

Déductibilité des intérêts d'emprunt : un ajustement pour le neuf

Le crédit d'impôt ne s'appliquerait qu'à compter de l'achèvement ou de la livraison du logement neuf, selon un amendement adopté par les sénateurs. Cet aménagement devrait permettre aux emprunteurs de déduire davantage.

Cet amendement concerne la date à partir de laquelle sont décomptées les cinq premières annuités de remboursement ouvrant droit au crédit d'impôt. Ainsi le bénéfice du crédit d'impôt serait décalé à la date de l'achèvement ou de la livraison de la résidence principale, en cas de construction ou d'acquisition en l'état futur d'achèvement. (VEFA). C'est en effet lors de la remise des clés du logement par le promoteur d'un immeuble ou le constructeur d'une maison individuelle, que l'emprunteur aura totalement débloqué son emprunt immobilier. Et par conséquent que sa charge d'intérêts sera la plus importante.

Paiement échelonné en cas de vente en VEFA

Lorsqu'un particulier achète un logement en VEFA, sa banque en effet lui débloque les fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Et ce, afin qu'il puisse régler le prix en plusieurs versements échelonnés, sans dépasser les limites suivantes :

35% du prix total à l'achèvement des fondations, date à laquelle est signé l'acte d'achat chez le notaire :

70% du prix total à la mise hors d'eau ;

95% du prix total à l'achèvement des travaux ;

Le solde, soit 5% au moins, est versé le jour de la livraison du logement, sauf si à ce moment-là l'acquéreur fait des réserves.

" Prendre comme référence la date de livraison du bien et non celle de l'octroi du prêt immobilier permet donc à l'emprunteur de défiscaliser davantage les intérêts et par conséquent prix dans le neuf différent donc totalement par rapport à celles dans l'ancien où l'acquéreur verse d'optimiser ce dispositif " commente un promoteur.

Les modalités de paiement de la totalité du prix au vendeur, lors de la signature de l'acte d'achat chez le notaire.

Rappel de la mesure fiscale

Toujours dans le projet de loi de finances pour 2008 examiné par le Parlement, qui revient sur une disposition fiscale de la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA), censurée par le Conseil constitutionnel en août dernier, il est prévu un doublement de l'avantage fiscal la première année. Ainsi le montant de la déduction d'impôt pour les intérêts payés au titre de la première année de remboursement sera doublé, passant de **20% à 40%**. Quant aux plafonds de déductibilité, ils ne sont pas modifiés puisqu'un particulier finançant sa résidence principale a droit à un crédit d'impôts de 3.750 euros par personne (7.500 euros par un couple soumis à imposition commune). Cette limite est doublée pour les personnes handicapées vivant seules ou en couple. De plus, les montants sont majorés de 500 euros par personne à charge. Reste qu'il convient d'attendre le vote définitif de cette mesure fiscale pour cerner totalement son contenu.