

## Déduction des intérêts d'emprunt : mieux vaut acheter dans l'ancien

Seul l'ancien permet d'optimiser l'avantage fiscal lié aux intérêts d'emprunt de la résidence principale. Dans le neuf, la majeure partie du prix n'est payée qu'après la construction du logement, soit une bonne année après la souscription du crédit immobilier

Quelque que soit ses modalités d'application, un constat s'impose : les emprunteurs qui achètent un logement neuf en cours de construction seront désavantagés par rapport à ceux qui se portent acquéreurs d'un logement ancien. " Effectivement, sur un plan fiscal, il est plus judicieux d'acheter sa résidence principale dans l'ancien que d'en faire construire une ou d'acquérir un logement en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) car seul l'achat dans l'ancien permet le déblocage immédiat du prêt immobilier", souligne Philippe Stoltz, directeur des relations de place chez BNP-Paribas.

### Le match neuf-ancien

Imaginons un bien d'une valeur de 240.000 euros financé avec un crédit de 200.000 euros sur 20 ans, au taux de 4,5%.

Dans l'ancien, comme le déblocage des fonds est immédiat, l'emprunteur paie beaucoup d'intérêts durant les premières années. Il pourra déduire la première année des intérêts, en principe à hauteur de 40%, au lieu de 20% prévus initialement.

Au cours des cinq premières années, un couple sans enfant pourra donc déduire comme l'illustre notre tableau, **9.000 euros** d'intérêts d'emprunt.

Dans le neuf, grosso modo, l'acheteur répond à des appels de fonds tout au long de la construction, soit près de vingt quatre mois. Toujours dans notre simulation, nous avons imaginé dans un souci de simplification, que le capital débloqué se chiffre à 100.000 euros au cours de la première année. Suite à des versements successifs, le prêt est totalement débloqué au 31 décembre de la seconde année.

Au cours des cinq premières années, un couple sans enfant ne pourra déduire comme l'illustre notre tableau, **6.750 euros d'intérêts d'emprunt, soit 25% de moins d'intérêts que dans l'ancien.** Bien sûr, la présence d'enfants se traduit par un manque à gagner encore plus grand.

### Gros plan sur les cinq premières années de déduction des intérêts d'emprunt

Achat dans l'ancien Achat dans l'ancien Achat dans le neuf Achat dans le neuf

	intérêts payés	intérêts déduits	intérêts payés	intérêts déduits
Année 1	8.871	1.500	2.250	900
Année 2	8.581	1.500	6.750	1.350
Année 3	8.278	1.500	8.871	1.500
Année 4	7.960	1.500	8.278	1.500
Année 5	7.628	1.500	7.960	1.500
	9.000			6.750