

Chers Clients, Prospects et amis,

Voici ma **lettre d'information mensuelle**¹ pour Janvier 2008.

Un seul sujet est évoqué ce mois-ci :

LE CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Bonne lecture !

Bien cordialement
Henri Drogue

¹ Si vous ne désirez pas recevoir cette information fiscale mensuelle, il vous suffit de cliquer sur ce lien : « [merci de ne plus m'informer mensuellement](#) ».

HDC - *Henri Drogue Conseil - Conseiller indépendant en patrimoine* - Golf de Baden - 10 Rue du Manéhic - 56870 BADEN - Tel: 02 97 57 29 97 - Mob: 06 09 89 78 79 - Email: contact@henridroque.com

Membre du Groupement Professionnel des Métiers du Patrimoine



Présent sur [viadeo](#)

Membre du Réseau



LETTRE D'INFORMATION JANVIER 2008

Christine Lagarde et Eric Woerth ont présenté à la presse le projet de loi de finances pour 2008.

Dans ce projet, il y a une mesure qui a soulevé beaucoup de polémiques, de rumeurs, de fausses informations et de coups de théâtre : le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt.

Qu'en est-il en 2008 ?

CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Ce dispositif sera applicable à tous les actes d'acquisition de la résidence principale conclus à partir du 6 mai. Cette mesure figurera dans le projet de loi de finances pour 2008.

Suite à la censure du Conseil constitutionnel sur les intérêts des prêts immobiliers en cours, le gouvernement a revu sa copie. "On double la mise sur le crédit d'impôt accordé la première année" a précisé la ministre de l'Economie Christine Lagarde à l'issue du conseil des ministres, vendredi 24 août.

Concrètement, **le crédit d'impôt accordé aux acquéreurs d'une résidence principale sera doublé la première année et porté à 40% du montant des intérêts des emprunts payés, contre 20% actuellement.** Cette mesure sera proposée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2008, qui devrait être présenté au Conseil des Ministres fin septembre.

Ce dispositif complémentaire sera applicable :

- Dans **l'ancien**, à tout acte d'acquisition signé à partir du 6 mai 2007. Dans le texte actuel de la loi en faveur du travail, de l'emploi, du pouvoir d'achat (TEPA), il est seulement fait état à toute promesse de vente, acte généralement sous seing privé, qui précède l'acte notarié de quelques mois. D'où un léger bonus pour les emprunteurs, puisque ceux qui ont signé leur promesse avant le 6 mai mais acheté effectivement après cette date sont désormais concernés.

- Dans **le neuf**, à toute déclaration d'ouverture de chantier signée également à partir du 6 mai, date du deuxième tour de la présidentielle.

Jusqu'à 3.000 euros d'avantage fiscal pour un couple sans enfant la première année

Concrètement, le montant des intérêts ouvrant droit à ce crédit d'impôt reste plafonné, au titre de chaque année d'imposition, à 3.750 euros pour une personne seule et à 7.500 euros pour un couple, majoré chaque année de 500 euros par personne à charge.

Ainsi, avec le passage à 40%, une personne seule pourra donc déduire de ses impôts jusqu'à 1.500 euros la première année, contre 750 euros avec le dispositif initial. Pour un couple sans enfant, la déduction maximum passe de 1.500 à 3.000 euros. S'ajoutent 200 euros par personne à charge.

Après la première année, le crédit d'impôt sera de 20% pour les quatre années suivantes, comme le prévoit le dispositif actuel figurant dans la [loi en faveur du travail, de l'emploi, du pouvoir d'achat \(TEPA\)](#) publiée mercredi au Journal officiel.

Pour illustrer cette mesure, prenons deux exemples fournis par Bercy

Exemple 1

Carole et François achètent en septembre 2007 un appartement à Issy-les-Moulineaux. D'une valeur de 300 000 euros, cette acquisition est intégralement financée par le couple au moyen d'un prêt sur 15 ans à un taux de 4 %. Ils commencent à verser leur première mensualité le 4 octobre 2007.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Intérêts versés au titre des 5 premières annuités	2 988€	11 580€	10 968€	10 332€	9 663€	6 795€
Dont afférent à la 1 ^{re} annuité	2 988€	8 742€				
Plafond annuel	7 500€	7 500€	7 500€	7 500€	7 500€	7 500€
Nombre de mensualités éligibles	3 ¹	12 ¹	12	12	12	9

Montant du crédit d'impôt obtenu	1 195€	3 000€	1 500€	1 500€	1 500€	1 359€
<i>dont CI à 40 % sur les intérêts d'emprunts de la 1^{re} annuité</i>	1 195€	3 000€				
<i>dont CI à 20 % sur les intérêts d'emprunts des autres annuités</i>			1 500€	1 500€	1 500€	1 359€

¹ Les intérêts afférents à la première annuité de remboursement du prêt souscrit en 2007 bénéficient du taux majoré (40 %) qu'ils soient versés en 2007 ou en 2008, soit ici les trois mensualités de l'année 2007 et les neuf premières mensualités de l'année 2008.

La mesure permettrait à cet emprunteur de réaliser, sur cinq ans, un gain de 10 054€ soit une réduction de près de 10% du coût total de son crédit, qui s'élèverait hors assurance, à 99 432€.

Exemple 2

Grégory, célibataire, achète 100 000 euros un studio à Paris. Il finance son acquisition au moyen d'un prêt sur 15 ans au taux de 4 %. Son premier remboursement intervient le 15 octobre 2007.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Intérêts versés au titre des 5 premières annuités	996€	3 860€	3 656€	3 444€	3 221€	2 265€
Dont afférent à la 1 ^{re} annuité	996€	2 914€				
Plafond annuel	3 750€	3 750€	3 750€	3 750€	3 750€	3 750€
Nombre de mensualités éligibles	3	12	12	12	12	9
Montant du Crédit d'impôt obtenu	398€	1 333€	731€	689€	644€	453€
<i>dont CI à 40 % sur les intérêts d'emprunts de la 1^{re} annuité</i>	398€	1 166€				
<i>dont CI à 20 % sur les intérêts d'emprunts des autres annuités</i>		167€	731€	689€	644€	453€

La mesure permettrait à cet emprunteur de réaliser sur cinq ans, un gain de 4248€ soit une réduction de 13% du coût total de son crédit, qui s'élèverait hors assurance, à 33 144€.

Ce qui est déductible

Seuls les intérêts d'emprunt sont déductibles. En revanche, les frais liés au prêt et l'assurance décès ne le sont pas. Par ailleurs, seuls les prêts contractés auprès d'un établissement financier sont déductibles. Les prêts peuvent être souscrits en France ou dans un Etat membre de la Communauté européenne.

En cas de revente et de rachat d'un nouveau logement

La mesure est applicable à tout contribuable "fiscalement domicilié en France", à condition qu'il achète ou fasse construire un logement. En cas de revente d'un logement et de souscription d'un nouveau prêt pour acheter un nouveau logement, il bénéficiera de plusieurs crédits d'impôt successifs. Par exemple un particulier contracte un prêt en 2008 pour financer sa résidence principale. Il la revend en 2010. Au titre de ce premier achat, il défiscalise les intérêts payés en 2008, en 2009 et en 2010. En 2011, il réalise une nouvelle acquisition de résidence principale, qu'il finance de nouveau à crédit. Fiscalement, son avantage fiscal repart de zéro. Pour ce second achat, en effet il aura droit à la déductibilité des intérêts de ses cinq premières annuités.

En cas de construction ou d'achat en état futur d'achèvement

En cas de construction ou d'achat en état futur d'achèvement, la mesure de déductibilité concerne les intérêts d'emprunt contractés pour financer l'achat du terrain et les dépenses de construction. Encore faut-il que l'acquéreur affecte ce logement à son habitation principale, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la conclusion du contrat de prêt.

L'achat en direct ou via une SCI

Cette mesure concerne l'acquisition de la résidence principale en direct ou par le biais d'une société civile immobilière (SCI) soumise à l'impôt sur le revenu. Le logement doit être affecté à la résidence principale du contribuable dans un délai de deux ans. Si tel n'est pas le cas, il n'aura pas droit à la déductibilité des intérêts d'emprunt.

Sources :

- 1-Projet de loi de finances pour 2008 - les dispositions fiscales
- 2-Journal les Echos

[Testez vos connaissances fiscales sur mon site](#)

