

CREDIT D'IMPOT SUR LES INTERETS D'EMPRUNT SUPPORTES A RAISON DE L'ACQUISITION OU DE LA CONSTRUCTION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Questions / Réponses

Qui peut bénéficier du crédit d'impôt ? Faut-il remplir certaines conditions de ressources ? Cet avantage est-il réservé, comme le prêt à 0 %, à ceux qui accèdent à la propriété pour la première fois ?

Le crédit d'impôt bénéficie aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, quelles que soient leurs ressources et qu'il s'agisse ou non d'une première accession à la propriété.

Je ne suis pas imposable à l'impôt sur le revenu. Puis-je bénéficier quand même de cet avantage ?

Oui. Le crédit d'impôt vient en diminution de l'impôt dû. S'il excède le montant de cet impôt, l'excédent fait l'objet d'une restitution (la direction générale des finances publiques vous verse la somme correspondante). Si vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu, cette restitution peut atteindre le montant total du crédit d'impôt obtenu.

Dans quelles situations puis-je bénéficier du crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt s'applique aux intérêts versés à raison de l'acquisition ou de la construction de l'habitation principale.

Il s'agit :

- des acquisitions de logements achevés (anciens ou neufs) ;
- des acquisitions de logement en l'état futur d'achèvement ;
- ainsi que des opérations de construction.

Par ailleurs, vous pouvez également bénéficier du crédit d'impôt en cas d'agrandissement de votre habitation principale : par addition de construction, par l'acquisition d'un logement adjacent ainsi que par l'aménagement d'une partie non habitable de votre logement (transformation de combles perdus en pièce habitable par exemple...) sous réserve que l'ensemble constitue une seule et même unité d'habitation..

Puis-je bénéficier du crédit d'impôt si j'achète mon logement par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) ?

Oui, vous pouvez bénéficier du crédit d'impôt lorsque l'acquisition ou la construction de votre habitation principale est réalisée par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés (le plus souvent, une SCI).

Dans ce cas, vous devrez bénéficier, en tant qu'associé de cette société, de la mise à disposition gratuite du logement que vous affecterez à votre habitation principale.

Le crédit d'impôt sera calculé:

- sur la fraction des intérêts d'emprunt acquittée par la société au titre de l'acquisition du logement qu'elle met gratuitement à votre disposition, à proportion de la quote-part de vos droits dans la société correspondant au logement concerné ;

- ou sur les intérêts des emprunts que vous avez personnellement contractés pour effectuer votre apport à la société ou pour acquérir les actions ou parts représentatives du logement qui vous est attribué.

Quand le dispositif entre-t-il en vigueur ?

Le crédit d'impôt s'applique aux intérêts versés au titre des prêts immobiliers contractés pour les acquisitions ou les constructions intervenues à compter du 6 mai 2007.

Lorsque vous avez acquis un logement achevé (neuf ou ancien) ou en état futur d'achèvement (VEFA), vous pouvez bénéficier du crédit d'impôt si la signature de l'acte authentique d'achat est intervenu à compter du 6 mai 2007.

Lorsque vous avez fait construire votre logement, vous pouvez bénéficier du crédit d'impôt si le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier est intervenu à compter du 6 mai 2007.

Dans ces situations, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts payés à compter du 6 mai 2007. Il ne s'applique pas aux intérêts versés au titre du ou des emprunts destinés à financer la construction ou l'acquisition d'un logement intervenues avant le 6 mai 2007, y compris lorsque le premier remboursement d'emprunt intervient après cette date.

J'ai acheté un logement ancien qui nécessite des travaux et j'ai souscrit un emprunt qui couvre à la fois l'acquisition et la réalisation de ces travaux. Dois-je calculer la part des intérêts relatifs à la seule acquisition ?

Tous les intérêts sont éligibles, sous réserve que les travaux financés par l'emprunt soient réalisés immédiatement après l'acquisition, et au plus tard dans les douze mois de celle-ci.

Dans une telle situation, il n'est donc pas nécessaire de calculer la part des intérêts relatifs à la seule acquisition.

Quelles sont les dépenses qui ouvrent droit à l'avantage ?

Seuls les intérêts des prêts immobiliers contractés auprès d'un établissement financier et payés annuellement au titre des cinq premières annuités de remboursement éligibles peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

En revanche, les intérêts des prêts conclus auprès d'autres personnes morales ou de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux, ne peuvent ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt.

Sont exclues de la base du crédit d'impôt, les dépenses relatives aux frais d'emprunt et aux cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

Pour que vous puissiez bénéficier du crédit d'impôt, le logement doit, en principe, constituer votre habitation principale à la date de paiement des intérêts.

Comment le crédit d'impôt est-il calculé ?

Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement du prêt immobilier. Le point de départ des annuités est, en principe, constitué par la mise à disposition des fonds par l'établissement prêteur (en cas de prêts multiples, cette date est celle de la première mise à disposition).

Le montant annuel des intérêts pris en compte pour le calcul du crédit d'impôt est plafonné à 3 750 € pour un célibataire, et à 7 500 € pour un couple. Ces montants sont doublés lorsqu'au moins un des membres du foyer fiscal est titulaire de la carte d'invalidité au taux de 80 %. Ces montants sont également majorés de 500 € par personne à charge ou de 250 € lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

Le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts pris en compte et versés au titre de la première annuité. Il est égal à 20 % du montant des intérêts pris en compte et versés au titre des quatre annuités suivantes.

Exemple :

Vous avez souscrit un prêt en novembre 2007 pour lequel la première échéance de remboursement est intervenue le 10 décembre 2007. Vous pouvez bénéficier du crédit d'impôt au titre de chacune des années de la période 2007-2012 (soit 6 années civiles). Au titre de la dernière année, seuls les intérêts versés au titre des onze premières mensualités pourront ouvrir droit au crédit d'impôt.

Dans cette situation, les intérêts versés au titre de la mensualité de décembre 2007 et des onze premières mensualités de 2008 ouvrent droit au crédit d'impôt au taux de 40 %.

Je fais construire mon logement ou je l'achète en état futur d'achèvement. Puis-je bénéficier de cet avantage pour les intérêts dits « intercalaires » payés avant la livraison du logement ?

Lorsque l'emprunt immobilier prévoit un débloqué échelonné et progressif des fonds, les intérêts dits « intercalaires », c'est-à-dire les intérêts dus au titre des sommes débloquées préalablement au débloqué intégral des fonds empruntés peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Dans cette hypothèse, le point de départ de la première annuité s'entend en principe de la date de la première mise à disposition partielle des fonds par le prêteur et non la date de débloqué intégral.

Par exception au principe ci-dessus, vous pouvez toutefois demander, en cas de construction ou d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA), que le point de départ des annuités éligibles soit reporté à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement. Dans ce cas, vous ne pouvez pas bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts « intercalaires » mais vous pourrez bénéficier du crédit d'impôt à partir de l'imposition des revenus de l'année d'achèvement du logement.

Ce report sur la période à partir de laquelle le montant des intérêts versés sera plus élevé, du fait du débloqué intégral des fonds empruntés, vous permet de bénéficier pleinement de l'avantage et en particulier du crédit d'impôt majoré pour les intérêts versés au titre de la première annuité.

Je fais construire ma future habitation principale sur un terrain acheté il y a quelques années. Puis-je bénéficier de cet avantage pour les intérêts que je continue à verser au titre de l'acquisition du terrain ?

Le crédit d'impôt s'applique aux opérations de constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter du 6 mai 2007.

Il est admis que les intérêts d'emprunt relatifs à l'acquisition d'un terrain intervenue avant le 6 mai 2007 ouvrent droit au crédit d'impôt, lorsque la construction édifiée sur ce terrain fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier postérieure à cette date. Dans cette situation, le point de départ des annuités éligibles s'entend de la mise à disposition des fonds empruntés au titre de la construction.

J'achète un nouveau logement et j'ai souscrit un prêt « relais » pour couvrir la période antérieure à la revente de mon ancien logement. Puis-je bénéficier de cet avantage pour les intérêts que je verse au titre de ce prêt « relais » ?

Lorsque l'acquisition immobilière de la nouvelle résidence principale est en partie financée par la vente d'un autre bien immobilier mais que cette dernière vente n'est pas intervenue au moment de l'acquisition nouvelle, les établissements de crédit proposent des prêts spécifiques dits « prêts-relais » ou « prêts achat-revente ».

Dans cette situation, les intérêts des prêts ainsi conclus afin de libérer en trésorerie tout ou partie de la valeur du bien immobilier mis en vente et de contribuer au financement de l'acquisition de la nouvelle habitation principale ouvrent droit au crédit d'impôt, au même titre, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, que le prêt immobilier (généralement contracté simultanément) destiné à financer si nécessaire la différence entre le prix de la nouvelle habitation principale et celui du bien cédé.

Il est rappelé que le crédit d'impôt s'applique au titre des cinq premières annuités d'intérêts de prêts, dont le point de départ est en principe constitué par la première mise à disposition des fonds empruntés. Il n'est pas nécessaire de reporter le point de départ du décompte des annuités à la mise à disposition des fonds correspondant au prêt qui court à compter de la vente de l'immeuble cédé.

Au cas particulier, lorsque le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts d'un « prêt-relais » souscrit par le contribuable, les cinq annuités de remboursement éligibles sont également décomptées à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés au titre de ce prêt.

Ainsi, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts versés au titre de la période où la charge financière est la plus importante. Il est rappelé que les intérêts versés au titre de la première annuité ainsi déterminée bénéficient du crédit d'impôt au taux majoré de 40 %.

Comment dois-je remplir ma déclaration de revenus pour bénéficier du crédit d'impôt ?

Vous devez reporter sur la case UH de votre déclaration de revenus le montant des intérêts versés à compter du 6 mai 2007 au titre d'emprunts contractés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale réalisée à compter de cette même date. Le crédit d'impôt sera calculé au taux de 40 %.

En pratique, le montant à déclarer figure sur les documents remis par votre établissement financier (échancier de remboursement ou récapitulatif annuel). Si vous avez souscrit plusieurs emprunts, il vous suffit d'additionner les montants des intérêts versés au titre chaque prêt.

Dois-je joindre des justificatifs à ma déclaration ?

Afin de simplifier et de faciliter vos démarches, vous n'êtes pas tenus de joindre à votre déclaration de revenus les justificatifs correspondant au crédit d'impôt dont vous demandez à bénéficier.

Cela étant, vous devez être en mesure de justifier, à la demande de l'administration, des charges que vous avez portées sur votre déclaration de revenus, afin d'obtenir le bénéfice de cet avantage.

Ainsi, vous devez tenir à la disposition de l'administration certains documents comme :

- l'acte d'acquisition du logement ou la déclaration d'ouverture de chantier ;
- les échanciers de remboursement ou les récapitulatifs annuels fournis par votre établissement financier ;
- et, de manière générale, les documents permettant d'établir que les dépenses supportées au titre des intérêts d'emprunt ont été engagées dans le cadre de l'acquisition du logement affecté à votre habitation principale.