

- Anne CHENU,
Directeur général de la FNAIM
- Nathalie EZERZER, Directrice adjointe
du service juridique FNAIM
- Cyril SABATIÉ,
Directeur du service juridique FNAIM
- Jean-Marc SAMEDI,
Conseiller du Président fédéral
- Nicolas THOUVENIN, Responsable des
études économiques à la FNAIM



Intérêts

Déduction, réduction, crédit d'impôt ?

Depuis trente ans, les politiques fiscales du logement ont régulièrement apporté de l'oxygène aux ménages français accédant à la propriété de leur résidence principale, en allégeant leurs remboursements mensuels. Ces "coups de pouce" ont même été encouragés par les collectivités territoriales, nombreuses à offrir des subventions ou des prêts à taux bas, voire nuls, pour soutenir l'accession à la propriété de leurs administrés.



Le crédit d'impôt est ouvert à tous les accédants, quelle que soit la date d'acquisition de la résidence principale.

d'emprunts :

LA FNAIM RÉAGIT

La Fédération Nationale de l'Immobilier se montre satisfaite des annonces du Président de la République et du gouvernement relatives au projet de "déduction des intérêts d'emprunts" par les accédants à la propriété.

Elle l'est d'autant plus que la clientèle de ses 11 500 entreprises est, depuis plusieurs semaines, extrêmement attentive aux dispositions gouvernementales qui pourront être prises, et interpelle, d'ores et déjà, les professionnels de l'immobilier pour bien évaluer l'impact du crédit d'impôt sur les projets d'accession.

A l'heure où le marché connaît des rythmes de progression des prix plus modérés, une telle mesure de déduction des intérêts d'emprunts devrait, en améliorant la solvabilité des ménages, encourager les candidats à l'accession à réaliser leur "rêve de propriétaires". D'autant que l'ensemble de nos conci-

toyens, des plus modestes non soumis à l'impôt sur le revenu aux plus aisés, pourront en bénéficier grâce à un crédit d'impôt.

Selon les derniers éléments, il apparaît que la prise en compte des intérêts des emprunts immobiliers des accédants à la propriété de leur résidence principale prendrait la forme d'un **crédit d'impôt**. Ce crédit d'impôt serait **plafonné à 750 € pour les personnes seules** (célibataire, veuve, divorcée) et à **1 500 € pour les couples** soumis à une imposition commune (mariés et pacsés). Ce plafond serait majoré de **100 € par personne à charge** ou de 50 € lorsque l'enfant est en garde alternée chez ses parents. Limité aux cinq premières annuités de remboursement des prêts, l'avantage fiscal profiterait uniformément aux acquisitions de logements anciens et aux acquisitions ou constructions de logements **neufs**.

La FNAIM considère, si le projet de loi était ainsi adopté, qu'il s'agit d'une **mesure équilibrée**. Elle permettrait aux accédants de réaliser, sur cinq ans, un gain de pouvoir d'achat de l'ordre 3 750 à 7 500 € selon leur situation familiale.

Toutefois, elle déplore deux limites qui pourraient affecter le dispositif :

- si le crédit d'impôt apparaît ouvert à tous les accédants, quelle que soit la date d'acquisition de la résidence principale, **seules les cinq premières annuités de remboursement seraient éligibles** : cela signifie que les prêts conclus avant 2002 seraient exclus.
- la mesure ne tiendrait pas compte des disparités de prix géographiques et ne favoriserait pas prioritairement l'accès aux marchés les plus tendus.

INTÉRÊTS D'EMPRUNTS DÉDUCTION, RÉDUCTION, CRÉDIT D'IMPÔT ?

Pour inciter les ménages à accéder à la propriété, ou à améliorer leur résidence principale, et tenter, si ce n'est de gommer, au moins de corriger les facteurs économiques ou environnementaux variables selon les périodes, le levier fiscal a été mis à contribution de façon ininterrompue depuis les années 1970.

Ce dernier peut prendre trois formes distinctes :

- une déduction d'impôt, imputable sur le revenu global avant le calcul de l'impôt ;
- une réduction d'impôt, imputable directement sur le montant de l'impôt, qui ne fait pas l'objet de remboursement en cas d'excédents ;
- un crédit d'impôt donnant lieu à remboursement de l'excédent, dans le cas où la réduction est supérieure au montant de l'impôt.

Déduction, réduction, crédit d'impôt : autant de techniques qui s'offrent aujourd'hui aux pouvoirs publics pour permettre à chaque ménage d'être propriétaire de sa résidence principale.

▶ Arbitrage entre déduction, réduction ou crédit d'impôt ?

Si la technique de déduction a montré ses limites dans son application au cours des années 1970 à 1983, la technique de la réduction semble avoir rencontré plus d'efficacité de 1984 à 1997 (cf. p. 32). Celle du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts, jamais adaptée au marché immobilier, ne pourrait-elle pas gagner encore davantage en efficacité ?

En effet, la **déduction d'impôt** sur le revenu des ménages profite principalement aux revenus les plus élevés et aux "petits" ménages. De plus, son avantage n'apparaissant qu'après le jeu mathématique du calcul de l'impôt (définition et plafonnement du quotient familial...), la visibilité de ses bénéfices est limitée.

En revanche, une mesure de **réduction d'impôt** sur le revenu, d'une lisibilité accrue, offre un champ d'application plus large et génère un gain de trésorerie indépendant du barème d'imposition. Toutefois, elle trouve ses limites dès lors que les ménages les plus modestes, peu imposés, n'en tirent pas tous les bénéfices, dans le cas où la réduction est supérieure à leur impôt.

Au total, le **crédit d'impôt**, qui voit son champ d'application ouvert également aux ménages non imposés, en donnant lieu à un remboursement du Trésor, présente le profil le plus abouti d'une mesure efficace, juste et efficace.

Proposition FNAIM



A l'heure où l'accession sociale à la propriété doit être encouragée afin de fluidifier l'offre locative privée et sociale, la FNAIM plaide en faveur d'un crédit d'impôt.

Elle est favorable à un taux de 25% qui saura relever l'efficacité de la mesure, à l'image de celle rencontrée par la réduction d'impôt durant la période 1984-1997, eu égard aux conditions de marché actuelles.

▶ Hypothèse de plafonnement du montant des intérêts

Pour la mise en œuvre de l'avantage fiscal, une **hypothèse de plafonnement** des dépenses éligibles peut être retenue afin de mettre la quasi-totalité des contribuables sur un pied d'égalité quel que soit le montant de leur opération réalisée.

Appliqué sur le montant des intérêts des prêts immobiliers, le plafonnement, eu égard à la composition familiale, peut revêtir un caractère homogène sur tout le territoire. Cette uniformité, qui présente une simplicité d'application, comporte toutefois le défaut de ne pas appréhender les disparités territoriales observées sur les prix des transactions. Car un plafonnement unique peut nuire à l'efficacité de l'avantage octroyé sur les marchés les plus tendus, en réduisant le bénéfice.



Proposition FNAIM



Dans le cas d'un plafonnement du montant des intérêts d'emprunts, la FNAIM préconise une sectorisation géographique tenant compte des disparités de prix des transactions observées en régions, pour respecter un équilibre entre les territoires. De nouvelles strates pourraient venir, par exemple, affiner le découpage du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Aussi, en faveur d'une mesure juste et équilibrée, elle souhaite que le plafonnement ainsi déterminé soit applicable aux intérêts d'emprunts finançant l'acquisition de logements neufs ou anciens.

A l'heure où le marché connaît des rythmes de progression des prix plus modérés, un crédit d'impôt devrait, en améliorant la solvabilité des ménages, encourager les candidats à l'accession à réaliser leur "rêve de propriétaires". D'autant que l'ensemble de nos concitoyens, des plus modestes, non soumis à l'impôt sur le revenu, aux plus aisés, pourra en bénéficier.

Plus largement, si la FNAIM souhaite un dispositif ouvert à tous les emprunteurs, elle recommande aussi que ceux d'entre eux, primo-accédants, puissent conserver l'éligibilité au Prêt à Taux Zéro (PTZ), qui leur garantit, pour beaucoup, de rester en dessous du seuil maximal d'endettement. Si la question du cumul de la réduction d'impôt, ou du crédit d'impôt, avec un Prêt à Taux Zéro pour les primo-accédants peut être arbitrée, en revanche, la "renaissance" de la défiscalisation des intérêts d'emprunts ne doit pas sonner le glas du PTZ !

Ce printemps 2007 ayant été marqué par une actualité post-électorale qui favorise l'attentisme des ménages, aussi, il serait souhaitable qu'une rétroactivité de la mesure puisse s'appliquer aux prêts conclus antérieurement à 2007, au bénéfice de la croissance par les gains de pouvoir d'achat qu'elle serait alors susceptible, en masse, de générer. ■

▶ Durée du dispositif

Si, pour toucher toutes les classes d'âge de la population, le terme du dispositif est modulé à la durée de l'emprunt, sans doute qu'alors, les caractéristiques du plafonnement mériteront d'être adaptées, afin d'éviter que le bénéfice de l'avantage ne se transforme en effet d'aubaine.

Proposition FNAIM



Pour une efficacité de la mesure, la FNAIM recommande un aménagement de la mesure en fonction de la durée d'endettement des ménages.

CRÉDIT D'IMPÔT SUR LES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS : UNE MESURE NON INFLATIONNISTE

En octroyant un avantage fiscal à son bénéficiaire, la déductibilité des intérêts d'emprunts pourrait être jugée comme une mesure inflationniste sur les prix de l'immobilier et ce, dans deux hypothèses principales :

- le gain généré par la mesure pourrait être répercuté par les propriétaires sur les prix des logements qu'ils proposent à la vente, au motif que l'acquéreur dispose d'une plus grande capacité financière;
- l'encouragement à la réalisation de projets d'accession avec, pour corollaire, une augmentation conséquente de la demande, pourrait exercer une pression à la hausse sur les prix des logements, l'offre immobilière étant structurellement inélastique aux prix.

En réalité, cette argumentation n'est pas recevable, et cela pour deux raisons essentielles :

- l'avantage généré par la mesure n'est pas constitutif d'apport personnel, le gain fiscal ne pouvant être concédé

à son bénéficiaire que l'année suivant celle de la réalisation de son projet immobilier, lors du règlement de son imposition ;

- **le gain généré par un crédit d'impôt à un taux de 20%, excédant rarement plus d'un pour cent de l'investissement initial, n'apparaît pas significatif.**

Ainsi, le dispositif produira des effets économiques très largement positifs, sans impacter directement les prix du marché de l'immobilier :

- **il libèrera du pouvoir d'achat** et, ainsi, favorisera la consommation avec des effets directs sur la croissance qui profitera à l'ensemble de l'économie ;

- **couplé au Prêt à Taux Zéro (PTZ)**, le dispositif bénéficiera réellement aux foyers modestes et **verra son impact incitatif démultiplié ;**

- **l'accroissement de la demande profitera aussi au secteur de la construction neuve, avec ses effets vertueux sur l'emploi.**