le plan juste après la date anniversaire.

Une fois le plan résilié, on dispose d'un an pour formuler une demande de prêt auprès de l'établissement.

Les droits à prêts peuvent se transmettre à un membre de la famille titulaire lui-même d'un PEL depuis plus de trois ans (jusqu'aux oncles et neveux du titulaire et de son conjoint).

Le prêt d'épargne-logement est, en principe, un droit, en contrepartie de l'effort d'épargne. En cas de refus, l'établissement devra prouver que le demandeur n'était pas en état de rembourser l'emprunt (surendettement, etc.).

Objet du prêt

Pratiquement toutes les opérations immobilières peuvent aujourd'hui être financées par un prêt d'épargne-logement.

L'achat d'une résidence principale (occupée au moins huit mois dans l'année par le propriétaire ou par un locataire).

L'achat d'une résidence secondaire neuve occupée par l'emprunteur. Elle peut être louée à une autre personne, pendant les vacances par exemple, dans la limite de quatre mois par an.

L'achat dans le cadre d'une résidence de tourisme ou de multipropriété.

L'achat de parts de SCPI d'habitation.

L'achat d'un parking près de chez soi.

Les travaux de rénovation, de grosses réparations, (confort, équipement, etc.) à l'exception de l'entretien courant.

L'acquisition peut porter sur la nue-propriété, un viager ou en indivision