

ACHAT  
DE LA RESIDENCE  
PRINCIPALE

**LA DÉDUCTIBILITÉ  
DES INTÉRÊTS  
D'EMPRUNT**





# LA DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT

Lorsque des personnes contractent un prêt auprès d'un établissement financier, pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, elles bénéficient d'un crédit d'impôt égal à :

> **pour les logements anciens** : 40% du montant des intérêts d'emprunt la première année de remboursement et 20% de ce même montant au titre des quatre années suivantes ;

> **pour les logements neufs qui répondent à la norme BBC 2005** (bâtiment basse consommation énergétique), norme qui est supérieure à celle imposée par la réglementation en vigueur (RT 2005) : 40% au titre des sept premières années ;

> **pour les autres logements neufs s'ils sont acquis ou construits** :

- en 2010 : 30% la première année et 15% les quatre années suivantes,
- en 2011 : 25% la première année et 10% les quatre années suivantes,
- en 2012 : 15% la première année et 5% les quatre années suivantes.

La période pendant laquelle l'emprunteur peut bénéficier du crédit d'impôt est calculée de date à date à compter de la mise à disposition des fonds.

### EXEMPLE

Un couple achète un bien dans l'ancien. Le prêt a été mis à sa disposition le 1/02/2010. Le crédit d'impôt portera sur les intérêts versés du 1/02/2010 au 31/01/2015. Le crédit d'impôt de 40% concerne les intérêts versés la première année soit du 1<sup>er</sup> février 2010 au 31/01/2011. Par la suite, la réduction de 20 % s'appliquera aux intérêts versés du 1/02/2011 au 31/01/2015.

S'il s'agit de la construction d'un logement ou d'une acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), l'emprunteur peut demander que soit retenue la date d'achèvement ou de livraison du logement comme point de départ de la période.

Les intérêts sont pris en compte dans la limite de 3.750 € pour un célibataire (7.500 € pour une personne handicapée), 7.500 € pour un couple marié ou pacsé (15.000 € si l'un des conjoints est handicapé). Ces montants sont majorés de 500 € par personne à charge. La majoration n'est que de 250 € par parent pour un enfant en cas de garde alternée.

Les frais d'emprunt (dossier, garanties...) et les assurances ne sont pas pris en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

Par ailleurs, il existe un plafonnement global des avantages fiscaux au titre de l'impôt sur le revenu. Ils ne peuvent procurer, pour la déclaration faite en 2010 au titre des revenus 2009, une réduction supérieure à 20.000 € majorés de 8% du revenu imposable par foyer fiscal. Les intérêts d'emprunt sont pris en compte dans le calcul de ce plafonnement.