

Déduction des intérêts : Mesure ou demi-mesure ?

Eric Woerth a dévoilé plus précisément ce matin le projet du gouvernement visant à favoriser l'accès à la propriété des Français. Dans une interview parue dans les Echos ce matin, le ministre annonce que « *les intérêts des emprunts immobiliers pourront être déduits des revenus, à hauteur de 20%, ce qui correspond au taux moyen d'imposition des ménages. Il s'agira d'un crédit d'impôt limité dans le temps, qui aboutira à des réductions d'impôt significatives. Elle sera applicable aux résidences principales dont l'acte authentique de vente a été signé après le 6 mai 2007.* »

Cette mesure, très attendue par les futurs propriétaires, reste encore trop floue selon Geoffroy Bragadir, président du directoire d'Empruntis.com et son interprétation peut prêter à confusion.

Tout d'abord le périmètre de la mesure n'est pas encore clairement défini, même s'il est probable qu'elle ne concernera que les primo accédants. La période de déductibilité n'est pas annoncée, sera-t-elle de 5 ans comme c'était le cas de la mesure similaire mise en place sous la cohabitation Mitterrand-Balladur, et progressivement supprimée par Juppé à partir 1996 (il s'agissait à l'époque d'une réduction d'impôt et non d'une déduction) ?

Il semble que 20% des intérêts d'emprunt soient déductibles de la base de revenus imposable, ce qui conduit à une faible économie d'impôt comme le montre l'exemple ci-dessous.

Pour un emprunt d'un montant de 200 000 € sur 20 ans à 4,10%, réalisé par un couple sans enfant, et ayant un revenu annuel net de 48 000 € (soit 4 000 € net par mois pour le ménage) :

- le montant des intérêts la première année s'élèvera à 8 000 € ;
- l'emprunteur pourra donc déduire de ses revenus imposables 20% de 8000 €, soit 1 600 €, ramenant ainsi sa base imposable après abattement de 43 200 à 41 838 € ;
- l'impôt payé pour l'année sera donc de 3 407 € au lieu de 3 598 €, soit une économie de 191 € !

On peut espérer que la mesure s'interprète différemment et qu'il faille comprendre que ce sont les intérêts d'emprunts qui seront déduits de la base imposable avant abattement, sans excéder 20% de cette base imposable. En reprenant le même exemple on arriverait alors à une économie d'impôt beaucoup plus significative.

- le montant des intérêts la première année s'élèvera à 8 000 € ;
- l'emprunteur pourra donc déduire de sa base imposable 8000 € (le plafond de 20% étant 9 600 € max), ramenant ainsi sa base imposable après abattement de 43 200 € à 36 389 € ;
- l'impôt payé pour l'année sera donc de 2 644 € au lieu de 3 598 €, soit une économie de 954 €.

Pour Geoffroy Bragadir, une interrogation supplémentaire sur cette mesure : « *on peut redouter que cette mesure conduise à une hausse des prix, sur un marché déjà tendu, les vendeurs risquant d'intégrer une partie de ce bonus fiscal dans le prix de vente.* » Il tempère néanmoins cette analyse : « *Ce genre de mécanisme sera possible principalement dans l'ancien, les éléments de construction du prix d'un bien neuf étant plus nombreux et plus complexes. Jusqu'à 1996, la mesure précédente n'avait pas eu d'effet pervers sur les prix* ».

On note également qu'il n'est, pour l'instant, pas question de supprimer le nouveau prêt à taux zéro.