

L'ÉPARGNE LOGEMENT (POUR L'EXPLOITANT)

Introduction

L'épargne logement est un système d'épargne qui comporte deux phases:

- une phase d'épargne: le souscripteur alimente un compte d'épargne et perçoit des intérêts;
- une phase de crédit: un prêt proportionnel à son effort d'épargne est consenti au souscripteur. Ce prêt est destiné à contribuer à l'achat d'un logement (prêt habitat) pour l'habitat principal de l'intéressé ou de sa famille.

En France, il y a 2 produits de l'épargne logement: le Compte d'Epargne Logement (CEL) et le Plan d'Epargne Logement (PEL).

Ouverture de l'épargne

Tout le monde peut ouvrir un CEL ou un PEL, même le mineurs. Ainsi pour une famille de 4 personnes, 4 comptes peuvent être ouverts. Mais une personne ne peut ouvrir et détenir qu'un seul CEL et/ou un seul PEL dans le même établissement bancaire. Il est cependant possible de détenir 2 PEL, l'autre ayant été acquis par succession.

Le Compte d'Epargne Logement (CEL)

Le CEL est un compte rémunéré: l'argent que vous y placez reste disponible, les retraits et les dépôts sont libres et peuvent intervenir à tout moment, cet argent vous rapporte des intérêts chaque année.

Plafond du CEL

Le versement d'une somme de 300 € au minimum est exigé au moment de l'ouverture du compte. Pour les versements ou retraits, les sommes versées ou retirées ne peuvent être inférieures à 75 € par opération. Le solde permanent du CEL doit être d'au moins 300 €. Le plafond des versements est fixé à 15 300 € hors capitalisation des intérêts.

Taux d'intérêt du CEL

Le taux d'intérêt du CEL en vigueur au 01/08/2009 est de 0,75 %.

Prime d'Etat

Au moment de la réalisation du prêt épargne logement avec obtention d'un prêt lié au CEL, une prime d'épargne de l'Etat est ajoutée au montant disponible dans le CEL. L'Etat verse une prime égale à la moitié des intérêts avec un plafonnement de la prime d'Etat à 1 144 €, quel que soit le nombre de CEL utilisés pour obtenir le prêt.

Prêt avec un CEL

Le titulaire d'un CEL depuis au moins 18 mois peut bénéficier d'un prêt allant jusqu'à 23 000 €. L'obtention de ce prêt n'est pas automatique, elle est fonction de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Le montant qui peut être emprunté par le titulaire d'un CEL dépend de sa capacité de remboursement ainsi que du montant et de la durée du placement. Le taux d'intérêt du prêt est de 2.25 %.

Objet du prêt CEL

Le prêt doit avoir pour objet le financement d'un projet immobilier sur une résidence principale ou secondaire. Ce projet s'entend:

- la construction d'un bien immobilier,
- ou l'acquisition d'un bien immobilier neuf,
- ou l'acquisition d'un bien immobilier ancien, dans le seul cas d'une résidence principale
- ou des travaux à l'exclusion des travaux d'entretien.

Ce financement ne doit concerner qu'une seule résidence (la résidence principale ou la résidence secondaire); il est impossible que le prêt CEL puisse avoir plusieurs destinations.

Durée

Il n'y a ni durée minimale, ni durée maximale pour le CEL. Mais une durée minimale de détention de 18 mois est exigée pour obtenir un crédit.

Fiscalité

Les intérêts bancaires et la prime d'Etat sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais les intérêts acquis durant l'année sont soumis aux prélèvements sociaux.

Le Plan d'Epargne Logement

Plafond

Le versement d'une somme minimale de 225 € est exigé au moment de l'ouverture du compte. Le compte PEL peut recevoir au maximum jusqu'à 61 200 €, intérêts non compris. Les versements en numéraire ou par virement doivent se faire de manière périodique: par mois, trimestre, semestre ou année. Lors de la souscription du PEL, la fréquence des versements doit être spécifiée et les versements au bout d'une année doivent atteindre au minimum 540 €. L'augmentation ou la diminution des versements réguliers est possible. Les versements exceptionnels supplémentaires peuvent se faire mais en respectant les limites fixées.

Taux d'intérêt du PEL

Le taux d'intérêt du PEL en vigueur est de 2,5 % hors prime.

Prime d'Etat

La prime d'Etat dans le cas d'un PEL prend la forme d'une bonification du taux d'intérêt; au moment de réalisation du prêt épargne logement, l'Etat accorde une prime égale à 1%. Toutefois, le montant maximum de cette prime d'épargne de l'Etat est fixé à 1 525 € et le versement de la prime se fait en une seule fois. Cette prime est aussi acquise lors du retrait des fonds, qu'il y ait ou non obtention d'un prêt.

Retrait simple sans emprunt

A la différence du CEL, le retrait dans le PEL entraîne la résiliation du plan. 3 cas peuvent se présenter:

- pour le PEL entre 0 et 2 ans: les droits acquis sont perdus ainsi que la prime d'Etat. La rémunération des fonds déposés est réduite au taux contractuel actuel des CEL, soit 0,75 %
- pour le PEL entre 2 et 3 ans: les droits acquis et la prime d'Etat sont aussi perdus. La rémunération des fonds déposés sera celle du taux contractuel des PEL, soit 2,5 %
- pour le PEL de 3 et 4 ans: les droits et intérêts acquis à la fin de la troisième année sont conservés. La prime d'Etat quant à elle est réduite de moitié. Ces intérêts et prime d'Etat sont soumis à l'impôt sur le revenu ainsi qu'à la CSG, soit 11 %. La rémunération des fonds déposés suit le taux contractuel des PEL de 2,5 %

PEL à l'échéance des 4 ans

Après 4 ans, les retraits des intérêts et prime d'Etat ne sont plus soumis à l'impôt sur le revenu, mais restent soumis aux contributions sociales. Si un projet immobilier n'est pas encore en vue, 3 possibilités sont offertes au titulaire du PEL

- prolonger le contrat du PEL :
 - Si le plafond de placement est atteint, maintenir sans versement le compte. Comme le PEL est pas clôturé, les droits à prêt sont conservés, les intérêts continuent de courir.
 - Si le plafond de placement n'est pas atteint, proroger la durée du PEL et continuer les versements.
- Céder aux membres de la famille les droits à prêt sur le PEL (l'inverse est possible, c'est-à-dire recevoir d'un membre de la famille les droits à prêt). Pour certaines personnes, leur objectif est de céder les droits à prêt à leurs enfants afin de réaliser leur projet immobilier. La cession de droit ne signifie pas, cependant, donation du capital épargné.
- Retirer les fonds en gardant la possibilité pendant 1 an d'emprunter.

Durée du contrat

Elle est de 4 ans minimum et de 10 ans maximum. Les versements ne sont plus autorisés si les 10 ans du plan sont atteints ou si le plafond de 61 200 € est atteint. L'épargne est rémunérée au taux net et les droits à prêt n'augmentent plus. Entre 4 et 10 ans, le plan fructifie et la clôture est possible à tout moment sans pénalités.

Prêt avec un PEL

Le montant du prêt peut aller jusqu'à 92 000 € incluant les montants accessibles avec le PEL et avec le CEL. Le taux d'intérêt du prêt est plus élevé que celui du CEL, il est de 4.20%. Pour bénéficier du prêt, l'épargne doit durer au moins 3 ans.

Fiscalité

Les intérêts du PEL sont exonérés de l'impôt sur le revenu. Cependant, à la fermeture du PEL, ces intérêts sont soumis aux prélèvements sociaux.

Depuis 2006, les PEL de plus de 10 ans sont soumis aux prélèvements sociaux chaque année même en l'absence de clôture.

Depuis 2006, les intérêts et la prime des PEL de plus de 12 ans sont soumis à l'impôt sur le revenu. 2 modes d'imposition sont ouverts au contribuable en plus de prélèvements sociaux: le prélèvement forfaitaire de 18% ou l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Transformation d'un PEL en CEL

Pour un PEL qui a fonctionné plus de 18 mois, les banques acceptent de transformer le PEL en CEL. Les fonds sont transférés en totalité. Les intérêts sont décomptés au taux en vigueur pour le CEL à la date de transformation du PEL, le nouveau compte CEL est réputé ouvert à cette date.

Comptabilisation

L'épargne logement est assimilée à une dépense personnelle car l'objectif est le financement d'un projet immobilier personnel du titulaire du compte. Le compte épargne logement ou le plan épargne logement sont donc mis dans le compte personnel de l'exploitant ou de l'associé ; la comptabilisation se fait via les comptes 108000 ou 455000.

www.e-compta.pro - Solutions de tenue comptable externalisée - Le back-office des comptables
2009v0901 - Avertissement:

Cet article est fourni à titre gratuit et strictement informatif. Il ne constitue en aucun cas une recommandation de la part de e-compta.pro. Vous devez prendre conseil auprès de votre expert-comptable ou fiscal avant de procéder à toute tenue de compte, démarche administrative ou fiscale ou avant de prendre tout engagement.