

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-350-10-40-20160421

Date de publication : 21/04/2016

DGFIP

IR - Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale - Opérations ouvrant droit au crédit d'impôt

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 35 : Intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 4 : Opérations ouvrant droit au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale

Sommaire :

I. Principes généraux

A. Opération réalisée à titre onéreux

B. Exception en cas de recours à l'emprunt pour le paiement des droits consécutifs à une acquisition à titre gratuit

II. Acquisition d'un immeuble achevé ou en état futur d'achèvement (VEFA)

A. Acquisitions de logements achevés neufs ou anciens

B. Acquisitions de logements en état futur d'achèvement (VEFA)

C. Acquisitions de logements à rénover (en état futur de rénovation - VIR)

III. Acquisition d'un immeuble achevé et réalisation de travaux

IV. Acquisition d'un terrain et réalisation de travaux de construction

A. Travaux de construction

B. Maisons vendues en kit installées par le contribuable

V. Agrandissement du logement

A. Travaux d'agrandissement d'un logement achevé dont le contribuable est déjà propriétaire

B. Agrandissement du logement achevé dont le contribuable est déjà propriétaire par l'acquisition d'un logement adjacent

VI. Travaux de transformation en logement

A. Travaux de transformation d'un local non affecté à l'habitation ou d'un local inhabitable en logements

B. Conditions d'éligibilité

C. Preuve du caractère inhabitable des locaux ou de leur affectation initiale à un autre usage que l'habitation

D. Travaux de démolition préalables à la construction du logement

VII. Paiement d'une soulte de partage

A. Partage d'une indivision d'origine successorale

B. Partage d'une indivision d'origine conjugale

VIII. Opérations non éligibles

A. Acquisition indirecte d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable

B. Dépenses de travaux effectués sur le logement autres que celles énumérées aux III à VI § 80 à 150

1

L'emprunt doit avoir été contracté pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale. En principe, les intérêts des emprunts destinés à financer des travaux de rénovation ne sont pas retenus.

Cela étant, compte tenu de la volonté du législateur, telle qu'elle ressort des débats lors de l'examen du projet de loi devant l'Assemblée nationale ([Débats AN, 2^{ème} séance du jeudi 12 juillet 2007 \[JO AN du 13/07/2007, p. 1858 et 1859\]](#)), il est admis que le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des emprunts souscrits pour financer l'acquisition ainsi que les travaux relatifs au logement ainsi acquis, lorsque ceux-ci sont concomitants à cette acquisition, c'est-à-dire rattachables à la fois dans le temps et dans la destination.

10

Sont ainsi pris en compte les intérêts des emprunts destinés à financer :

- l'acquisition d'un logement suivi ou non de travaux, ceux-ci étant réalisés immédiatement ou à bref délai après cette acquisition ;
- l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un immeuble et les dépenses de construction de celui-ci ;
- l'agrandissement de l'habitation principale lorsque l'immeuble acquis ou construit forme avec le logement dont l'acquéreur ou le constructeur est déjà propriétaire une seule et même unité d'habitation ;
- l'acquisition d'un logement dégradé (ruine) ou d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation suivie de travaux permettant de le réaffecter ou de le transformer en local à usage d'habitation ;
- les travaux de transformation en local à usage d'habitation d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation dont le contribuable est déjà propriétaire (ex : transformation d'une grange) ;
- le paiement d'une soulte de partage.

I. Principes généraux

20

S'agissant d'une incitation portant sur les intérêts d'emprunt supportés par le contribuable à raison de l'acquisition ou de la construction de son habitation principale, le crédit d'impôt n'est, en principe, susceptible de s'appliquer que pour des dépenses réalisées à l'occasion d'une opération réalisée à titre onéreux et financée au moins partiellement par le recours à l'emprunt.

A. Opération réalisée à titre onéreux

30

Constituent notamment des opérations réalisées à titre onéreux, les ventes, les licitations ainsi que les échanges ou les partages qui donnent lieu au versement d'une soulte, sous réserve que celle-ci soit financée par l'emprunt.

Sont exclus du champ d'application du crédit d'impôt, les intérêts versés à l'occasion d'opérations autres que celles réalisées à titre onéreux. En outre, le législateur a expressément exclu du bénéfice du crédit d'impôt l'acquisition par une société d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une autre société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour l'application de ces précisions, les opérations autres que celles réalisées à titre onéreux s'entendent notamment des mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès (cf. toutefois **I-B § 40**) et des opérations portant sur le transfert du patrimoine professionnel au patrimoine privé.

S'agissant des opérations réalisées à titre onéreux, il n'y a pas lieu, en principe, de tenir compte :

- de la forme et du caractère de la transaction qui peut être amiable, volontaire ou judiciaire ;
- des modalités de paiement du prix qui peut être différé ou consister en une rente viagère.

B. Exception en cas de recours à l'emprunt pour le paiement des droits consécutifs à une acquisition à titre gratuit

40

Par dérogation, il est admis que le crédit d'impôt s'applique aux intérêts des emprunts contractés pour le paiement des droits de mutation et des autres frais d'acte supportés par l'acquéreur exigibles sur la transmission à titre gratuit d'un immeuble affecté à l'habitation principale de son nouveau propriétaire, sans qu'il y ait à distinguer selon que les intérêts sont payés à des tiers bailleurs de fonds ou au Trésor public. Il en est donc ainsi et dans les mêmes conditions, pour les intérêts de crédits versés au Trésor en cas de paiement fractionné ou différé des droits conformément à l'[article 1717 du CGI](#).

II. Acquisition d'un immeuble achevé ou en état futur d'achèvement (VEFA)

A. Acquisitions de logements achevés neufs ou anciens

50

Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de logements achevés. La circonstance que ces logements soient neufs ou anciens est sans incidence sur le bénéfice du crédit d'impôt.

Exemple :

Un couple achète un logement ancien en septembre 2007 au moyen d'un emprunt pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 15 septembre. La première mensualité est versée le 4 octobre 2007.

Dans la limite des plafonds annuels de dépenses ([BOI-IR-RICI-350-20-10-10 au III § 150 à 200](#)) et sous réserve que le logement soit affecté, à la date de paiement des intérêts, à l'habitation principale du propriétaire, peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre des trois mensualités de l'année 2007 et des neuf premières mensualités de l'année 2008 ;
- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre des trois dernières mensualités de l'année 2008, au titre des mensualités versées au titre des années 2009 à 2011 et enfin au titre des neuf premières mensualités de l'année 2012.

B. Acquisitions de logements en état futur d'achèvement (VEFA)

60

Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de logements en état futur d'achèvement (VEFA).

Dans cette situation, les intérêts versés dès la première mise à disposition partielle des fonds peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt, sous réserve que l'acquéreur s'engage à affecter le logement construit sur ce terrain à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.

Exemple :

Un contribuable acquiert en 2008 un logement en VEFA qu'il ne peut donc pas habiter immédiatement. Cette opération est partiellement financée par un emprunt immobilier conclu en mai 2008 et pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 15 mai 2008. La première échéance de remboursement des fonds empruntés intervient le 6 juin 2008. En souscrivant en mars 2009 la déclaration de ses revenus de 2008, il s'est engagé à faire de l'immeuble son habitation principale au plus tard le 31 décembre 2010.

L'intéressé peut bénéficier du crédit d'impôt au titre de chacune des années 2008 (pour les intérêts versés de juin à décembre) à 2013 (pour les intérêts versés jusqu'au 15 mai de cette dernière année).

Sous réserve du respect de cet engagement et dans la limite des plafonds annuels de dépenses ([BOI-IR-RICI-350-20-10-10 au III § 150 à 200](#)), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre des sept mensualités de l'année 2008 et des cinq premières mensualités de l'année 2009 ;

- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre des sept dernières mensualités de l'année 2009, au titre des mensualités versées au titre des années 2010 à 2012 et enfin au titre des cinq premières mensualités de l'année 2013.

Certaines modalités d'application particulières sont toutefois prévues ([BOI-IR-RICI-350-20-10-10 au II-C-2 § 110](#))

C. Acquisitions de logements à rénover (en état futur de rénovation - VIR)

70

Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt, les intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de logements à rénover (en état futur de rénovation - VIR). Pour plus de précisions sur ce mode d'acquisition de la propriété mis en place par la [loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement](#), il convient de se reporter au [I-A-2 § 40 du BOI-IR-RICI-350-10-20-10](#).

En l'absence de précision de la loi sur ce point, seuls les intérêts versés à partir de la date à laquelle le logement est effectivement affecté à l'habitation principale du contribuable peuvent en principe ouvrir droit au crédit d'impôt. Il est toutefois admis, dans une telle situation de retenir les mêmes modalités d'application du crédit d'impôt qu'en cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement (cf. [II-B § 60](#)).

III. Acquisition d'un immeuble achevé et réalisation de travaux

80

Le crédit d'impôt prévu à l'[article 200 quaterdecies du CGI](#) s'applique non seulement aux intérêts versés à raison de l'acquisition d'un logement, mais aussi des travaux qui doivent y être réalisés, lorsque ceux-ci sont « concomitants, rattachables à la fois dans le temps et dans la destination » et qu'ils sont réalisés « au moment de l'acquisition ou dans les semaines qui suivent » ([Débats AN, 2^{ème} séance du jeudi 12 juillet 2007 \[JO AN du 13/07/2007, p. 1858 et 1859\]](#)).

Pour l'application de ces dispositions, sont considérés comme tels les travaux qui sont effectués et achevés dans les douze mois qui suivent la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement, à la condition qu'ils soient financés au moyen du prêt qui a permis de financer l'acquisition du logement ou par un prêt immobilier distinct, sous réserve que ce prêt soit souscrit concomitamment à celui qui a permis de financer cette acquisition.

Ces travaux s'entendent notamment des travaux d'amélioration ou d'aménagement interne (aménagement de cuisines, de salles de bains, etc.) comme de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux précédemment affectés à un autre usage (aménagement des combles, etc.), ou ceux qui entraînent une modification importante du gros-œuvre de l'immeuble concerné (addition de construction, démolition et reconstitution de planchers ou de cloisons, etc.).

S'agissant d'une mesure dérogatoire, celle-ci doit être appliquée strictement, en particulier au regard de l'appréciation du délai de douze mois.

Il est précisé que le contribuable ne peut pas bénéficier du crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI lorsque l'emprunt est exclusivement destiné à financer la réalisation de travaux dans un immeuble achevé acquis à titre gratuit (succession, donation).

Exemple :

Dans une situation identique à celle de l'exemple du **II-A § 50**, le contribuable réalise des travaux et n'affecte le logement à son habitation principale que le 3 février 2008. Compte tenu des précisions apportées par la présente instruction, il peut toutefois bénéficier du crédit d'impôt dans les mêmes conditions que dans l'exemple du **II-A § 50**.

IV. Acquisition d'un terrain et réalisation de travaux de construction

A. Travaux de construction

90

Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour la réalisation de travaux de construction d'un logement. Pour l'application de ce dispositif et conformément à la jurisprudence, il convient d'entendre par construction :

- non seulement l'édification proprement dite de l'immeuble ou son extension résultant de l'addition d'une nouvelle partie d'immeuble formant avec le logement considéré une seule et même unité d'habitation ;
- mais aussi l'adaptation à l'habitation de locaux existants, affectés à un autre usage, ce qui implique une augmentation du volume et de la surface habitable.

En revanche, les aménagements ou transformations opérés dans des locaux déjà affectés à l'habitation (ex. : transformation d'une chambre en salle de bains) ne constituent pas une opération de construction, à moins que les travaux effectués correspondent à une restructuration complète, après démolition interne, d'une unité d'habitation suivie de la création d'aménagements neufs.

Ces précisions applicables dans le cadre des dispositifs antérieurs ([RM Marette n° 25681](#), [JO AN du 3 avril 1976](#), p. 1311 ; dans le même sens, [RM Griotteray n° 19909](#), [JO AN du 26 février 1990](#), p. 850) s'appliquent également au crédit d'impôt prévu à l'article 200 quaterdecies du CGI.

Il est admis que de tels travaux puissent être éligibles dans deux situations :

- lorsqu'ils sont engagés immédiatement après l'acquisition du terrain nu d'assise et sont financés au moyen du prêt qui a permis de financer cette acquisition ou par un prêt immobilier distinct, sous réserve que ce prêt soit souscrit concomitamment à celui qui a permis de financer l'acquisition du terrain ;

- lorsqu'ils sont effectués sur un terrain dont le contribuable est déjà propriétaire et font l'objet d'un prêt immobilier particulier. Dans ce cas, les intérêts du prêt immobilier qui finance la construction du logement peuvent, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au crédit d'impôt.

Exemple :

Un couple achète un terrain en septembre 2006 afin d'y faire bâtir une maison individuelle. La déclaration d'ouverture de chantier est déposée le 15 mai 2007. Les dépenses de construction sont financées au moyen d'un emprunt conclu le 10 mai 2007 pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 1^{er} juin 2007. La première mensualité de remboursement est versée le 15 juin 2007.

Dans cette situation :

- bien que l'acquisition du terrain soit intervenue avant la date d'entrée en vigueur du dispositif, les intérêts versés à compter du 1^{er} juin 2007 au titre de l'emprunt destiné à financer l'acquisition du terrain comme ceux qui sont versés à compter de cette même date au titre de l'emprunt destiné à financer les dépenses de construction ouvrent droit au crédit d'impôt ;

- le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à ce que l'acquéreur s'engage à affecter le bien à son habitation principale avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt, soit ici avant le 31 décembre 2009 ;

- le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné, pour les intérêts versés postérieurement à l'achèvement, à ce que le logement soit, à la date de paiement de ceux-ci, affecté à l'habitation principale du propriétaire.

Dans la limite des plafonds annuels de dépenses ([BOI-IR-RICI-350-20-10-10](#) au III § 150 à 200), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés pour les deux emprunts au titre des sept dernières mensualités de l'année 2007 et des cinq premières mensualités de l'année 2008;

- au taux de 20 % : les intérêts versés pour les deux emprunts au titre des sept dernières mensualités de l'année 2008, au titre des mensualités versées au titre des années 2009 à 2011 et enfin au titre des cinq premières mensualités de l'année 2012.

Pour plus de précisions sur les conséquences des conditions d'entrée en vigueur sur l'application de ces dispositions et en particulier sur la définition des opérations susceptibles de bénéficier du crédit d'impôt, il convient de se reporter au [BOI-IR-RICI-350-20](#).

B. Maisons vendues en kit installées par le contribuable

100

Dans le cas particulier des maisons vendues en kit, il est admis que le contribuable qui procède lui-même à la construction de tout ou partie de son logement puisse néanmoins bénéficier du crédit d'impôt, à la condition notamment qu'il ait dû contracter pour l'acquisition des matériaux nécessaires à la construction de ce logement un prêt immobilier, et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

V. Agrandissement du logement

A. Travaux d'agrandissement d'un logement achevé dont le contribuable est déjà propriétaire

110

Il est admis que les intérêts des prêts correspondant au financement de travaux d'agrandissement soient éligibles au crédit d'impôt, sous réserve que ces travaux, réalisés en vue d'agrandir un logement

achevé, soient effectués sur un immeuble qui est déjà la propriété du contribuable et que l'addition de construction ainsi édifiée forme avec celui-ci une seule et même unité d'habitation.

Ces travaux s'entendent notamment des travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux. Il en est notamment ainsi des travaux portant sur l'aménagement de combles ou de la transformation d'une dépendance en pièce d'habitation.

N'entrent pas dans cette catégorie les travaux de construction et/ou d'extension de dépendances affectés à un usage autre que l'habitation (garages, piscines, etc.) ou de balcons, loggias, terrasses ou vérandas.

Lorsque les travaux d'agrandissement sont financés par le prêt également destiné à financer l'acquisition du logement initial, les intérêts versés ouvrent droit au crédit d'impôt dans les conditions de droit commun.

Lorsque les travaux d'agrandissement font l'objet d'un prêt distinct, deux situations doivent être distinguées :

- lorsque la mise à disposition des fonds intervient plus de cinq ans après l'acquisition du logement dont le contribuable est déjà propriétaire, les intérêts du prêt destiné à financer ces travaux peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt dans la limite des cinq premières annuités ;
- lorsque la mise à disposition des fonds intervient moins de cinq ans après l'acquisition du logement initial, le crédit d'impôt s'applique aux cinq premières annuités de chaque prêt.

Exemple : Les intérêts du prêt qui finance l'acquisition d'un logement le 1^{er} janvier 2008 ouvrent droit au crédit d'impôt au titre des cinq premières annuités (2008 - 2012) et les intérêts du prêt qui finance les travaux d'agrandissement ouvrent droit au crédit d'impôt au titre des cinq premières annuités (2010 - 2015). Il en résulte que le contribuable mentionnera sur les déclarations des années 2010 à 2012 les intérêts cumulés des deux prêts.

Dans ces situations, et sous réserve que le logement initial reste occupé pendant la réalisation des travaux, la condition relative à l'affectation à l'habitation principale sera réputée remplie pour l'ensemble de l'unité d'habitation, y compris l'addition de construction, dès la mise à disposition des fonds afférents au second prêt.

B. Agrandissement du logement achevé dont le contribuable est déjà propriétaire par l'acquisition d'un logement adjacent

120

Par assimilation à la solution retenue pour les travaux d'agrandissement, il est également admis que puissent ouvrir droit au crédit d'impôt les intérêts des prêts correspondant au financement de l'acquisition d'un logement adjacent destiné à former avec le logement initial une seule et même unité d'habitation.

S'agissant des modalités d'application du crédit d'impôt, il convient de retenir une solution identique à celle mentionnée au **V-A 110**.

VI. Travaux de transformation en logement

A. Travaux de transformation d'un local non affecté à l'habitation ou d'un local inhabitable en logements

130

Sont susceptibles d'être éligibles au crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits pour la réalisation de travaux de transformation d'un local non affecté à l'habitation ou d'un local inhabitable (par exemple une ruine) en logements. En pratique, ils s'agit des travaux d'aménagement interne d'un local non

antérieurement affecté à l'habitation qui conduisent à la création de nouveaux logements et qui interviennent nécessairement après délivrance d'un permis de construire dont l'exécution est ensuite constatée par un certificat de conformité.

Ces travaux portent en particulier sur la réfection ou la consolidation des gros murs et des murs de refend, le rétablissement de la toiture entière ou d'une partie importante de celle-ci, celui des murs de soutènement et des clôtures, ainsi que la réfection des planchers d'une maison.

Ces travaux s'entendent également de ceux dont l'importance excède celle des opérations courantes d'entretien et de réparation et qui consistent notamment en la remise en état, la réfection, voire le remplacement d'équipements qui, au même titre que les gros murs, les charpentes et les couvertures, sont essentiels pour maintenir l'immeuble en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Les travaux de cette nature doivent porter sur l'intégralité du local. S'ils sont réalisés sur une partie seulement d'un immeuble déjà affecté à l'habitation principale du contribuable, ils ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal au titre de la réalisation de travaux de transformation d'un local en logement. Ainsi, la réalisation d'une chambre et d'une salle de bains dans des combles jusqu'alors utilisées comme grenier, et qui ont eu pour effet d'augmenter le volume et la surface habitable de la résidence principale du contribuable ne sont pas éligibles au crédit d'impôt au titre des travaux de transformation d'un local en logement. Ils peuvent néanmoins l'être, le cas échéant, au titre des travaux d'agrandissement de l'habitation principale du contribuable (cf. **V-A § 110**).

Exemple :

Un contribuable achète un local en octobre 2007 en vue de le transformer en immeuble à usage d'habitation. Cette opération est partiellement financée par un emprunt immobilier conclu en octobre 2007 et pour lequel la mise à disposition des fonds intervient le 1^{er} novembre 2007. La première mensualité de remboursement est versée le 1^{er} décembre 2007. La déclaration d'ouverture de chantier est déposée le 15 mars 2008.

Dans la limite des plafonds annuels de dépenses ([BOI-IR-RICI-350-20-10-10](#) au III § 150 à 200), peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt :

- au taux de 40 % : les intérêts versés au titre de la mensualité de décembre 2007 et des onze premières mensualités de l'année 2008 ;
- au taux de 20 % : les intérêts versés au titre de la dernière mensualité de l'année 2008, au titre des mensualités versées au titre des années 2009 à 2011 et enfin au titre des onze premières mensualités de l'année 2012.

B. Conditions d'éligibilité

135

Il est admis que de tels travaux puissent être éligibles dans deux situations :

- lorsqu'ils sont effectués concomitamment à l'acquisition d'un local non affecté à usage d'habitation ou inhabitable, et sont financés par un prêt souscrit concomitamment à celui qui finance cette acquisition ;
- lorsqu'ils sont effectués sur un local non affecté à usage d'habitation ou inhabitable dont le contribuable est déjà propriétaire et font l'objet d'un prêt immobilier particulier. Dans ce cas, seul le prêt immobilier qui finance les travaux de transformation en logement est susceptible d'ouvrir droit au crédit d'impôt, à l'exclusion de celui qui finance l'acquisition antérieure et isolée du local affecté à un autre usage ou inhabitable.

C. Preuve du caractère inhabitable des locaux ou de leur affectation initiale à un autre usage que l'habitation

140

La preuve du caractère initialement inhabitable du local ou de son affectation -au moment de l'acquisition- à un autre usage que l'habitation peut être apportée par tous moyens par le contribuable.

En pratique, cette preuve résultera le plus souvent des factures de travaux produites, lesquelles doivent notamment mentionner la nature précise des prestations de travaux effectuées et ainsi rendre compte de leur ampleur (par exemple, l'absence initiale de salle d'eau et/ou de cuisine et la nécessité d'en créer peuvent tenir lieu de preuve que le local n'était pas affecté à l'habitation auparavant).

En outre, la circonstance que le local ait donné lieu, à bon droit, à assujettissement à la taxe d'habitation l'année d'imposition précédent l'acquisition ou l'année de cette acquisition conduira systématiquement à refuser le bénéfice de l'avantage fiscal au titre de la réalisation de travaux de transformation du local en logement.

D. Travaux de démolition préalables à la construction du logement

150

S'agissant de logements que le contribuable fait construire, la circonstance que des travaux de démolition aient été effectués préalablement à la construction à proprement parler ne fait pas obstacle au bénéfice du crédit d'impôt. Bien qu'une telle opération ne puisse être assimilée à une acquisition de logement, il est toutefois admis de ne pas exclure de l'assiette de l'avantage fiscal, les intérêts de prêts correspondant aux dépenses de travaux de démolition lorsque ces dépenses concourent à l'opération de construction, appréciée dans son ensemble.

VII. Paiement d'une soulte de partage

A. Partage d'une indivision d'origine successorale

160

En vertu de l'effet déclaratif du partage, chaque héritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les biens mobiliers et immobiliers compris dans son lot.

Par suite, l'emprunt contracté par un héritier pour désintéresser les autres ayants droit à la succession ne peut normalement être regardé comme ayant été souscrit en vue d'une acquisition.

Toutefois, pour ne pas défavoriser les contribuables tenus au paiement d'une soulte par rapport aux autres personnes accédant à la propriété, il est admis que l'héritier attributaire d'un logement dont il fait sa résidence principale puisse faire état des intérêts des prêts contractés pour régler la soulte due aux autres héritiers.

À cet égard, lorsque le lot attribué à un héritier comprend non seulement un logement destiné à son habitation principale, mais également d'autres biens mobiliers ou immobiliers, les intérêts versés ne sont retenus que pour une quote-part correspondant au rapport existant entre la valeur vénale du logement et la valeur totale des biens attribués à cet héritier.

B. Partage d'une indivision d'origine conjugale

170

En vertu de l'effet déclaratif du partage, l'époux divorcé auquel est attribuée l'ancienne habitation principale du ménage est censé en avoir toujours été le seul propriétaire. Par suite, l'emprunt contracté pour désintéresser l'ex-conjoint ne peut normalement être regardé comme ayant été souscrit en vue d'une acquisition.

Toutefois, pour les mêmes motifs qu'au **VII-A § 160**, il est admis que l'attributaire du logement familial puisse faire état, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, des cinq ou sept premières annuités d'intérêts des emprunts contractés pour désintéresser son ex-conjoint.

VIII. Opérations non éligibles

A. Acquisition indirecte d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable

180

Afin d'éviter que l'acquisition d'un même logement par un même contribuable ne puisse donner lieu, au travers d'un montage reposant sur le transfert de la propriété de l'immeuble à une société dont il serait associé, à l'application de plusieurs crédits d'impôt successifs, le législateur a expressément prévu que ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits par une société de personnes non dotée de la transparence fiscale et non soumise à l'impôt sur les sociétés pour l'acquisition d'un logement ayant antérieurement appartenu au contribuable, directement ou par l'intermédiaire d'une autre société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

B. Dépenses de travaux effectués sur le logement autres que celles énumérées aux III à VI § 80 à 150

190

Sous réserve des précisions apportées aux III à VI § 80 à 150, ne sont pas pris en compte les intérêts des emprunts destinés à financer des dépenses de travaux de rénovation dans un logement dont le contribuable est déjà propriétaire.

Il en est notamment ainsi des dépenses courantes d'entretien et de réparation d'un immeuble ou des dépenses relatives à des travaux d'amélioration tels que l'installation d'un ascenseur, d'une salle de bains ou du chauffage central dans un immeuble qui en était dépourvu, lorsque ces dépenses ne sont pas réalisées dans les douze mois de l'acquisition d'un logement achevé.

Exemple :

Un contribuable célibataire achète un appartement en mai 2005. En juillet 2007, il contracte un emprunt afin de financer des dépenses de rénovation de ce logement. La mise à disposition des fonds intervient le 10 juillet 2007. La première mensualité de remboursement est versée le 10 août 2007.

Dans cette situation, les intérêts versés au titre de cet emprunt comme ceux versés, le cas échéant, au titre de l'emprunt destiné à financer l'acquisition de l'appartement ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt, quel que soit leur date de versement, dès lors que cette acquisition est intervenue avant la date d'entrée en vigueur du dispositif et que les travaux ne peuvent pas être considérés comme concomitants à cette acquisition.

Sous réserve des précisions ci-avant, sont notamment exclus du bénéfice du crédit d'impôt les intérêts des prêts souscrits au titre des dépenses afférentes à :

- des travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien courants : raccordement à un réseau d'égouts, réfection des toitures, réparations consécutives à un sinistre, traitement des charpentes contre les parasites (cf. toutefois III § 80 pour les travaux réalisés dans les douze mois de l'acquisition) ;
- des dépenses de ravalement, c'est-à-dire celles qui sont nécessitées par la remise en état des façades ou des murs extérieurs d'un immeuble, peu important que les travaux s'opèrent, suivant la nature de la construction, par simple grattage, brossage ou lavage des murs, ou par la réfection des crépis, les dépenses de vernissage des façades d'un chalet, ainsi que l'ensemble des travaux accessoires et consécutifs au ravalement proprement dit, tels que les frais de réfection des peintures extérieures ;
- des travaux de grosses réparations qui ne répondent à aucune des catégories de travaux éligibles mentionnées aux III à VI § 80 à 150, ainsi que les intérêts des prêts souscrits pour le financement de ces travaux. En effet, contrairement à ce qui était prévu dans l'ancien dispositif de réduction d'impôt,

pour lequel l'[ancien article 199 sexies du CGI \(abrogé au 1^{er} janvier 2005\)](#), l'[ancien article 199 sexies A du CGI \(abrogé au 1er janvier 2005\)](#) et l'[ancien article 199 sexies B du CGI \(abrogé au 1er janvier 2005\)](#) visaient explicitement les grosses réparations, cette catégorie ne constitue pas, pour le crédit d'impôt désormais applicable, une typologie pertinente. Les dépenses de travaux doivent, pour être éligibles au crédit d'impôt, être examinées en considération des travaux assimilés à une acquisition de logements définis aux [IV à VI § 90 et suivants](#).