

de **Matmut Protection Juridique**

Acquisition ou construction de la résidence principale :

Qu'en est-il du nouveau crédit d'impôt ?

La loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat du 21 août 2007 met en place un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt supportés par l'acquisition ou la construction de l'habitation principale.

1 – Qui peut en bénéficier ?

Seuls peuvent bénéficier du crédit d'impôt, les contribuables ayant leur domicile fiscal en France et qui acquièrent un logement affecté à leur habitation principale, peu importe qu'il s'agisse ou non d'une première accession à la propriété.

2 – Quelles sont les opérations pouvant bénéficier de ce crédit d'impôt ?

Seul le prêt finançant l'acquisition de la résidence principale ou la construction d'un logement destiné à être affecté dès son achèvement à l'habitation principale, ouvre droit au crédit d'impôt.

3 – Quels sont les logements susceptibles d'ouvrir droit à la déduction fiscale ?

Le logement doit, au jour de l'affectation à usage d'habitation principale du bénéficiaire du crédit d'impôt, satisfaire à certaines normes minimales de surface et d'habitabilité.

Par exemple, le logement doit comprendre des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, toutes les pièces principales du logement doivent être pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre ...

4 – Quels sont les prêts ouvrant droit au crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt s'applique aux intérêts d'emprunts contractés auprès d'un établissement financier :

- . pour l'acquisition d'un logement dont l'acte authentique a été signé à compter du 6 mai 2007,
- . et aux constructions pour lesquelles le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier est intervenu à compter de cette même date.

Sont exclus de la base du crédit d'impôt les frais d'emprunt et les cotisations d'assurances garantissant le remboursement des prêts.

5 – Quelles sont les périodes ouvrant droit au crédit d'impôt ?

Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés à partir du 6 mai 2007, au titre des 5 premières annuités de remboursement de prêts, à condition que le logement soit affecté à résidence principale du contribuable.

Seule exception : lorsque le contribuable n'habite pas le logement, ce dernier étant en cours de construction, les intérêts versés avant l'achèvement du logement sont pris en compte si le contribuable s'engage à affecter ce logement à son habitation principale, au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

6 – Quel est le montant du crédit d'impôt ?

Le montant du crédit d'impôt est égal à 40% des intérêts payés la première année de remboursement, et à 20% les quatre années suivantes.

Le montant du crédit d'impôt ne peut cependant excéder au titre de chaque année d'imposition :

- 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée.

- 7 500 € pour un couple soumis à l'imposition commune.

Cette somme est majorée de 500 € par personne à charge.

Exemple : un couple avec deux enfants a souscrit le 1^{er} septembre 2007 un emprunt de 200 000 € sur 20 ans à un taux de 4%.

	Période du 01/09 au 31/12/07	année 2008	année 2009	année 2010	année 2011	Période du 01/04 au 31/08/12
Montant des intérêts payés	2 656 €	7 785 €	7 514 €	7 228 €	6 930 €	4 448 €
Montant retenu (Plafond de 8 500 € pour un couple avec 2 enfants)	2 656 €	7 785 €	7 514 €	7 228 €	6 930 €	4 448 €
Montant du crédit d'impôt obtenu	1 062 €	2 596 €	1 503 €	1 446 €	1 386 €	890 €

Une fois calculé, le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur le revenu. Si ce crédit excède l'impôt dû, l'excédent est restitué au contribuable. Les ménages non imposables recevront un chèque du Trésor Public correspondant au crédit d'impôt.