

## Actualités

Posté par :

Publiée le : 12/01/2010 18:37:02

A compter du 1er janvier 2010, l'achat d'une résidence principale neuve répondant aux normes énergétiques BBC donne droit à un crédit d'impôt de 40% pendant sept ans. Nos simulations. Les intérêts d'emprunt souscrit pour financer sa résidence principale donnent droit à un crédit d'impôt dans la limite d'un plafond annuel de 7.500 euros, pour un couple. Afin de favoriser le développement des logements BBC (bâtiment de basse consommation énergétique), le taux du crédit d'impôt est majoré pour ce type de biens. En revanche, il baisse pour les logements non BBC.

**Avant** : L'acquéreur avait droit à un crédit d'impôt égal à 40% du montant des intérêts versés au titre de la première annuité et à 20% de celui versé au titre des quatre années suivantes. **Maintenant** : Il convient de faire une distinction entre logement BBC et logement non BBC

Quel plafond annuel d'intérêts ? L'emprunteur doit retenir les intérêts dans la limite annuelle de 3.750 euros pour une personne seule et de 7.500 euros pour un couple. Ces montants sont doublés lorsque le foyer fiscal comporte au moins une personne handicapée. Ces limites sont majorées de 500 euros par personne charge. Achat d'un logement BBC. L'emprunteur a droit à un crédit d'impôt de 40% sur les intérêts d'emprunt réglés au titre des sept ans.

2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

taux applicable 40% 40% 40% 40% 40% 40% 40% Achat d'un logement non BBC. L'emprunteur n'a droit à un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt réglés que sur cinq ans, au lieu de sept ans pour l'achat d'un logement BBC. En outre, le taux du crédit d'impôt s'établit comme suit :

Année d'achat ou de construction du logement neuf non BBC Taux du crédit d'impôt de l'année 1  
Taux du crédit d'impôt des années 2, 3, 4, 5

Année 2010 30% 15%

Année 2011 25% 10%

Année 2012 15% 5% Une simulation Prenons l'exemple d'un couple sans enfant, qui achète le 1er janvier 2010 un logement neuf en empruntant 300.000 euros sur 15 ans, au taux de 5,5%. Avec le concours de Francis Lefebvre, le montant total du crédit d'impôt atteint : **21.000 euros** s'il s'agit d'un logement neuf BBC. En effet entre 2010 et 2016, soit pendant sept ans, ce couple a droit à un crédit d'impôt annuel de 3.000 euros, soit 40% X 7.500 euros (le plafond des intérêts pris en compte pour le calcul de l'avantage fiscal). **6.750 euros** s'il s'agit d'un logement neuf non BBC. En effet entre 2010 et 2014, soit seulement pendant cinq ans, ce couple a droit, dans la limite annuelle de 7.500 euros correspondant au plafond des intérêts pris en compte pour le calcul de l'avantage fiscal, à un crédit d'impôt de : 30% x 7.500 euros = 2.250 euros au titre des intérêts réglés en 2010 15% x 7.500 euros = 1.125 euros au titre des intérêts réglés en 2011, 2012, 2013 et 2014. Récapitulons : 2.250 euros + (1.125 euros X 4) = 6.750 euros. A noter que la fiscalité des intérêts d'emprunt ne constitue qu'un critère dans le choix d'un logement neuf. D'autant que le plafond de 7.500 euros reste faible. Ainsi dans notre exemple, les intérêts se chiffrent à 16.169 euros la première année (en 2010). Ils totalisent encore 11.006 euros la septième année (en 2016)!

[MARTINE DENOUE, Les Echos](#)