

CONSTRUCTION, ACHAT D'UN LOGEMENT

## Le crédit d'impôt : dans quelles conditions ?



Votre ADIL vous conseille gratuitement

Consultez-la . . .

### VOUS SOUHAITEZ CONSTRUIRE OU ACQUERIR UN LOGEMENT POUR EN FAIRE VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE

Vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts que vous avez contractés pour faire construire ou acquérir votre logement.

#### Quelles opérations ouvrent droit au crédit d'impôt ?

L'emprunt doit être contracté pour financer notamment :

- l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement ancien, avec ou sans travaux ;
- la construction d'une maison et, le cas échéant, l'achat du terrain sur lequel vous faites construire ;
- des travaux dans un local non affecté à l'habitation dont vous êtes propriétaire ou que vous achetez, afin de le transformer en logement (transformation d'une grange en habitation, par exemple) ;
- soit l'agrandissement d'un logement existant dont vous êtes déjà propriétaire, en créant une pièce supplémentaire (une nouvelle chambre, par exemple) ; cette addition doit, après achèvement des travaux, former une seule et même unité d'habitation.

#### Pour quels logements ?

##### ■ Le logement doit constituer votre habitation principale

Le logement doit être affecté à votre habitation principale à la date du paiement des intérêts d'emprunts.

**Habitation principale :** c'est le logement où vous résidez habituellement et effectivement avec les membres de votre famille et où se situe le centre de vos intérêts professionnels et matériels. Si votre emploi vous oblige à de nombreux déplacements, l'habitation principale est le logement où votre famille réside en permanence.

En cas de construction d'une maison ou d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement, vous commencez à rembourser l'emprunt avant de pouvoir affecter le logement à votre habitation principale : pour obtenir le crédit d'impôt, vous devez signer une déclaration d'affectation précisant la date à compter de laquelle le logement sera affecté à votre habitation principale (au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt). Contactez votre centre des impôts.

Si vous devez quitter votre résidence principale à la suite d'une mutation professionnelle, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause, sauf si vous mettez en location le logement que vous avez quitté et si vous en achetez un nouveau qui constituera votre résidence principale.

Si vous faites l'acquisition à titre onéreux d'une fraction indivise d'un logement, seul ouvre droit au crédit d'impôt le montant des intérêts des prêts correspondant à l'acquisition de cette quote-part indivise.

##### ■ Le logement doit respecter des normes minimales de surface et d'habitabilité

Au jour de l'affectation à l'habitation principale, votre logement doit respecter des normes dimensionnelles et comporter les équipements suffisants (sanitaire, chauffage, électricité, gaz...).

Le respect de ces normes est présumé ; toutefois, si votre opération porte sur un logement à rénover ou si vous avez acquis un logement achevé depuis plus de 20 ans qui fait l'objet de travaux importants, un état des lieux doit être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance.

##### ■ Le logement neuf doit respecter les normes thermiques en vigueur

Si vous faites l'acquisition d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement, ou si vous construisez votre logement, celui-ci doit respecter les normes thermiques en vigueur.

Cette condition sera applicable à compter de la publication d'un décret (renseignements auprès de l'Adil).

Par ailleurs, si vous justifiez que votre logement présente un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation en vigueur, c'est-à-dire qu'il répond aux conditions d'attribution du label « BBC 2005 », votre crédit d'impôt est majoré (cf. § « Quel avantage fiscal ? »).

En pratique, vous pouvez solliciter un organisme certifié pour obtenir le label « haute performance énergétique » qui atteste que le bâtiment respect la norme « BBC 2005 ».

#### Qui peut en bénéficier ?

Vous devez être fiscalement domicilié en France, c'est-à-dire y exercer votre activité professionnelle et y disposer d'un lieu de séjour.

Vous êtes marié ou pacsé (et vous êtes soumis à une imposition commune) : le logement acquis peut être la propriété de votre conjoint et de vous-même ou d'un seul d'entre vous, ou encore d'un enfant rattaché à votre foyer fiscal (dans ce cas, le logement doit toutefois constituer votre habitation principale).

#### Pour quels emprunts ?

- Sont concernés les prêts immobiliers contractés auprès d'un établissement de crédit ou d'un organisme collecteur (Action Logement).

Pour être éligible à l'avantage fiscal, l'emprunt peut avoir été souscrit selon un taux variable ou fixe.

- Si l'acquisition de votre nouveau logement est en partie financée par la vente d'un autre bien immobilier que vous possédez, alors que cette vente n'est pas encore intervenue, un établissement de crédit peut vous proposer un « prêt-relais ». Les intérêts payés au titre de ce prêt ouvrent droit au crédit d'impôt.

- Si vous souscrivez de nouveaux emprunts destinés à se substituer aux prêts initiaux éligibles ou à les rembourser : vous pourrez continuer à bénéficier du crédit d'impôt dans la limite des intérêts et des annuités restant à courir.

Si le prêt initial a été souscrit à taux variable, le montant des intérêts pris en compte ne peut excéder ceux prévus par l'échéancier du prêt initial.

Pour le calcul de votre crédit d'impôt, il n'est pas tenu compte de vos prêts à la consommation, ni des frais d'emprunt et des cotisations d'assurance contractées en vue de garantir le remboursement des prêts immobiliers.

### Quel avantage fiscal ?

L'avantage fiscal prend la forme d'un crédit d'impôt sur les intérêts des prêts payés au titre des cinq premières annuités ou des sept premières annuités si la performance énergétique du logement répond à la norme « BBC 2005 » (crédit d'impôt majoré).

■ **Le crédit d'impôt** (hors majoration prévue en cas de respect de la norme « BBC 2005 ») est, **pour les logements acquis ou construits en 2010, égal à :**

- **40 %** du montant des intérêts payés la première annuité **et 20 %** pour les quatre annuités suivantes pour les logements anciens,
- **30 %** du montant des intérêts payés la première annuité **et 15 %** pour les quatre annuités suivantes pour les logements neufs (ces taux passeront respectivement à 25% et 10% en 2011 ; 15% et 5% en 2012).

Ce montant ne peut excéder un **plafond** variable en fonction de votre situation et du nombre d'enfants à charge :

Pour les logements anciens :

	Plafond des intérêts	Plafond du crédit d'impôt		Crédit d'impôt maximum à l'issue des 5 années
		la 1ère année (40 %)	les 4 années suivantes (20 %)	
Personne célibataire, veuve ou divorcée	3 750 €	1 500 €	750 €	4 500 €
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	7 500 €	3 000 €	1 500 €	9 000 €
Couple soumis à imposition commune	7 500 €	3 000 €	1 500 €	9 000 €
Couple dont l'un des membres est handicapé	15 000 €	6 000 €	3 000 €	18 000 €
Majoration par personne à charge*	500 €	200 €	100 €	

\* la somme de 500 € est divisée par deux en cas de garde partagée (soit 250 €).

Pour les logements neufs :

	Plafond des intérêts	Plafond du crédit d'impôt		Crédit d'impôt maximum à l'issue des 5 années
		la 1ère année (30 %)	les 4 années suivantes (15 %)	
Personne célibataire, veuve ou divorcée	3 750 €	1 125 €	562,50 €	3 375 €
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	7 500 €	2 250 €	1 125 €	6 750 €
Couple soumis à imposition commune	7 500 €	2 250 €	1 125 €	6 750 €

Couple dont l'un des membres est handicapé	15 000 €	4 500 €	2 250 €	13 500 €
Majoration par personne à charge*	500 €	150 €	75 €	

■ **Le crédit d'impôt majoré** (en cas de respect de la norme « BBC 2005 ») est égal à 40 % du montant des intérêts payés les sept premières annuités.

	Plafond des intérêts	Plafond du crédit d'impôt pour chacune des 7 années	Crédit d'impôt maximum à l'issue des 7 années
Personne célibataire, veuve ou divorcée	3 750 €	1 500 €	10 500 €
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	7 500 €	3 000 €	21 000 €
Couple soumis à imposition commune	7 500 €	3 000 €	21 000 €
Couple dont l'un des membres est handicapé	15 000 €	6 000 €	42 000 €
Majoration par personne à charge*	500 €	200 €	

■ Le point de départ du décompte des annuités est fixé à la date de première mise à disposition des fonds par le prêteur, alors même que le remboursement du capital ou le paiement des intérêts est différé dans le temps.

Chaque annuité d'intérêts est déterminée de mois à mois. Pour les contrats de prêts conclus en cours d'année, vous pourrez donc bénéficier de six (ou huit) crédits d'impôts consécutifs, le premier et le dernier correspondant à une fraction d'annuité.

Si au cours d'une année, tout ou partie des intérêts n'est pas versée, cela ne prolonge pas la durée d'application du crédit d'impôt.

#### Exemple :

Vous avez souscrit un prêt en juin 2009 pour lequel la première échéance de remboursement intervient le 12 septembre 2009.

Vous bénéficiez du crédit d'impôt au titre de chacune des années de la période 2009-2014 (soit six années civiles). La dernière année, seuls les intérêts versés au titre des huit premières mensualités pourront ouvrir droit au crédit d'impôt.

Le même prêt souscrit pour l'acquisition ou la construction d'un logement respectant la norme « BBC 2005 » permet de bénéficier d'un crédit d'impôt pour la période de 2009-2016 (soit huit années civiles).

En cas de construction d'une maison ou d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement, le point de départ de la première annuité peut être fixé, à votre demande, à la date d'achèvement ou de livraison du logement.

Attention : ce choix que vous faites est irrévocable.

■ Le crédit d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de chacune des années éligibles.

Si le crédit d'impôt excède l'impôt que vous devez, cet excédent vous est restitué et vous recevez un chèque du Trésor public. Si vous n'êtes pas imposable, vous recevez un chèque du Trésor public d'un montant équivalent à la totalité du crédit d'impôt.

#### Cumul du crédit d'impôt avec d'autres avantages

L'ensemble des prêts aidés ou des subventions est cumulable avec le crédit d'impôt. Vous pouvez ainsi obtenir le crédit d'impôt, alors que vous avez bénéficié d'un prêt à taux zéro ou d'un Eco-Prêt.

Vous pouvez également, le cas échéant, profiter de plusieurs crédits d'impôt de nature différente (exemple : le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts et celui pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale).

Seul le cumul avec la réduction d'impôt en faveur de l'acquisition d'une résidence principale située outre-mer n'est pas autorisé.

#### Le crédit d'impôt dans le temps

Vous pouvez bénéficier de plusieurs crédits d'impôt successifs en cas de revente de votre logement et de souscription d'un nouvel emprunt pour acquérir une nouvelle résidence principale.

Si vous êtes amené à réaffecter à une nouvelle acquisition un prêt souscrit pour le financement d'une acquisition antérieure, les intérêts versés au titre de ce prêt peuvent être pris en compte dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'un nouvel emprunt.

Si vous bénéficiez déjà d'un crédit d'impôt pour l'acquisition antérieure, celui-ci redémarre pour cinq nouvelles annuités, toutes les autres conditions devant être par ailleurs remplies.

#### A partir de quand s'applique ce crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt (hors majoration prévue en cas de respect de la norme « BBC 2005 ») s'applique aux acquisitions dont l'acte authentique d'achat a été signé à compter du 6 mai 2007 et aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter de cette même date.

Pour le crédit d'impôt majoré (en cas de respect de la norme « BBC 2005 », la date à retenir est le 1er janvier 2009.



ANIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Construisez votre projet avec votre ADIL**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL,

composez le : 08 20 16 75 00  
(0,12 € la minute)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

Mise à jour : février 2010