

Intérêts d'emprunt : que peut-on déduire ?

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la réduction d'impôt varie selon le type de logement. Les bâtiments « basse consommation » sont encouragés.

Un crédit d'impôt à géométrie variable

Depuis mai 2007, les intérêts d'emprunt versés pour acquérir votre résidence principale ouvrent droit à un crédit d'impôt (1) sur le revenu. Pour les immeubles anciens, rien ne change. Néanmoins, la situation a évolué depuis le 1^{er} janvier pour les logements neufs, avec la mise en place de l'article 103 de la dernière Loi de finances.

L'objectif est de favoriser le développement des logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) avec un taux du crédit d'impôt majoré pour ce type de biens. Un bâtiment basse consommation est un logement qui consomme beaucoup moins d'énergie qu'un logement classique : sa consommation est inférieure ou égale à 50 kWh/m²/an alors qu'elle est actuellement six fois supérieure pour un logement ancien.

Quelle était la situation avant le 1^{er} janvier 2010 ?

Jusqu'à fin 2009, l'acquéreur avait droit à un crédit d'impôt égal à 40 % du montant des intérêts versés au titre de la première annuité et à 20 % de celui versé au titre des quatre années suivantes, pour tous les logements. Ces règles restent valables pour l'achat dans l'ancien. Les plafonds des intérêts annuels pris en compte pour calculer le crédit d'impôt, qui n'ont pas été modifiés par les nouvelles dispositions, ne peuvent pas excéder :

- 3 750 € pour une personne seule (célibataire, divorcée, ou veuve) ;
- 7 500 € pour un couple marié ou pacsé.

Ces plafonds sont majorés de 500 € par enfant à charge. Ainsi un couple avec deux enfants, qui a contracté un prêt pour acquérir sa résidence principale, bénéficie d'un plafond de 8 500 €.

Auparavant, quel que soit le type de bien acquis, il pouvait déduire au maximum 3 400 € (40 % de 8 500) la première année de son remboursement



Vous paierez d'autant moins d'impôts que la résidence principale que vous achetez sera peu gourmande en énergie.

et 1 700 € (20 % de 8 500) les quatre années suivantes, soit un montant total de 10 200 € de crédit d'impôt sur cinq ans.

De nouvelles règles avantageuses pour les BBC

Pour les immeubles neufs BBC, l'avantage fiscal est beaucoup plus intéressant car il s'établit à 40 % sur sept années. En reprenant l'exemple précédent, le crédit d'impôt maximal s'élève alors à 23 800 € (8 500 x 40 % x 7).

Pour les immeubles neufs non BBC, l'avantage fiscal se réduit dans le temps sur la période 2010-2012.

Ainsi, pour 2010, le taux de réduction d'impôt s'établit à 30 % la première année et 15 % les quatre années suivantes.

Pour 2011 il ne sera que de 25 % la première année et de 10 % les quatre suivantes. En 2012, le taux s'établira seulement à 15 % la première année et à 5 % les quatre suivantes.

En considérant toujours l'exemple du couple cité précédemment, le crédit d'impôt ne s'élève plus qu'à 7 650 € pour un bien acquis en 2010. C'est bien inférieur au montant atteint jusqu'à fin 2009 et, surtout, à celui obtenu actuellement pour les BBC.

Le dispositif très avantageux pour

les bâtiments BBC sera préservé jusqu'à fin 2012. En principe, à partir de 2013, les logements neufs respectant la norme BBC - qui correspondra alors à la norme thermique obligatoire - devraient bénéficier de l'avantage fiscal aux taux de droit commun (40 %, puis 20 % de crédit d'impôt sur cinq annuités) tandis que les logements ne la respectant pas ne devraient plus en bénéficier.

(1) Un crédit d'impôt est une réduction d'impôt qui s'applique pour autant qu'il y a des impôts à payer. En cas d'avantage fiscal supérieur au montant des impôts à payer, cela donne droit à la restitution du différentiel par le Trésor public.

