

FICHE N°2 : LE CREDIT D'IMPOT SUR LES INTERETS DE L'EMPRUNT (CIIE)

Acquisition - Construction

Instauré par 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 (TEPA), ce Crédit d'Impôt sur les Intérêts d'Emprunt (CIIE) contracté pour le financement de l'acquisition d'une résidence principale est un coup de pouce fiscal pour l'accession à la propriété. Il est majoré et allongé dans le cadre d'une construction BBC-Effinergie.

GENERALITES

Depuis le 1er janvier 2009, le label **BBC-Effinergie** attribué à un logement permet de faire bénéficier aux nouveaux acquéreurs d'une majoration du CIIE qui atteint **40 % des intérêts d'emprunts pour les 7 premières années** de remboursement. Attention, c'est l'attribution de la certification BBC-Effinergie qui tient lieu de garantie pour obtenir ce crédit d'impôt. Il est par ailleurs cumulable avec les autres dispositifs de soutien, notamment le N-PTZ (sous conditions de revenu du foyer fiscal : plafond à 45 000€). Afin de mieux vous guider, un tableau récapitulatif des possibilités de cumul des aides a été élaboré. Il est accessible à la fin du guide.

Ce crédit d'impôt est accessible :

- ✓ pour tous les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou en construction, qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret 2009-1 (2 janvier 2009) et au plus tard à compter du 1er janvier 2010,
- ✓ aux logements acquis à compter du 1er janvier 2009.

Ce logement visé doit impérativement être le logement principal.³

MONTANT ET PLAFONDS

Le montant du crédit est donc de 40 % des intérêts de l'emprunt et ce, pendant les 7 premières années de remboursement. Cependant, la loi de finance 2009 a prévu des plafonds annuels pour le CIIE :

En euros	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	6 ^{ème} année	7 ^{ème} année	Total
Personne célibataire, veuve ou divorcée	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	26 250
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	52 500
Couple soumis à imposition commune	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	52 500
Couple dont l'un des membres est handicapé	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	105 000
Couple soumis à imposition commune avec enfant	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	56 000
Couple soumis à imposition commune avec deux enfants	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	59 500

³ Article 103 de la Loi de finance 2009 (n°2008-1425) du 27 décembre 2008

CONTRAINTE DE TEMPS ET FONCTIONNEMENT

La date à partir de laquelle sont décomptées les sept premières annuités est 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 est irrévocable et 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.

EXEMPLE DE PROJET AYANT UTILISÉ LE CIIE

Si l'on reprend l'exemple de la famille utilisée pour le N-PTZ, un couple marié ayant deux enfants à charge, un revenu fiscal de 44 500€ et souhaitant acheter une maison individuelle neuve BBC-Effinergie en zone A. Le coût d'acquisition est de 250 000 euros. Avec un apport personnel de 10 % du coût total, il reste donc 225 000€ à financer par emprunt. Le revenu fiscal étant inférieur à 45 000€, le ménage pourra prétendre au cumul d'un N-PTZ et d'un CIIE.

- Plafonds du N-PTZ : 75 050€ et plafond du CIIE : 8 500€/an.
- Avec le N-PTZ, il y a un apport max de 75 050€. On ajoute donc un prêt classique (149 950€ sur 20 ans) sur lequel sera calculé le crédit d'impôt.
- Coût de l'opération avant CIIE : 75 050€ (N-PTZ) + 221 891€ = 296 941€.
- Mensualités du prêt classique : 925€/mois
- Calcul du CIIE : $(925€ \times 12) \times 40\% = 4\,400€/an$ (inférieur à 8 500€, le plafond).
- Coût total de l'opération après déduction du CIIE : $291\,350€ - (4\,400€ \times 7 \text{ ans}) = 260\,270€$

Ainsi, grâce à ce dispositif fiscal, le ménage présenté en exemple gagne 72 678€, soit 21% par rapport à l'utilisation d'un simple prêt classique. Pour ce ménage, il est devenu plus « économique » de faire construire en « écologique » (BBC-Effinergie) qu'en construction classique (juste au niveau de la réglementation), malgré un surinvestissement de l'ordre de 10%.

Sur le site de l'association, www.effinergie.org, rubrique « aides financières », vous trouverez un simulateur vous permettant d'estimer le coût de votre projet et de comparer le surinvestissement lié au BBC-Effinergie par rapport à un projet classique.

Pour plus de renseignements concernant cette aide :

Bulletin Officiel des Impôts 5 B-14-08 du 10 avril 2008

Décret 2008-360 du 16 avril 2008

Décret 2009-1 du 2 janvier 2009

Loi TEPA, de Décembre 2008