
INSTAURATION D'UN CREDIT D'IMPOT SUR LE REVENU AU TITRE DES INTERETS D'EMPRUNTS SUPPORTES POUR L'ACQUISITION OU LA CONSTRUCTION DE L'HABITATION PRINCIPALE

Actuellement, seuls 56 % des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale alors que la moyenne européenne s'élève à 75 %.

Aussi, afin d'aider les personnes qui acquièrent leur résidence principale à financer cet investissement, il est proposé d'instaurer un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt supportés pour l'acquisition ou la construction de leur habitation principale.

Ce nouvel avantage fiscal viendrait compléter l'actuel dispositif de prêt à taux zéro. Sous la forme simple et lisible d'un crédit d'impôt, il bénéficierait également aux ménages non imposables à l'impôt sur le revenu.

Le dispositif porterait sur les intérêts payés au titre des cinq premières années de remboursement d'un prêt contracté pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale et serait applicable au logement qu'un contribuable fiscalement domicilié en France acquiert directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, et qu'il affecte à son habitation principale.

Pour un même logement, le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne pourrait pas excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune ; somme pouvant être majorée de 500 € par personne à charge du foyer fiscal. Cette majoration de 500 € serait divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

Dans la limite des intérêts éligibles à la mesure, le crédit d'impôt serait égal à 20 % du montant des intérêts d'emprunt payés chaque année.

Les frais d'emprunts et les cotisations d'assurances contractés en vue de garantir le remboursement des prêts ne seraient pas pris en compte dans le calcul du crédit d'impôt.

La mesure s'appliquerait également au montant des intérêts payés en remboursement des prêts consentis à un groupement ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable serait membre. Dans le cas d'une mise à disposition gratuite d'un logement à usage d'habitation principale, le contribuable pourrait déduire une fraction des intérêts payés à proportion de la quote-part correspondant au logement concerné et de ses droits dans la société.

Les intérêts versés avant l'achèvement du logement que le contribuable fait construire ou qu'il acquiert en l'état futur d'achèvement, ouvriraient droit au crédit d'impôt à condition que le contribuable s'engage à affecter ce logement à son habitation principale, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

L'avantage fiscal s'appliquerait aussi bien aux nouveaux emprunts qu'aux emprunts en cours, pour les intérêts payés à compter du 1^{er} jour suivant celui de l'entrée en vigueur de la loi et afférents aux cinq premières annuités suivant l'acquisition de l'habitation principale.

Il serait ouvert à tous ceux qui acquièrent leur résidence principale, qu'ils soient primo-accédants ou non.

Le coût total de la mesure est estimé à 3 milliards d'euros.

Exemples de mise en œuvre du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale

1. Exemple d'un célibataire qui souscrit, le 1^{er} octobre 2007, un emprunt de 100 000 € sur 15 ans à un taux de 4 %

	Période du 01/10/2007 au 31/12/2007	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Période du 01/01/2012 au 31/09/2012
Montant des intérêts d'emprunts payés	996	3860	3656	3444	3221	2265
Montant retenu (plafond de 3750 € pour un célibataire)	996	3750	3656	3444	3221	2265
Montant du crédit d'impôt obtenu	199	750	731	689	644	453

La mesure permettrait à ce célibataire de réaliser, sur cinq ans, un gain de 3 466 € soit une réduction de plus de 10 % du coût total de son crédit, qui s'élèvera hors assurance, à 33 000 €

2. Exemple d'un couple avec deux enfants qui souscrivent, le 1^{er} septembre 2007, un emprunt de 200 000 € sur 20 ans à un taux de 4 %

	Période du 01/09/2007 au 31/12/2007	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Période du 01/01/2012 au 31/08/2012
Montant des intérêts d'emprunts payés	2 656	7 789	7 514	7 228	6 930	4 448
Montant retenu (plafond de 8 500 € pour un couple avec deux enfants)	2 656	7 789	7 514	7 228	6 930	4 448
Montant du crédit d'impôt obtenu	531	1 558	1 503	1 446	1 386	890

La mesure permettrait à cette famille de réaliser, sur cinq ans, un gain de 7 314 €, soit une réduction de plus de 8 % du coût total de son crédit, qui s'élèvera hors assurance, à environ 90 000 €