Habiter : l’exemple PTZ.

Appartement neuf, résidence principale · Zone B1 · Lot commercial 7 à 410 000 €

FINANCEMENT SANS INTÉRÊTS POTENTIEL

113 400 €

Exemple : 4 personnes, RFR N-2 de 50 000 €, apport de 41 000 €.

Prix de vente	**410 000 €**
Apport personnel de l’exemple	**41 000 €**
PTZ potentiel	**113 400 €**
Solde à financer par un autre prêt	**255 600 €**

Comment le calcul est obtenu

Ressources retenues : max(RFR de 50 000 € ; prix / 9 de 45 555,56 €) = 50 000 €. Coefficient pour 4 occupants : 2,1. Quotient : 23 809,52 €, soit la tranche 2. Coût d’opération retenu limité à 283 500 € ; quotité de 40 %. PTZ = 283 500 × 40 % = 113 400 €.

Remboursement et conditions

Dans cet exemple : 8 ans de différé, puis 12 ans de remboursement du PTZ, soit 144 échéances de 787,50 €, hors assurance éventuelle. Ce montant est celui du PTZ seul ; il s’ajoute au remboursement du prêt bancaire. Le PTZ ne peut pas dépasser les autres prêts de plus de 2 ans pour cette tranche.

À vérifier avec la banque

Le logement doit devenir la résidence principale. L’acquéreur ne doit en principe pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédentes, sous réserve des exceptions. L’accord dépend de la solvabilité. RFR 2024 pour une offre en 2026, RFR 2025 pour 2027. Frais de crédit, garanties et assurance non chiffrés. Aucune mensualité globale bancaire commerciale n’est annoncée.

Investir : le crédit à 35 %.

Société à l'IS · Article 244 quater W du CGI · Illustration lot 7

CRÉDIT D'IMPÔT POTENTIEL, SUR BASE PLAFONNÉE

116 016,95 €

Montant illustratif 2026. Ce n'est pas une remise immédiate sur le prix de vente.

Surface habitable	**86,69 m²**
Varangue retenue (maximum 14 m²)	**13,91 m²**
Surface fiscale de cet exemple	**100,60 m²**
Plafond 2026	**3 295 € HT / m²**
Base : 100,60 × 3 295	**331 477 €**
Crédit potentiel : base × 35 %	**116 016,95 €**

Le montage, en quelques lignes

Une société à l'IS éligible achète le logement neuf et le loue nu comme résidence principale, pendant au moins 5 ans, avec loyers et ressources plafonnés. Mise en location dans les délais légaux. Le crédit s'impute sur l'IS ; l'excédent est restituable sous conditions.

Une assiette distincte de la surface commerciale

La surface utile commercialisée est de 109,84 m² (habitable + varangue + porche). Elle ne sert pas directement au calcul fiscal. Porche, stationnements et jardin sont exclus de l'exemple fiscal. Prix HT indicatif : 410 000 / 1,085 = 377 880,18 €, avant ventilation contractuelle ; le plafond de 331 477 € est ici plus bas. Une ventilation des annexes reste à valider.

Le calendrier et l'agrément restent à valider

Éligibilité SUNSET à confirmer : société dans le DOM, critères techniques et fiscaux, programme et agrément éventuel. Acquisition après mise hors d'eau : crédit rattaché à la livraison. Pour 2027, recalculer le plafond. Non-cumul avec le Girardin sur le même investissement.

Comparer, puis faire valider.

Girardin à l'IS · Trois disponibilités · Références officielles

GIRARDIN IS : ÉCONOMIE THÉORIQUE À UN IS DE 25 %

82 869,25 €

Déduction de 331 477 € du bénéfice imposable, sous conditions. Aucun remboursement automatique.

Ce que signifie le Girardin à l'IS

L'article 217 undecies permet, sous conditions, une déduction de l'investissement éligible du bénéfice imposable. L'économie illustrée suppose que toute la déduction économise un IS marginal à 25 % et que les bénéfices sont suffisants. Une SCI à l'IS nouvellement créée sans bénéfice ne reçoit pas automatiquement cette somme. Location nue au moins 5 ans et plafonds locatifs et de ressources à respecter. Dispositif distinct et non cumulable avec le crédit de l'article 244 quater W.

Les trois lots : ordre de grandeur fiscal 2026

Lot / prix	Surface fiscale	Base plafonnée	Crédit à 35 %
7 · 410 000 €	100,60 m²	331 477 €	116 017 €
1 · 499 000 €	118,02 m²	388 876 €	136 107 €
18 · 499 000 €	118,02 m²	388 876 €	136 107 €

Varangue fiscale limitée à 14 m² au total. Porche et jardin exclus par prudence. Chiffres arrondis. Les trois lots restent soumis à la validation de leur éligibilité et du barème de l'année du fait générateur.

Sources officielles consultées

PTZ : Service Public et zonage officiel

Crédit à 35 % : CGI, article 244 quater W

Girardin IS : CGI, article 217 undecies

Plafond 2026 : BOI-IR-RICI-80-20-10, §130

Assiette et calendrier : BOI-BIC-RICI-10-160-20

Liens cliquables. Méthode complète sur le site SUNSET. Rendement, loyers, crédit, charges, amortissements et fiscalité de revente non inclus.