



## Crédit d'impôt : intérêts d'emprunt

Par **Dineme**, le **13/05/2013** à **17:32**

Bonjour,

Je viens vers vous dans le but de trouver une réponse claire et précise.

Je vous remercie donc par avance de votre lecture.

Nous avons ma femme et moi-même; un appartement que nous avons acheté en 2009 et pour lequel, nous avons déduits les intérêts d'emprunt dans notre déclaration d'impôt depuis cette année jusqu'au revenus de 2011 (trois ans).

Nous avons en septembre 2010, signé un achat en VEFA d'une maison. Signature chez le notaire de l'acte notarié

Nous y avons emmenagé en mai 2012 (livraison de la maison par le promoteur).

Est-ce que l'on peut continuer à profiter de cet avantage?

Est-ce que l'on peut déduire, de nouveau les intérêts de notre nouvel emprunts et quelles sont les modalités (à quelle anuité doit-on se référer?).

Merci par avance pour vos réponses car je ne trouve nulle part cette information et difficile pour moi de me rendre au centre des impôts....j'ai essayé de les appeler...en vain.

Merci

Par **trichat**, le **13/05/2013** à **21:10**

Bonsoir,

Il existe des réponses à votre problématique, mais sa complexité rend difficile une réponse "clés en mains" (sans vilain jeu de mots puisque nous sommes dans l'immobilier).

Qu'est devenu votre appartement acquis en 2009?

Avez-vous remboursé par anticipation les emprunts se rapportant à l'achat de votre appartement?

L'achat de votre maison (VEFA) répondait-il à des changements de votre famille (naissance d'enfants, exigüité de votre appartement pour votre famille, mutation professionnelle)?

A quelle date vos nouveaux prêts ont-ils été souscrits?

Voilà quelques questions qui montrent bien que votre problématique est complexe et que la réponse qui peut vous être donnée nécessite des explications ou informations complémentaires (et j'en oublie certainement).

Cordialement.

Par **Dineme**, le **14/05/2013** à **09:52**

Bonjour,

Effectivement, je n'ai pas été précis dans ma description.

En février 2009, nous avons acheté notre résidence principal (appartement 2 pièces).

Nous avons signé en septembre 2010 la construction de notre maison car nous voulions d'une plus grande maison pour nos futurs enfants.

Nous avons accueilli notre fils en février 2012.

Nous avons eu la livraison de notre maison en mai 2012.

Nous avons réussi à vendre l'appartement en juillet 2012. De ce fait, les prêts ont été remboursés.

J'espère que je n'ai rien oublié.

Cordialement

Par trichat, le 14/05/2013 à 11:31

Bonjour,

Vous avez compris que votre droit à crédit d'impôt pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale dépendait de certaines conditions:

- le changement de résidence principale pour agrandissement de la famille (naissance d'un enfant) en est une que vous remplissez;
- l'acquisition de votre maison en VEFA avant le 30 septembre 2011 entre dans le champ d'application des opérations d'acquisition ou de construction définies à l'article 200 quaterdecies CGI;
- les offres de prêt se rapportant à l'opération d'acquisition ou de construction doivent également avoir été émises au plus tard le 31 décembre 2010.

Le taux du crédit d'impôt a été ramené 25 % du montant des intérêts versés au titre de la première annuité et [fluo]10 % au titre des quatre annuités suivantes pour les logements acquis ou construits en 2011[/fluo].

Si votre maison bénéficie du label BBC 2005, conformément aux dispositions du 1° du V de l'article 200 quaterdecies du CGI, le taux du crédit d'impôt applicable aux intérêts versés au titre des [fluo]sept premières annuités [/fluo]est de [fluo]40 % pour les logements qui présentent un niveau de performance énergétique globale supérieur à celui imposé par la législation en vigueur. [/fluo]

La base du crédit d'impôt est de 7500 € pour un couple marié, pacsé augmenté de 500 € par enfant à charge.

Comme pour tous les avantages fiscaux, il y a de nombreuses contraintes à respecter pour en bénéficier.

Dans votre cas, je pense qu'il ne devrait pas y avoir de problème. Mais je vous conseille de joindre à votre déclaration de revenus une note précisant votre changement de situation familiale suite à la naissance de votre enfant et le changement de résidence principale qui en a découlé. S'il y avait remise en cause du crédit dont vous auriez bénéficié, vous ne serez pas sanctionné par des majorations; seuls les intérêts de retard seraient éventuellement appliqués, mais vous serez considéré de bonne foi.

A toutes fins utiles, je vous joins le lien vers le site officiel de la direction générale des finances publiques/impôts qui a publié plusieurs instructions sur le sujet du crédit d'impôt sur intérêts d'emprunt liés à l'acquisition de la résidence principale:

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3863-PGP?datePubl=vig>

Vous trouverez, si la lecture de ce type de documents ne vous paraît pas trop rébarbatif de nombreux liens vers CGI et autres instructions.

Bonne lecture et cordialement.

Par **Dineme**, le **14/05/2013** à **12:05**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Toutefois, une dernière question, j'ai payé des intérêts sur l'emprunt de mon appartement en 2012 jusqu'en juillet 2012...et ensuite, j'ai payé des intérêts sur la nouvelle depuis le 1er déblocage qui date de octobre 2010 si je me souviens bien.

Ainsi, dois-je cette année indiquer les intérêts de l'ancien prêt?

Dois-je uniquement indiquer les intérêts du nouveau prêt?

Dois-je les additionner en faisant comme pour un mariage....du 01/001 au 15/05 pour l'ancienne et du 15/05 au 31/12 pour la nouvelle?

Promis, je ne vous embête plus....et je vous remercie encore pour vos réponses...

Cdt

Par **trichat**, le **14/05/2013** à **13:24**

A mon avis les deux solutions sont possibles, et en bon contribuable, il conviendrait de retenir la plus avantageuse pour vous:

- 1ère solution: intérêts liés à l'acquisition de votre appartement tant qu'il a constitué votre résidence principale, soit intérêts versés du 01/01/12 au 15/05/12 (1/2 des intérêts inclus dans la mensualité de mai), puis intérêts du 16/05 au 31/12 liés à l'acquisition de votre maison.  
Petite remarque: les taux du crédit d'impôt sont-ils identiques, compte tenu des dates?  
Si oui, pas de problème particulier.  
Si non, bien le préciser dans la note que vous joindrez à votre déclaration de revenus 2012.

- 2ème solution: vous ne considérez que les seuls intérêts se rapportant à votre nouvelle résidence principale, du 01/01/12 au 31/12/12.

Vous devez faire le calcul du crédit d'impôt le plus important et retenir la solution qui s'y rapporte. Et toujours dans la limite du plafond autorisé.

Bien indiquer dans votre note la solution que vous avez retenue.

Vous n'avez pas précisé si votre maison bénéficiait du label "haute performance énergétique" avec un crédit plus long (7 ans) et un taux plus élevé (40 %).

Si subsiste encore un doute, n'hésitez pas; j'essaierai de vous éclairer au mieux.

Cordialement.

Par **Dineme**, le **14/05/2013** à **13:58**

Encore merci pour votre retour des plus précis.

En fait, je ne sais pas si elle bénéficie du label haute performance (en fait, je suis passé par un promoteur compte tenu de mes connaissances plus que faible dans la construction...)

Je vais regarder cela de très près ce soir dans mes documents.

Merci encore