

Déductibilité des intérêts d'emprunt : un dispositif encore trop méconnu et qui contient encore des zones d'ombre à 3 mois de l'application du dispositif

C'était une des promesses de la campagne présidentielle de Nicolas Sarkozy : **aider les Français à devenir propriétaire de leur résidence principale grâce à un coup de pouce fiscal**, en leur permettant de déduire directement de leur impôt tout ou partie des intérêts du prêt souscrit pour procéder à l'acquisition de leur résidence principale.

La déductibilité des intérêts constitue un effort financier très important. Sur la base d'un montant d'emprunt moyen estimé de 140 000 euros, la déduction d'impôt s'élèvera en moyenne par ménage à 7 200 euros sur 5 ans. Pour un nombre total de prêts accordés annuellement d'environ 500 000, le coût total s'élève ainsi à 3,5 Milliards d'euros engagés chaque année.

Comme le montre l'enquête menée par Meilleurtaux auprès d'un échantillon de 125 clients en contact avec nos conseillers financiers, cette mesure fiscale est encore insuffisamment connue.

| | Connaît l'existence de la déductibilité des intérêts d'emprunt | Connaît le mode de calcul de la déductibilité des intérêts | Sait combien il pourra déduire |
|--------------|--|--|--------------------------------|
| Oui | 69% | 24% | 18% |
| Non | 31% | 76% | 82% |
| Total | 100% | 100% | 100% |

Si l'existence de la déductibilité est connue de la majorité des particuliers qui ont un projet immobilier (69 %), elle reste ignorée d'une partie importante d'entre eux (31 %). Les particuliers n'en connaissent pas le mode de calcul (seulement 24 % des particuliers interrogés) et une très faible proportion connaît le montant d'économie d'impôt dont il pourra profiter (18 % seulement). Cette faible connaissance par les particuliers affaiblit nécessairement l'efficacité du dispositif qui mériterait d'être davantage explicité. Le montant de la déductibilité des intérêts représente un montant significatif à la fois en pourcentage du montant du projet immobilier (entre 3,7 % et 4,4 % du prix d'achat du bien) et en pourcentage des revenus (entre 4 % et 5,1 % en moyenne pendant 5 ans).

On note également qu'**à trois mois de remplir les déclarations de revenus, les bénéficiaires du dispositif fiscal sont confrontés à de nombreuses incertitudes**. Du côté des services des impôts : tous attendent précisions et aménagements définis par une instruction fiscale qui tarde à paraître, puisqu'elle devait figurer au Bulletin officiel des impôts fin janvier.

Les Centres des impôts contactés par Meilleurtaux ont confirmé que certains éléments du dispositif de déductibilité des intérêts d'emprunt restent toujours en suspens :

- **la confirmation de la rétroactivité du dispositif au 6 mai** : rétroactive la déduction des intérêts d'emprunt ? Non, avait tranché le Conseil constitutionnel l'été dernier, à l'issue de l'examen de la loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat (TEPA). Mais passant outre, le Président de la République a tout de même déclaré que le dispositif concernerait les opérations (acquisition ou construction) dont les actes définitifs seraient signés après le 6 mai. En attendant confirmation, le dispositif s'applique à la date de promulgation de la loi, c'est-à-dire aux opérations conclues après le 22 août 2007 ;

- **la prise en compte des prêts pour travaux ou pour transformation d'un bien existant :** dans le cas de l'acquisition d'un bien avec des travaux, ou d'un local à transformer pour lui donner un usage d'habitation, le futur propriétaire peut souscrire, en plus de son crédit immobilier, un prêt travaux. Pour l'instant, les intérêts du prêt travaux ne sont pas déductibles au même titre que ceux du prêt immobilier ; néanmoins, cette possibilité avait été évoquée lors des débats parlementaires ;
- **le point de départ du calcul des intérêts payés au titre de la première annuité :** a priori, la date retenue serait celle de la mise à disposition des fonds, et non la date anniversaire du contrat de prêt (date de paiement de la première mensualité) ;
- **en cas de déblocage progressif des fonds :** dans le cas d'une construction par exemple, les fonds sont débloqués progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les intérêts intercalaires (c'est-à-dire les intérêts dus au titre des sommes débloquées préalablement au déblocage intégral des fonds empruntés) sont éligibles au crédit d'impôt ; l'administration fiscale doit préciser si le point de départ de la première annuité sera la date de la première mise à disposition partielle des fonds par le prêteur ou la date de déblocage intégral.

Enfin, **les modalités pratiques ne sont pas encore totalement définies** : selon le simulateur actuellement mis à la disposition des contribuables

(http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public;jsessionid=GQXMIJVGX1RUTQFIEMRCFFOAVARX AIV1?paf_dm=popup&paf_gm=content&pageld=particuliers&espld=1&typePage=cpr02&paf_ge ar_id=500018&docOid=documentstandard_5322&temNvlPopUp=true),

les contribuables n'auront qu'à faire figurer le montant des intérêts dus dans la partie « *Charges ouvrant droit à réduction ou à crédit d'impôt* », case « *UH* », au prorata du nombre de mois depuis la souscription du prêt.

Les services des impôts calculeront ensuite le montant à déduire (règle des 40 % la première année, puis des 20 % les années restantes).

Néanmoins, pour que les contribuables puissent indiquer le montant des intérêts dus, les banques devraient envoyer un récapitulatif à chaque client. Sinon, les contribuables pourront se référer au tableau d'amortissement remis par la banque lors de la souscription du prêt (en additionnant les montants mensuels sur le nombre de mois concernés), pour les prêts à taux fixe. Pour les prêts à taux révisable, il sera indispensable de demander un récapitulatif à la banque, si elle ne le fait pas d'elle-même, afin de pouvoir prendre en compte les éventuelles variations de taux intervenues en cours d'année.

Malgré ces imprécisions, les nouveaux propriétaires de leur résidence principale (acquise après le 6 mai 2007 ou le 22 août 2007, en attente de confirmation par une instruction fiscale à venir) bénéficieront lors de leur prochaine déclaration de revenus d'un crédit d'impôt égal à 40% la première année et 20 % les années suivantes du montant des intérêts de leur prêt.

Le montant du crédit d'impôt est plafonné : il ne peut excéder, au titre d'une année d'imposition, 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge (250 € en cas de garde partagée). Les montants sont portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

| | Plafond des intérêts | Plafond du crédit d'impôt |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| Personne célibataire, veuve ou divorcée | 3 750 | 750 |
| Couple soumis à imposition commune | 7 500 | 1 500 |
| Couple soumis à imposition commune avec une personne à charge | 8 000 | 1 600 |
| Couple soumis à imposition commune avec deux personnes à charge | 8 500 | 1 700 |
| Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée | 7 500 | 1 500 |
| Couple soumis à imposition commune et dont l'un est handicapé | 15 000 | 3 000 |

Meilleurtaux
Direction

ENQUETE DEDUCTIBILITE DES INTERETS D'EMPRUNT

le : 29 02 2008

Commentaires : l'existence de la déductibilité est majoritairement connue des particuliers qui ont un projet immobilier (69 %), mais reste ignorée d'une partie importante d'entre eux (31 %). Ces particuliers n'en connaissent toutefois pas le mode de calcul (seulement 24 % des particuliers interrogés) et une très faible proportion connaît le montant d'économie d'impôt dont il pourra profiter. Cette faible connaissance par les particuliers affaiblit nécessairement l'efficacité du dispositif qui mériterait d'être davantage explicité. Un chiffre simple à retenir : l'économie d'impôt représente environ 5 % des revenus du ménage sur les 5 premières années et au total environ 7 % à 8 % du coût du projet immobilier.

| | Connaît l'existence de la déductibilité des intérêts d'emprunt | Connaît le mode de calcul de la déductibilité des intérêts | Sait combien il pourra déduire |
|--------------|--|--|--------------------------------|
| Oui | 69% | 24% | 18% |
| Non | 31% | 76% | 82% |
| Total | 100% | 100% | 100% |

Sur un échantillon aléatoire de 125 clients contactés par Meilleurtaux à différents stades de leur projet immobilier.

Meilleurtaux

Direction

DEDUCTIBILITE D'EMPRUNT EN FONCTION DES REVENUS

le 22 02 2008

Commentaire : le montant de la déductibilité des intérêts représente un montant significatif à la fois en pourcentage du montant du projet immobilier (entre 3,7 % et 4,4 %) et en pourcentage des revenus (entre 4 % et 5,1 %)

| Revenus | Montant d'emprunt (25 ans) | Couple | Enfant | Réduction d'impôt total sur 5 ans | Réduction d'impôt moyenne pendant 5 ans | % revenus Moyen sur 5 ans | Réduction d'impôt première année | % revenus sur première année | Montant projet immobilier (estimé) * | Réduction totale en % du projet |
|----------|----------------------------|--------|--------|-----------------------------------|---|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 20 000 € | 92 000 € | Non | 0 | 4 800 € | 960 € | 4,8% | 1 750 € | 8,8% | 110 000 € | 4,4% |
| 24 000 € | 111 000 € | Non | 0 | 5 500 € | 1 100 € | 4,6% | 2 110 € | 8,8% | 133 000 € | 4,1% |
| 30 000 € | 139 000 € | Oui | 0 | 7 625 € | 1 525 € | 5,1% | 2 640 € | 8,8% | 166 000 € | 4,6% |
| 35 000 € | 162 000 € | Oui | 1 | 8 887 € | 1 777 € | 5,1% | 3 080 € | 8,8% | 194 000 € | 4,6% |
| 40 000 € | 185 000 € | Oui | 1 | 10 130 € | 2 026 € | 5,1% | 3 500 € | 8,8% | 221 000 € | 4,6% |
| 50 000 € | 230 000 € | Oui | 2 | 12 240 € | 2 448 € | 4,9% | 4 000 € | 8,0% | 275 000 € | 4,5% |
| 60 000 € | 275 000 € | Oui | 2 | 13 800 € | 2 760 € | 4,6% | 4 000 € | 6,7% | 328 000 € | 4,2% |
| 70 000 € | 320 000 € | Oui | 2 | 14 000 € | 2 800 € | 4,0% | 4 000 € | 5,7% | 382 000 € | 3,7% |

Assurance 0,36%

* avec 10 % d'apport

A propos de la société Meilleurtaux – www.meilleurtaux.com

L'activité principale de la Société Meilleurtaux, constituée en 1999, consiste à conseiller les particuliers souhaitant contracter un crédit immobilier et à les mettre en relation avec les établissements bancaires susceptibles de leur accorder le meilleur taux de crédit, en fonction des caractéristiques de leur projet. Le particulier peut avoir recours au service Meilleurtaux soit à partir du site Internet meilleurtaux.com et des plates-formes téléphoniques, soit au travers du réseau d'agences Meilleurtaux constitué à partir de 2001 qui comporte plus de 110 points de vente à février 2008. Meilleurtaux met à la disposition des particuliers plus de 100 conseillers financiers par téléphone et plus de 400 conseillers financiers en agences pour les aider dans leur projet immobilier. Meilleurtaux propose également un service de comparaison d'assurance emprunteur (10 % à 15 % du coût de l'emprunt), un département regroupement de crédit et prêt hypothécaire aide les particuliers en difficultés ou propose des solutions pour faciliter leur projet en tirant partie de leur patrimoine immobilier.

Code ISIN : FR 0010187096

CONTACTS

Meilleurtaux : Christophe Crémer

Tél : 01 41 97 99 10

chcremer@meilleurtaux.com

HDL Communication : Bruno Lorthois – Delphine Rouget

Tél. : 01 58 65 00 78

drouget@hdlcom.com