

Déductions fiscales dans l'immobilier.

Le Monde Jeudi 31 mai 2007

Accusé de « mensonges » sur l'immobilier, le président désavoue Bercy

NICOLAS SARKOZY entend montrer qu'il tient ses promesses. Mardi 29 mai, lors d'un meeting au Havre, le président de la République a indiqué que les intérêts d'un emprunt immobilier contracté pour acheter sa résidence principale pourront être déduits de l'impôt sur le revenu ; cette mesure s'appliquera à tous les prêts « à partir du jour où la loi sera votée » et concernera « tous les emprunts en cours », a-t-il déclaré.

En apportant ces précisions, le chef de l'Etat contredit le ministre du budget, Eric Woerth, qui avait déclaré, aux Echos du 24 mai, que le dispositif ne concernerait que « les résidences principales dont l'acte authentique de vente a été signé après le 6 mai 2007, jour de l'élection du président de la République ». « Les intérêts des emprunts pourront être déduits des revenus à hauteur de 20 %, avait ajouté M. Woerth. Il s'agira d'un crédit d'impôt limité dans le temps, qui aboutira à des réductions d'impôt significatives. » Les propos de M. Woerth n'étaient pas tout à fait en phase avec les engagements de M. Sarkozy : celui-ci avait dit, notamment à L'Express daté 29 mars, que la mesure s'appliquerait « sur les intérêts des emprunts déjà contractés et sur ceux des nouveaux emprunts ». Le 26 mai, à La Rochelle,

Ségolène Royal avait dénoncé les « mensonges » et les promesses qui « ne correspondent à rien » de M. Sarkozy. « Les gens vont se rendre compte petit à petit qu'ils ont été floués », avait dénoncé la socialiste.

« Incongru »

En dépit de l'intervention de M. Sarkozy, les contours exacts du dispositif ne sont toujours pas connus. Mardi soir, les collaborateurs de M. Woerth et de la ministre du logement, Christine Boutin, ne souhaitaient pas s'exprimer tant que les arbitrages ne seraient pas rendus. Plusieurs questions demeurent : sur combien d'années jouera le mécanisme ? Se traduira-t-il par une diminution de la base imposable ou par une baisse de l'impôt équiva-

M. Hollande (PS) évoque « un sentiment d'improvisation »

Interrogé sur France-Info, mardi 29 mai, le premier secrétaire du PS, François Hollande, a évoqué « un sentiment d'improvisation » au sujet des déductions d'impôt des intérêts d'emprunt immobilier. « Un ministre dit que [cette mesure sera effective] à partir de l'élection de Nicolas Sarkozy, le premier ministre ajoute une précision qui elle-même détruit la précédente et, enfin, Nicolas Sarkozy nous dit

lente à un pourcentage donné des intérêts d'emprunt ? Il semble que la mesure devrait profiter à l'ensemble des accédants à la propriété, qu'il s'agisse ou non de leur premier achat.

« Près de 25 % de l'ensemble des ménages sont concernés », explique Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris-X-Nanterre, soit plus de 6 millions de familles. Selon lui, le dispositif devrait coûter environ 4,5 milliards d'euros par an. L'impact sera sensible pour les familles qui accèdent à la propriété. « Si l'impôt est diminué de 20 % des intérêts d'emprunt, le gain de pouvoir d'achat sera de 2 % par mois en moyenne », estime Michel Mouillart. Le bénéfice sera de 3 % par mois pour ceux qui ont signé l'acte

que ce serait pour tous les emprunts immobiliers contractés pour la résidence principale. » Demandant « que cesse cette comédie où l'on fait des promesses avant les législatives qu'on sait qu'on ne pourra pas tenir », M. Hollande a réclaté « que le ministre chargé de ce dossier – car il doit bien y en avoir un – nous dise : "Voilà la mesure, voilà ses modalités, sa durée d'application, son coût" ».

d'achat en 2006 ou 2007, ajoute-t-il. Les professionnels de l'immobilier font tourner leur calculette. D'après le site de courtage meilleurstaux.com, un acquéreur qui emprunte 140 000 euros sur quinze ans, au taux d'intérêt de 4 %, et qui déduit de son impôt 20 % des intérêts d'emprunt, récupérera 4 883 euros sur cinq ans et 8 100 euros sur dix ans. Avec un crédit sur vingt ans au taux de 4,15 %, le gain sera de 5 318 euros cumulé sur cinq ans et 9 787 euros sur dix ans. « Tout cela qui passe les Français vers la propriété et qui les responsabilise est bonne à prendre », s'est félicité Jean Lavaut, président du réseau d'agences immobilières Era. L'initiative de M. Sarkozy « peut convaincre certains locataires de sauter le pas », remarque Christophe Cremer, PDG de meilleurstaux.com. Mais celui-ci s'étonne qu'elle soit étendue « à ceux qui sont déjà propriétaires ». « Il est un peu incongru de faire un cadeau à ceux qui ont pu acheter leur logement il y a cinq ou dix ans et dont le patrimoine s'est considérablement valorisé, juge-t-il. Ne serait-il pas plus pertinent d'utiliser les deniers publics à aider ceux qui voudraient devenir propriétaires et ne le peuvent pas ? » ■

BERTRAND BISSUEL
ET ISABELLE REY-LEFEBVRE

Les professionnels de l'immobilier font tourner leur calculette. D'après le site de courtage meilleurstaux.com, un acquéreur qui emprunte 140 000 euros sur quinze ans, au taux d'intérêt de 4 %, et qui déduit de son impôt 20 % des intérêts d'emprunt, récupérera 4 883 euros sur cinq ans et 8 100 euros sur dix ans. Avec un crédit sur vingt ans au taux de 4,15 %, le gain sera de 5 318 euros cumulé sur cinq ans et 9 787 euros sur dix ans.

Utiliser le tableur avec les formules de calcul des intérêts et des amortissements du TD du 4 mai pour :

- 1°) Vérifier que les calculs indiqués dans cet article sont justes pour l'emprunt de 140000 € sur 15 ans (180 mois) à 4%.
- 2°) Montrer qu'il y a une faute de frappe pour le calcul du gain cumulé sur 10 ans (on doit trouver 9487 € hors assurance et non 9787) pour un taux de 4,15% sur 20 ans (240 mois).
- 3°) Consulter le site indiqué « meilleurstaux.com » pour vérifier l'ensemble des calculs.

Bonnes Vacances !!!