



Avantages fiscaux liés à un crédit hypothécaire

Depuis la sixième réforme de l'État (loi du 08/05/2014 publiée au MB le 28/05/2014), les **Régions** sont devenues exclusivement compétentes en matière de fiscalité de « l'habitation propre ».

Le **gouvernement fédéral** est resté compétent pour le traitement fiscal des « autres habitations ». L'imposition sur les revenus immobiliers est également restée de la compétence du fédéral.

Le pouvoir des Régions est entré en vigueur depuis le 1^e juillet 2014. Les modifications apportées au régime de l'impôt des personnes physiques sont applicables à partir de l'exercice d'imposition 2015 (revenus 2014).

A partir du 1^{er} janvier 2016 et par décret daté du 20 juillet 2016 (Moniteur belge du 10 août 2016), le Gouvernement wallon a supprimé le bonus logement au profit d'un nouveau dispositif baptisé le « Chèque Habitat ».

Le bonus logement a également été supprimé à Bruxelles pour les crédits d'habitation « propre » souscrits depuis 2017 et en Flandres pour les crédits d'habitation « propre » souscrits depuis 2020.

Qu'est-ce qu'une « habitation propre » ?

Est considérée comme « habitation propre », l'habitation que le contribuable occupe personnellement en tant que propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier.

Le domicile fiscal au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition détermine à quelle région un habitant est soumis à l'impôt des personnes physiques.

Qu'est-ce qu'une « habitation unique » ?

L'habitation unique est la seule habitation dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier.

Le caractère unique de l'habitation s'apprécie au 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit.

Il n'est pas tenu compte :

- d'une habitation dont l'emprunteur est propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ;
- d'une autre habitation qui est mise en vente sur le marché de l'immobilier au 31 décembre de l'année de conclusion du crédit pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Quels sont les critères de déductibilité d'un emprunt hypothécaire ?

L'emprunt hypothécaire doit :

- être garanti par [une inscription hypothécaire](#) (une inscription hypothécaire partielle n'entrera en considération qu'à concurrence du montant garanti par l'hypothèque) ;
- être contracté auprès d'un établissement ayant son siège dans l'[Espace Economique Européen](#) ;
- avoir une durée de [minimum 10 ans](#) ;
- être contracté pour un des buts suivants :
 - construction, achat, rénovation d'une habitation établie dans l'EEE
 - achat de parts indivises d'une habitation établie dans l'EEE
 - achat terrain et construction d'une habitation établie dans l'EEE ;
 - paiement d'une soulte suite à un divorce ;
 - droits de succession, à l'exception des intérêts de retard ;
 - droits de donation ;
 - frais de notaire liés à l'acquisition.
- le plein propriétaire (ou superficiaire) doit être l'emprunteur.

NB : Les prêts hypothécaires contractés à partir du 01/01/2016 pouvant bénéficier du régime régional wallon « Chèque Habitat » doivent satisfaire à des conditions spécifiques plus strictes (voir ci-après).

Bref aperçu des différents régimes fiscaux

Habitation propre – Régime régional

Conditions

L'habitation doit être **l'unique** habitation de l'emprunteur et doit être **occupée** par l'emprunteur
Certaines exceptions sont néanmoins prévues par la loi

Avantage fiscal

Prêts hypothécaires conclus depuis le 01/01/2005 jusqu'au 31/12/2014

Réduction d'impôt fédérale jusqu'à l'exercice d'imposition 2014 – revenus 2013 et régionale à partir de l'exercice d'imposition 2015 – revenus 2014 calculée au taux d'imposition le plus élevé appliqué au contribuable (« taux marginal ») : 50 % pour la tranche au-dessus de 37.750 € (montant indexé pour l'exercice d'imposition 2015) avec un minimum de 30 %

Prêts hypothécaires conclus depuis le 01/01/2015 jusqu'au 31/12/2015

En région flamande et en région wallonne, réduction d'impôt calculée au taux forfaitaire de 40 %
En région bruxelloise, réduction d'impôt calculée au taux forfaitaire de 45 %.

Prêts hypothécaires conclus depuis le 01/01/2016

Suppression du bonus logement en région wallonne au profit du « Chèque Habitat » (voir ci-après)
Remplacement du bonus logement par le bonus logement « intégré » en région flamande.

Prêts hypothécaires conclus depuis le 01/01/2017

Suppression du bonus logement en région bruxelloise au profit d'une exonération partielle du droit d'enregistrement (abattement) lors d'un achat en région bruxelloise d'une habitation (maison ou appartement) « propre/unique » d'une valeur ≤ à 500.000 €. Depuis le 01/01/2018, cette disposition d'applique également lors de l'achat d'un terrain à bâtir d'une valeur ≤ à 250.000 € (sous certaines conditions).

Prêts hypothécaires conclus depuis le 01/01/2020

Suppression de toute réduction d'impôt en Flandres pour tout crédit d'habitation « propre » souscrit à partir de 2020. Dans le cadre de l'acquisition d'une habitation « propre/unique », cette suppression est compensée en partie par une baisse du droit d'enregistrement (6 % au lieu de 7 %).

Limites (jusqu'en 2015)

En région wallonne, le montant des intérêts, des amortissements en capital d'emprunts hypothécaires et des cotisations d'assurance-vie individuelle y relatives pris en considération pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder (montants de base (E.I. 1990) à indexer) :

- 1.500 € par contribuable par période imposable ;
- majoré de 500 € durant les 10 premières périodes imposables et de 50 € à partir de 3 enfants à charge

Les majorations ne sont plus appliquées à partir de la 1^{ère} période imposable pendant laquelle le contribuable devient propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation (à apprécier au 31/12 de cette période imposable).

Lorsqu'une imposition commune est établie et que les 2 conjoints ont droit à la réduction d'impôt, les dépenses peuvent être réparties librement entre eux (à conditions que les limites soient respectées).

Conditions auxquelles l'emprunt doit satisfaire

L'emprunt hypothécaire doit être spécifiquement contracté en vue d'acquérir, transformer ou conserver **l'habitation unique** du contribuable située dans l'EEE.

Conditions auxquelles l'assurance-vie individuelle doit satisfaire

Entrent en considération les cotisations d'une assurance contre le décès que le contribuable a payées en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement auprès d'une compagnie ayant son siège dans l'EEE et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire pour habitation unique et propre.

Les avantages en cas de décès doivent être stipulés au profit des personnes qui, suite au décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de cette habitation

Chèque habitat – Régime régional wallon

Quels sont les crédits visés ?

Peuvent bénéficier du chèque habitat, selon les limites et conditions prévues ci-après, les prêts hypothécaires conclus **à partir du 1^{er} janvier 2016**.

Conditions auxquelles l'emprunt doit satisfaire

- le prêt relatif au financement de l'habitation doit être d'une durée de **10 ans minimum** et être couvert par une **inscription hypothécaire** ;
- L'emprunt est spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation en région wallonne lorsqu'il est conclu pour **acheter** ou **construire** un bien immobilier, **payer des droits de succession ou de donation** relatif à cette habitation ainsi que **le refinancement d'un contrat conclu à partir du 01/01/2016** qui remplit les conditions du Chèque Habitat. Un prêt contracté pour financer des travaux n'ouvre le droit au Chèque Habitat que s'ils sont concomitants à l'achat.
- le prêt doit permettre l'acquisition de la pleine propriété d'un bien ;
- l'habitation doit être l'unique habitation de l'emprunteur (certaines exceptions sont prévues par la loi);
- l'habitation doit être occupée par l'emprunteur ;

Le respect des conditions est vérifié annuellement.

Modalités d'octroi

- L'avantage fiscal octroyé est **individualisé**, sous la forme d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt càd que l'avantage de Monsieur va s'ajouter à l'avantage de Madame pour autant que les conditions soient rencontrées ;
- L'avantage fiscal est accordé dès l'exercice d'imposition qui suit l'année de conclusion du crédit ;
- Durée de l'avantage : **20 ans maximum** (20 « droits de tirage »). Si la condition de propriété n'est plus rencontrée, le droit est suspendu.
Exemple : M. A devient propriétaire le 15/02/2016, il bénéficie de l'avantage fiscal dès l'E.I. 2017, revenus 2016.
Après 5 ans, il vend son immeuble.
Après 7 ans, il redevient propriétaire : il récupère son droit pour 15 années, soit un total de 20 droits de tirage.
- L'avantage n'est octroyé que si **le revenu net imposable** est inférieur à **81.000 EUR** (montant de base (E.I. 1990) à indexer)

Le revenu net imposable, constituant la base de calcul de l'impôt, est composé des revenus de biens immobiliers, des revenus de capitaux et biens mobiliers, des revenus nets professionnels et des revenus divers, déductions faites des charges professionnelles et des rentes alimentaires.

Avantage fiscal et limites

L'avantage fiscal est composé de 2 parties :

- Un montant forfaitaire de **125 EUR** par enfant à charge. Il est accordé **une seule fois** par enfant et réparti entre les 2 parents ;
- Un montant variable calculé sur base des revenus nets imposables du contribuable, lequel est déterminé de la manière suivante :
 - Le montant variable de référence (montant variable maximal – 1.520 EUR) est octroyé pour les revenus nets imposables jusque 21.000 EUR (montants de base (E.I. 1990) à indexer)
 - Pour les revenus nets imposables supérieurs à 21.000 EUR avec un maximum de 81.000 EUR (montants de base (E.I. 1990) à indexer) : l'excédent est multiplié par un coefficient (1,275 %) et déduit du montant variable maximal.

Quelles sont les limites de cet avantage ?

- Il est réduit de 50 % les 10 dernières années ;
- Il est réduit de 50 % si l'habitation ne reste pas unique ;
- Le montant de l'avantage est limité à la somme des remboursements de l'année en intérêts et capital et de la prime d'assurance vie individuelle liée à l'emprunt hypothécaire ;

L'octroi de l'avantage est indépendant du bénéfice ou pas d'un régime antérieur, mais cela suppose le respect de l'ensemble des conditions.

Exemples

Exemple 1 :

M. A perçoit des revenus nets imposables de 79.000 EUR et Mme B de 61.000 EUR, ils ont 2 enfants.

Montant forfaitaire : $2 \times 125 \text{ EUR} = 250 \text{ EUR}$

Montant variable :

M. A : $1.520 - ((79.000 - 21.000) \times 1,275 \%) = 781 \text{ EUR}$

Mme B : $1.520 - ((61.000 - 21.000) \times 1,275 \%) = 1.010 \text{ EUR}$

Soit un total de $250 + 781 + 1.010 = 2.041 \text{ EUR/an}$

Dans le système du Bonus logement de la Région wallonne, l'avantage aurait été de 2.440 EUR / an soit :

2.290 EUR (montant maximum déductible E.I 2016 – revenus 2015) + 760 EUR (majoration supplémentaire pendant les 10 premières années) = $(3.050 \times 2) \times 40 \%$

Dans cet exemple, le Chèque Habitat engendre une baisse de 400 EUR, soit une perte de 16 %.

Exemple 2 :

M. A perçoit des revenus nets imposables de 31.000 EUR et Mme B, qui travaille à mi-temps, de 20.000 EUR, ils ont 2 enfants.

Montant forfaitaire : $2 \times 125 \text{ EUR} = 250 \text{ EUR}$

Montant variable :

M. A : $1.520 - ((31.000 - 21.000) \times 1,275 \%) = 1.393 \text{ EUR}$

Mme B : 1.520 EUR

Soit un total de $250 + 1.393 + 1.520 = 3.163 \text{ EUR/an}$

Dans le système du Bonus logement de la Région wallonne, l'avantage aurait été de 2.440 EUR / an soit :

2.290 EUR (montant maximum déductible E.I 2016 – revenus 2015) + 760 EUR (majoration supplémentaire pendant les 10 premières années) = $(3.050 \times 2) \times 40 \%$

Dans cet exemple, le Chèque Habitat engendre un avantage complémentaire de 723 EUR, soit une hausse de 30 %.

Quid en cas de refinancement ?

Il s'agit de la situation dans laquelle un emprunt hypothécaire nouveau remplace l'emprunt hypothécaire initial sans dépasser le solde restant dû de celui-ci.

Si l'emprunteur wallon souscrit à partir de 2016 un crédit pour son habitation propre et unique pouvant prétendre au nouveau chèque habitat wallon alors qu'il existe encore, pour la même habitation, un ancien crédit ayant été souscrit au plus tard au 31/12/2015 : ce sont les avantages de l'ancien crédit qui seront affectés au nouveau crédit et non pas le régime du Chèque habitat.

Cette situation se présentera notamment lorsque :

- un emprunteur construit une nouvelle habitation propre et unique pour laquelle il a souscrit un crédit en 2015 et pour laquelle il souscrit, en 2016, un crédit supplémentaire pour achever sa construction ;

- un emprunteur qui était déjà co-proprétaire et co-emprunteur souscrit, en 2016, un crédit d'acquisition supplémentaire pour pouvoir acquérir la quotité de propriété des autres co-proprétaires (cas d'un divorce par exemple où un des époux achète la part de l'autre époux).

L'ÉPARGNE A LONG TERME (régionale)

Avantage fiscal et limites

Le montant de l'emprunt pouvant bénéficier d'une réduction d'impôt est plafonné (montant de base 50.000 (E.I. 1990) à indexer).

Bénéficiaire d'une réduction d'impôt le montant des amortissements en capital d'emprunts hypothécaires et les cotisations d'assurance-vie individuelle y relatives dans les limites ci-après :

- réduction d'impôt au taux forfaitaire (30 %) augmenté des additionnels communaux.
- maximum 15 % de la première tranche de 1.250 EUR + 6 % du revenu professionnel net imposable avec maximum absolu de 1.500 EUR (montants de base (E.I. 1990) à indexer

Conditions auxquelles l'emprunt doit satisfaire

Prêts hypothécaires jusqu'au 31/12/2015

L'emprunt hypothécaire doit être contracté en vue de construire, acquérir ou transformer une habitation située dans l'EEE et qui est l'habitation **propre mais non unique** du contribuable.

Prêts hypothécaires à partir du 01/01/2016

Pour les crédits relatifs aux habitations **propres mais non uniques** souscrits à partir du 01/01/2016, l'épargne à long terme est supprimée en Flandre et en Wallonie. La Région wallonne n'alloue plus aucune réduction d'impôt pour ce genre de crédits **ainsi que pour la prime d'assurance vie qui leur est associée**. La région bruxelloise a supprimé, quant à elle, toute réduction d'impôt pour les crédits hypothécaires « habitation propre » ainsi que pour la prime d'assurance vie qui leur est associée souscrits depuis 2017. La région flamande fait de même pour les crédits hypothécaires « habitation propre » souscrits à partir de 2020.

En ce qui concerne l'habitation **propre et unique**, suppression de l'épargne à long terme en région wallonne au profit du « Chèque Habitat » (voir ci-avant)

Conditions auxquelles l'assurance-vie individuelle doit satisfaire

Entrent en considération les cotisations d'une assurance contre le décès que le contribuable a payées en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement auprès d'une compagnie ayant son siège dans l'EEE et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire qui a été spécifiquement contracté pour acquérir ou conserver une habitation située dans un état membre de l'EEE et qui est l'habitation propre du contribuable.

Les avantages en cas de décès doivent être stipulés :

- à concurrence du capital assuré qui sert à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt : au profit des personnes qui, à la suite du décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de ce bien immobilier ;
- à concurrence du capital assuré qui ne sert pas à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt : au profit du conjoint ou des parents jusqu'au deuxième degré du contribuable.

L'EPARGNE A LONG TERME (fédérale) – Autres habitations que l'habitation « propre »

Avantage fiscal

Le montant de l'emprunt pouvant bénéficier d'une réduction d'impôt est plafonné (montant de base 50.000 € (E.I. 1990) à indexer).

Bénéficiaire d'une réduction d'impôt le montant des amortissements en capital d'emprunts hypothécaires et les cotisations d'assurance-vie individuelle y relatives dans les limites définies ci-après.

Limites

Réduction d'impôt au taux forfaitaire (30 %) augmenté des additionnels communaux.

Maximum 15 % de la première tranche de 1.250 EUR + 6 % du revenu professionnel net imposable avec maximum absolu de 1.500 EUR (montants de base (E.I. 1990) à indexer)

Conditions auxquelles l'emprunt doit satisfaire

L'emprunt hypothécaire doit être contracté en vue de construire, acquérir ou transformer une habitation située dans l'EEE et qui **n'est pas** l'habitation propre du contribuable.

Conditions auxquelles l'assurance-vie individuelle doit satisfaire

Entrent en considération les cotisations d'une assurance contre le décès que le contribuable a payées en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement auprès d'une compagnie ayant son siège dans l'EEE et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire.

Les avantages en cas de décès doivent être stipulés :

à concurrence du capital assuré qui sert à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt : au profit des personnes qui, à la suite du décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de ce bien immobilier ;

à concurrence du capital assuré qui ne sert pas à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt : au profit du conjoint ou des parents jusqu'au deuxième degré du contribuable.

Quelles sont les attestations délivrées ?

Afin de permettre à l'emprunteur de bénéficier de la réduction d'impôt (pour autant que les conditions de déductibilité soient respectées), des attestations fiscales dont le modèle est arrêté par le Ministre des Finances ou son délégué, sont délivrées par l'institution qui a octroyé l'emprunt / la compagnie d'assurance auprès de laquelle le contrat d'assurance-vie individuelle a été souscrit.

Depuis le 01/01/2017 :

Une seule attestation regroupe les informations relatives :

- au contrat d'emprunt et aux paiements effectués durant la période imposable, il s'agit de la « [fiche 281.61](#) »

- au contrat d'assurance et aux paiements effectués durant la période imposable, il s'agit de la « [fiche 281.62](#) »

Les banques et compagnies d'assurance ont l'obligation d'envoyer, chaque année, les informations au SPF Finances dans le délai imposé. Les données communiquées sont directement intégrées dans Tax-on-Web afin de faciliter la charge administrative du client.

Ces attestations ne doivent plus être expédiées à l'Administration fiscale. Par contre, il faut les tenir 7 ans à sa disposition.¹

Quelques remarques...

- 1) Le régime « Épargne Logement » pour les crédits antérieurs au 01/01/2005 est maintenu.
- 2) Les crédits de refinancement peuvent prétendre, selon le cas et le régime appliqué, à une réduction d'impôt pour autant que :
 - le but du crédit initial était l'achat, la construction ou la transformation d'une habitation ;
 - le crédit initial et le nouveau crédit ont, ensemble, une durée d'au-moins 10 ans.
- 3) Pour les emprunts souscrits jusqu'au 31 décembre 2015, le bonus logement est maintenu mais deux modifications sont apportées :
 - les plafonds ne sont plus indexés et resteront fixés à ceux du 1^{er} janvier 2015 ;
 - le bonus logement sera limité à la durée du dernier prêt hypothécaire souscrit et il ne sera plus possible de profiter de l'avantage fiscal en cas de prolongation du contrat.
- 4) En cas de refinancement ou révision du taux d'intérêts, que ce soit auprès de la banque auprès de laquelle le crédit a été contracté ou auprès d'une autre banque, les avantages liés à l'emprunt hypothécaire d'origine sont maintenus.

¹ Ces attestations ne donnent pas droit automatiquement à un avantage fiscal. Les avantages fiscaux ne peuvent être accordés que si toutes les conditions légales et réglementaires prévues en la matière sont remplies.

Coefficients fiscaux

| | Exercice d'imposition 2022 Revenus 2021 (en EUR) | Exercice d'imposition 2023 Revenus 2022 (en EUR) |
|--|---|---|
| Plafond des primes d'assurances-vie individuelles ET d'amortissements (épargne-logement et épargne à long terme) (NIVEAU FEDERAL) : - Limitation suivant le revenu professionnel 15 % de la première tranche de ... + 6 % du solde - Maximum absolu | 1.960 2.350 | 1.960 2.350 |
| Plafond des primes d'assurances-vie individuelles ET d'amortissements (épargne-logement et épargne à long terme) (BRUXELLES) : - Limitation suivant le revenu professionnel 15 % de la première tranche de ... + 6 % du solde - Maximum absolu | 2.080 2.500 | 2.140 2.560 |
| Plafond des primes d'assurances-vie individuelles ET d'amortissements (épargne-logement et épargne à long terme) (WALLONIE) : - Limitation suivant le revenu professionnel 15 % de la première tranche de ... + 6 % du solde - Maximum absolu | 1.910 2.290 | 1.910 2.290 |
| Plafond des primes d'assurances-vie individuelles ET d'amortissements (épargne-logement et épargne à long terme) (FLANDRE) : - Limitation suivant le revenu professionnel 15 % de la première tranche de ... + 6 % du solde - Maximum absolu | 1.900 2.280 | 1.900 2.280 |
| Bonus logement 'habitation unique/propre' (FEDERAL) (depuis l'e.i.2015, si l'habitation n'est plus l'habitation 'propre' au plus tard en 2015) : - Bonus logement de base - Bonus « extra » (10 premières années) - Majoration pour 3 enfants ou plus a charge | 2.350 780 80 | 2.350 780 80 |
| Bonus logement 'habitation unique/propre' (crédits jusque 2016) (BRUXELLES) : - Bonus logement de base - Bonus « extra » (10 premières années) - Majoration pour 3 enfants ou plus a charge | 2.500 830 80 | 2.560 850 90 |

| | Exercice d'imposition 2022 Revenus 2021 (en EUR) | Exercice d'imposition 2023 Revenus 2022 (en EUR) |
|--|---|---|
| Bonus logement 'habitation unique/propre' (crédits jusque 2015) (WALLONIE) : | | |
| - Bonus logement de base | 2.290 | 2.290 |
| - Bonus « extra » (10 premières années) | 760 | 760 |
| - Majoration pour 3 enfants ou plus a charge | 80 | 80 |
| Bonus logement 'habitation unique/propre' (crédits jusque 2014) (FLANDRE) : | | |
| - Bonus logement de base | 2.280 | 2.280 |
| - Bonus « extra » (10 premières années) | 760 | 760 |
| - Majoration pour 3 enfants ou plus a charge | 80 | 80 |
| Bonus logement 'habitation unique/propre' (crédits à partir de 2015 jusque 2019) (FLANDRE) : | | |
| - Bonus logement de base | 1.520 | 1.520 |
| - Bonus « extra » (10 premières années) | 760 | 760 |
| - Majoration pour 3 enfants ou plus a charge | 80 | 80 |
| Chèque habitat 'habitation unique/propre' (WALLONIE) – crédits à partir de 2016 | | |
| - Réduction d'impôt ou de crédit maximale | 1.520 | 1.520 |
| - Réduction supplémentaire d'impôt ou de crédit (par enfant à charge) | 125 | 125 |
| - Revenu maximum donnant droit au « Chèque habitat » le plus élevé | 22.567 | 23.653 |
| - Revenu imposable maximum donnant droit au « Chèque habitat » | 87.043 | 91.232 |
| Amortissement pour crédits hyp., habitation 'non-unique' (épargne à long terme) – Tranche plafond du crédit : | | |
| - si droit à la réduction fédérale (= habitation 'non propre') | 78.440 | 78.440 |

Pour plus d'informations, consulter le site du Service Public Fédéral des Finances [Particuliers - SPF Finances](#) ainsi que le site de la région wallonne www.wallonie.be