

**Suite à la 6^e Réforme de l'Etat
(à partir de l'e.i. 2015) :**

- **Les Régions** sont compétentes pour *crédit/assurance-vie* « **Habitation propre** »
- **L'Etat Fédéral** reste compétent pour les *crédits/assurances-vie* « **autres** » habitations (et autres biens immobiliers)
- En cas de **modification du «statut»** de l'habitation durant une période imposable, pour *crédit/assurance-vie* : une partie réduction *régionale*, une partie réduction (ou déduction) *fédérale*

Ex : **24/04** = habitation «propre» / à partir **25/04** = habitation « non » propre

* Paiements jusqu'au 24/04 = réduction régionale

* Paiements à partir du 25/04 = réduction fédérale (ou déduction)

3

Quelle Région est compétente ?

= domicile au **1^{er} janv. exercice imposable** (indépendamment situation habitation « propre »!!)

Exemples:

- Contribuable, habitant en Flandre comme «locataire» (où il travaille), *propriétaire* d'une habitation en **Wallonie** → **FL = compétente**
- Contribuable - *locataire*, habitant en **FL**, achète ou construit une habitation en **Wallonie** → tant qu'il habite en FL, **FL** compétente pour PH de son habitation wallonne (*puisque*: habitation wallonne = habitation «propre»)
- Contribuable *déménage* durant la période imposable de **FL** en **Wall.** → **Wallonie = compétente** (tant pour les paiements concernant le crédit FL que pour le crédit habitation « propre » en **Wallonie**)

4

Habitation propre

'**Habitation propre**' = habitation *occupée* (*) par le contribuable même, ou **non** (ou «jamais »),

- pour raisons **sociales** ou **professionnelles** (art. 12 §3 CIR 92)

ou **pas encore** occupée (**):

- *en raison d'entraves légales ou contractuelles* (ex: habitation achetée est louée, vendeur a le droit d'y habiter encore quelques mois)
- *ou en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation.* (= habitation n'est pas encore habitable)

(*) domicile *pas* nécessairement, sauf «**leurs**» habitations occupées : alors, habitation « propre » = domicile

(**) malgré *pas (encore) occupée* : habitation = habitation propre
→ *exonérée d'impôt* et emprunt = réduction régionale

5

Habitation propre

▪ **Raisons sociales**

- Séjour en maison de repos
- Patient à mobilité réduite et habitation inadéquate
- Agrandissement de la famille
- Conséquences du divorce
- Installation chez des parents devenus dépendants
- *hélas*: installation chez un partenaire ≠ raison sociale (= point de vue du Fisc)

▪ **Raisons professionnelles**

- Lieu de travail très éloigné du domicile (*sise en Belgique ou non*)
 - Habiter sur le lieu de travail souhaité
 - Usage professionnel de toute l'habitation
- **malgré la location de cette habitation = entièrement exonérée d'impôt (même si le locataire s'en sert à des fins professionnelles) !!**

6

Quid si habitation 'propre' = partiellement louée ou à usage professionnel ?

La partie *en location* ou à *usage professionnel* de l'habitation "propre" ≠ habitation 'propre'

- Si **crédit**, désormais **dédoublement des paiements** !
- Partie habitation « propre » = déclaration régionale
- Partie habitation « non-propre » = déclaration fédérale

7

**Avantages fiscaux pour les Crédits
d'habitation « propre/unique », conclus à
partir de 2016**

Wallonie

= (plus que le) 'Chèque habitat'

N.B. : une partie des transparents relatifs au 'chèque habitat' est établie d'après la présentation en power point du gouvernement wallon, utilisée lors de la conférence de presse pour illustrer la nouvelle législation

8

Quid ?

Réduction d'impôt (ou en l'absence d'impôt à acquitter : **crédit d'impôt**) = un montant en fonction du revenu ET du nombre d'enfants à charge, si, par un habitant de la région Wallonne, un crédit hypothécaire est souscrit à partir de 2016 pour l'acquisition ou la construction d'une habitation '*propre*' et '*unique*'.

9

Conditions pour le Chèque Habitat

- Emprunt hypothécaire
- But : **acquisition** (en tout ou en partie) d'une maison ou d'un appartement *sise dans l'EEE* par le plein-proprétaire ou le superficiaire (*)
- **Pas de crédits de rénovation !**
- Durée minimale = 10 ans
- Habitation '*propre*' (**) (voir plus loin)
- Habitation '*unique*' (voir plus loin)

(*) Pas de *chèque habitat* pour: l'usufruitier, l'emphytéote, ou le nu-proprétaire

(**) Remarque: dès que l'habitation perd son statut d'habitation '*propre*', son crédit hypothécaire pourra prétendre à la réduction d'impôt '*fédérale*' d'épargne à long terme' et à la déduction d'intérêts '*fédérale*'

10

Habitation «propre»

- Condition = **habitation 'propre'** = habitation que le contribuable occupe personnellement (ou qu'il n'occupe pas, pour des raisons professionnelles ou sociales), au **31/12/de l'année du prêt**, ou qu'il n'occupe **pas encore** :
- en raison d'entraves légales ou contractuelles ou pour cause d'état des travaux de construction ou de rénovation

Dans tous ces cas (sauf raisons professionnelles ou sociales), occupation personnelle au plus tard le **31/12 de l'année du prêt + 2 !!!**, sinon: **suspension** du 'chèque habitat' (et pas d'autres avantages ou réductions)!

Exemple: emprunt 2016 → occupée au plus tard 31/12/2018

Mais: récupération du droit au 'chèque habitat' dès que l'habitation 'propre' sera occupée. 11

Habitation «unique»

- Condition: **habitation 'unique'** = au 31/12 de l'année du crédit ne posséder aucune autre habitation ou, dans le cas contraire, que celle-ci soit 'mise en vente' au plus tard le 31/12 et soit vendue réellement au 31/12 de l'année qui suit (cfr. 'bonus logement')

SAUF

- co-propriétaire, nu-propriétaire, ou usufruitier par **héritage** ou **nouveauté**: par voie de **donation**, d'une autre habitation
- **nouveauté**: habitations mise en location via agence immobilière sociale (AIS) ou par une société de logement public (SLSP)

Attention : si l'habitation n'est pas 'unique' ou ne le devient pas dans les délais requis, (plus) aucun avantage pour le crédit hypothécaire !!

12

Conditions pour le Chèque Habitat (suite)

Remarques:

- Aucune réduction d'impôt séparée (ou complémentaire) pour les primes des assurances-vie garantissant un crédit hypothécaire d'habitation 'propre/unique' (sauf *absence* de 'mise en gage': alors, le cas échéant, *réduction fédérale d'épargne à long terme*)!!
- Si l'habitation 'propre' perd son statut d'habitation 'unique' → le 'chèque habitat' sera réduit de moitié !
- Si perte du statut d'habitation 'propre' → réduction fédérale d'épargne à long terme + déduction fédérale des intérêts

13

Modalités d'octroi

- Avantage fiscal *individualisé* sous la forme d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt
- Accordé dès l'exercice d'imposition qui suit l'année de souscription du crédit (p.ex. un crédit contracté en 2016 → 'chèque habitat' à partir de l'e.i. 2017)
- Maximum : 20 x 'chèque habitat' (*une fois '20 x' pour toute la vie !*)
- Revenu net imposable max : 81.000 €
- Avantage réduit de 50 % à partir de la 11^{ème} année (ou dès que la condition d'habitation 'unique' n'est plus remplie = devenir plein propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une autre habitation, sauf si l'emprunteur est devenu copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ou donation, ou s'il s'agit d'habitations louées via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public)
- **Montant du 'chèque habitat' de toute façon ≤ montant des amortissements + intérêts + prime de ASRD (et montants payés, à partager entre les co-emprunteurs, proportionnellement à la quotité de propriété de chacun)**
- Conditions vérifiées annuellement (et fonction, d'année en année, du revenu net imposable de l'année en cause)

14

Modalités d'octroi

- **Maximum : 20 x 'chèque habitat'** *(une fois '20 x' pour toute la vie !)*
- Chaque année permettant ou ayant permis de bénéficier *théoriquement* du chèque habitat est comptabilisée (même celles où le contribuable n'en aurait pas réellement bénéficié, notamment parce que son revenu > 81.000 €)
- Le droit (théorique) au 'chèque habitat' est suspendu lorsque les conditions d'octroi ne sont plus remplies. Le contribuable récupère son droit au 'chèque habitat' dès que toutes les conditions d'octroi sont à nouveau remplies.

15

Modalités d'octroi

- **Maximum : 20 x 'chèque habitat'** *(une fois '20 x' pour toute la vie !)*

16

Exemple (4)
Chèque Habitat + Access pack

Laura vit seule avec 1 enfant à charge

Revenus : 16.000€

Prix achat maison : 95.000€

Chèque Habitat : 1645 €/an

Montant forfaitaire : 1 x 125 = 125 €

Montant variable : 1520 €

Avantage Access Pack (*) : 1067 €/an

(*) Access Pack = crédit hypothécaire social (octroyé par le FLW, la SWCS et les guichets du crédit social); peut être octroyé si les revenus ≤ 51.300 € + 5.000 € par enfant à charge)

23

Le montant du chèque habitat

ENFANTS	0	1	2	3	4
REVENUS					
53.000 €	1.112 €	1.237 €	1.362 €	1.487 €	1.612 €
55.000 €	1.087 €	1.212 €	1.337 €	1.462 €	1.587 €
57.000 €	1.061 €	1.186 €	1.311 €	1.436 €	1.561 €
59.000 €	1.036 €	1.161 €	1.286 €	1.411 €	1.536 €
61.000 €	1.010 €	1.135 €	1.260 €	1.385 €	1.510 €
63.000 €	985 €	1.110 €	1.235 €	1.360 €	1.485 €
65.000 €	959 €	1.084 €	1.209 €	1.334 €	1.459 €
67.000 €	934 €	1.059 €	1.184 €	1.309 €	1.434 €
69.000 €	908 €	1.033 €	1.158 €	1.283 €	1.408 €
71.000 €	883 €	1.008 €	1.133 €	1.258 €	1.383 €
73.000 €	857 €	982 €	1.107 €	1.232 €	1.357 €
75.000 €	832 €	957 €	1.082 €	1.207 €	1.332 €
77.000 €	806 €	931 €	1.056 €	1.181 €	1.306 €
79.000 €	781 €	906 €	1.031 €	1.156 €	1.281 €
81.000 €	755 €	880 €	1.005 €	1.130 €	1.255 €

25

Le montant du chèque habitat

ENFANTS	0	1	2	3	4
REVENUS					
21.000 €	1.520 €	1.645 €	1.770 €	1.895 €	2.020 €
23.000 €	1.495 €	1.620 €	1.745 €	1.870 €	1.995 €
25.000 €	1.469 €	1.594 €	1.719 €	1.844 €	1.969 €
27.000 €	1.444 €	1.569 €	1.694 €	1.819 €	1.944 €
29.000 €	1.418 €	1.543 €	1.668 €	1.793 €	1.918 €
31.000 €	1.393 €	1.518 €	1.643 €	1.768 €	1.893 €
33.000 €	1.367 €	1.492 €	1.617 €	1.742 €	1.867 €
35.000 €	1.342 €	1.467 €	1.592 €	1.717 €	1.842 €
37.000 €	1.316 €	1.441 €	1.566 €	1.691 €	1.816 €
39.000 €	1.291 €	1.416 €	1.541 €	1.666 €	1.791 €
41.000 €	1.265 €	1.390 €	1.515 €	1.640 €	1.765 €
43.000 €	1.240 €	1.365 €	1.490 €	1.615 €	1.740 €
45.000 €	1.214 €	1.339 €	1.464 €	1.589 €	1.714 €
47.000 €	1.189 €	1.314 €	1.439 €	1.564 €	1.689 €
49.000 €	1.163 €	1.288 €	1.413 €	1.538 €	1.663 €
51.000 €	1.138 €	1.263 €	1.388 €	1.513 €	1.638 €

24

Wallonie
Renopack et Ecopack

▪ **Renopack**

- Prêt à tempérament 0 %
- Financement travaux de rénovation
- Système électrique, châssis, toiture, charpente

▪ **Ecopack**

- Travaux économiseurs d'énergie
- isolation, audit énergétique, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur
- Emprunt préfinançant les primes d'énergie – de € 1.000 à € 30.000 à rembourser sur 15 max
- Ménages avec revenus < € 93.000
- Logement + 10 ans

26

Wallonie : avantages fiscaux 'Amortissements + Intérêts + Primes'
pour les crédits hyp. d'habitation 'propre' conclus jusqu'au 31/12/2015

(1) Bonus-logement régional (= Amort. + Intérêts + Prime) = crédit hyp. d'habitation 'propre/unique' à partir de **2005** (jusqu'au 2015)

- *Crédit jusqu'en 2014 = taux marginal*
- *Crédit en 2015 = 40 %*
- *Montant = € 2.290 par emprunteur + 1^e à 10^e année = + € 760 ET évt. + € 80 (si 3 ou plus de 3 enfants à charge) (par emprunteur)*

Wallonie : avantages fiscaux 'Amortissements + Intérêts + Primes'
pour les crédits hyp. d'habitation 'propre' conclus jusqu'au 31/12/2015

(3) Epargne à long terme régional (Amort. + Prime) = crédit hyp. d'habitation 'propre/ non unique' entre 1993 et **2015**

= réduction d'impôt de 30 % pour amort. + prime d'assurance-vie liée (pour un montant plafond = € 2.290) + *réduction d'impôt intérêts* (= taux marginal pour un montant en intérêts = revenu des "autres" biens immobiliers + si crédit jusqu'en 2004 ET si intérêts supérieurs au revenu des "autres" biens immobiliers = 12,5 % pour un montant en intérêts = max. revenu cadastral indexé d'habitation "propre")

Wallonie : avantages fiscaux 'Amortissements + Intérêts + Primes'
pour les crédits hyp. d'habitation 'propre' conclus jusqu'au 31/12/2015

(2) Epargne logement régional (Amort. + Prime) = crédit hyp. d'habitation 'propre/unique' entre **1993 et 2004** (ou crédit hyp. d'habitation 'propre/ non unique' < 1993)

= réduction d'impôt à taux marginal pour amort. + prime d'assurance-vie liée, pour un montant plafond = € 2.290 + *réduction d'impôt intérêts* (= taux marginal pour un montant en intérêts = revenu des "autres" biens immobiliers + pour l'excédent éventuel = 12,5 % sur un montant en intérêts = max. revenu cadastral indexé de l'habitation "propre")

Avantages fiscaux pour les Crédits d'habitation 'propre' conclus en 2016

Bruxelles

= '**bonus-logement**' (= habitation 'propre/unique')
ou '**épargne à long terme**'
(= habitation 'propre/non-unique')

Remarque : PH à partir 2017 → plus aucune réduction

(si l'habitation 'propre' n'est pas occupée personnellement (pour des raisons soc. ou prof. → mieux vaut pas le statut d'habitation 'propre' !)

Bruxelles : avantages fiscaux 'Amortissements + Intérêts + Primes' pour les crédits hyp. d'habitation 'propre' conclus jusqu'au 31/12/2016

(2) **Épargne logement** régional (Amort. + Prime) = crédit hyp. d'habitation 'propre/unique' entre 1993 et 2004 (ou crédit hyp. d'habitation 'propre/non unique' < 1993)

= réduction d'impôt à taux marginal pour les amortiss. + prime d'assurance-vie liée, à raison de maximum € 2.300 (e.i.2017) + réduction d'impôt **intérêts** (=taux marginal pour un montant en intérêts = revenu des "autres" biens immobiliers + sur l'excédent éventuel = 12,5 % pour un montant en intérêts = max. revenu cadastral indexé d'habitation "propre")

Bruxelles : avantages fiscaux 'Amortissements + Intérêts + Primes' pour les crédits hyp. d'habitation 'propre' conclus jusqu'au 31/12/2016

(1) **Bonus-logement** régional (= Amort. + Intérêts + Prime) = crédit hyp. d'habitation 'propre/unique' à partir de 2005 (jusqu'à 2016)

- Crédit jusqu'en 2014 = taux marginal
- Crédit 2015 et 2016 = 45 %
- Montant = € 2.300 par emprunteur (e.i.2017) + de la 1^e à la 10^e année = + € 770 ET évt. + € 80 (si 3 ou plus de 3 enfants à charge) (par emprunteur)

Bruxelles : avantages fiscaux 'Amortissements + Intérêts + Primes' pour les crédits hyp. d'habitation 'propre' conclus jusqu'au 31/12/2016

(3) **Épargne à long terme** régional (Amort. + Prime) = crédit hyp. d'habitation 'propre/ non unique' entre 1993 et 2016

= réduction d'impôt de 30 % pour amortiss. + prime d'assurance-vie liée (pour un montant max. = € 2.300 – e.i.2017) + réduction d'impôt **intérêts** (= taux marginal pour un montant en intérêts = revenu des "autres" biens immobiliers + si crédit jusqu'en 2004 ET intérêts supérieurs au revenu des "autres" biens immobiliers = 12,5 % pour un montant en intérêts = max. revenu cadastral indexé d'habitation "propre")

**Avantages fiscaux pour les Crédits
d'habitation
'propre/unique ou non-unique'
conclus en 2016**

Flandre

= 'bonus-logement'
(= habitation 'propre/unique' +
à partir de 2016: habitation 'propre/non-unique')

Bonus-logement intégré de Flandre (crédits depuis 2016) =

Montant donnant droit à la réduction (= 40 %)

(1) Si l'habitation devient "**unique**" dans les délais impartis =

- de la 1^{ère} à la 10^e année (et si la condition d'habitation "propre" est toujours remplie) = € 1.520 du bonus-logement de base + supplément de € 760 + (si 3 ou plus de 3 enfants à charge) supplément de € 80 (par emprunteur)
- à partir de la 11^e année = € 1.520 (par emprunteur)

(2) Si l'habitation 'propre' = **non-unique** ou '**unique**' hors délai =

- € 1.520 (par emprunteur)

35

37

Bonus-logement intégré de Flandre (crédits depuis 2016) =

Réduction d'impôt = 40 % pour les amortiss., intérêts et prime d'assurance-vie liée d'un crédit hypothécaire d'habitation "propre" (dès que et tant que l'habitation est et reste "propre")

Conditions:

(1) **Crédit hypothécaire** souscrit par : le plein propriétaire, usufruitier, emphytéote, superficiaire ... de l'habitation "**propre**"

(2) But: **acquisition ou conservation** d'habitation "propre" (= achat, construction, rénovation, paiement de droits de succession ou de donation)

(3) Durée minimale = **10 ans**

A défaut de remplir ces conditions → aucun avantage fiscal
(sauf habitation "non-propre" = évt. fédéral)

36

**Avantages fiscaux pour
crédits d'habitation 'non-propre'
2016**

= Fédéral

= 'Épargne à long terme' (Amort. + Prime)
(pour un crédit hyp. à concurrence de 75.270 €)

+ 'déduction d'intérêts' du revenu immobilier

**Remarque: pour les crédits d'habitation 'non-propre',
contractés jusqu'en 2016: voir les tableaux**

38