



# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

## 5 B-14-08

N° 40 du 10 AVRIL 2008

IMPOT SUR LE REVENU. CREDIT D'IMPOT SUR LES INTERETS D'EMPRUNT VERSES AU TITRE DE L'ACQUISITION OU LA CONSTRUCTION DE L'HABITATION PRINCIPALE. ARTICLE 5 DE LA LOI EN FAVEUR DU TRAVAIL, DE L'EMPLOI ET DU POUVOIR D'ACHAT (N° 2007-1223 DU 21 AOUT 2007). ARTICLE 13 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2008 (N° 2007-1822 DU 24 DECEMBRE 2007).

(C.G.I., art. 200 quaterdecies)

NOR : ECE L 08 20608 J

**Bureau C 2**

## PRESENTATION

L'article 5 de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat institue un crédit d'impôt en faveur des contribuables qui acquièrent ou construisent leur habitation au titre des intérêts des prêts supportés à raison de cette opération. Ce dispositif est codifié à l'article 200 quaterdecies du code général des impôts (CGI).

Le crédit d'impôt bénéficie aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, au sens de l'article 4 B du CGI, quelles que soient leurs ressources et qu'il s'agisse ou non d'une première accession à la propriété.

Il s'applique aux intérêts des prêts souscrits aussi bien par le contribuable personne physique lorsqu'il acquiert ou lorsqu'il fait construire un logement, que par une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés lorsque c'est cette dernière qui acquiert ou fait construire le logement. Dans ce dernier cas, le logement doit être mis à la disposition gratuite de l'associé personne physique qui entend bénéficier du crédit d'impôt, au titre de son habitation principale.

Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement du prêt immobilier.

Le montant annuel des dépenses prises en compte pour le calcul du crédit d'impôt est plafonné à 3 750 € pour un célibataire, et à 7 500 € pour un couple. Ces montants sont doublés lorsqu'au moins un des membres du foyer fiscal est handicapé. Ces montants sont également majorés de 500 € par personne à charge ou de 250 € lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts pris en compte. Ce taux est porté à 40 % pour les intérêts versés au titre de la première annuité, du fait des aménagements apportés à ce dispositif par l'article 13 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008.

Il s'applique aux intérêts versés au titre des prêts immobiliers contractés pour une acquisition qui a donné lieu à la signature d'un acte authentique à compter du 6 mai 2007 ou, en cas de construction, lorsque la déclaration d'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette même date.

.

## SOMMAIRE

INTRODUCTION

<b>CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
Section 1 : <b>Les bénéficiaires</b>	<b>3</b>
Section 2 : <b>Les immeubles</b>	<b>9</b>
Section 3 : <b>Les prêts</b>	<b>11</b>
Section 4 : <b>Objet de l'emprunt</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE 2 : MODALITES D'APPLICATION</b>	<b>14</b>
Section 1 : <b>Fait générateur du crédit d'impôt</b>	<b>14</b>
Section 2 : <b>Base et plafond du crédit d'impôt</b>	<b>16</b>
Section 3 : <b>Taux du crédit d'impôt</b>	<b>25</b>
Section 4 : <b>Imputation et restitution</b>	<b>27</b>
Section 5 : <b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	<b>29</b>
Section 6 : <b>Justifications - Remise en cause - Sanctions</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR</b>	<b>37</b>
<b>Liste des fiches et des annexes</b>	
<u>Fiche n° 1 : <b>Logements</b></u>	
<u>Fiche n° 2 : <b>Habitation principale</b></u>	
<u>Fiche n° 3 : <b>Normes minimales de surface et d'habitabilité</b></u>	
<u>Fiche n° 4 : <b>Prêts</b></u>	
<u>Fiche n° 5 : <b>Opérations concernées (objet de l'emprunt)</b></u>	
<u>Fiche n° 6 : <b>Intérêts éligibles</b></u>	
<u>Fiche n° 7 : <b>Changement de situation de famille - Mutation professionnelle</b></u>	
<u>Fiche n° 8 : <b>Documents à produire</b></u>	

## **Annexe 1 : Article 200 quaterdecies du code général des impôts**

## **Annexe 2 : Plafonnement annuel, selon la situation et la composition du foyer fiscal**

## **Annexe 3 : Exemples chiffrés**

## **Annexe 4 : Exemples d'application du dispositif dans le temps**

## **Annexe 5 : Logements que le contribuable fait construire - Exemple d'engagement à produire**

## **Annexe 6 : Logements acquis en état futur d'achèvement ou en état futur de rénovation - Exemple d'engagement à produire**

### **INTRODUCTION**

**1.**Le crédit d'impôt sur le revenu codifié à l'article 200 quaterdecies du code général des impôts (CGI) bénéficie aux contribuables personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, qui souscrivent un prêt immobilier pour acquérir ou faire construire un logement affecté à leur habitation principale.

Le prêt immobilier peut être souscrit soit par un contribuable personne physique lorsqu'il acquiert ou lorsqu'il fait construire directement un logement, soit par le biais d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés qui devient alors propriétaire du logement. Dans ce dernier cas, le logement doit être mis à la disposition gratuite de l'associé personne physique qui entend bénéficier du crédit d'impôt, au titre de son habitation principale. Le montant des intérêts pris en compte pour déterminer le montant du crédit d'impôt devra dans ce cas être calculé à raison de la quote-part de cet associé dans le capital de la société propriétaire correspondant au logement concerné.

Le crédit d'impôt s'applique aux intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement du prêt immobilier.

La base du crédit d'impôt est plafonnée chaque année à 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et à 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Ces montants sont majorés de 500 € par personne à charge, ou de 250 € lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents. Les plafonds de 3 750 € et 7 500 € sont respectivement portés à 7 500 € et à 15 000 € lorsque le foyer fiscal comporte au moins une personne handicapée. Ces majorations peuvent être cumulées, le cas échéant, avec celles correspondant au nombre de personnes à charge.

Le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts versés au titre de la première annuité de remboursement du prêt immobilier et à 20 % du montant des intérêts versés au titre des quatre annuités suivantes, après application du plafonnement et des éventuelles majorations.

Il s'applique à la condition que le logement faisant l'objet du prêt soit, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable. Certaines modalités particulières sont toutefois prévues en cas d'acquisition en état futur d'achèvement ou de construction.

Il s'applique aux intérêts versés au titre des prêts immobiliers contractés pour une acquisition qui a donné lieu à la signature d'un acte authentique à compter du 6 mai 2007 ou, en cas de construction, lorsque la déclaration d'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette même date.

**2.**La présente instruction comporte :

- un commentaire général présentant de manière synthétique les principales caractéristiques du nouveau dispositif, par définition non exhaustif ;
- huit fiches thématiques détaillées ayant la même valeur juridique que le commentaire général ;
- six annexes reproduisant les textes applicables, des exemples chiffrés ainsi que des exemples d'application du dispositif dans le temps.

# CHAPITRE 1 :

## CHAMP D'APPLICATION

### Section 1 :

#### Les bénéficiaires

**3.** Le crédit d'impôt s'applique aux logements affectés à l'habitation principale acquis par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui les met gratuitement à leur disposition.

#### A. PERSONNES PHYSIQUES

**4. Personnes physiques.** Le crédit d'impôt bénéficie aux personnes physiques qui acquièrent ou font construire directement un logement affecté à leur habitation principale. Les personnes concernées s'entendent de celles qui composent le foyer fiscal au sens de l'article 6 du CGI.

Le logement acquis peut être la propriété des deux époux ou d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 bis du CGI. Le logement peut également être la propriété de l'un ou des deux partenaires liés par un PACS soumis à une imposition commune.

Aucune condition de ressources du bénéficiaire n'est requise. En outre, il n'est pas exigé qu'il s'agisse de la première acquisition immobilière réalisée par celui-ci.

L'acquisition d'un logement par une indivision (cas des concubins notamment) ouvre également droit au crédit d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Chaque indivisaire peut ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt calculé sur la quote-part correspondant à ses droits dans l'indivision de la valeur d'acquisition du logement dans la limite applicable, selon sa situation, aux personnes seules ou aux couples soumis à une imposition commune.

#### B. ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES DE CERTAINES SOCIÉTÉS

**5. Associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale.** Les associés de sociétés immobilières d'attribution (CGI, art. 1655 ter) sont réputés être directement propriétaires du logement correspondant à leurs droits dans la société. Ils peuvent donc bénéficier du crédit d'impôt pour la fraction des intérêts d'emprunt qu'ils ont acquittée au titre de l'acquisition du logement qui leur est attribué. Tel est le cas des intérêts des emprunts qu'ils ont personnellement contractés pour faire leur apport à la société ou pour acquérir les actions ou parts représentatives du logement qui leur est attribué.

**6. Associés de sociétés de personnes non dotées de la transparence fiscale et non soumises à l'impôt sur les sociétés.** Les associés de sociétés de personnes non dotées de la transparence fiscale et non soumises à l'impôt sur les sociétés (CGI, art. 8 à 8 ter) peuvent bénéficier du crédit d'impôt :

- pour la fraction des intérêts d'emprunt acquittée par la société au titre de l'acquisition du logement qu'elle met gratuitement à leur disposition, à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné ;
- ou pour les intérêts des emprunts qu'ils ont personnellement contractés pour faire leur apport à la société ou pour acquérir les actions ou parts représentatives du logement qui leur est attribué.

Il est précisé que la loi prévoit expressément que le crédit d'impôt ne s'applique pas :

- aux intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition par la société d'un logement dont le contribuable a été directement ou indirectement propriétaire ;
- aux intérêts des prêts souscrits par le contribuable pour acquérir les parts d'une société dans cette situation.

Sur l'exclusion des acquisitions, via une société, de logements ayant antérieurement appartenu au contribuable, voir fiche n° 5 de la présente instruction, n° 19.

#### C. DOMICILIATION FISCALE EN FRANCE

**7.** Que le logement soit acquis directement ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés,

le contribuable personne physique qui entend bénéficier du crédit d'impôt doit être domicilié fiscalement en France, au sens de l'article 4 B du CGI.

**8. Domiciliation fiscale en France.** Le crédit d'impôt bénéficie exclusivement aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI.

Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article 4 A du CGI, des contribuables qui sont soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leur revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère.

Dans la généralité des cas, il s'agit de personnes résidant en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer. Il peut également s'agir, bien qu'une telle situation revête toutefois un caractère exceptionnel, des personnes qui sont fiscalement domiciliées en France au sens du 2 de l'article 4 B du code précité, quand bien même leur résidence principale est située à l'étranger.

Sur la situation des contribuables qui demeurent fiscalement domiciliés en France, bien qu'ils exercent des fonctions à l'étranger, voir fiche n° 2 de la présente instruction, n°s 11 et 12.

Les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4 A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal. Il en est notamment ainsi des contribuables qui ont leur domicile fiscal en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Saint Martin, à Saint Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie.

Enfin, il est précisé que le crédit d'impôt ne s'applique pas aux résidents monégasques assujettis en France à l'impôt sur le revenu en application de l'article 7 de la convention fiscale franco-monégasque du 18 mai 1963.

## Section 2 : Les immeubles

**9. Immeubles à usage d'habitation.** Le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition ou de la construction d'un logement, c'est-à-dire d'un immeuble à usage d'habitation au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble concerné s'entend du local à usage d'habitation, ainsi que, sous certaines conditions, de ses dépendances immédiates et nécessaires, y compris le cas échéant les garages et emplacements de stationnement.

Sur la définition des immeubles concernés et les normes minimales d'habitabilité requises, voir fiches n°s 1 et 3 de la présente instruction

**10. Affectation à l'habitation principale à la date du paiement des intérêts.** Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'habitation principale du contribuable (voir n°s **31.** et **s.**).

Sur la notion d'habitation principale et les solutions à retenir dans certains cas particuliers, voir fiche n° 2 de la présente instruction.

## Section 3 : Les prêts

**11.** Seuls les intérêts des prêts immobiliers contractés auprès d'un établissement financier, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation, ouvrent droit au crédit d'impôt sur le revenu.

Sont donc exclus les intérêts des prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte (regroupements de prêts et notamment de prêts à la consommation...), ainsi que ceux conclus auprès de personnes morales autres que des établissements financiers ou de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux.

Pour plus de précisions sur les prêts concernés et les solutions à retenir dans certains cas particuliers, notamment en cas de souscription d'un prêt substitutif, voir fiche n° 4 de la présente instruction.

## Section 4 : Objet de l'emprunt

**12.** L'emprunt doit avoir été contracté pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale. En principe, les intérêts des emprunts destinés à financer des travaux de rénovation ne sont pas retenus.

Cela étant, compte tenu de la volonté du législateur, telle qu'elle ressort des débats lors de l'examen du projet de loi devant l'Assemblée nationale (Cf. Débats AN - 2<sup>ème</sup> séance du jeudi 12 juillet 2007 - JO AN du 13/07/2007 - p. 1858 et 1859), il est admis que le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des emprunts souscrits pour financer l'acquisition ainsi que les travaux relatifs au logement ainsi acquis, lorsque ceux-ci sont concomitants à cette acquisition, c'est-à-dire rattachables à la fois dans le temps et dans la destination.

**13. Objet des prêts éligibles.** Sont ainsi pris en compte les intérêts des emprunts destinés à financer :

- l'acquisition d'un logement suivi ou non de travaux, ceux-ci étant réalisés immédiatement ou à bref délai après cette acquisition ;
- l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un immeuble et les dépenses de construction de celui-ci ;
- l'agrandissement de l'habitation principale lorsque l'immeuble acquis ou construit forme avec le logement dont l'acquéreur ou le constructeur est déjà propriétaire une seule et même unité d'habitation ;
- l'acquisition d'un logement dégradé (ruine) ou d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation suivie de travaux permettant de le réaffecter ou de le transformer en local à usage d'habitation ;
- les travaux de transformation en local à usage d'habitation d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation dont le contribuable est déjà propriétaire (ex : transformation d'une grange) ;
- le paiement d'une soule de partage.

Pour plus de précisions sur les dépenses susceptibles d'être financées par l'emprunt dont les intérêts ouvrent droit au crédit d'impôt, voir la fiche n° 5 de la présente instruction

Les intérêts des prêts destinés à financer des dépenses autres que celles mentionnées ci-dessus ne peuvent ouvrir à l'avantage fiscal.

## CHAPITRE 2 : MODALITES D'APPLICATION

### Section 1 : Fait générateur du crédit d'impôt

**14. Versement effectif des intérêts.** Le crédit d'impôt est accordé chaque année jusqu'à celle au cours de laquelle intervient le versement des intérêts afférents à la dernière des cinq annuités de remboursement prises en compte.

Ainsi, un contribuable qui souscrit un prêt en novembre 2007 pour lequel la première échéance de remboursement intervient au 10 décembre 2007 pourra bénéficier du crédit d'impôt au titre de chacune des années de la période 2007-2012 (soit 6 années civiles). Au titre de la dernière année, seuls les intérêts versés au titre des onze premières mensualités pourront ouvrir droit au crédit d'impôt.

La circonstance que le contribuable se soit abstenu de verser tout ou partie des intérêts au cours d'une année considérée n'a pas pour effet de prolonger la durée d'application du crédit d'impôt ou de permettre le report et la prise en compte de ces intérêts au delà de l'échéance de la cinquième annuité.

**15. Paiement des intérêts par une assurance ou par un tiers.** Les intérêts acquittés par des tiers ne sont pas pris en compte. Ainsi, lorsqu'au cours des cinq premières annuités de remboursement du prêt, le paiement des intérêts est pris en charge par une assurance ou par un tiers, le contribuable ne peut bénéficier d'un supplément ou d'une prorogation de crédit d'impôt pour les intérêts qu'il a personnellement acquittés au-delà des cinq premières annuités.

### Section 2 : Base et plafond du crédit d'impôt

**16. Principe.** Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés annuellement au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts immobiliers éligibles. Sont exclues de la base du crédit d'impôt, les dépenses relatives aux frais d'emprunt et aux cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

Pour plus de précisions sur les intérêts éligibles, voir la fiche n° 6 de la présente instruction

## A. NATURE ET NOMBRE D'ANNUITÉS ÉLIGIBLES

**17. Définition des annuités éligibles.** Le terme « annuité » doit s'entendre de tout versement annuel d'intérêts alors même qu'il ne s'accompagne pas d'un amortissement du capital. Bien entendu, lorsque l'annuité comprend à la fois les intérêts et une part de capital, cette part n'est pas retenue. Chaque annuité d'intérêt est déterminée de mois à mois.

Pour plus de précisions, voir les exemples figurant en annexes 3 et 4

**18. Point de départ du décompte des cinq premières annuités éligibles.** Conformément aux dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 200 quaterdecies du CGI, le point de départ du décompte des cinq premières annuités éligibles s'entend de la date de première mise à disposition des fonds par le prêteur et non de la date de l'offre de prêt par le prêteur ou celle de la conclusion du contrat. Ce principe est applicable même si le remboursement du capital ou le paiement des intérêts est différé dans le temps.

Les cinq annuités d'intérêts payés éligibles se décomptent à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés, puis de date à date à partir de celle-ci. Ainsi, pour les contrats de prêt conclus en cours d'année, les contribuables bénéficient donc de six crédits d'impôt consécutifs, ceux de la première et la dernière années correspondant à une fraction d'annuité, exprimée en douzièmes.

Lorsque le contribuable contracte successivement deux emprunts pour l'acquisition d'un même logement (cas d'un prêt « relais » destiné à financer l'acquisition du nouveau logement dans l'attente de la revente de l'ancien), le propriétaire peut prendre en compte les intérêts versés au titre de l'ensemble de ces deux prêts, dans la limite des cinq premières annuités. Le point de départ de ces annuités s'entend donc de la date de mise à disposition des fonds par le prêteur au titre du premier des deux prêts.

Remarque : lorsque l'emprunt immobilier prévoit un déblocage échelonné et progressif des fonds (cas des VEFA notamment), les intérêts dits « intercalaires », c'est-à-dire les intérêts dus au titre des sommes débloquées préalablement au déblocage intégral des fonds empruntés constituent des intérêts éligibles au crédit d'impôt. Dans cette hypothèse, le point de départ de la première annuité s'entend de la date de la première mise à disposition partielle des fonds par le prêteur et non la date de déblocage intégral (voir toutefois, n° 19. ci-après).

La circonstance que le contribuable se soit abstenu de verser tout ou partie des intérêts au cours d'une année considérée n'a pas pour effet de prolonger la durée d'application du crédit d'impôt au delà de l'échéance ou de permettre le report et la prise en compte de ces intérêts au delà de l'échéance de la cinquième annuité. Il en est de même en cas de remboursement différé de la première échéance de remboursement des fonds empruntés, dès lors que ce différé n'a pas d'incidence sur le point de départ du décompte des cinq premières annuités éligibles au crédit d'impôt.

De même, la souscription d'un prêt substitutif ne peut conduire à proroger la durée d'application du crédit d'impôt. Dans cette situation, la première mise à disposition des fonds empruntés s'entend de celle qui résulte du prêt initial, laquelle constitue le point de départ du décompte des cinq premières annuités éligibles.

**19. Exception en cas de construction ou d'acquisition en état futur d'achèvement.** En cas de construction ou d'acquisition en état futur d'achèvement et par exception au principe énoncé au n° 18., la date qui sert de point de départ de la première annuité éligible peut être fixée, à la demande du contribuable, à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement.

Cette exception est subordonnée à ce que le contribuable en fasse la demande au plus tard lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle intervient l'achèvement ou la livraison du logement.

Cette demande est irrévocable et exclusive de l'application des modalités de droit commun mentionnées ci-avant.

En pratique, un contribuable qui, dans une telle situation, aurait bénéficié du crédit d'impôt au titre d'intérêts versés avant la date de l'achèvement ou de la livraison du logement, devrait, pour bénéficier sur option de l'application différée du dispositif, revenir explicitement sur son choix et déposer des déclarations rectificatives conduisant au reversement des crédits d'impôt précédemment obtenus.

Dans cette hypothèse, le reversement des crédits d'impôt ainsi remis en cause serait, le cas échéant, assorti du paiement de l'intérêt de retard mentionné à l'article 1707 du CGI.

## B. PLAFONNEMENT ANNUEL DE LA BASE DE CALCUL DU CRÉDIT D'IMPÔT

**20. Plafond annuel.** Le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut 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.

Cette somme est, le cas échéant, majorée en fonction de la composition du foyer fiscal du bénéficiaire ou de la situation de handicap affectant un des membres de ce foyer (voir ci-après).

Lorsque les intérêts effectivement supportés par le contribuable sont supérieurs, au titre d'une année, aux plafonds ci-dessus, le crédit d'impôt est calculé en retenant ces plafonds. L'excédent éventuel ne peut être reporté sur une année ultérieure.

**21. Plafond majoré en faveur des personnes handicapées.** Les montants de 3 750 € (personne célibataire, veuve ou divorcée) et de 7 500 € (couple soumis à imposition commune) sont respectivement portés à 7 500 € et à 15 000 €, lorsque le foyer fiscal comporte au moins une personne handicapée.

Les personnes handicapées qui bénéficient de ce plafond majoré s'entendent de celles qui sont titulaires de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Il peut s'agir du contribuable lui-même, d'un des conjoints en cas d'imposition commune, ou d'une personne à charge du foyer fiscal.

**22. Majoration pour personne à charge.** Les sommes précitées sont majorées chaque année de 500 € par personne à charge au sens des articles 196 à 196 bis. Il s'agit des enfants à charge ou rattachés ou des personnes invalides comptées à charge. Cette majoration est ramenée à 250 € lorsqu'il s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents. Elle s'applique, selon le cas, au plafond mentionné au n° 20. ou n° 21..

**23. Modalités d'application des majorations du plafonnement annuel.** Pour l'ensemble des majorations prévues, la situation du foyer fiscal est appréciée dans les mêmes conditions qu'à l'impôt sur le revenu, c'est-à-dire en principe au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au titre de laquelle est souscrite la déclaration des revenus, ou au 31 décembre de cette même année lorsque cette prise en compte s'avère favorable au contribuable (CGI, article 196 bis).

**24. Situation des personnes vivant en concubinage et des co-occupants.** Lorsque des propriétaires indivis partagent un même logement sans pour autant être soumis à imposition commune, chacun d'eux bénéficie du plafond prévu pour les personnes seules, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Il peut notamment en être ainsi de concubins ou de co-occupants qui auraient acquis ou construit et occuperaient ensemble un logement, au titre des prêts immobiliers souscrits en commun ou par chacun d'eux.

En tout état de cause, le bénéfice du crédit d'impôt s'apprécie distinctement pour chacun des indivisaires, dès lors qu'ils font l'objet d'une imposition séparée à l'impôt sur le revenu.

Pour une présentation synthétique, il convient de se reporter au tableau récapitulatif figurant en annexe 2

### Section 3 :

## Taux du crédit d'impôt

**25. Taux applicable au titre de la première annuité.** Conformément aux dispositions du deuxième alinéa du IV de l'article 200 quaterdecies du CGI, tel qu'il résulte de l'article 13 de la loi de finances pour 2008 (n° 2007-1822 du 24 décembre 2007), le taux applicable aux intérêts versés au titre de la première annuité est porté de 20 % à 40 %.

Cette majoration, qui complète le dispositif adopté par le Parlement dans la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, vise à mieux prendre en compte le surcoût qui suit immédiatement la décision d'acheter ou de faire construire l'habitation principale, en raison des frais annexes inhérents à cette opération.

Ainsi, pour les contrats de prêt conclus en cours d'année, les contribuables bénéficient du taux majoré de 40 % pour les intérêts versés, le cas échéant, sur deux années d'imposition consécutives, au titre des douze premières mensualités et dans la limite des plafonds mentionnés ci-dessus.

Pour plus de précisions, voir les exemples figurant en annexes 3 et 4

**26. Taux applicable au titre des annuités suivantes.** Au titre de la deuxième à cinquième annuité, le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts payés, retenus dans la limite des plafonds mentionnés ci-dessus.

### Section 4 :

## Imputation et restitution

**27. Imputation du crédit d'impôt.** Le crédit d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de



chacune des années éligibles. Cette imputation s'effectue après celle :

- des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 quater B à 200 bis, 200 octies et 200 decies A ;
- des autres crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires.

**28. Restitution du crédit d'impôt.** Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent est restitué au contribuable. La somme à restituer est égale, selon le cas, à l'excédent du crédit d'impôt sur le montant de l'impôt dû par le bénéficiaire ou à la totalité du crédit d'impôt lorsque le contribuable n'est pas imposable.

La restitution est effectuée d'office, au vu de la déclaration d'ensemble des revenus (n° 2042) que le contribuable, même non imposable, doit nécessairement souscrire pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. Elle est effectuée par virement sur le compte bancaire ou le compte chèque postal du contribuable si l'administration a connaissance de son identité bancaire ou postale. A défaut, elle est effectuée au moyen d'un chèque sur le Trésor.

La restitution n'est pas opérée lorsqu'elle est inférieure à 8 € (CGI, art. 1965 L).

## Section 5 :

### Articulation avec d'autres dispositifs

**29. Cumul avec certains prêts aidés, et notamment le prêt à 0 % (prêt à taux zéro - PTZ).** Le crédit d'impôt en faveur des intérêts d'emprunt supportés à raison de l'acquisition ou de la construction de l'habitation peut s'appliquer aux contribuables qui bénéficient par ailleurs de l'avance remboursable ne portant pas intérêt (prêt à 0 % ou PTZ) prévue à l'article 244 quater J du CGI ou d'autres prêts aidés d'accession à la propriété. Dans cette situation, le crédit d'impôt est calculé sur les intérêts supportés par les bénéficiaires au titre des prêts complémentaires qu'ils ont souscrits en sus du prêt à 0 % (PTZ).

Les prêts complémentaires s'entendent de tous ceux, quelle que soit leur dénomination (prêt immobilier ordinaire, prêt épargne-logement...), qui concourent, avec l'avance remboursable, au financement de l'acquisition ou de la construction du logement ou, le cas échéant, des travaux assimilés à une telle construction.

**30. Non-cumul avec la réduction d'impôt en faveur de l'acquisition d'une résidence principale située outre-mer.** Le crédit d'impôt, prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI en faveur des intérêts d'emprunt supportés à raison de l'acquisition ou de la construction de l'habitation ne peut s'appliquer, au titre d'un même logement, aux contribuables qui bénéficient par ailleurs des dispositions prévues au a du 2 de l'article 199 undecies A du même code.

Ainsi, en cas d'acquisition ou de construction d'un logement affecté à l'habitation principale qui remplirait l'ensemble des conditions requises pour chacun de ces deux dispositifs, le contribuable doit opter pour celui dont il souhaite bénéficier au titre de ce logement. Ce choix se manifeste lors de la déclaration de revenus de l'année pour laquelle il demande le bénéfice de l'avantage fiscal pour la première fois.

Par ailleurs, il est précisé qu'un même contribuable peut bénéficier alternativement de ces deux dispositifs au titre de résidences principales distinctes, acquises ou construites successivement.

## Section 6 :

### Justifications - Remise en cause - Sanctions

**31.** D'une manière générale, le contribuable est tenu de fournir, à la demande de l'administration, toutes précisions de nature à prouver que les conditions auxquelles le crédit d'impôt est subordonné sont remplies (LPF, article L. 10).

Ainsi, par exemple, en cas d'emprunt commun souscrit par deux contribuables (cas des concubins notamment), il appartiendra à chacun d'entre eux de justifier la quote-part d'intérêts effectivement payés. Cette justification pourra notamment être apportée par la fourniture du contrat de prêt et des documents mentionnés ci-après.

#### A. JUSTIFICATIFS

**32.** Le contribuable doit pouvoir justifier, à la demande de l'administration, les charges qu'il a portées sur ses déclarations de revenus afin d'obtenir le bénéfice du crédit d'impôt. A défaut, les avantages fiscaux accordés sont remis en cause (remise en cause partielle si les charges sont justifiées pour une fraction de leur montant).

Toutefois, afin de simplifier et de faciliter les démarches des contribuables, ceux-ci ne sont pas tenus de joindre à leur déclaration de revenus les justificatifs correspondant au crédit d'impôt dont ils demandent à bénéficier.

Cela étant, ils doivent tenir à la disposition de l'administration, qui peut en demander la production dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de contrôle, certains documents comme l'acte d'acquisition du logement, les échéanciers de remboursement et de manière générale les documents permettant d'établir que les dépenses supportées au titre des intérêts d'emprunt ont été engagées dans le cadre de l'acquisition du logement affecté à leur habitation principale.

De la même manière, lorsqu'un contribuable demande à bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt qu'il supporte à raison de l'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement ou de la construction d'un logement, l'engagement d'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, est réputé effectif dès lors que les dépenses correspondantes ont été mentionnées sur la déclaration de revenus.

Un engagement formalisé devra toutefois être produit à l'administration, à sa demande.

Pour plus de précisions sur les documents qui doivent être produits à la demande de l'administration, voir fiche n° 8 de la présente instruction.

## B. CAS DE REMISE EN CAUSE

**33. Remise en cause du crédit d'impôt.** Le crédit d'impôt est notamment remis en cause lorsque l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation principale ou, en cas de VEFA ou de construction, lorsque le contribuable ne respecte pas l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale dès son achèvement.

**34. Non respect de l'affectation à l'habitation principale d'un logement achevé.** Le défaut d'affectation du logement à l'habitation principale entraîne la reprise de l'avantage fiscal indûment accordé.

Il en est notamment ainsi en cas de cession du logement qui a donné lieu au crédit d'impôt, en cas de mise en location de ce même logement, ou bien en cas d'acquisition d'un nouveau logement par le contribuable que celui-ci affecte à son habitation principale.

Ainsi, lorsque l'affectation à l'habitation principale, dont la réalité doit être appréciée à la date du paiement de chaque échéance de remboursement d'intérêts de l'année fiscale, n'est pas effective, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle cette affectation a cessé, ou depuis l'origine lorsque cette affectation n'a jamais été respectée.

Sur les conditions d'affectation à l'habitation principale et les solutions à retenir dans certains cas particuliers, voir fiche n° 2 de la présente instruction.

Il est rappelé que lorsque la condition d'affectation du logement à l'habitation principale du contribuable cesse d'être respectée, le crédit d'impôt n'est pas repris pour la période au cours de laquelle l'affectation à l'habitation principale du contribuable a été effective.

Le crédit d'impôt correspondant à ce logement cesse de s'appliquer pour les intérêts versés à compter du premier jour du mois de l'année au cours duquel cette affectation a cessé, ainsi que les années suivantes. Dans cette situation, la condition d'affectation est appréciée mois par mois, sans qu'il soit possible de fractionner une mensualité de remboursement d'intérêts.

La circonstance que la condition d'affectation à l'habitation principale cesse d'être respectée au cours d'une année donnée n'a pas pour effet de diminuer le montant du plafonnement annuel applicable.

**35. Non respect de l'engagement d'affectation à l'habitation principale d'un logement acquis en VEFA ou que le contribuable a fait construire.** Lorsque l'engagement du contribuable d'affecter à son habitation principale, dès l'achèvement ou au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la conclusion du prêt, le logement qu'il a acquis en état futur d'achèvement ou qu'il fait construire, n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

Si le défaut de respect de cet engagement entraîne, en principe, la remise en cause systématique du crédit d'impôt obtenu, il conviendra toutefois de tenir compte des circonstances particulières qui peuvent être à l'origine d'une affectation différée.

Ainsi, lorsque le contribuable fait état d'une impossibilité consécutive au défaut d'achèvement du logement qu'il a fait construire, le crédit d'impôt obtenu ne sera pas remis en cause lorsqu'il sera établi par le contribuable qu'il a mis en oeuvre toutes les diligences utiles pour respecter son engagement.

Sur les exceptions prévues en cas de changement de situation de famille ou de mutation professionnelle, voir fiche n° 7 de la présente instruction.

## C. SANCTIONS

**36. Sanctions.** Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu, conformément aux dispositions prévues au VII de l'article 200 quaterdecies du CGI. Il constitue, de ce fait, un élément d'imposition au sens de l'article 1729 du même code. Par suite, lorsqu'il est procédé à une remise en cause des crédits d'impôt irrégulièrement obtenus parce que le contribuable ne peut justifier des dépenses invoquées ou a fourni à cet égard des renseignements inexacts, le complément de droits éventuellement exigible est normalement assorti de l'intérêt de retard et, si un manquement délibéré ou des manoeuvres frauduleuses du contribuable sont établies, des majorations de droits prévues à l'article 1729 précité.

De plus, conformément aux dispositions du 4 du II de l'article 1727 du code précité, certaines charges ouvrant droit à réductions ou crédits d'impôt et non justifiées sont assimilées à une insuffisance de déclaration pour l'application de la tolérance légale.

## CHAPITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR

**37. Opérations intervenues à compter du 6 mai 2007.** Conformément au communiqué en date du 24 août 2007 de Mme le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, faisant suite à la publication de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, il est précisé que l'ensemble du dispositif commenté dans la présente instruction s'applique aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte authentique d'acquisition a été signé à compter du 6 mai 2007 ou aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter de cette date.

Pour l'appréciation de l'entrée en vigueur du dispositif :

- la date d'acquisition d'un logement achevé, d'un logement en état futur d'achèvement (VEFA) ou d'un logement à rénover (« en état futur de rénovation ») s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat ;
- la date du début de la construction d'un logement s'entend de celle du dépôt du document d'urbanisme préalable au début des travaux, c'est-à-dire de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 du Code de l'Urbanisme (art. R. 421-40 du même code pour les documents déposés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007).

Compte tenu de ce qui précède, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts payés à compter du 6 mai 2007 au titre des constructions ou des acquisitions de logement intervenues à compter cette date.

Il est admis que les intérêts d'emprunt relatifs à l'acquisition d'un terrain intervenue avant le 6 mai 2007 ouvrent droit au crédit d'impôt, lorsque la construction édifiée sur ce terrain fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier postérieure à cette date. Dans cette situation, le point de départ des annuités éligibles s'entend de la mise à disposition des fonds empruntés au titre de la construction (voir exemple C de l'annexe 4).

**38.** Le crédit d'impôt ne s'applique pas aux intérêts versés au titre du ou des emprunts destinés à financer la construction ou l'acquisition d'un logement intervenues avant le 6 mai 2007, y compris lorsque le premier remboursement d'emprunt intervient après cette date.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux exemples figurant en annexes 3 et 4.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

## FICHE N° 1

### Logements

**1.** Le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition ou de la construction d'un logement, c'est-à-dire d'un immeuble à usage d'habitation au sens des articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble concerné s'entend du local à usage d'habitation (A), ainsi que de ses dépendances immédiates et nécessaires, y compris le cas échéant les garages et emplacements de stationnement, sous réserve du respect de certaines conditions (B).

#### **A. IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION**

**2. Définition.** Le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation, qu'il s'agisse d'un logement neuf ou ancien. En pratique, il peut s'agir de logements situés dans un ensemble immobilier collectif ou d'une maison individuelle.

Il peut s'agir indifféremment d'un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, d'un logement ancien, à rénover ou non, ou d'un logement à construire.

Il peut s'agir également d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation.

**3. Logements en l'état futur d'achèvement.** L'acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA) se caractérise par un contrat dans lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux par l'acquéreur (code de la construction et de l'habitation, art. L. 261-3).

Aucune condition de délai d'achèvement des travaux n'est exigée en tant que telle. Cela étant, dès lors que le contribuable doit affecter le 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, il en résulte que le logement doit en pratique être achevé à cette date.

Sur la notion d'habitation principale et les modalités particulières d'application du crédit d'impôt en cas d'acquisition en l'état futur d'achèvement, voir fiche n° 2 de la présente instruction

**4. Logements à rénover (« en état futur de rénovation »).** La vente d'immeuble à rénover, dans les conditions prévues à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, et s'engage à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur l'immeuble ou la partie d'immeuble cédé. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Ces travaux ne peuvent consister en des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

Le contrat doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique. Il précise :

- la description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- la description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;
- le prix de l'immeuble ;
- le délai de réalisation des travaux ;
- la justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
- les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances.

Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

**5. Logements que le contribuable fait construire.** Les logements que le contribuable fait construire s'entendent des immeubles à usage d'habitation que le contribuable fait construire sur un terrain lui appartenant ou dans le cadre d'un bail à construction.

S'agissant du logement que le contribuable fait construire, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des prêts contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction.

Lorsque le contribuable est déjà propriétaire du terrain d'assiette, sont éligibles au crédit d'impôt les intérêts de prêts contractés au titre des seules dépenses de construction du logement.

Pour plus de précisions sur les dépenses susceptibles d'être financées par l'emprunt dont les intérêts ouvrent droit au crédit d'impôt, voir la fiche n° 5 de la présente instruction

Aucune condition de délai d'achèvement des travaux de construction n'est exigée en tant que telle. Cela étant, dès lors que le contribuable doit affecter le 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, il en résulte que la construction du logement doit en pratique être achevée à cette date.

Sur la notion d'habitation principale et les modalités particulières d'application du crédit d'impôt en cas de construction d'un logement, voir la fiche n° 2 de la présente instruction

En revanche, les intérêts des prêts contractés au titre de la seule acquisition d'un terrain nu ne peuvent, en principe, ouvrir droit au crédit d'impôt dès lors que l'acquisition d'un terrain nu ne peut être considérée comme l'acquisition ou la construction d'un logement.

Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas peuvent bénéficier du crédit d'impôt, s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies. Tel est le cas des personnes qui font construire un logement sur un terrain qui leur est donné à bail à construction ou à bail emphytéotique. En effet, à défaut de stipulation contraire dans la convention, le preneur est propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il édifie (cf. art. L. 251-1 à L. 251-9 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne le bail à construction et art. L. 451-1 à L. 451-13

du code rural en ce qui concerne l'emphytéose).

Enfin, pour tenir compte des difficultés particulières de disponibilité foncière dans les départements d'outre-mer exclusivement, il est admis que les personnes propriétaires d'un logement édifié et achevé, lorsqu'elles ne sont pas propriétaires du terrain sur lequel le logement a été construit, puissent néanmoins bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ultérieure de ce terrain, sous réserve qu'à la date de cette transaction, une construction puisse y être valablement édifiée au regard des règles d'urbanisme (RM Letchimy n° 1299, publiée au JOAN le 06/11/2007 p. 6867).

**6. Logements qui ont fait l'objet de la part du vendeur de travaux de transformation ou de réhabilitation.** Il s'agit des logements ou de locaux précédemment affectés à un usage autre que l'habitation, qui ont fait l'objet, de la part du vendeur, de travaux de réhabilitation qui concourent à la production d'un immeuble neuf, au sens du 7° de l'article 257 du CGI..

Sur les logements faisant l'objet de travaux de la part de l'acquéreur, voir la fiche n° 5 de la présente instruction

**7. Situation des bateaux et péniches à usage d'habitation.** Il est admis que le crédit d'impôt s'applique également en cas d'acquisition d'un bateau ou d'une péniche, utilisé en un point fixe et aménagé pour l'habitation, même s'il est seulement retenu par des amarres (cf. 3° de l'article 1381 du CGI), lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le bateau ou la péniche n'est pas destiné à la navigation et ne quitte pratiquement jamais son lieu d'amarrage ;
- il est soumis à la taxe d'habitation et à la taxe foncière sur les propriétés bâties (pour plus de précisions, voir notamment DB 6 C-113 du 15 décembre 1988).

## **B. DÉPENDANCES IMMÉDIATES ET NÉCESSAIRES DU LOGEMENT**

**8.** L'acquisition des dépendances immédiates et nécessaires du logement affecté à l'habitation principale est considérée comme liée à celle du logement pour l'octroi et la détermination du crédit d'impôt. En revanche, les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition isolée de dépendances du logement, qu'elles constituent ou non des locaux d'habitation, n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal.

**9. Principes.** Les dépendances immédiates et nécessaires du logement éligible à l'avantage fiscal doivent former avec lui un tout indissociable et, par conséquent, être acquises en même temps que celui-ci.

Toutefois, la circonstance que l'acquisition des dépendances immédiates et nécessaires d'une part, et, d'autre part, celle du logement soient réalisées auprès de vendeurs distincts ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal pour le tout, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Ainsi, l'avantage fiscal s'applique aux garages ou aux chambres de service qui sont considérés comme des dépendances immédiates et nécessaires du logement, même dans l'hypothèse où le vendeur du garage ou de la chambre est différent de celui de la maison d'habitation. Dans cette situation, il est admis de réputer la condition d'acquisition simultanée satisfaite lorsque les acquisitions interviennent dans un délai normal.

A cet égard, il ne peut être fixé, a priori, aucun délai maximum devant intervenir entre ces acquisitions. Toutefois, dans la majorité des cas, un délai d'une année doit constituer le délai maximal. Il s'agit d'une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, et notamment des conditions locales du marché immobilier, des caractéristiques particulières du bien acquis et, éventuellement, des diligences accomplies par le contribuable pour acquérir une ou plusieurs dépendances en plus du logement (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, difficultés particulières à trouver un garage ou une chambre à proximité etc.).

En tout état de cause, l'acquisition ultérieure des dépendances immédiates et nécessaires par rapport à celle du logement, lorsqu'elle peut être considérée, au vu des circonstances de fait, comme formant un tout indissociable avec l'acquisition du logement, ne sera prise en compte pour la détermination du montant du crédit d'impôt qu'à compter de la mise à disposition des fonds relatifs au prêt correspondant à l'acquisition ou à la construction de ce logement. Elle ne saurait avoir ni d'effet rétroactif pour le calcul de l'avantage fiscal, ni pour effet de proroger la durée d'application du crédit d'impôt, dès lors qu'en principe, seule l'acquisition du logement à proprement parler ouvre droit au crédit d'impôt.

**10. Terrain entourant l'immeuble.** En cas d'acquisition simultanée de la résidence principale et des dépendances immédiates et nécessaires à celle-ci, cette dernière notion recouvre notamment l'ensemble du terrain entourant l'immeuble, y compris l'assise de la construction.

**11. Chambres de service et garages.** Le point de savoir si une chambre de service ou un garage constitue la dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale est une question de fait. Toutefois, il n'y a pas lieu d'écarter la notion de dépendance immédiate et nécessaire :

- pour les garages situés à une distance inférieure à 1 km de la résidence principale ;
- pour les chambres de service situées dans le même immeuble que la résidence principale. Si tel n'est pas le cas, l'acquisition de la chambre est traitée comme une acquisition distincte. Il s'agit toutefois d'une présomption simple susceptible de preuve contraire. Dans l'hypothèse où l'acquisition serait financée au moyen d'un même emprunt, il convient de retenir, pour la détermination du montant des intérêts éligibles au crédit d'impôt, un prorata calculé en fonction du prix de chaque bien acquis par rapport au montant total emprunté.

## **C. CAS PARTICULIERS ET PRÉCISIONS DIVERSES**

**12. Indivision de l'immeuble.** Les intérêts d'un prêt immobilier versés pour l'acquisition à titre onéreux d'une fraction indivise d'un logement ouvrent droit au crédit d'impôt. Dans ce cas, seul ouvre droit au crédit d'impôt le montant des intérêts des prêts correspondant à l'acquisition par le contribuable de cette quote-part indivise.

Ces précisions s'appliquent notamment aux personnes, vivant en concubinage ou non, qui acquièrent leur habitation principale commune en indivision.

Toutefois, par identité de traitement avec la solution retenue en matière de partage d'indivision d'origine conjugale (voir n° 18. de la fiche 5), il est également admis que l'acquisition ultérieure d'autres fractions indivises puisse à nouveau ouvrir droit au crédit d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

**13. Immeubles grevés d'un droit d'usage ou d'habitation.** Les droits d'usage et d'habitation sont régis par les articles 625 à 636 du Code civil : ils confèrent au titulaire - l'usager - la jouissance totale ou partielle d'un logement. Il s'agit de droits réels et viagers, de même nature que l'usufruit, mais inférieurs en étendue : le titulaire peut demeurer dans le logement avec sa famille, mais il ne peut ni céder ni louer son droit.

Lorsque l'immeuble acquis est ainsi grevé d'un droit d'usage ou d'habitation, il arrive que l'acquéreur occupe néanmoins une partie du logement. Dans ce cas, il peut bénéficier du crédit d'impôt à hauteur de cette occupation. Un prorata du montant des intérêts des prêts immobiliers doit être effectué, correspondant à la fraction de ces sommes qui se rapporte à la surface du logement occupée à usage d'habitation principale par rapport à la surface totale du logement acquis. La partie du logement qui fait l'objet du droit d'usage ou d'habitation ne peut en aucun cas donner droit au crédit d'impôt, dès lors que celle-ci ne constitue pas l'habitation principale de l'emprunteur.

Exemple : Un couple soumis à imposition commune acquiert une maison dont la surface totale est de 100 m<sup>2</sup> ; cet immeuble est grevé d'un droit d'usage à hauteur de la moitié de sa surface totale, soit 50 m<sup>2</sup>. Les acquéreurs occupent à titre de résidence principale la surface non grevée du droit d'usage ou d'habitation, soit une surface de 100 - 50 = 50 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire la moitié de la surface totale du logement acquis (50/100 = 1/2).

Le montant total de la première annuité de remboursement des intérêts du prêt contracté pour cette acquisition s'élève à 3 000 €

En conséquence, le montant des intérêts des prêts au titre desquels le contribuable va pouvoir bénéficier du crédit d'impôt s'élèvera à : 3 000 x 1/2 = 1 500 €

En revanche, lorsque le logement est grevé d'un droit d'usage ou d'habitation pour sa totalité, le propriétaire emprunteur ne peut prétendre occuper le bien à usage d'habitation principale. Il ne peut dès lors prétendre au crédit d'impôt.

**14. Logement acquis en exécution de contrats de location-accession, de location-vente ou de crédit-bail.** Les locataires auxquels une offre d'achat du logement qu'ils prennent en location est faite sont susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts souscrits afin de lever l'option d'achat, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies. Les loyers ne peuvent être pris en compte pour la détermination du crédit d'impôt.

**15. Logements édifiés en exécution d'un contrat de bail à construction.** Lorsqu'il se réserve la jouissance d'un logement édifié en exécution d'un bail à construction, le propriétaire emprunteur peut bénéficier du crédit d'impôt, toutes conditions étant par ailleurs remplies, et notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du logement construit dès son achèvement. Lorsque le logement édifié n'est que partiellement affecté à usage d'habitation principale du bénéficiaire, seuls les intérêts correspondants à cette fraction et celle du terrain d'assise (calculée au prorata des surfaces) peut être admise au bénéfice du crédit d'impôt.

**16. Immeuble affecté pour partie à un usage professionnel.** L'immeuble ou la partie d'immeuble doit en principe être affecté totalement à usage d'habitation.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble est totalement affecté à usage d'habitation mais constitue le domicile commercial d'une entreprise individuelle, il est admis que le crédit d'impôt puisse s'appliquer à la totalité des intérêts versés au titre de son acquisition, sous réserve, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies, qu'il n'y soit exercée aucune activité et que l'immeuble ne soit pas inscrit à l'actif de l'entreprise.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble est pour partie affecté à usage d'habitation et pour partie à usage professionnel, seule la fraction des intérêts afférente à l'acquisition de la partie privative qui constitue la résidence principale du propriétaire peut bénéficier du crédit d'impôt. Dans cette situation, il convient de retenir, pour la détermination du montant des intérêts éligibles au crédit d'impôt, un prorata calculé en fonction de la surface effectivement utilisée comme habitation principale par rapport à la surface totale.

**17. Mise en location d'une partie de l'immeuble ou du logement.** Lorsque l'immeuble ou le logement, pour l'acquisition duquel le prêt a été souscrit, est donné pour partie en location, le crédit d'impôt ne peut être accordé que pour la fraction correspondant au logement utilisée à titre d'habitation principale par le bénéficiaire.

Dans une telle situation, le montant des intérêts éligibles au crédit d'impôt est déterminé en retenant un prorata similaire à celui exposé au n° 16..

Voir l'exemple (I) figurant en annexe 4.

**18. Location saisonnière.** La mise en location saisonnière d'une fraction de l'habitation principale en meublé ne fait pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt, dès lors que cette activité ne présente pas un caractère habituel et qu'elle revêt un caractère non-professionnel (pour plus de précisions sur le caractère habituel d'une telle activité, voir DB 4 F 1113). Dans cette situation, il n'est pas nécessaire de pratiquer de prorata sur les intérêts des prêts pris en compte pour la détermination du crédit d'impôt.

## D. ACQUISITIONS N'OUVRANT PAS DROIT AU BÉNÉFICE DU CRÉDIT D'IMPÔT

**19.** Le crédit d'impôt ne s'applique pas aux intérêts des emprunts supportés à raison de l'acquisition :

- d'immeubles bâtis autres que des logements ;
- de logements figurant à l'actif d'une entreprise individuelle ;
- de logements par une société immobilière non dotée de la transparence fiscale et non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque celle-ci donne en location ledit logement ;
- de logements donnés en location ;
- d'un logement mis gratuitement à la disposition d'un des associés d'une société mentionnée au n°s 4. à 5., sans que celui-ci ne l'affecte à son habitation principale.

**20.** Immeubles ayant antérieurement appartenu au contribuable. Le crédit d'impôt est refusé lorsque le logement est acquis par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et qu'il a antérieurement appartenu au contribuable, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour plus de précisions, voir la fiche n° 5 de la présente instruction (n° 19)

**21.** Immeubles entièrement donnés en location. Compte tenu de la condition d'affectation à l'habitation principale du logement par l'emprunteur, de tels immeubles ne peuvent en principe être concomitamment donnés en location.

Toutefois, il est rappelé que certaines mises en location partielles peuvent ne pas faire obstacle au bénéfice du crédit d'impôt pour la fraction du logement effectivement affectée à l'habitation principale du propriétaire.

**22.** Locaux entièrement inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole. Le crédit d'impôt est refusé lorsque le logement occupé par le redevable est inscrit à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole.

En revanche, les industriels et artisans qui n'ont pas inscrit leur logement à l'actif de leur bilan peuvent bénéficier de ce crédit d'impôt, au même titre que les membres des professions libérales et les simples particuliers, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Il en est de même, le cas échéant, des exploitants agricoles.

En outre, il est rappelé que l'affectation mixte d'immeubles d'une part à l'activité professionnelle (affectation ou inscription à l'actif du bilan de cette activité selon les cas), et, d'autre part, à la résidence principale du contribuable, peut ne pas faire obstacle au bénéfice du crédit d'impôt pour la fraction du logement effectivement affectée à l'habitation principale du propriétaire, sous réserve que celle-ci fasse partie de son patrimoine privé.

Sur la notion d'habitation principale, voir fiche n° 2 de la présente instruction

**23.** Résidences secondaires. L'acquisition ou la construction de résidences secondaires est exclue du bénéfice du crédit d'impôt, quand bien même celle-ci serait motivée par des considérations d'ordre familial, notamment par un divorce et les difficultés pouvant en résulter s'agissant de la garde des enfants du couple séparé (RM Henri Prat, n° 12846, JO, AN, 9 août 1982, p. 3307).

## FICHE N° 2

### Habitation principale du contribuable

**1.** Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être affecté à l'habitation principale du contribuable.

**2.** Définition de l'habitation principale. L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du contribuable sont exclus du bénéfice de l'avantage fiscal, sans qu'il y ait lieu de rechercher si la disposition de ces logements est motivée par des raisons d'ordre matériel, moral ou familial.

La notion de logement abritant le foyer du contribuable constitue une question de fait que l'administration apprécie strictement, sous le contrôle du juge de l'impôt, afin d'éviter qu'une utilisation temporaire d'un logement fasse bénéficier les propriétaires de résidences secondaires d'avantages fiscaux réservés à l'habitation principale.

Cette définition exclut donc toute pluralité d'habitation principale.

**3.** Précisions d'origine doctrinales ou jurisprudentielles. La définition de la notion d'habitation principale a donné lieu à de nombreuses précisions d'origine doctrinales ou jurisprudentielles. Ces précisions, rappelées ci-après, doivent également être retenues pour l'application du présent dispositif.

Dans le cas d'un couple soumis à imposition commune, le logement où résident effectivement et en permanence un des membres du couple et les enfants du couple doit être considéré comme l'habitation principale du foyer. Il en va notamment ainsi lorsque l'un des conjoints exerce une profession qui l'oblige à de

fréquents déplacements. L'habitation principale s'entend alors du logement où sa famille réside en permanence.

Il convient en principe de refuser le bénéfice du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI lorsque le contribuable n'habite pas dans l'immeuble qu'il acquiert ou fait construire, mais réside avec sa famille dans un autre logement, fût-ce pour des motifs professionnels, des raisons de santé ou autres.

Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'habitation principale du contribuable.

Sur les exceptions prévues en cas de changement de situation de famille ou de mutation professionnelle, voir fiche n° 7 de la présente instruction.

De même, ne peuvent être regardés comme ayant le caractère d'habitation principale :

- le logement qu'un contribuable célibataire, veuf, séparé ou divorcé, ou des conjoints soumis à imposition commune ont acquis ou fait construire en vue d'y loger soit leurs ascendants, soit leurs enfants mais non pas eux-mêmes (notamment dans le cas où les occupants n'habitent plus le domicile familial éloigné de la ville universitaire où ils poursuivent leurs études) (dans le même sens : CE arrêt du 15 février 1978, n° 6655, et CE arrêts du 14 octobre 1983 n° 37520, du 26 janvier 1990 n° 94920). En effet, l'habitation principale des parents qui acquièrent un appartement pour y loger par exemple un enfant étudiant est constituée par le logement où ils continuent de résider (RM Kuster, n° 25399, JO, AN du 27 juillet 1987, p. 4244) ;
- la résidence dont un militaire de carrière a fait l'acquisition, quels que soient les motifs qui s'attachent à l'acquisition de cette résidence, dès lors qu'il habite avec sa famille dans un logement autre qu'il a pris en location dans la ville où il est affecté à titre professionnel (CE, arrêt du 24 janvier 1973, n° 86344) ;
- la résidence qu'un officier de carrière a fait construire dans une localité où il s'est inscrit sur les listes électorales, alors qu'en raison de son affectation professionnelle il habite, au cours de l'année litigieuse, dans une autre région avec son conjoint, qui y occupe un emploi, et ses enfants, qui y poursuivent leurs études. L'argument tiré de ce que les changements fréquents d'affectation ou la précarité des logements de fonction peuvent rendre difficile, notamment pour les militaires de carrière, l'utilisation effective d'une résidence stable ne suffit pas à modifier cette analyse (CE, arrêt du 11 avril 1973, n° 85513, et dans le même sens : CE, arrêt du 22 juillet 1977, n° 03766) ;
- la maison dans laquelle le contribuable ne réside pas habituellement en raison de son activité professionnelle et de celle de sa femme. Il en est ainsi même si l'intéressé se prévaut, d'une part, de son intention d'y établir sa famille et, d'autre part, de l'impossibilité dans laquelle il s'est trouvé d'obtenir dans la région un emploi pour lui-même et son épouse (CE, arrêt du 21 janvier 1981, n° 19842).

**4. Situation des contribuables titulaires d'un logement de fonction.** Lorsqu'un des époux est titulaire d'un logement de fonction, ce logement constitue, en principe, la résidence du foyer fiscal. Toutefois, lorsque le conjoint marié ou pacsé et les autres membres du foyer fiscal du titulaire du logement de fonction résident effectivement et en permanence dans une autre habitation, cette dernière peut être considérée comme constituant l'habitation principale de ce foyer.

Cette précision concerne notamment les gendarmes et sapeurs-pompiers occupant un logement de fonction en caserne par nécessité absolue de service. Dans cette situation, il est en effet admis que les intéressés puissent faire état, pour l'application du crédit d'impôt, des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition d'une autre habitation, à condition que celle-ci soit occupée de manière permanente, ou quasi permanente par leur conjoint.

En revanche, la jurisprudence considère que la résidence dont un militaire de carrière a fait l'acquisition, quels que soient les intérêts qui s'attachent à la possession de cette résidence, ne constitue pas son habitation principale, dès lors qu'il habite avec sa famille, dans un logement pris en location dans la ville où il était affecté (Voir CE, arrêt du 24 janvier 1973, n° 86344 et dans le même sens, CE, arrêts du 11 avril 1973, n° 85513, du 22 juillet 1977, n° 3766).

De même, un contribuable qui a acheté un appartement pour y loger l'un de ses enfants fiscalement à sa charge ne peut pas bénéficier de l'avantage fiscal pour les intérêts de l'emprunt contracté en vue de cette acquisition. En effet, dès lors que ce contribuable continue de résider avec les autres membres de sa famille dans un logement distinct et situé à une autre adresse, dans la même commune, cet appartement ne constitue pas son habitation principale (CE, arrêt du 15 février 1978, n° 6655, RJ III, p. 36 et dans le même sens CE, arrêts du 14 octobre 1983 n° 37520, du 26 janvier 1990 n° 94920, du 8 octobre 1990 n° 81240).

## **5. Exemples.**

Le logement de fonction occupé par un fonctionnaire doit être considéré comme sa résidence principale (RM Lejeune, n° 25085, JO, AN du 14 mars 1983, p. 1213), quelle que soit la précarité des fonctions exercées, et alors même que la personne bénéficiaire serait tenue de quitter les locaux dès la cessation de son activité professionnelle.

Ainsi, un contribuable exerçant la profession d'instituteur qui occupe avec son conjoint marié ou pacsé et leur enfant, pendant toutes les périodes autres que celles des congés scolaires, le logement de fonction du conjoint marié ou pacsé situé dans un établissement de la même ville au titre de l'activité de ce dernier de conseiller principal d'éducation, doit être regardé comme ayant le centre de ses intérêts familiaux et son habitation principale dans cette ville. Il n'est donc pas fondé à faire état des intérêts d'un prêt contracté pour la construction d'une maison d'habitation dans une localité située à 17 km (CE, arrêt du 30 mai 1979, n° s 11436 et 12155).

Un magistrat qui habite effectivement avec son conjoint marié ou pacsé un logement de fonction dans un département d'outre-mer où il exerce son activité ne peut prétendre avoir sa résidence principale dans un appartement à Paris occupé par ses enfants et sa belle-mère (CE, arrêt du 28 octobre 1981, n° 18831).



Par ailleurs, un militaire de carrière, divorcé ou séparé de son conjoint (marié ou pacsé) avec lequel il était soumis à imposition commune, sans enfant à charge, qui réside dans une chambre située dans un immeuble appartenant aux armées, n'est pas en droit de regarder comme sa résidence principale un appartement situé dans une autre ville où il habite périodiquement et durant ses congés notamment pour y retrouver ses deux filles qui vivent dans cette même ville avec leur mère (CE, arrêt du 3 juin 1992, n° 71675).

Enfin, il est admis qu'un fonctionnaire vivant en couple soumis à imposition commune, en service dans une collectivité d'outre-mer et imposable en métropole sur le revenu global, puisse faire état des intérêts des prêts contractés en vue de l'acquisition d'un logement sur le territoire métropolitain, lorsque celui-ci est occupé de manière permanente ou quasi permanente par son conjoint marié ou pacsé (RM Nilès, n° 36046, JO AN du 21 novembre 1983, p. 5017) (sur la situation analogue dans laquelle peuvent se trouver des fonctionnaires en poste à l'étranger, voir A ci-après).

**6. Affectation à la date de paiement des intérêts.** Le logement qui fait l'objet du prêt au titre duquel l'avantage fiscal est accordé doit être, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'habitation principale du contribuable.

Cette condition s'applique à toutes les acquisitions, à l'exception de celles qui portant sur un logement que le contribuable acquiert en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire.

Lorsque le contribuable n'affecte pas immédiatement le logement à son habitation principale :

- cette situation n'a pas pour effet de prolonger la durée d'application du crédit d'impôt ou le report de ces intérêts au delà de l'échéance de la cinquième annuité (sur le point de départ à retenir, voir n° 18. de l'instruction) ;
- il ne peut bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts versés avant la date à laquelle la condition d'affectation s'avère effectivement remplie ;
- seuls les intérêts versés à compter de cette date et au titre des annuités restant à courir jusqu'à la cinquième peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au crédit d'impôt.

Il est toutefois admis, lorsque le contribuable réalise des travaux dans le logement concomitamment à l'acquisition que l'absence temporaire d'affectation à l'habitation principale pendant la réalisation de ces travaux ne fasse pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt, sous réserve que le contribuable ne bénéficie pas par ailleurs du crédit d'impôt au titre d'un logement précédemment acquis et que l'affectation effective du nouveau logement à son habitation principale intervienne au plus tard dans les douze mois de l'acquisition de celui-ci.

Sur la notion de travaux concomitants à l'acquisition, voir la fiche n° 5 et les exemples figurant à l'annexe 4 de la présente instruction.

**7. Durée de l'affectation à usage d'habitation principale.** Aucune durée d'affectation obligatoire à la résidence principale du logement n'est requise. En revanche, le crédit d'impôt n'est accordé qu'au titre des intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale.

Lorsque cette affectation cesse, le contribuable ne peut continuer à bénéficier de l'avantage fiscal pour les intérêts versés à compter de la date de cet événement. Les intérêts versés au titre de l'échéance postérieure à cet événement (en général, une mensualité) n'ont pas à être proratisés.

Il est en outre rappelé que le crédit d'impôt ne peut s'appliquer au maximum qu'au titre des cinq premières annuités de remboursement de prêts immobiliers éligibles, toutes conditions demeurant remplies.

**8. Affectation différée en cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire.** Lorsque le contribuable acquiert en l'état futur d'achèvement ou fait construire un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à son habitation principale, les intérêts des prêts versés à raison de cette opération et avant l'achèvement de tels logements ouvrent droit au crédit d'impôt lorsque le contribuable prend l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale dès l'achèvement de celui-ci et au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

S'agissant de l'acquisition d'un logement à rénover (« en état futur de rénovation ») et en l'absence de précisions de la loi sur ce point, seuls les intérêts versés à partir de la date à laquelle le logement est effectivement affecté à l'habitation principale du contribuable peuvent en principe ouvrir droit au crédit d'impôt. Cela étant, compte tenu des similitudes de cette forme nouvelle d'acquisition immobilière avec l'acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement, il est admis que les intérêts des prêts versés à raison de cette opération et avant l'achèvement de tels logements ouvrent droit au crédit d'impôt lorsque le contribuable prend l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale dès l'achèvement de celui-ci et au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une remise en cause.

**9. Exception en cas de mutation professionnelle.** Par exception à la règle selon laquelle le crédit d'impôt s'applique aux intérêts supportés à raison de l'acquisition d'un logement affecté, à la date du versement de ceux-ci, à l'habitation principale du contribuable, le crédit d'impôt s'applique également aux intérêts versés par le contribuable qui, à la suite d'une mutation professionnelle, n'est plus en mesure d'affecter le logement objet du prêt à son habitation principale.

Cette exception est toutefois subordonnée à la condition que le logement ne soit pas donné en location et que le contribuable n'ait pas fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à cet usage.

**10. Situation en cas d'acquisition, contre le paiement d'une rente viagère, d'un immeuble occupé par le**

créditentier. Lorsqu'un propriétaire acquiert un immeuble contre le paiement d'une rente viagère et que ce logement est occupé par le créditentier dans sa totalité, le propriétaire débirentier ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt visé à l'article 200 quaterdecies susvisé, dès lors qu'il n'occupe pas l'immeuble à titre d'habitation principale.

La circonstance que l'immeuble soit destiné à être ultérieurement affecté à l'habitation principale de l'acquéreur est sans incidence.

## **A. LOGEMENTS DES FONCTIONNAIRES EN POSTE À L'ÉTRANGER**

**11. Acquisition d'une habitation hors de France par les fonctionnaires en poste à l'étranger.** Il est rappelé que l'habitation principale d'un contribuable s'entend du lieu où il réside habituellement avec sa famille et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels. Il s'ensuit que l'habitation principale de personnes en poste à l'étranger est, en principe, constituée par le logement dont elles disposent dans ce pays.

A cet égard, la jurisprudence a précisé que la circonstance que la résidence principale d'un fonctionnaire imposable en France à l'impôt sur le revenu soit située à l'étranger ne s'oppose pas à ce que l'intéressé puisse faire état des intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de cette résidence (CE, arrêts du 14 octobre 1983, n°s 41512 et 42785). Cette solution s'applique également aux contribuables fiscalement domiciliés en France dont la résidence principale est située à l'étranger. Il devrait toutefois s'agir de situations exceptionnelles.

Ainsi, les fonctionnaires français en poste à l'étranger, mais imposables en France en application du 2 de l'article 4 B du CGI, qui ont contracté un prêt pour l'acquisition de leur résidence dans le pays où ils sont affectés, peuvent bénéficier au même titre et sous les mêmes conditions que les autres contribuables domiciliés en France du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition de l'habitation principale.

**12. Acquisition d'une habitation en France par les fonctionnaires en poste à l'étranger.** Les fonctionnaires détachés à l'étranger ne peuvent normalement pas bénéficier de l'avantage fiscal concernant les intérêts pour l'achat d'un logement en France, car celui-ci ne pourrait être utilisé, pendant la durée de leur séjour à l'étranger, qu'à titre de résidence secondaire (CE 27 février 1989, n° 56566).

Toutefois, pour tenir compte de la situation particulière des fonctionnaires en service à l'étranger qui sont imposables en France sur leur revenu global (CGI, 2° de l'art. 4 B), il est admis que les intéressés puissent faire état des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition d'un logement en France, lorsque celui-ci est occupé de manière permanente, ou quasi-permanente, par le conjoint marié ou pacsé et, le cas échéant, les autres membres de la famille (RM Palmero, n° 684, JO Sénat du 21 novembre 1981, p. 2955, et RM Authié, n° 22663, JO Sénat du 4 avril 1985, p. 608).

Cette mesure de tempérament ne concerne que les fonctionnaires vivant en couple soumis à imposition commune, lorsque le conjoint marié ou pacsé a choisi de demeurer en France. Dans ce cas, le crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts n'est subordonné qu'à la condition de l'occupation effective du logement par le conjoint du contribuable. Il importe peu que le logement pour lequel le crédit d'impôt est demandé soit occupé par le conjoint seul ou avec d'autres personnes vivant habituellement au sein du foyer familial : enfants, ascendants ou autres.

Cette mesure de tempérament ne pourrait toutefois pas être accordée s'agissant d'un logement occupé uniquement par les enfants ou les parents du contribuable, ni s'agissant d'un fonctionnaire français en poste à l'étranger célibataire, séparé ou divorcé (RM Pierre Bas, n°s 31828 et 31829, JO AN du 18 juillet 1983, p. 3175, et RM Baly, n° 37801, JO AN du 21 novembre 1983, p. 5021).

Enfin, il est rappelé que les contribuables qui acquièrent un logement en état futur d'achèvement, en état futur de rénovation ou qui le font construire lorsqu'ils prennent, et respectent, l'engagement d'affecter ce logement à leur habitation principale peuvent bénéficier du crédit d'impôt dans les conditions prévues ci-avant au n° 8..

## **B. IMMEUBLES DONT LE DROIT DE PROPRIÉTÉ EST DÉMEMBRÉ**

**13.** En principe, le crédit d'impôt ne s'applique pas aux intérêts des emprunts supportés à raison de l'acquisition d'immeubles dont le droit de propriété est démembré (usufruit et nue-propiété) dès lors que cette opération n'est pas constitutive d'une acquisition de logement au sens strict.

Cela étant, il est admis que les intérêts des emprunts destinés à financer ces acquisitions puissent ouvrir droit au crédit d'impôt dans les conditions fixées ci-après.

Il en est de même, mutatis mutandis, lorsque le démembrement porte sur le droit de propriété des parts d'une société mentionnée aux n°s 5. et 6. de la présente instruction.

**14. Occupation du logement par l'usufruitier.** Lorsque le logement est occupé par l'usufruitier à titre d'habitation principale, celui-ci peut bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de l'usufruit, lorsque la charge lui en incombe. Il est précisé que, dans cette situation, le nu-propiétaire qui n'occupe pas le logement ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI.

**15. Occupation du logement par le nu-propiétaire.** Lorsque le logement est occupé par le nu-propiétaire à titre d'habitation principale, et que cette occupation résulte d'une mise à disposition à titre gratuit, le nu-propiétaire peut bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI au titre, lorsque la charge lui en incombe, des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition de la nue-propiété. En revanche, lorsque cette occupation donne lieu au versement d'un loyer à l'usufruitier, le nu-propiétaire ne peut pas bénéficier du

crédit d'impôt. Dans tous les cas, l'usufruitier qui n'occupe pas le logement ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt.

## FICHE N° 3

### Normes minimales de surface et d'habitabilité

1. Le logement doit, au jour de l'affectation à usage d'habitation principale du bénéficiaire du crédit d'impôt, satisfaire aux normes minimales de surface et d'habitabilité mentionnées à l'article 244 quater J du CGI.

En application des articles R. 318-2 et R. 318-3. du CCH, les logements autres que les logements neufs doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre à des normes minimales de surface et d'habitabilité fixées par décret.

Ces normes sont celles qui sont définies en annexe de l'article R. 318-3 du code de la construction et de l'habitation. Elles figurent en annexe au décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Elles portent notamment sur l'état général du logement et de ses dépendances (étanchéité, état des menuiseries et des canalisations...). Par ailleurs, elles précisent également la nature des équipements dont le logement doit être pourvu, notamment en ce qui concerne la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau et le chauffage. Enfin, elles précisent les normes dimensionnelles qui doivent être respectées dans le logement concerné.

2. Normes minimales de surface. En application de ces dispositions, la surface habitable d'un logement, telle que définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ne peut être inférieure à 14 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 m<sup>2</sup> au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 m<sup>2</sup>.

Enfin, la hauteur sous-plafond d'une pièce principale doit être au moins égale à 2,30 m pour une surface au moins égale à 7 m<sup>2</sup>.

Pour l'application de ces dispositions :

- les pièces principales s'entendent de celles qui sont destinées au séjour et au sommeil et qui sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre ;
- les pièces de service s'entendent des cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

3. Normes minimales d'habitabilité. Le logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance) ainsi qu'un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Le logement doit comporter :

- un cabinet d'aisance, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales ;
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Il doit être équipé d'une installation de chauffage à eau chaude individuelle ou centralisé ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment :

- d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;
- ou d'un chauffage par un système thermodynamique ;
- ou enfin, d'un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13229 et NF EN 13240), tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

4. Date à laquelle ces conditions sont appréciées. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi du crédit d'impôt est subordonné à leur réalisation.

5. Justification du respect de ces normes. Le respect des normes précitées est, en principe, justifié par la production par le bénéficiaire d'un état des lieux, identique à celui qui est obligatoire pour l'octroi du prêt à taux zéro en cas d'acquisition d'un logement achevé depuis plus de vingt ans.

Ainsi, lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité doit en principe être établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle, dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article R. 331-69 du CCH.

Il est toutefois admis que le respect des normes soit présumé pour l'ensemble des logements concernés à l'exception des opérations portant sur :

- des logements à rénover (acquis « en l'état futur de rénovation ») ;
- des locaux achevés depuis plus de vingt ans, qui font l'objet de dépenses de travaux dont le montant est au moins égal à la moitié du prix d'acquisition du logement ;

## FICHE N° 4

### Prêts

1. Seuls les intérêts des prêts immobiliers contractés auprès d'un établissement financier, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation, ouvrent droit au crédit d'impôt sur le revenu.

#### A. PRÊTS ELIGIBLES

2. Nature des prêts éligibles. Ouvrent droit au crédit d'impôt, les intérêts payés en remboursement des prêts immobiliers tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation, lorsqu'ils sont contractés auprès d'un établissement financier, en vue du financement de l'acquisition ou de la construction de l'habitation principale.

Pour plus de précisions sur les dépenses susceptibles d'être financées par l'emprunt dont les intérêts ouvrent droit au crédit d'impôt, voir la fiche n° 5 de la présente instruction

Sont donc exclus les intérêts des prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte (regroupements de prêts et notamment de prêts à la consommation...). Pour plus de précisions, voir n°s **14.** et **s.**

3. Prêts immobiliers. Les prêts définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation s'entendent de ceux qui sont encadrés par la réglementation des emprunts immobiliers. Il peut s'agir d'un emprunt à taux fixe ou à taux variable, ainsi que d'un emprunt dit « in fine » (sur ce dernier type de prêt, voir n° **11.** de la présente fiche).

Cette réglementation, issue pour l'essentiel de la loi dite « Scrivener » n° 79-596 du 13 juillet 1979, vise à protéger le consommateur contre les dangers du crédit. Elle fixe des règles impératives qui limitent la liberté contractuelle en matière de crédit immobilier et qui assurent l'information et la protection du consommateur de crédit immobilier. Elle s'applique aux prêts concernant l'achat d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, l'achat de terrains à construire, de parts de sociétés d'immeuble, les travaux de rénovation, ou construction.

En droit interne français, il est rappelé que les prêts immobiliers font l'objet d'une offre préalable de la part de l'organisme prêteur. Le bénéficiaire dispose d'un délai de trente jours pour l'accepter, mais son acceptation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de dix jours. La date de souscription du prêt s'entend de la date d'acceptation par l'emprunteur de l'offre de prêt.

Compte tenu de ces précisions, les prêts immobiliers éligibles à l'avantage fiscal s'entendent de ceux qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis en vue de financer les opérations suivantes :

- s'agissant des immeubles à usage d'habitation : leur acquisition en propriété, ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance gratuite, et/ou les dépenses de travaux éligibles ;
- l'achat de terrains lorsqu'ils sont destinés à la construction des immeubles précités.

Ainsi, il doit ressortir clairement des termes du contrat de prêt qu'il est consenti en vue de l'acquisition ou de la construction d'un logement. En outre, il est rappelé que seuls les intérêts correspondant à l'acquisition ou à la construction de la partie du logement affectée à l'habitation principale peuvent être retenus.

A cet égard, il est précisé que les intérêts dus à raison d'un prêt destiné à financer l'acquisition d'un terrain n'ouvrent droit à l'avantage fiscal que lorsqu'une construction est engagée sur ce terrain (voir notamment sur ce point, annexe 4, exemple C).

4. Etat dans lequel le prêt est souscrit. L'emprunt peut indifféremment être souscrit auprès d'un établissement financier situé en France ou dans une autre Etat au sein de l'Espace Economique Européen, sous réserve que cet Etat ait conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

En pratique, lorsqu'ils respectent une réglementation équivalente, sont susceptibles d'ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu les prêts immobiliers, souscrits dans l'un des Etats membres de la Communauté Européenne, en Islande ou en Norvège.

En revanche, les intérêts des prêts immobiliers souscrits dans un autre Etat, et notamment en Suisse, au Liechtenstein ou au sein de la Principauté de Monaco, par des contribuables fiscalement domiciliés en France ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Quel que soit l'Etat de l'établissement financier auprès duquel il est souscrit, l'emprunt doit satisfaire à une réglementation équivalente à celle prévue pour les emprunts immobiliers souscrits auprès d'un établissement situé en France, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation (voir ci-avant n° **3.**).

**5. Prêts souscrits en devises.** Les emprunts peuvent indifféremment être souscrits en euros ou dans une autre devise. Il est cependant rappelé que, quelle que soit la devise dans laquelle le prêt est libellé, celui-ci doit répondre aux conditions fixées par la loi et notamment celles prévues ci-avant aux n°s **2.** à **4.**

**6. Taux des prêts variables ou fixes.** La circonstance que les prêts éligibles à l'avantage fiscal aient été souscrits selon un taux variable ou fixe est sans incidence.

Lorsque le taux du prêt est fixe, l'échéancier de remboursements fourni dès la souscription des prêts au contribuable emprunteur qui mentionne notamment les intérêts dus fait foi, au titre de l'ensemble des annuités éligibles au crédit d'impôt, sous réserve naturellement qu'ils soient par la suite effectivement payés par le contribuable et ne fassent pas l'objet de modification.

En revanche, lorsque le taux du prêt est variable, le contribuable emprunteur doit être en mesure de fournir au titre de chaque année fiscale l'échéancier récapitulatif des remboursements mentionnant notamment les intérêts dus et effectivement payés au cours de cette année. Dans ce cas en effet, seules les échéances d'intérêts de ces prêts qui ont été effectivement payées par le contribuable ouvrent droit au crédit d'impôt, tandis que la simulation fournie par l'établissement financier lors de la souscription des prêts ne peut attester des montants d'intérêts acquittés par la suite.

**7. Prêt contracté auprès d'un établissement financier.** En outre, pour être éligibles au crédit d'impôt, ces prêts doivent avoir été contractés auprès d'un établissement financier.

En pratique, les établissements financiers doivent s'entendre des établissements de crédit, ainsi que des comités interprofessionnels du logement, des chambres de commerce et d'industrie, et plus généralement des organismes habilités à octroyer des prêts pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale dans le cadre du « 1 % logement »

En revanche, les intérêts des prêts conclus auprès d'autres personnes morales ou de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux, ne peuvent ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt (voir n° **15.**).

**8. Prêt initial à taux progressif.** Les contribuables qui ont emprunté initialement à un taux progressif, peuvent se voir réclamer à la rupture du contrat des intérêts dits « compensatoires », l'emprunteur ayant pu bénéficier d'un taux préférentiel lors des premières années de remboursement. Dans ce cas, le nouveau prêt peut porter sur un capital incluant notamment l'indemnité compensatoire.

Cette circonstance ne conduit pas à refuser le bénéfice de la mesure, mais les intérêts ouvrant droit à crédit d'impôt restent limités à ceux afférents au capital du prêt initial restant dû, dans la limite de l'échéancier initial.

**9. Intérêts supportés par les porteurs de parts.** Les associés personnes physiques de sociétés visées aux n°s **5.** et **s.** de l'instruction, lorsque ces sociétés mettent à leur disposition gratuite à titre d'habitation principale les logements dont elles sont propriétaires, peuvent en principe bénéficier du crédit d'impôt au titre de :

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des prêts contractés par la société pour l'acquisition ou la construction de ces logements ;
- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour acquérir les droits sociaux correspondants.

**10. « Prêts-relais », « prêts achat-revente » et prêts équivalents.** Lorsque l'acquisition immobilière de la nouvelle résidence principale est en partie financée par la vente d'un autre bien immobilier mais que cette dernière vente n'est pas intervenue au moment de l'acquisition nouvelle, les établissements de crédit proposent des prêts spécifiques dits « prêts-relais » ou « prêts achat-revente » (quelle que soit leur dénomination commerciale).

Dans cette situation, les intérêts des prêts ainsi conclus afin de libérer en trésorerie tout ou partie de la valeur du bien immobilier mis en vente et de contribuer au financement de l'acquisition de la nouvelle habitation principale ouvrent droit au crédit d'impôt, au même titre, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, que le prêt immobilier (généralement contracté simultanément) destiné à financer si nécessaire la différence entre le prix de la nouvelle habitation principale et celui du bien cédé.

Il est rappelé que le crédit d'impôt s'applique au titre des cinq premières annuités d'intérêts de prêts, dont le point de départ est en principe constitué par la première mise à disposition des fonds empruntés (pour plus de précisions sur le point de départ du décompte des cinq premières annuités éligibles à l'avantage fiscal, voir n° **18.** de l'instruction).

Au cas particulier, lorsque le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts d'un « prêt-relais » souscrit par le contribuable, les cinq annuités de remboursement éligibles sont également décomptées à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés au titre de ce prêt.

Il n'est pas nécessaire de reporter le point de départ du décompte des annuités à la mise à disposition des fonds correspondant au prêt qui court à compter de la vente de l'immeuble cédé.

Ainsi, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts versés au titre de la période où la charge financière est la plus importante. Il est rappelé que les intérêts versés au titre de la première annuité ainsi déterminée bénéficient du crédit d'impôt au taux majoré de 40 %.

Pour plus de précisions sur l'affectation du nouveau logement à l'habitation principale, notamment en cas de réalisation dans celui-ci de travaux concomitants à l'acquisition, voir les fiches n°s 2 et 5 et les exemples figurant à l'annexe 4 de la présente instruction.

**11. Prêts dits « in fine ».** Les prêts dits « in fine » s'entendent de ceux pour lesquels l'emprunteur ne rembourse tout d'abord que les intérêts, avant de rembourser le capital en une seule fois au terme du prêt. Le

remboursement du capital est généralement garanti par la constitution parallèle d'une épargne, par exemple au travers d'un contrat d'assurance-vie. Les intérêts de tels prêts peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

**12. Réaffectation à une nouvelle acquisition d'un prêt déjà souscrit pour une acquisition antérieure.** Dans certaines circonstances et notamment en vue de conserver le bénéfice d'un taux favorable, le contribuable peut être amené à réaffecter à une nouvelle acquisition un prêt souscrit pour le financement d'une acquisition antérieure.

Dans cette hypothèse, et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, il est admis que les intérêts versés au titre de ce prêt puissent être pris en compte dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'un nouvel emprunt. Dès lors que la mise à disposition des fonds est déjà intervenue, le point de départ des annuités éligibles est alors fixé à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du nouveau logement.

**13. Cas particulier des prêts souscrits dans le cadre du refinancement d'un prêt immobilier.** En principe, les intérêts des prêts souscrits pour rembourser tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte sont exclus du bénéfice du crédit d'impôt.

Toutefois, afin de permettre au contribuable de ne pas perdre le bénéfice du crédit d'impôt lorsqu'il négocie une substitution de prêt pendant les cinq premières annuités de remboursement du prêt initial, les intérêts des emprunts souscrits pour se substituer aux prêts immobiliers éligibles, ou rembourser ceux-ci, peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Dans ce cas, les intérêts de tels prêts sont pris en compte dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des prêts initiaux auxquels ils se substituent, et des annuités restant à courir, jusqu'à échéance de la cinquième et dernière annuité éligible, décomptée en principe à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés dans le cadre du prêt initial. Il est précisé que cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier du prêt initial et sur l'échéancier du nouveau prêt.

Toutefois, lorsqu'un prêt vient se substituer à un prêt initial souscrit selon un taux variable, le montant des intérêts pris en compte pour la détermination du montant de l'avantage fiscal à compter de la signature de ce dernier prêt ne peut excéder, pour les annuités correspondantes, ceux qui sont mentionnés sur la simulation d'échéancier de remboursements remise au contribuable lors de la souscription du prêt initial (pour plus de précisions sur le point de départ du décompte des cinq premières annuités éligibles à l'avantage fiscal, voir n° 18. de l'instruction).

## **B. PRÊTS NON ÉLIGIBLES**

**14. Seuls les intérêts des prêts immobiliers, au sens des dispositions de l'article L. 312-2 du code de la consommation, ouvrent droit au crédit d'impôt sur le revenu.** En conséquence, sont notamment exclus du bénéfice du crédit d'impôt, les intérêts des prêts mentionnés ci-après :

**15. Prêts familiaux et prêts souscrits auprès de personnes morales autres que les établissements financiers.** Seuls les intérêts des emprunts conclus auprès d'établissements financiers peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt. En conséquence, les intérêts des prêts conclus auprès de personnes morales autres que les établissements financiers mentionnés au n° 7. ainsi que des prêts conclus auprès de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux, sont exclus du bénéfice du crédit d'impôt, y compris lorsque ceux-ci ont pour objet de financer tout ou partie d'une acquisition immobilière.

**16. Prêts à la consommation. Regroupements de prêts. Découverts en compte.** Les crédits, quelle que soit leur dénomination, qui sont destinés à financer l'achat exclusif de biens meubles, que ces biens soient ou non identifiés, ou qui constituent une réserve financière disponible pour le bénéficiaire ou qui sont accordés à la suite du constat d'un découvert en compte bancaire ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal.

**17. Prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits.** Les prêts qui sont contractés afin de rembourser d'autres prêts qui auraient été consentis au contribuable ou à son conjoint soumis à imposition commune, ou à l'un quelconque des membres du foyer fiscal ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Il est toutefois rappelé que les prêts qui se substituent à des prêts immobiliers et qui présentent les mêmes caractéristiques que ceux-ci peuvent, sous certaines conditions et dans certaines limites, ouvrir droit au crédit d'impôt (voir n° 13.).

**18. Prêts destinés à financer une activité professionnelle dans le domaine immobilier.** En application de l'article L. 312-3 du code de la consommation, sont notamment exclus du champ d'application de l'avantage fiscal les prêts destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

**19. Prêts destinés à financer certains appels de fonds dans les sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale.** A la différence des intérêts des prêts souscrits par les associés pour faire leur apport à la société ou pour acquérir les actions ou parts représentatives du logement qui leur est attribué (voir n° 5. de l'instruction), il est précisé que les intérêts des prêts souscrits pour effectuer des apports complémentaires faisant suite à des appels de fonds motivés par la défaillance d'un co-associé d'une société immobilière d'attribution (CGI, art. 1655 ter) ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt dès lors que ces apports excèdent ce qui incombe normalement à l'associé au seul titre du logement qui lui est attribué.

Dans une telle situation, lorsque le prêt souscrit englobe ces apports complémentaires, seule la fraction des

intérêts correspondant à l'acquisition du logement attribué à l'associé ouvre droit au crédit d'impôt, à l'exclusion de la fraction relative à la compensation du montant dû par le co-associé défaillant.

## FICHE N° 5

### Opérations concernées (objet de l'emprunt)

#### A. PRINCIPES GÉNÉRAUX

1. S'agissant d'une incitation portant sur les intérêts d'emprunt supportés par le contribuable à raison de l'acquisition ou de la construction de son habitation principale, le crédit d'impôt n'est, en principe, susceptible de s'appliquer que pour des dépenses réalisées à l'occasion d'une opération réalisée à titre onéreux et financée au moins partiellement par le recours à l'emprunt.

2. Opération réalisée à titre onéreux. Constituent notamment des opérations réalisées à titre onéreux, les ventes, les licitations ainsi que les échanges ou les partages qui donnent lieu au versement d'une soulte, sous réserve que celle-ci soit financée par l'emprunt.

Sont exclus du champ d'application du crédit d'impôt, les intérêts versés à l'occasion d'opérations autres que celles réalisées à titre onéreux. En outre, le législateur a expressément exclu du bénéfice du crédit d'impôt l'acquisition par une société d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une autre société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour l'application de ces précisions, les opérations autres que celles réalisées à titre onéreux s'entendent notamment des mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès (voir toutefois ci-après, n° 3.) et des opérations portant sur le transfert du patrimoine professionnel au patrimoine privé.

S'agissant des opérations réalisées à titre onéreux, il n'y a pas lieu, en principe, de tenir compte :

- de la forme et du caractère de la transaction qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire ;
- des modalités de paiement du prix qui peut être différé ou consister en une rente viagère.

3. Exception en cas de recours à l'emprunt pour le paiement des droits consécutifs à une acquisition à titre gratuit. Par dérogation, il est admis que le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des emprunts contractés pour le paiement des droits de mutation et des autres frais d'acte supportés par l'acquéreur exigibles sur la transmission à titre gratuit d'un immeuble affecté à l'habitation principale de son nouveau propriétaire, sans qu'il y ait à distinguer selon que les intérêts sont payés à des tiers bailleurs de fonds ou au Trésor public. Il en est donc ainsi et dans les mêmes conditions, pour les intérêts de crédits versés au Trésor en cas de paiement fractionné ou différé des droits conformément à l'article 1717 du CGI.

#### B. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE ACHEVÉ OU EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)

4. Acquisitions de logements achevés neufs ou anciens. Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de logements achevés. La circonstance que ces logements soient neufs ou anciens est sans incidence sur le bénéfice du crédit d'impôt.

5. Acquisitions de logements en état futur d'achèvement (VEFA). Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de logements en état futur d'achèvement (VEFA).

Dans cette situation, les intérêts versés dès la première mise à disposition partielle des fonds peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt, sous réserve que l'acquéreur s'engage à affecter le logement construit sur ce terrain à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

Certaines modalités d'application particulières sont toutefois prévues. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au n° 19. de l'instruction.

6. Acquisitions de logements à rénover (en état futur de rénovation - VIR). Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt, les intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de logements à rénover (en état futur de rénovation - VIR).

Pour plus de précisions sur ce mode d'acquisition de la propriété mis en place par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, il convient de se reporter au n° 4. de la fiche n° 1 de la présente instruction.

En l'absence de précision de la loi sur ce point, seuls les intérêts versés à partir de la date à laquelle le logement est effectivement affecté à l'habitation principale du contribuable peuvent en principe ouvrir droit au crédit d'impôt. Il est toutefois admis, dans une telle situation de retenir les mêmes modalités d'application du crédit d'impôt qu'en cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement (voir ci-dessus, n° 5.).

#### C. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE ACHEVÉ ET RÉALISATION DE TRAVAUX

7. Travaux concomitants à l'acquisition. Le crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI s'applique non seulement aux intérêts versés à raison de l'acquisition d'un logement, mais aussi des travaux qui doivent y être réalisés, lorsque ceux-ci sont « concomitants, rattachables à la fois dans le temps et dans la destination » et qu'ils sont réalisés « au moment de l'acquisition ou dans les semaines qui suivent » (Débats AN - 2ème séance du jeudi 12 juillet 2007 - JO AN du 13/07/2007 - p. 1858 et 1859).

Pour l'application de ces dispositions, sont considérés comme tels les travaux qui sont effectués et achevés dans les douze mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement, à la condition qu'ils soient financés au moyen du prêt qui a permis de financer l'acquisition du logement ou par un prêt immobilier distinct, sous réserve que ce prêt soit souscrit concomitamment à celui qui a permis de financer cette acquisition.

Ces travaux s'entendent notamment des travaux d'amélioration ou d'aménagement interne (aménagement de cuisines, de salles de bains..) comme de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux précédemment affectés à un autre usage (aménagement des combles...), ou ceux qui entraînent une modification importante du gros-oeuvre de l'immeuble concerné (addition de construction, démolition et reconstitution de planchers ou de cloisons...).

S'agissant d'une mesure dérogatoire, celle-ci doit être appliquée strictement, en particulier au regard de l'appréciation du délai de douze mois.

Il est précisé que le contribuable ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI lorsque l'emprunt est exclusivement destiné à financer la réalisation de travaux dans un immeuble achevé acquis à titre gratuit (succession, donation).

## **D. ACQUISITION D'UN TERRAIN ET RÉALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

**8. Travaux de construction.** Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour la réalisation de travaux de construction d'un logement. Pour l'application de ce dispositif et conformément à la jurisprudence, il convient d'entendre par construction :

- non seulement l'édification proprement dite de l'immeuble ou son extension résultant de l'addition d'une nouvelle partie d'immeuble formant avec le logement considéré une seule et même unité d'habitation ;
- mais aussi l'adaptation à l'habitation de locaux existants, affectés à un autre usage, ce qui implique une augmentation du volume et de la surface habitable.

En revanche, les aménagements ou transformations opérés dans des locaux déjà affectés à l'habitation (ex. : transformation d'une chambre en salle de bains) ne constituent pas une opération de construction, à moins que les travaux effectués correspondent à une restructuration complète, après démolition interne, d'une unité d'habitation suivie de la création d'aménagements neufs.

Ces précisions applicables dans le cadre des dispositifs antérieurs (RM Marette, député, JO, AN du 3 avril 1976, p. 1311 ; dans le même sens, RM Griotteray, AN du 26 février 1990, n° 19909, p. 850) s'appliquent également au nouveau crédit d'impôt.

**9. Conditions d'éligibilité.** Il est admis que de tels travaux puissent être éligibles dans deux situations :

- lorsqu'ils sont engagés immédiatement après l'acquisition du terrain nu d'assise et sont financés au moyen du prêt qui a permis de financer cette acquisition ou par un prêt immobilier distinct, sous réserve que ce prêt soit souscrit concomitamment à celui qui a permis de financer l'acquisition du terrain ;
- lorsqu'ils sont effectués sur un terrain dont le contribuable est déjà propriétaire et font l'objet d'un prêt immobilier particulier. Dans ce cas, les intérêts du prêt immobilier qui finance la construction du logement peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au crédit d'impôt.

Pour plus de précisions sur les conséquences des conditions d'entrée en vigueur sur l'application de ces dispositions et en particulier sur la définition des opérations susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt, il convient de se reporter au n° 37. de l'instruction ainsi qu'aux exemples figurant en annexe 4.

**10. Maisons vendues en kit installées par le contribuable.** Dans le cas particulier des maisons vendues en kit, il est admis que le contribuable qui procède lui-même à la construction de tout ou partie de son logement puisse néanmoins bénéficier du crédit d'impôt, à la condition notamment qu'il ait dû contracter pour l'acquisition des matériaux nécessaires à la construction de ce logement un prêt immobilier, et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

## **E. AGRANDISSEMENT DU LOGEMENT**

**11. Travaux d'agrandissement d'un logement achevé dont le contribuable est déjà propriétaire.** Il est admis que les intérêts des prêts correspondant au financement de travaux d'agrandissement soient éligibles au crédit d'impôt, sous réserve que ces travaux, réalisés en vue d'agrandir un logement achevé, soient effectués sur un immeuble qui est déjà la propriété du contribuable et que l'addition de construction ainsi édifiée forme avec celui-ci une seule et même unité d'habitation.

Ces travaux s'entendent notamment des travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux. Il en est notamment ainsi des travaux portant sur l'aménagement de combles ou de la transformation d'une dépendance en pièce d'habitation.

N'entrent pas dans cette catégorie les travaux de construction et/ou d'extension de dépendances affectés à un usage autre que l'habitation (garages, piscines...) ou de balcons, loggias, terrasses ou vérandas.

Lorsque les travaux d'agrandissement sont financés par le prêt également destiné à financer l'acquisition du logement initial, les intérêts versés ouvrent droit au crédit d'impôt dans les conditions de droit commun.

Lorsque les travaux d'agrandissement font l'objet d'un prêt distinct, deux situations doivent être distinguées :

- lorsque la mise à disposition des fonds intervient plus de cinq ans après l'acquisition du logement dont le contribuable est déjà propriétaire, les intérêts du prêt destiné à financer ces travaux peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt dans la limite des cinq premières annuités ;



- lorsque la mise à disposition des fonds intervient moins de cinq ans après l'acquisition du logement initial, le crédit d'impôt s'applique aux cinq premières annuités de chaque prêt. Ainsi, les intérêts du prêt qui finance l'acquisition d'un logement le 1<sup>er</sup> janvier 2008 ouvre droit au crédit d'impôt au titre des cinq premières annuités (2008-2012) et les intérêts du prêt qui finance les travaux d'agrandissement ouvrent droit au crédit d'impôt au titre des cinq premières annuités (2010-2015). Il en résulte que le contribuable mentionnera sur les déclarations des années 2010 à 2012 les intérêts cumulés des deux prêts.

Dans ces situations, et sous réserve que le logement initial reste occupé pendant la réalisation des travaux, la condition relative à l'affectation à l'habitation principale sera réputée remplie pour l'ensemble de l'unité d'habitation, y compris l'addition de construction, dès la mise à disposition des fonds afférents au second prêt.

**12. Agrandissement du logement achevé dont le contribuable est déjà propriétaire par l'acquisition d'un logement adjacent.** Par assimilation à la solution retenue pour les travaux d'agrandissement, il est également admis que puissent ouvrir droit au crédit d'impôt les intérêts des prêts correspondant au financement de l'acquisition d'un logement adjacent destiné à former avec le logement initial une seule et même unité d'habitation.

S'agissant des modalités d'application du crédit d'impôt, il convient de retenir une solution identique à celle mentionnée ci-dessus au n° 11..

## **F. TRAVAUX DE TRANSFORMATION EN LOGEMENT**

**13. Travaux de transformation d'un local non affecté à l'habitation ou d'un local inhabitable en logements.** Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour la réalisation de travaux de transformation d'un local non affecté à l'habitation ou d'un local inhabitable (par exemple une ruine) en logements. En pratique, ils s'agit des travaux d'aménagement interne d'un local non antérieurement affecté à l'habitation qui conduisent à la création de nouveaux logements et qui interviennent nécessairement après délivrance d'un permis de construire dont l'exécution est ensuite constatée par un certificat de conformité.

Ces travaux portent en particulier sur la réfection ou la consolidation des gros murs et des murs de refend, le rétablissement de la toiture entière ou d'une partie importante de celle-ci, celui des murs de soutènement et des clôtures, ainsi que la réfection des planchers d'une maison.

Ces travaux s'entendent également de ceux dont l'importance excède celle des opérations courantes d'entretien et de réparation et qui consistent notamment en la remise en état, la réfection, voire le remplacement d'équipements qui, au même titre que les gros murs, les charpentes et les couvertures, sont essentiels pour maintenir l'immeuble en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Les travaux de cette nature doivent porter sur l'intégralité du local. S'ils sont réalisés sur une partie seulement d'un immeuble déjà affecté à l'habitation principale du contribuable, ils ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal au titre de la réalisation de travaux de transformation d'un local en logement. Ainsi, la réalisation d'une chambre et d'une salle de bains dans des combles jusqu'alors utilisées comme grenier, et qui ont eu pour effet d'augmenter le volume et la surface habitable de la résidence principale du contribuable ne sont pas éligibles au crédit d'impôt au titre des travaux de transformation d'un local en logement. Ils peuvent néanmoins l'être, le cas échéant, au titre des travaux d'agrandissement de l'habitation principale du contribuable (voir n° 11.).

**14. Conditions d'éligibilité.** Il est admis que de tels travaux puissent être éligibles dans deux situations :

- lorsqu'ils sont effectués concomitamment à l'acquisition d'un local non affecté à usage d'habitation ou inhabitable, et sont financés par un prêt souscrit concomitamment à celui qui finance cette acquisition ;
- lorsqu'ils sont effectués sur un local non affecté à usage d'habitation ou inhabitable dont le contribuable est déjà propriétaire et font l'objet d'un prêt immobilier particulier. Dans ce cas, seul le prêt immobilier qui finance les travaux de transformation en logement est susceptible d'ouvrir droit au crédit d'impôt, à l'exclusion de celui qui finance l'acquisition antérieure et isolée du local affecté à un autre usage ou inhabitable.

**15. Preuve du caractère inhabitable des locaux ou de leur affectation initiale à un autre usage que l'habitation.** La preuve du caractère initialement inhabitable du local ou de son affectation -au moment de l'acquisition- à un autre usage que l'habitation peut être apportée par tous moyens par le contribuable.

En pratique, cette preuve résultera le plus souvent des factures de travaux produites, lesquelles doivent notamment mentionner la nature précise des prestations de travaux effectuées et ainsi rendre compte de leur ampleur (par exemple, l'absence initiale de salle d'eau et/ ou de cuisine et la nécessité d'en créer peuvent tenir lieu de preuve que le local n'était pas affecté à l'habitation auparavant).

En outre, la circonstance que le local ait donné lieu, à bon droit, à assujettissement à la taxe d'habitation l'année d'imposition précédent l'acquisition ou l'année de cette acquisition conduira systématiquement à refuser le bénéfice de l'avantage fiscal au titre de la réalisation de travaux de transformation du local en logement.

**16. Travaux de démolition préalables à la construction du logement.** S'agissant de logements que le contribuable fait construire, la circonstance que des travaux de démolition aient été effectués préalablement à la construction à proprement parler ne fait pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt. Bien qu'une telle opération ne puisse être assimilée à une acquisition de logement, il est toutefois admis de ne pas exclure de l'assiette de l'avantage fiscal, les intérêts de prêts correspondant aux dépenses de travaux de démolition lorsque ces dépenses concourent à l'opération de construction, appréciée dans son ensemble.

## **G. PAIEMENT D'UNE SOULTE DE PARTAGE**

**17. Partage d'une indivision d'origine successorale.** En vertu de l'effet déclaratif du partage, chaque héritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les biens mobiliers et immobiliers compris dans son lot. Par

suite, l'emprunt contracté par un héritier pour désintéresser les autres ayants droit à la succession ne peut normalement être regardé comme ayant été souscrit en vue d'une acquisition.

Toutefois, pour ne pas défavoriser les contribuables tenus au paiement d'une soulte par rapport aux autres personnes accédant à la propriété, il est admis que l'héritier attributaire d'un logement dont il fait sa résidence principale puisse faire état des intérêts des prêts contractés pour régler la soulte due aux autres héritiers.

À cet égard, lorsque le lot attribué à un héritier comprend non seulement un logement destiné à son habitation principale, mais également d'autres biens mobiliers ou immobiliers, les intérêts versés ne sont retenus que pour une quote-part correspondant au rapport existant entre la valeur vénale du logement et la valeur totale des biens attribués à cet héritier.

**18. Partage d'une indivision d'origine conjugale.** En vertu de l'effet déclaratif du partage, l'époux divorcé auquel est attribuée l'ancienne habitation principale du ménage est censé en avoir toujours été le seul propriétaire. Par suite, l'emprunt contracté pour désintéresser l'ex-conjoint ne peut normalement être regardé comme ayant été souscrit en vue d'une acquisition.

Toutefois, pour les mêmes motifs que ci-dessus, il est admis que l'attributaire du logement familial puisse faire état, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, des cinq premières annuités d'intérêts des emprunts contractés pour désintéresser son ex-conjoint.

## H. OPÉRATIONS NON ÉLIGIBLES

**19. Acquisition indirecte d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable.** Afin d'éviter que l'acquisition d'un même logement par un même contribuable ne puisse donner lieu, au travers d'un montage reposant sur le transfert de la propriété de l'immeuble à une société dont il serait associé, à l'application de plusieurs crédits d'impôt successifs, le législateur a expressément prévu que ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits par une société de personnes non dotée de la transparence fiscale et non soumise à l'impôt sur les sociétés pour l'acquisition d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable, directement ou par l'intermédiaire d'une autre société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

**20. Dépenses de travaux effectués sur le logement, autres que celles énumérées ci-avant.** Sous réserve des précisions apportées aux C à F de la présente fiche, ne sont pas pris en compte les intérêts des emprunts destinés à financer des dépenses de travaux de rénovation dans un logement dont le contribuable est déjà propriétaire.

Il en est notamment ainsi des dépenses courantes d'entretien et de réparation d'un immeuble ou des dépenses relatives à des travaux d'amélioration tels que l'installation d'un ascenseur, d'une salle de bains ou du chauffage central dans un immeuble qui en était dépourvu, lorsque ces dépenses ne sont pas réalisées dans les douze mois de l'acquisition d'un logement achevé.

Sous réserve des précisions ci-avant, sont notamment exclus du bénéfice du crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits au titre des dépenses afférentes à :

- des travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien courants : raccordement à un réseau d'égouts, réfection des toitures, réparations consécutives à un sinistre, traitement des charpentes contre les parasites...(voir toutefois n° 7. pour les travaux réalisés dans les douze mois de l'acquisition) ;
- des dépenses de ravalement, c'est-à-dire celles qui sont nécessitées par la remise en état des façades ou des murs extérieurs d'un immeuble, peu important que les travaux s'opèrent, suivant la nature de la construction, par simple grattage, brossage ou lavage des murs, ou par la réfection des crépis, les dépenses de vernissage des façades d'un chalet, ainsi que l'ensemble des travaux accessoires et consécutifs au ravalement proprement dit, tels que les frais de réfection des peintures extérieures ;
- des travaux de grosses réparations qui ne répondent à aucune des catégories de travaux éligibles susmentionnées, ainsi que les intérêts des prêts souscrits pour le financement de ces travaux. En effet, contrairement à ce qui était prévu dans l'ancien dispositif de réduction d'impôt, pour lequel les articles 199 sexies à 199 sexies B du CGI visaient explicitement les grosses réparations, cette catégorie ne constitue pas, pour le crédit d'impôt désormais applicable, une typologie pertinente. Les dépenses de travaux doivent, pour être éligibles au crédit d'impôt, être examinées en considération des travaux assimilés à une acquisition de logements ci-avant définis.

## FICHE N° 6

### Intérêts éligibles

#### 1. Définition des intérêts éligibles

1. L'article 200 quaterdecies du CGI prévoit un crédit d'impôt applicable aux intérêts payés annuellement au titre du remboursement des prêts immobiliers éligibles précités. Ils constituent la base du calcul du montant du crédit d'impôt.

2. Définition. Les intérêts s'entendent des sommes payées par l'emprunteur chaque mois, chaque trimestre, ou chaque année, remboursées à l'organisme prêteur, qui représentent un pourcentage du montant emprunté à titre principal -le capital-, et constituent le loyer de cette avance.

Sont en outre à inclure dans l'assiette du crédit d'impôt, lorsqu'ils font partie des montants empruntés et dès lors qu'ils constituent des frais engagés en vue de l'acquisition d'un capital immobilier, les intérêts afférents :

- aux honoraires qui correspondent à l'acquisition, à titre gratuit ou onéreux, de l'immeuble lui-même ;
- aux droits d'enregistrement acquittés lors de cet achat.

**3. Intérêts à prendre en compte lorsque les prêts sont consentis à une société.** Lorsque les prêts sont consentis à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable est membre et qui met gratuitement à la disposition de celui-ci un immeuble ou une partie d'immeuble lui appartenant qu'il affecte à son habitation principale, le 2<sup>ème</sup> alinéa du III de l'article 200 quaterdecies du CGI précise qu'il est tenu compte des intérêts payés à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société, correspondant au logement concerné.

## **2. Dépenses exclues de l'assiette du crédit d'impôt**

**4. Frais d'emprunt et cotisations d'assurance.** Sont exclus de l'assiette de l'avantage fiscal les frais d'emprunt et les cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

Sont ainsi visés :

- les frais qui s'ajoutent aux intérêts : commissions d'engagement, agios, primes afférentes à une assurance-vie contractée pour garantir le remboursement d'un emprunt ;
- les frais qui sont acquittés en une seule fois au moment de la conclusion du contrat de prêt, tels que frais de constitution de dossier, frais d'actes hypothécaires, droits d'enregistrement afférents à ce contrat ;
- les cotisations d'assurances, y compris obligatoires, contractées pour garantir, en cas de perte d'emploi, le remboursement d'un prêt souscrit en vue de la construction ou de l'acquisition de l'habitation principale d'un contribuable ;
- les honoraires de notaire correspondant à un contrat de prêt garanti figurant parmi les frais d'acte hypothécaire de ce prêt.

L'ensemble de ces frais et honoraires, ainsi que la TVA qui leur est applicable le cas échéant, n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt prévue à l'article 200 quaterdecies du CGI.

**5. Part des intérêts des prêts se rapportant aux parties du logement non affectées à l'habitation principale.** Dans tous les cas où une partie du logement n'est pas affectée à l'habitation principale du contribuable emprunteur, seule la quote-part des intérêts correspondant à la partie du logement dont l'affectation est conforme peut ouvrir droit au crédit d'impôt. Cette quote-part est calculée à raison de la surface dont l'affectation est conforme par rapport à la surface totale du logement acquis ou construit. En conséquence, doivent être exclus de l'assiette du crédit d'impôt les intérêts des prêts correspondant aux surfaces non affectées à l'habitation principale du contribuable emprunteur.

## FICHE N° 7

### **Changement de situation de famille - Mutation professionnelle Exceptions aux cas de remise en cause**

#### **1. Modifications de la composition du foyer fiscal**

1. Le bénéfice du crédit d'impôt est apprécié par foyer fiscal, au titre de l'acquisition ou de la construction d'une habitation principale.

Cela étant, certaines modifications de la composition du foyer fiscal ne constituent pas, sous certaines conditions, un motif de reprise de l'avantage fiscal :

**2. Mariage ou conclusion d'un PACS au cours de l'année.** Lorsque le contribuable se marie ou conclut un PACS au cours de l'une des années d'application du crédit d'impôt, le bénéfice du crédit d'impôt peut être poursuivi au nom du nouveau contribuable, sous réserve que le logement qui a ouvert droit au crédit d'impôt devienne l'habitation principale du couple soumis à imposition commune et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

Lorsqu'un seul des deux contribuables bénéficiait en tant que personne seule et avant l'imposition commune, d'un crédit d'impôt au titre de son habitation principale et que ce logement n'est pas affecté à l'habitation principale du couple soumis à imposition commune, le crédit d'impôt cesse de s'appliquer dès que cette condition d'affectation n'est plus respectée.

Lorsque chacun des deux contribuables bénéficiait en tant que personne seule et avant l'imposition commune, d'un crédit d'impôt au titre de leur habitation principale respective, le bénéfice d'un seul des deux crédits d'impôt peut être poursuivi au nom du nouveau contribuable, lorsque l'un des deux logements devient l'habitation principale du couple. Il en résulte notamment que l'avantage fiscal accordé au titre du logement qui cesse d'être l'habitation principale de son propriétaire cesse d'ouvrir droit au crédit d'impôt.

**3. Décès, divorce, séparation ou rupture du PACS au cours de l'année.** Lorsque le couple soumis à imposition commune divorce, se sépare ou rompt un PACS, ou lorsque l'un des membres du couple soumis à imposition commune décède, le bénéfice du crédit d'impôt peut être poursuivi au nom du nouveau contribuable, sous réserve que le logement qui a ouvert droit au crédit d'impôt continue de constituer l'habitation principale du nouveau contribuable et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsque l'habitation principale précédente du contribuable soumis à

imposition commune cesse d'être celle du nouveau contribuable, le crédit d'impôt cesse de s'appliquer au titre de ce logement.

**4. Situation des couples soumis à imposition commune qui se séparent.** Lorsqu'un couple soumis à imposition commune se sépare (divorce, séparation, rupture d'un PACS), il arrive qu'un seul des deux ex-conjoints mariés ou pacsés conserve l'usage du logement qui constituait l'habitation principale de l'ancien foyer.

Plusieurs solutions peuvent se présenter :

- lorsque ce logement avait été acquis en indivision, les intérêts correspondant à l'échéancier initial pour la part de celui des deux ex-conjoints mariés ou pacsés qui continue à occuper le logement à titre d'habitation principale restent éligibles à l'avantage fiscal (comme les intérêts des prêts éventuellement souscrits par la suite pour désintéresser le co-indivisaire) ;
- lorsque ce logement est un bien propre de l'un des deux ex-conjoints mariés ou pacsés, les intérêts contractés pour l'acquisition ou la construction de ce logement ne demeurent éligibles à l'avantage fiscal que dès lors que c'est la personne propriétaire qui continue d'occuper ce logement à titre d'habitation principale. Par conséquent, le crédit d'impôt cesse de s'appliquer dans les autres cas. Toutefois, il est admis, lorsqu'une décision de justice oblige l'ex-conjoint marié ou pacsé propriétaire à laisser la disposition de ce logement à l'autre ex-conjoint marié ou pacsé ainsi qu'aux enfants du couple le cas échéant, que l'ex-conjoint emprunteur puisse bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt qu'il supporte à raison de l'acquisition du logement qui demeure affecté à l'habitation principale de son ex-conjoint et de leurs enfants ;
- enfin, dans tous les cas où le logement qui abritait le couple soumis à imposition commune qui se sépare n'est pas affecté à l'habitation principale de l'un des ex-conjoints mariés ou pacsés, et quel que soit l'usage qui lui est réservé par la suite, le crédit d'impôt au titre de ce logement cesse de s'appliquer pour ces contribuables.

## **2. Absence d'affectation à l'habitation principale du fait d'une mutation professionnelle**

**5.** Lorsque le contribuable, à la suite d'une mutation professionnelle, n'est plus en mesure d'affecter le logement objet du prêt à son habitation principale, il n'est pas procédé à la remise en cause des avantages précédemment obtenus.

Le bénéfice du maintien de l'avantage pour la période postérieure est subordonné à la condition que le logement ne soit pas donné en location et que le contribuable n'ait pas fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à cet usage.

L'absence de remise en cause du crédit d'impôt du fait d'une mutation professionnelle s'applique également lorsque ce logement est en cours de construction (en état futur d'achèvement, en état futur de rénovation, immeubles que le contribuable fait construire...), dans les mêmes conditions que s'agissant de l'acquisition de logements achevés.

**6. Définition de la mutation professionnelle.** La mutation professionnelle s'entend de tout changement d'emploi, tel que le contribuable n'est plus en mesure de continuer à affecter le logement qui a ouvert droit à l'avantage fiscal à son habitation principale, peu important que ce changement d'emploi soit le fait du contribuable ou qu'il y ait été contraint.

**7. Appréciation de l'impossibilité de continuer à affecter le logement à l'habitation principale.** Dans la majorité des situations, l'impossibilité de continuer à affecter le logement à l'habitation principale à la suite d'une mutation professionnelle résultera de l'éloignement devenu trop important entre ce logement qui a ouvert droit à l'avantage fiscal d'une part, et, d'autre part, le lieu d'exercice du nouvel emploi.

A titre de règle pratique, un éloignement de quarante kilomètres -ou a fortiori davantage- est considéré comme pouvant justifier une telle cessation d'affectation du logement à l'habitation principale. Néanmoins, il convient de tenir compte des circonstances particulières pouvant justifier une difficulté d'affectation à l'habitation principale du logement ayant ouvert droit au crédit d'impôt, alors même que la distance qui sépare ce logement du nouvel emploi est inférieure à quarante kilomètres, en particulier s'agissant d'un emploi situé dans une grande agglomération où une telle distance peut induire davantage de difficultés pour les contribuables qu'en zone rurale.

Pour l'appréciation de la distance qui peut justifier que le logement qui a ouvert droit à l'avantage fiscal ne soit plus affecté à l'habitation principale à la suite d'une mutation professionnelle, il convient de se reporter mutatis mutandis aux précisions applicables pour la prise en compte des frais réels en matière de traitements, salaires, pensions et rentes viagères (BOI 5 F-15-07).

## **FICHE N° 8**

### **Justificatifs à produire**

**1. Documents à produire.** Afin de bénéficier du crédit d'impôt, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration, qui peut en demander la production dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de contrôle, les copies des documents suivants :

- l'acte authentique d'acquisition du logement (ou l'acte de francisation s'agissant des bateaux et péniches à usage d'habitation) ;
- les échéanciers de remboursement émanant des établissements financiers qui ont accordé les prêts éligibles faisant notamment apparaître le montant des intérêts dus (selon que le prêt a été accordé à taux fixe ou à taux variable, il s'agira respectivement du document remis au contribuable lors de la souscription du prêt, ou bien du

document remis par la banque à l'emprunteur récapitulatif des intérêts effectivement acquittés par lui au cours de l'année) ;

- le cas échéant, les factures des dépenses de travaux établies par les entreprises. Ces documents doivent, pour faire foi, respecter les règles de facturation et comporter les mentions obligatoires mentionnées à l'article 242 nonies A de l'annexe II au CGI, en application de l'article 289 du CGI ;

- le cas échéant, l'acte authentique d'acquisition du terrain nu et les mémoires des entrepreneurs et architectes, en charge des travaux de construction, ainsi que la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 du Code de l'Urbanisme (art. R. 421-40 du même code pour les documents déposés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007) lorsque le contribuable fait construire son logement.

## **2. Engagement d'affectation de l'immeuble à l'habitation principale en cas de VEFA ou de construction.**

L'engagement doit être pris par le contribuable entendu au sens de l'article 6 du CGI, c'est-à-dire par la personne qui souscrit la déclaration de revenus, ou, lorsqu'il s'agit d'un couple soumis à imposition commune, par l'un ou l'autre des membres de ce couple..

Aucune forme particulière n'est prévue pour cet engagement. Ainsi, il est admis que cet engagement soit considéré comme effectif lorsque le contribuable demande à bénéficier du crédit d'impôt en mentionnant les intérêts d'emprunt concernés dans sa déclaration de revenu (n° 2042) de la première année au titre de laquelle il peut y prétendre s'agissant d'un logement en cours de construction.

Cet engagement devra toutefois être produit à l'administration, à sa demande.

Dans une telle situation, il consistera en une note, datée et signée, mentionnant les renseignements suivants :

- situation exacte de l'immeuble en cours de construction ;
- date de la première mise à disposition des fonds empruntés ;
- référence du prêt immobilier concerné ;
- engagement du contribuable de fixer dans cet immeuble son habitation principale, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt .

Des modèles de ce document sont présentés en annexes 5 et 6.

## Annexe 1

### **Article 200 quaterdecies du code général des impôts (Article 5 de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat et article 13 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008)**

Art. 200 quaterdecies. - I. - Les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent un logement affecté à leur habitation principale, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui le met gratuitement à leur disposition, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts contractés auprès d'un établissement financier à raison de cette opération, tels que définis à l'article L. 312-2 du code de la consommation.

Le premier alinéa du présent I s'applique également aux contribuables qui font construire un logement destiné à être affecté, dès son achèvement, à leur habitation principale. Dans cette situation, les prêts mentionnés au premier alinéa s'entendent de ceux qui sont contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction.

Le logement doit, au jour de l'affectation à usage d'habitation principale du bénéficiaire du crédit d'impôt, satisfaire aux normes minimales de surface et d'habitabilité mentionnées à l'article 244 quater J.

II. - Le I ne s'applique pas aux intérêts des prêts affectés :

1° Au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte. Toutefois, les intérêts des prêts souscrits pour se substituer aux prêts mentionnés au I ou rembourser ceux-ci ouvrent droit au crédit d'impôt, dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des prêts initiaux et de celles des annuités mentionnées au premier alinéa du III restant à courir ;

2° A l'acquisition d'un logement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque ce logement a antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

III. - Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts mentionnés au I, à l'exclusion des frais des prêts et des cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

Lorsque les prêts sont consentis à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le contribuable est membre et qui met gratuitement à la disposition de celui-ci un immeuble ou une partie d'immeuble lui appartenant qu'il affecte à son habitation principale, il est tenu compte des intérêts payés à proportion de la quote-part des droits du contribuable dans la société correspondant au logement concerné.

IV. - Le montant des intérêts mentionnés au III ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 euros pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 par personne à charge au sens des articles 196 à 196 bis. La somme de 500 euros est divisée par deux lorsqu'il

s'agit d'un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.

Les montants de 3 750 euros et 7 500 euros sont respectivement portés à 7 500 euros pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 euros pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

V. - Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts mentionnés au III, dans la limite mentionnée au IV.

Ce taux est porté à 40 % pour les intérêts payés au titre de la première annuité de remboursement.

VI. - Le I s'applique à la condition que le logement faisant l'objet du prêt soit, à la date de paiement des intérêts, affecté à l'usage d'habitation principale du contribuable.

Toutefois, le I s'applique également aux intérêts versés avant l'achèvement du logement que le contribuable fait construire ou qu'il acquiert en l'état futur d'achèvement, lorsque celui-ci prend l'engagement d'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.

Lorsque cet engagement n'est pas respecté, le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. Il est fait application, le cas échéant, des sanctions prévues à l'article 1729.

Le I s'applique également aux intérêts versés par le contribuable qui, à la suite d'une mutation professionnelle, n'est plus en mesure d'affecter le logement objet du prêt à son habitation principale, sous réserve que ce logement ne soit pas donné en location et que le contribuable n'ait pas fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à cet usage.

La date à partir de laquelle sont décomptées les cinq premières annuités mentionnées au III est constituée par celle de la première mise à disposition des fonds empruntés. Toutefois, en cas de construction ou d'acquisition en état futur d'achèvement, cette date peut être fixée, à la demande du contribuable, à la date de l'achèvement ou de la livraison du logement. Cette demande, irrévocable et exclusive de l'application des deuxième et troisième alinéas, doit être exercée au plus tard lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle intervient l'achèvement ou la livraison du logement.

VII. - Le crédit d'impôt mentionné au I est imputé sur l'impôt sur le revenu après imputation des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 quater B à 200 bis, 200 octies et 200 decies A, des crédits d'impôt et des prélèvements ou retenues non libératoires. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

VIII. - Le I s'applique aux intérêts des prêts souscrits dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, et qui satisfont à une réglementation équivalente.

IX. - Les dispositions du présent article sont exclusives de celles mentionnées au a du 2 de l'article 199 undecies A.

## Annexe 2

### Plafonnement annuel, selon la situation et la composition du foyer fiscal



Nota : la majoration de 500 € par personne à charge est ramenée à 250 € lorsqu'il s'agit d'un enfant en garde alternée, réputé à charge égale de l'un ou l'autre de leurs parents (voir n° 22. de la présente instruction).

## Annexe 3

### Exemples chiffrés

Exemple 1 : Un couple achète un logement en septembre 2007 au moyen d'un emprunt de 300 000 euros sur 15 ans au taux de 4 %. La première mensualité est versée le 4 octobre 2007.



Exemple 2 : Un célibataire achète un logement en septembre 2007 au moyen d'un emprunt de 100 000 euros sur 15 ans au taux de 4 %. La première mensualité est versée le 15 octobre 2007.



Exemple 3 : Un couple acquiert un logement en état futur d'achèvement le 1<sup>er</sup> juillet 2007. Il verse des intérêts dits « intercalaires » entre le 1<sup>er</sup> juillet 2007 et le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et choisit de bénéficier immédiatement du crédit d'impôt dès l'année de mise à disposition partielle des fonds en mentionnant sur sa déclaration des revenus de l'année 2007 une somme de 1500 euros correspondant aux intérêts « intercalaires » versés en 2007.



Exemple 4 : Dans la même situation ; le couple acquéreur choisit de différer le bénéfice du crédit d'impôt jusqu'à la date de livraison (octobre 2008) du logement. Il ne mentionne, sur sa déclaration des revenus de l'année 2007, aucune somme au titre des intérêts « intercalaires » versés en 2007.

Lors du dépôt de sa déclaration des revenus de l'année 2008, il mentionne une somme de 2 988 euros correspondant aux intérêts versés en 2008, après la livraison de l'immeuble qu'il affecte immédiatement à son habitation principale (octobre 2008).

Cette somme de 2 988 euros ouvre droit au crédit d'impôt au taux de 40 %. Il en est de même, dans la limite de 7 500 euros) de la somme de 8 742 euros versée en 2009 au titre des neuf premières mensualités. Les intérêts versés au titre des trois dernières mensualités de l'année 2009 n'ouvrent pas droit pas au crédit d'impôt au taux de 20 % dès lors que le plafond annuel a déjà été atteint.



Dans cette situation, l'application différée du crédit d'impôt a ainsi pour effet de retarder le bénéfice de l'avantage fiscal mais d'en augmenter substantiellement le montant.

## Annexe 4

### Exemples d'application du dispositif dans le temps

Exemple A - Acquisition d'un logement ancien : Un couple achète un logement ancien en septembre 2007 au moyen d'un emprunt pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 15 septembre. La première mensualité est versée le 4 octobre 2007.

Dans la limite des plafonds annuels de dépenses (voir exemple chiffrés en annexe 2) et sous réserve que le logement soit affecté, à la date de paiement des intérêts, à l'habitation principale du propriétaire, peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre des trois mensualités de l'année 2007 et des neuf premières mensualités de l'année 2008 ;
- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre des trois dernières mensualités de l'année 2008, au titre des mensualités versées au titre des années 2009 à 2011 et enfin au titre des neuf premières mensualités de l'année 2012.

Exemple B - Acquisition d'un logement ancien et réalisation de travaux : Dans une situation identique à celle de l'exemple A, le contribuable réalise des travaux et n'affecte le logement à son habitation principale que le 3 février 2008. Compte tenu des précisions apportées par la présente instruction, il peut toutefois bénéficier du crédit d'impôt dans les mêmes conditions que dans l'exemple A.

Exemple C - Acquisition d'un terrain et construction d'une maison individuelle : Un couple achète un terrain en septembre 2006 afin d'y faire bâtir une maison individuelle. La déclaration d'ouverture de chantier est déposée le 15 mai 2007. Les dépenses de construction sont financées au moyen d'un emprunt conclu le 10 mai 2007 pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 1<sup>er</sup> juin 2007. La première mensualité de remboursement est versée le 15 juin 2007.

Dans cette situation :

- bien que l'acquisition du terrain soit intervenue avant la date d'entrée en vigueur du dispositif, les intérêts versés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2007 au titre de l'emprunt destiné à financer l'acquisition du terrain comme ceux qui sont versés à compter de cette même date au titre de l'emprunt destiné à financer les dépenses de construction ouvrent droit au crédit d'impôt ;
  - le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à ce que l'acquéreur s'engage à affecter le bien à son habitation principale avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt, soit ici avant le 31 décembre 2009 ;
  - le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné, pour les intérêts versés postérieurement à l'achèvement, à ce que le logement soit, à la date de paiement de ceux-ci, affecté à l'habitation principale du propriétaire.
- Dans la limite des plafonds annuels de dépenses (voir exemple chiffrés en annexe 2), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :
- au taux de 40 % : les intérêts versés pour les deux emprunts au titre des sept dernières mensualités de l'année 2007 et des cinq premières mensualités de l'année 2008 ;
  - au taux de 20 % : les intérêts versés pour les deux emprunts au titre des sept dernières mensualités de l'année 2008, au titre des mensualités versées au titre des années 2009 à 2011 et enfin au titre des cinq premières mensualités de l'année 2012.

Exemple D - Réalisation de travaux plus de douze mois après l'acquisition : Un contribuable célibataire achète un appartement en mai 2005. En juillet 2007, il contracte un emprunt afin de financer des dépenses de rénovation de ce logement. La mise à disposition des fonds intervient le 10 juillet 2007. La première mensualité de remboursement est versée le 10 août 2007.

Dans cette situation, les intérêts versés au titre de cet emprunt comme ceux versés, le cas échéant, au titre de l'emprunt destiné à financer l'acquisition de l'appartement ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt, quel que soit leur date de versement, dès lors que cette acquisition est intervenue avant la date d'entrée en vigueur du dispositif et que les travaux ne peuvent pas être considérés comme concomitants à cette acquisition.

Exemple E - Acquisition d'un local et réalisation de travaux de transformation de celui-ci en logement : Un contribuable achète un local en octobre 2007 en vue de le transformer en immeuble à usage d'habitation. Cette opération est partiellement financée par un emprunt immobilier conclu en octobre 2007 et pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La première mensualité de remboursement est versée le 1<sup>er</sup> décembre 2008. La déclaration d'ouverture de chantier est déposée le 15 mars 2008.

Dans la limite des plafonds annuels de dépenses (voir exemple chiffrés en annexe 2), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre de la mensualité de décembre 2007 et des onze premières mensualités de l'année 2008 ;
- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre de la dernière mensualité de l'année 2008, au titre des mensualités versées au titre des années 2009 à 2011 et enfin au titre des onze premières mensualités de l'année 2012.

Exemple G - Acquisition d'un logement en VEFA - Application du crédit d'impôt selon les modalités de droit commun : Un contribuable acquiert en 2008 un logement en état futur d'achèvement (VEFA) qu'il ne peut donc pas habiter immédiatement. Cette opération est partiellement financée par un emprunt immobilier conclu en mai 2008 et pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 15 mai 2008. La première échéance de remboursement des fonds empruntés intervient le 6 juin 2008. En souscrivant en mars 2009 la déclaration de ses revenus de 2008, il s'est engagé à faire de l'immeuble son habitation principale au plus tard le 31 décembre 2010. L'intéressé peut bénéficier du crédit d'impôt au titre de chacune des années 2008 (pour les intérêts versés de juin à décembre) à 2013 (pour les intérêts versés jusqu'au 15 mai de cette dernière année).

Sous réserve du respect de cet engagement et dans la limite des plafonds annuels de dépenses (voir exemple chiffrés en annexe 2), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre des sept mensualités de l'année 2008 et des cinq premières mensualités de l'année 2009 ;
- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre des sept dernières mensualités de l'année 2009, au titre des mensualités versées au titre des années 2010 à 2012 et enfin au titre des cinq premières mensualités de l'année 2013.

Exemple H - Acquisition d'un logement en VEFA - Application différée du crédit d'impôt à partir de la date d'achèvement : Un contribuable acquiert en 2008 un logement en état futur d'achèvement (VEFA) qu'il ne peut donc pas habiter immédiatement. Cette opération est partiellement financée par un emprunt immobilier conclu en mai 2008 et pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 15 mai 2008. La première échéance de remboursement des fonds empruntés intervient le 6 juin 2008. L'acquéreur choisit de différer le bénéfice du crédit d'impôt jusqu'à la date de livraison du logement (1<sup>er</sup> octobre 2009), qu'il affecte à cette même date à son habitation principale. Il ne mentionne, sur sa déclaration des revenus de l'année 2008, aucune somme au titre des intérêts « intercalaires » versés en 2008.

L'intéressé peut bénéficier du crédit d'impôt au titre de chacune des années 2009 (pour les intérêts versés de octobre à décembre) à 2014 (pour les intérêts versés jusqu'au 30 septembre de cette dernière année).

Sous réserve du respect de cet engagement et dans la limite des plafonds annuels de dépenses (voir exemple chiffrés en annexe 2), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre des trois mensualités de l'année 2009 et des huit premières mensualités de l'année 2010 ;
- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre des trois dernières mensualités de l'année 2010, au titre des mensualités versées au titre des années 2010 à 2013 et enfin au titre des neuf premières mensualités de l'année 2014.

Il est rappelé que, dans ce cas, les intérêts « intercalaires » versés en 2008 et de janvier à septembre 2009 n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt.

Exemple I - Acquisition d'un Immeuble affecté pour partie à la location : Un couple achète en décembre 2007 un immeuble d'une surface totale de 200 m<sup>2</sup> et composé de deux logements au moyen d'un emprunt pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 19 décembre. La première mensualité est versée le 15 janvier 2008. Le couple affecte immédiatement un des logements, d'une surface de 120 m<sup>2</sup> à son habitation principale et met le second en location.

Dans la limite des plafonds annuels de dépenses (voir exemples chiffrés en annexe 2) et sous réserve que le logement demeure affecté, à la date de paiement des intérêts, à l'habitation principale du propriétaire, peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : 120/200<sup>èmes</sup> des intérêts versés au titre des douze mensualités de l'année 2008.



- au taux de 20 % : 120/200<sup>èmes</sup> des intérêts versés au titre des mensualités versées au cours des années 2009 à 2012.

## Annexe 5

### **Logements que le contribuable fait construire Exemple d'engagement à produire**



## Annexe 6

### **Logements acquis en état futur d'achèvement ou en état futur de rénovation Exemple d'engagement à produire**



© Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique