



Le crédit d'impôt à raison des intérêts d'un emprunt pour l'achat d'un logement

L'Etat prend en charge une partie des intérêts dus à cause d'un emprunt contracté afin de devenir propriétaire de son logement. Cette aide prend la forme d'un crédit d'impôt imputé sur l'impôt sur le revenu, l'excédent étant restitué¹. La première condition est d'être contribuable fiscalement domicilié en France, et la disposition est exclusive de la réduction d'impôt à raison d'un investissement immobilier outre-mer².

Le montant du crédit est de 20% des intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement ; mais chaque année le montant des intérêts ouvrant droit au crédit est limité à 3 7500 euros pour un célibataire, un veuf, un divorcé, et au double pour un couple. Ces montants sont doublés lorsque la personne seule ou l'un des membres du couple est handicapé. Il faut aussi compter 500 euros supplémentaires par personnes à charge (précision : si le même enfant est à charge de deux personnes, le plafond n'est plus que de la moitié). Ces sommes, pour une annuité, vu que le montant du crédit est de 20% pendant cinq ans, donnent également le chiffre du plafond de l'avantage fiscal total.

Précisons d'abord les conditions d'obtention de cette disposition avant d'envisager son application aux emprunts en cours.

I. Conditions d'obtention du crédit d'impôt

Les conditions tiennent aux deux éléments en cause : le logement et l'emprunt.

A) Le logement

Certaines conditions tiennent à la manière dont est acquis le logement, d'autres tiennent au logement en lui-même.

a) Opérations d'acquisition du logement

C'est le financement de l'acquisition, de la construction ou de l'acquisition d'un terrain pour la construction d'un logement qui doit être la raison de l'emprunt.

L'acquisition peut se faire indirectement par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui met gratuitement le logement à la disposition du contribuable, mais en ce cas il ne faut pas que ce logement ait antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Sans cela la manœuvre consisterait en quelque sorte à se vendre à soi-même un logement afin de bénéficier de la mesure en tant qu'acquéreur.

¹ Loi du 21 août 2007, art. 5, créant un art. 200 *quaterdecies* CGI.

² Art. 199 *undecies* A CGI.

b) Conditions auxquelles doit répondre le logement

Le logement doit être habitable. Il doit s'agir d'un logement qui réponde à des normes minimales de surface et d'habitabilité³.

Le logement doit être habité. Il doit être affecté à l'habitation principale du contribuable à la date du paiement des intérêts.

Ou bien, lorsque le logement construit ou acquis en l'état futur d'achèvement est *destiné* à l'habitation principale du contribuable, il doit être habité dès son achèvement. En ce cas les intérêts versés avant l'achèvement peuvent bénéficier de la mesure, à condition que le contribuable s'engage à affecter le logement à son habitation principale « au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt ». C'est-à-dire que si le prêt a été conclu le 23 août 2007, l'année 2007 est celle de sa conclusion, l'année 2008 la première qui suit et 2009 la seconde : le logement doit être habité le 31 décembre 2009. Néanmoins, le crédit d'impôt est accordé, exceptionnellement, lorsque le contribuable n'est plus en mesure de faire cette affectation en raison d'une mutation professionnelle (mais le logement ne doit pas être loué et le contribuable ne doit pas acquérir une nouvelle habitation principale – ce qui soulève le cas du changement d'affectation géographique). Sinon, lorsque le logement n'est pas habité à temps, « le crédit d'impôt obtenu par le contribuable fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'engagement n'a pas été respecté et au plus tard au titre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt », ce qui est susceptible de donner lieu à une majoration⁴.

B) Conditions tenant au prêt

Il s'agit donc de favoriser l'emprunt dont le motif est de devenir propriétaire de son logement.

Le prêt doit être souscrit auprès d'un établissement financier, dans un Etat de la Communauté européenne (ou autres, sous conditions).

Lorsque le prêt n'est pas directement souscrit par le contribuable, mais par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés qui met gratuitement le logement à la disposition du contribuable, il est tenu compte des intérêts payés à proportion de la quote-part des droits du contribuable correspondant au logement concerné.

Le prêt contracté doit avoir directement les opérations susvisées pour objet. Mais il peut s'agir d'un prêt contracté pour se substituer ou rembourser un prêt initial qui réponde à cette condition. La mesure s'applique alors à celles des annuités restant à courir (si le second prêt est contracté trois ans après le premier, la mesure peut s'appliquer encore deux ans). Mais dans la limite des intérêts qui figurent sur les échéanciers des emprunts initiaux (si les nouveaux intérêts sont supérieurs aux anciens il n'est pas tenu compte du dépassement).

Les frais d'emprunt et les cotisations d'assurance contractées en vue de garantir le remboursement sont exclus.

II. Les emprunts en cours

La loi du 21 août 2007 sur le crédit d'impôt a été publiée au Journal officiel le 22 août. Elle est donc entrée en vigueur le 23 août 2007. Elle s'applique sans conteste aux prêts contractés depuis le 23. Mais la question de son application s'est posée concernant les prêts

³ Mentionnées à l'art. 244 *quater* J CGI.

⁴ Application de l'art. 1729 CGI.

contractés antérieurement. Ici il faut distinguer les principes du droit, de la décision prise par le Conseil constitutionnel le 16 août 2007.

A) Droit transitoire

Devant toute difficulté de droit transitoire il convient de distinguer le *facta praeterita* et le *facta pendentia*. Comme la loi prend en compte les intérêts versés au titre des cinq premières annuités de remboursement du prêt, il ne pouvait s'agir d'une application aux prêts dont les cinq annuités sont écoulées à la date d'entrée en vigueur de la loi (*facta praeterita*), seuls étaient en cause les prêts dont le remboursement n'aurait pas commencé depuis, ou serait en cours depuis moins de cinq ans (après le 22 août 2002). A ce sujet il faut distinguer les intérêts échus avant l'entrée en vigueur, de ceux échus depuis. Pour les premiers c'est la rétroactivité, pour les seconds l'application immédiate qui sont en cause.

a) La rétroactivité et les intérêts échus avant l'entrée en vigueur de la loi

L'on ne tient normalement pas compte des intérêts déjà échus avant l'entrée en vigueur de la loi, car ce serait lui donner un effet rétroactif. En principe une loi n'est pas rétroactive. Le législateur peut néanmoins toujours déroger à ce principe. Concernant un *avantage* fiscal cela n'aurait rien de choquant. En matière pénale, où la non rétroactivité est un principe inviolable, les pénalistes distinguent ainsi le cas des « lois pénales plus douces » (comme ils disent), qui s'appliquent même aux faits ayant eu lieu avant leur entrée en vigueur. Mais toujours est-il que la loi ne prévoyait pas de s'appliquer en ce cas.

b) L'application immédiate et les intérêts échus depuis l'entrée en vigueur

En revanche, la loi se serait naturellement appliquée aux intérêts échus depuis son entrée en vigueur. En vertu de la règle dite de l'application immédiate de la loi nouvelle aux effets à venir des situations juridiques en cours au moment de son entrée en vigueur. Certes, le prêt est un contrat, et les contrats suivent une règle différente, mais la relation en cause, du contribuable emprunteur et de l'Etat, n'est pas contractuelle. En outre la loi nouvelle est moins rigoureuse que l'ancienne, ce qui écarte toute difficulté. Bref, lorsque le législateur prévoyait que la loi s'appliquerait « aux intérêts payés à compter du premier jour du mois qui suit celui de la publication au Journal officiel », il ne faisait qu'aménager l'application immédiate de la loi. Le Conseil constitutionnel en a décidé autrement⁵.

B) La décision du Conseil constitutionnel

Si le Conseil constitutionnel a censuré le III de l'article 5 de la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, ce n'est pas pour faire respecter les principes du droit transitoire (qui ici étaient respectés). C'est au nom du principe d'égalité.

D'après le Conseil constitutionnel, il est contraire au principe de l'égalité devant les charges publiques d'accorder l'avantage fiscal pour le paiement des intérêts en cours. La disposition est appréciée au seul regard de son motif, qui est de soutenir la consommation et le pouvoir d'achat. Et ce n'est pas l'avantage en soi, mais le critère de son attribution qui est jugé irrationnel. Le Conseil constitutionnel ne voit pas la raison de soutenir en particulier le pouvoir d'achat des contribuables ayant acquis ou construit leur habitation principale depuis moins de cinq ans. La différence de traitement entre les contribuables est donc injustifiée, et il

⁵ Décision n°2007-555 DC du 16 août 2007.

Il y a une rupture caractérisée de l'égalité. L'égalité dans la répartition de la contribution commune entre tous les citoyens étant inscrite à l'art. 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, le législateur était tenu de la respecter.

En vérité, c'est d'une manière générale le rôle que remplit dans l'Etat le Conseil constitutionnel qui est problématique. Que fait-on lorsque l'on donne à une quelconque instance le pouvoir de censurer les lois au nom de grands principes ? Car de même qu'il n'est pas d'opinion qui ne puisse trouver son contradicteur, il n'est pas de loi, si rigoureusement élaborée soit-elle, qui ne soit susceptible de critiques. C'est pourquoi l'essence de la loi n'est précisément pas d'exprimer le point de vue de la vérité absolue, de la raison, de l'égalité ou du droit, mais de s'appliquer malgré tout. La critique doctrinale, toujours relative, ne remet normalement pas en cause la validité des lois. Lorsque les membres du conseil constitutionnel censurent un texte destiné à devenir une loi, ils ne le font donc pas grâce à l'exercice d'une *auctoritas* (leur science et leur sagesse, qui leur sera éventuellement reconnue), mais en réalité grâce à la *potestas* (le pouvoir) dont ils disposent en vertu de la Constitution. Les membres de ce Conseil forment en réalité, comme le sénat et l'assemblée nationale, un organe du pouvoir législatif. Libre donc à chacun d'apprécier la forme de Constitution qui résulte de la présence de cette instance, et de critiquer les lois qui résultent de l'exercice, par celle-ci, du pouvoir législatif.