

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-350-10-30-13/01/2014

Date de publication : 13/01/2014

IR – Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale – Prêts 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 3 : Les prêts ouvrant droit au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt afférent à l'habitation principale

Sommaire :

I. Prêts éligibles au crédit d'impôt

A. Définition des prêts éligibles

B. État dans lequel le prêt est souscrit

C. Prêts souscrits en devises

D. Prêt contracté auprès d'un établissement financier

E. Taux des prêts variables ou fixes

F. Prêt initial à taux progressif

G. Intérêts supportés par les porteurs de parts

H. « Prêts-relais », « prêts achat-revente » et prêts équivalents

I. Prêts dits « in fine »

J. Réaffectation à une nouvelle acquisition d'un prêt déjà souscrit pour une acquisition antérieure

K. Cas particulier des prêts souscrits dans le cadre du refinancement d'un prêt immobilier

II. Prêts non éligibles

A. Prêts familiaux et prêts souscrits auprès de personnes morales autres que les établissements financiers

B. Prêts à la consommation, regroupements de prêts et découverts en compte

C. Prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits

D. Prêts destinés à financer une activité professionnelle dans le domaine immobilier

E. Prêts destinés à financer certains appels de fonds dans les sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale

1

Seuls les intérêts des prêts immobiliers contractés auprès d'un établissement financier, tels que définis à l'[article L. 312-2 du code de la consommation](#), ouvrent droit au crédit d'impôt sur le revenu.

Sont donc exclus les intérêts des prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte (regroupements de prêts et notamment de prêts à la consommation, etc.), ainsi que ceux conclus auprès de personnes morales autres que des établissements financiers ou de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux.

I. Prêts éligibles au crédit d'impôt

A. Définition des prêts éligibles

10

Les prêts définis à l'[article L. 312-2 du code de la consommation](#) s'entendent de ceux qui sont encadrés par la réglementation des emprunts immobiliers. Il peut s'agir d'un emprunt à taux fixe ou à taux variable, ainsi que d'un emprunt dit « *in fine* » (sur ce dernier type de prêt, cf. [I-I § 90](#)).

Cette réglementation, issue pour l'essentiel de la [loi dite « Scrivener » n° 79-596 du 13 juillet 1979](#), vise à protéger le consommateur contre les dangers du crédit. Elle fixe des règles impératives qui limitent la liberté contractuelle en matière de crédit immobilier et qui assurent l'information et la protection du consommateur de crédit immobilier. Elle s'applique aux prêts concernant l'achat d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, l'achat de terrains à construire, de parts de sociétés d'immeuble, les travaux de rénovation, ou construction.

En droit interne français, il est rappelé que les prêts immobiliers font l'objet d'une offre préalable de la part de l'organisme prêteur. Le bénéficiaire dispose d'un délai de trente jours pour l'accepter, mais son acceptation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de dix jours. La date de souscription du prêt s'entend de la date d'acceptation par l'emprunteur de l'offre de prêt.

Compte tenu de ces précisions, les prêts immobiliers éligibles à l'avantage fiscal s'entendent de ceux qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis en vue de financer les opérations suivantes :

- s'agissant des immeubles à usage d'habitation : leur acquisition en propriété, ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance gratuite, et/ou les dépenses de travaux éligibles ;
- l'achat de terrains lorsqu'ils sont destinés à la construction des immeubles précités.

Ainsi, il doit ressortir clairement des termes du contrat de prêt qu'il est consenti en vue de l'acquisition ou de la construction d'un logement. En outre, il est rappelé que seuls les intérêts correspondant à l'acquisition ou à la construction de la partie du logement affectée à l'habitation principale peuvent être retenus.

A cet égard, il est précisé que les intérêts dus à raison d'un prêt destiné à financer l'acquisition d'un terrain n'ouvrent droit à l'avantage fiscal que lorsqu'une construction est engagée sur ce terrain.

B. État dans lequel le prêt est souscrit

20

L'emprunt peut indifféremment être souscrit auprès d'un établissement financier situé en France ou dans une autre État au sein de l'Espace Économique Européen, sous réserve que cet État ait conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

En pratique, lorsqu'ils respectent une réglementation équivalente, sont susceptibles d'ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu les prêts immobiliers, souscrits dans l'un des États membres de la Communauté Européenne, en Islande ou en Norvège.

En revanche, les intérêts des prêts immobiliers souscrits dans un autre État, et notamment en Suisse, au Liechtenstein ou au sein de la Principauté de Monaco, par des contribuables fiscalement domiciliés en France ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Quel que soit l'État de l'établissement financier auprès duquel il est souscrit, l'emprunt doit satisfaire à une réglementation équivalente à celle prévue pour les emprunts immobiliers souscrits auprès d'un établissement situé en France, tels que définis à l'[article L. 312-2 du code de la consommation](#) (cf. [I-A § 10](#)).

C. Prêts souscrits en devises

30

Les emprunts peuvent indifféremment être souscrits en euros ou dans une autre devise. Il est cependant rappelé que, quelle que soit la devise dans laquelle le prêt est libellé, celui-ci doit répondre aux conditions fixées par la loi et notamment celles prévues aux [I-A § 10](#) et [I-B § 20](#).

D. Prêt contracté auprès d'un établissement financier

40

Pour être éligibles au crédit d'impôt, les prêts doivent avoir été contractés auprès d'un établissement financier.

En pratique, les établissements financiers doivent s'entendre des établissements de crédit, ainsi que des comités interprofessionnels du logement, des chambres de commerce et d'industrie, et plus généralement des organismes habilités à octroyer des prêts pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale dans le cadre du « 1 % logement »

En revanche, les intérêts des prêts conclus auprès d'autres personnes morales ou de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux, ne peuvent ouvrir droit au bénéfice du crédit

d'impôt.

E. Taux des prêts variables ou fixes

50

La circonstance que les prêts éligibles à l'avantage fiscal aient été souscrits selon un taux variable ou fixe est sans incidence.

Lorsque le taux du prêt est fixe, l'échéancier de remboursements fourni dès la souscription des prêts au contribuable emprunteur qui mentionne notamment les intérêts dus fait foi, au titre de l'ensemble des annuités éligibles au crédit d'impôt, sous réserve naturellement qu'ils soient par la suite effectivement payés par le contribuable et ne fassent pas l'objet de modification.

En revanche, lorsque le taux du prêt est variable, le contribuable emprunteur doit être en mesure de fournir au titre de chaque année fiscale l'échéancier récapitulatif des remboursements mentionnant notamment les intérêts dus et effectivement payés au cours de cette année. Dans ce cas en effet, seules les échéances d'intérêts de ces prêts qui ont été effectivement payées par le contribuable ouvrent droit au crédit d'impôt, tandis que la simulation fournie par l'établissement financier lors de la souscription des prêts ne peut attester des montants d'intérêts acquittés par la suite.

F. Prêt initial à taux progressif

60

Les contribuables qui ont emprunté initialement à un taux progressif, peuvent se voir réclamer à la rupture du contrat des intérêts dits « compensatoires », l'emprunteur ayant pu bénéficier d'un taux préférentiel lors des premières années de remboursement. Dans ce cas, le nouveau prêt peut porter sur un capital incluant notamment l'indemnité compensatoire.

Cette circonstance ne conduit pas à refuser le bénéfice de la mesure, mais les intérêts ouvrant droit à crédit d'impôt restent limités à ceux afférents au capital du prêt initial restant dû, dans la limite de l'échéancier initial.

G. Intérêts supportés par les porteurs de parts

70

Les associés personnes physiques de sociétés visées au [II § 20 et 30 du BOI-IR-RICI-350-10-10](#), lorsque ces sociétés mettent à leur disposition gratuite à titre d'habitation principale les logements dont elles sont propriétaires, peuvent en principe bénéficier du crédit d'impôt au titre de :

- la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des prêts contractés par la société pour l'acquisition ou la construction de ces logements ;
- les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour acquérir les droits sociaux correspondants.

H. « Prêts-relais », « prêts achat-revente » et prêts équivalents

80

Lorsque l'acquisition immobilière de la nouvelle résidence principale est en partie financée par la vente d'un autre bien immobilier mais que cette dernière vente n'est pas intervenue au moment de l'acquisition nouvelle, les établissements de crédit proposent des prêts spécifiques dits « prêts-relais » ou « prêts achat-revente » (quelle que soit leur dénomination commerciale).

Dans cette situation, les intérêts des prêts ainsi conclus afin de libérer en trésorerie tout ou partie de la valeur du bien immobilier mis en vente et de contribuer au financement de l'acquisition de la nouvelle habitation principale ouvrent droit au crédit d'impôt, au même titre, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, que le prêt immobilier (généralement contracté simultanément) destiné à financer si nécessaire la différence entre le prix de la nouvelle habitation principale et celui du bien cédé.

Au cas particulier, lorsque le crédit d'impôt est accordé au titre des intérêts d'un « prêt-relais » souscrit par le contribuable, les cinq ou sept annuités de remboursement éligibles sont également décomptées à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés au titre de ce prêt.

Il n'est pas nécessaire de reporter le point de départ du décompte des annuités à la mise à disposition des fonds correspondant au prêt qui court à compter de la vente de l'immeuble cédé.

Ainsi, le crédit d'impôt s'applique aux intérêts versés au titre de la période où la charge financière est la plus importante. Il est rappelé que les intérêts versés au titre de la première annuité ainsi déterminée bénéficient du crédit d'impôt au taux majoré de 40 %.

I. Prêts dits « *in fine* »

90

Les prêts dits « *in fine* » s'entendent de ceux pour lesquels l'emprunteur ne rembourse tout d'abord que les intérêts, avant de rembourser le capital en une seule fois au terme du prêt. Le remboursement du capital est généralement garanti par la constitution parallèle d'une épargne, par exemple au travers d'un contrat d'assurance-vie. Les intérêts de tels prêts peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

J. Réaffectation à une nouvelle acquisition d'un prêt déjà souscrit pour une acquisition antérieure

100

Dans certaines circonstances et notamment en vue de conserver le bénéfice d'un taux favorable, le contribuable peut être amené à réaffecter à une nouvelle acquisition un prêt souscrit pour le financement d'une acquisition antérieure.

Dans cette hypothèse, et toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, il est admis que les intérêts versés au titre de ce prêt puissent être pris en compte dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'un nouvel emprunt. Dès lors que la mise à disposition des fonds est déjà intervenue, le point de départ des annuités éligibles est alors fixé à la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du nouveau logement.

K. Cas particulier des prêts souscrits dans le cadre du refinancement d'un prêt immobilier

110

En principe, les intérêts des prêts souscrits pour rembourser tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte sont exclus du bénéfice du crédit d'impôt.

Toutefois, afin de permettre au contribuable de ne pas perdre le bénéfice du crédit d'impôt lorsqu'il négocie une substitution de prêt pendant les cinq ou sept premières annuités de remboursement du prêt initial (sur le nombre d'annuités éligibles, cf. [BOI-IR-RICI-350-20-10-10](#) au II-D § 120 à 140), les intérêts des emprunts souscrits pour se substituer aux prêts immobiliers éligibles, ou rembourser ceux-ci, peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Dans ce cas, les intérêts de tels prêts sont pris en compte dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des prêts initiaux auxquels ils se substituent, et des annuités restant à courir, jusqu'à échéance de la dernière annuité éligible, décomptée en principe à partir de la première mise à disposition des fonds empruntés dans le cadre du prêt initial. Il est précisé que cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier du prêt initial et sur l'échéancier du nouveau prêt.

Toutefois, lorsqu'un prêt vient se substituer à un prêt initial souscrit selon un taux variable, le montant des intérêts pris en compte pour la détermination du montant de l'avantage fiscal à compter de la signature de ce dernier prêt ne peut excéder, pour les annuités correspondantes, ceux qui sont mentionnés sur la simulation d'échéancier de remboursements remise au contribuable lors de la souscription du prêt initial (pour plus de précisions sur le point de départ du décompte des cinq ou sept premières annuités éligibles à l'avantage fiscal, cf. [BOI-IR-RICI-350-20-10-10](#) au II-B § 80 et au II-C § 90 à 110).

RES N° 2010/28 (FP) du 24 avril 2010 : Crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt d'acquisition ou de construction de l'habitation principale (article 200 quaterdecies du CGI). Eligibilité à raison des intérêts d'un emprunt contracté par un contribuable en vue de financer le rachat de son habitation principale vendue à pacte de rachat (« en réméré »).

Question : Un contribuable, vendeur à pacte de rachat, peut-il bénéficier du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt versés au titre de l'acquisition de son habitation principale lorsqu'il contracte un nouvel emprunt destiné à financer l'exercice de sa faculté de rachat du bien vendu ?

Réponse : L'article 1659 du code civil prévoit que la faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement de frais. L'article 1660 du même

code dispose que la faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années. Faut par le vendeur d'avoir exercé son action en rachat dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable.

Ce contrat de vente est dénommé « vente avec clause de rachat », « pacte de rachat » ou encore « vente à réméré »,

Un contribuable, vendeur à pacte de rachat, qui contracte un emprunt auprès d'un établissement financier tel que défini à l'article L. 312-2 du code de la consommation pour financer l'exercice de sa faculté de rachat de son habitation principale, peut bénéficier du crédit d'impôt sur le revenu codifié sous l'article 200 quaterdecies du CGI au titre des intérêts de ce prêt, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies, notamment l'affectation effective à l'habitation principale à la date du paiement des intérêts d'emprunt.

II. Prêts non éligibles

120

Seuls les intérêts des prêts immobiliers, au sens des dispositions de l'article L. 312-2 du code de la consommation, ouvrent droit au crédit d'impôt sur le revenu. En conséquence, sont notamment exclus du bénéfice du crédit d'impôt, les intérêts des prêts mentionnés ci-après.

A. Prêts familiaux et prêts souscrits auprès de personnes morales autres que les établissements financiers

130

Seuls les intérêts des emprunts conclus auprès d'établissements financiers peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

En conséquence, les intérêts des prêts conclus auprès de personnes morales autres que les établissements financiers (dont la définition est donnée au n° 60). ainsi que des prêts conclus auprès de personnes physiques, notamment lorsqu'il s'agit de prêts familiaux, sont exclus du bénéfice du crédit d'impôt, y compris lorsque ceux-ci ont pour objet de financer tout ou partie d'une acquisition immobilière.

B. Prêts à la consommation, regroupements de prêts et découverts en compte

140

Les crédits, quelle que soit leur dénomination, qui sont destinés à financer l'achat exclusif de biens meubles, que ces biens soient ou non identifiés, ou qui constituent une réserve financière disponible pour le bénéficiaire ou qui sont accordés à la suite du constat d'un découvert en compte bancaire ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal.

C. Prêts affectés au remboursement en tout ou partie d'autres crédits

150

Les prêts qui sont contractés afin de rembourser d'autres prêts qui auraient été consentis au contribuable ou à son conjoint soumis à imposition commune, ou à l'un quelconque des membres du foyer fiscal ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt.

Il est toutefois rappelé que les prêts qui se substituent à des prêts immobiliers et qui présentent les mêmes caractéristiques que ceux-ci peuvent, sous certaines conditions et dans certaines limites, ouvrir droit au crédit d'impôt (cf. [I-K § 110](#)).

D. Prêts destinés à financer une activité professionnelle dans le domaine immobilier

160

En application de l'[article L. 312-3 du code de la consommation](#), sont notamment exclus du champ d'application de l'avantage fiscal les prêts destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

E. Prêts destinés à financer certains appels de fonds dans les sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale

170

A la différence des intérêts des prêts souscrits par les associés pour faire leur apport à la société ou pour acquérir les actions ou parts représentatives du logement qui leur est attribué ([BOI-IR-RICI-350-10-10 au II-A § 20](#)), il est précisé que les intérêts des prêts souscrits pour effectuer des apports complémentaires faisant suite à des appels de fonds motivés par la défaillance d'un co-associé d'une société immobilière d'attribution ([CGI, art. 1655 ter](#)) ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt dès lors que ces apports excèdent ce qui incombe normalement à l'associé au seul titre du logement qui lui est attribué.

Dans une telle situation, lorsque le prêt souscrit englobe ces apports complémentaires, seule la fraction des intérêts correspondant à l'acquisition du logement attribué à l'associé ouvre droit au crédit d'impôt, à l'exclusion de la fraction relative à la compensation du montant dû par le co-associé défaillant.