
Le "Chèque-habitat" : analyse du nouveau mécanisme régional, en matière d'impôt direct, d'aide à l'acquisition de l'habitation propre.

Auteur : Toppet, Bruno

Promoteur(s) : Thiebaut, Xavier

Faculté : HEC-Ecole de gestion de l'ULg

Diplôme : Master en sciences de gestion

Année académique : 2015-2016

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/1185>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Le « Chèque-habitat » : analyse du nouveau
mécanisme régional, en matière d'impôt direct,
d'aide à l'acquisition de l'habitation propre.

Promoteur :

Xavier Thiébaud

Lecteur :

Miche Deprez

Travail de fin d'études présenté par

Bruno Toppet

En vue de l'obtention du master en Sciences
de Gestion

Année académique 2015/2016



Le « Chèque-habitat » : analyse du nouveau
mécanisme régional, en matière d'impôt direct,
d'aide à l'acquisition de l'habitation propre.

Promoteur :

Xavier Thiébaud

Lecteur :

Michel Deprez

Travail de fin d'études présenté par

Bruno Toppet

En vue de l'obtention du master en Sciences
de Gestion

Année académique 2015/2016

Remerciements

Ce mémoire est le résultat d'un long parcours rempli de réflexions, de remises en questions, de prises de décision et de réalisations.

L'aboutissement de cette recherche n'aurait pas été possible sans l'aide des nombreuses personnes que j'aimerais prendre le temps de remercier.

En premier lieu, mes remerciements vont à mon promoteur, Monsieur Thiébaud, pour ses conseils et sa disponibilité.

J'aimerais également remercier les personnes que j'ai eu la chance de rencontrer lors de l'élaboration de ce travail.

Je pense à Madame Butera en charge du « Chèque habitat » pour la région Wallonne qui a eu la gentillesse de me recevoir et de me consacrer du temps.

Mes remerciements vont également au Professeur Marc Bourgeois qui m'a aiguillé vers l'aide précieuse de Mme Fanny Voisin.

Je remercie également tout particulièrement mon employeur Patrick Delaby qui m'a permis de partager son expérience et surtout d'adapter mes horaires de travail à la réalisation de ce travail.

Je remercie également ma compagne et ma famille pour leur patience et leur soutien.

Note de synthèse

Suite à la sixième réforme de l'Etat, les Régions exercent les compétences relatives à l'acquisition de l'habitation propre, en matière d'impôt direct.

L'intérêt de ce travail de fin d'études est d'analyser le système mis en place par la Région Wallonne à partir du 1^{er} janvier 2016. Ce nouveau dispositif est appelé le Chèque-habitat.

Pour ce faire, nous avons réalisé deux comparaisons.

Premièrement, nous avons comparé le chèque habitat avec le système précédent, dénommé « déduction pour habitation propre et unique ».

Cette comparaison laisse apparaître deux philosophies antagonistes. L'utilisation d'exemples chiffrés montre clairement les gagnants et les perdants pour chaque mécanisme.

Cette analyse fait ressortir les différentes caractéristiques du chèque habitat : limitation du nombre de droits de tirage, crédit d'impôt régional, variation de l'avantage en fonction du revenu,...

Deuxièmement, nous avons comparé le chèque habitat et le système mis en place par la Région Flamande.

Cette comparaison permet de mieux comprendre l'utilisation des nouvelles compétences par chaque région.

Ensuite, nous avons évoqué différentes possibilités d'optimisation fiscale découlant de la création du chèque habitat. Des opportunités réelles existent pour certains contribuables.

Pour conclure, nous avons confronté la volonté du législateur Wallon avec la politique d'acceptation d'un organisme de crédit.

Ainsi par cette étude, nous espérons rendre la compréhension du chèque-habitat possible.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREMIERE PARTIE : CADRE THEORIQUE

- Chapitre 1 :** Généralités
- Chapitre 2 :** La déduction pour habitation propre et unique
- Chapitre 3 :** Le chèque habitat
- Chapitre 4 :** Le chèque habitat à travers l'étude de cas pratiques.
- Chapitre 5 :** Le Woonbonus et le Woonbonus intégré

SECONDE PARTIE : CADRE PRATIQUE

- Chapitre 1 :** Comparaison entre le chèque habitat et la Dhpu.
- Chapitre 2 :** Comparaison entre le Chèque habitat et le Woonbonus intégré.
- Chapitre 3 :** Optimisation fiscale
- Chapitre 4 :** Politique d'acceptation du crédit hypothécaire

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

TABLES DES MATIERES

INTRODUCTION

« La manière de favoriser l'accès à la propriété est dorénavant plus équilibrée car les Wallons recevront chaque année un montant sous forme de crédit au lieu d'avoir une réduction fiscale ¹»,

« Le chèque-habitat permettra de mieux cibler les ménages avec les revenus les plus faibles, notamment en donnant plus les premières années, lorsque les ménages ont plus besoin de moyens financiers. Ce nouveau système ne sera pas moins favorable que le précédent, mais il sera plus ciblé vers ceux qui en ont vraiment besoin. Un système où tout le monde gagne, cela n'existe pas²».

Ces différents commentaires politiques émanent de Monsieur Paul Furlan Ministre Wallon du logement et de Monsieur Paul Magnette Ministre Président de la Région Wallonne.

A la lecture de ces déclarations, plusieurs questions se posent :

- Les pouvoirs publics wallons sont-ils responsables de l'aide à l'accès à la propriété ?
- Le chèque-habitat, de quoi s'agit-il ? Les systèmes existants d'incitants fiscaux à l'accès à la propriété seront-ils modifiés ?
- Qui seront les gagnants et les perdants de ces nouvelles dispositions?

1. Objectif de la recherche

Suite à la 6^{ème} réforme de l'Etat et essentiellement depuis ce 1^{er} janvier 2016, les incitants fiscaux liés à l'acquisition de l'habitation ont subi des changements très importants. La régionalisation de pans entiers de l'impôt des personnes physiques modifie considérablement les compétences des régions.

¹ Paul Magnette, le 22/10/2015, « Tout comprendre au nouveau chèque habitat wallon », www.lesoir.be, octobre 2015,

² Paul Furlan, le 22/10/2015, « Le gouvernement wallon remplace le bonus logement par le chèque habitat », www.levif.be

Comme nous l'étudierons dans la suite de ce travail, la région Wallonne utilise dorénavant ces nouvelles compétences.

Notre étude consistera à analyser le mécanisme mis en place par la région Wallonne depuis le 1^{er} janvier 2016, ce mécanisme est appelé « Le Chèque-habitat ».

2. Méthodologie

Nous analyserons ce nouveau mécanisme en le comparant :

- D'une part avec le système précédent dénommé « Déduction pour habitation propre et unique », nous utiliserons l'abréviation Dhpu.
- Et d'autre part avec le système mis en place par la région Flamande dénommé « Woonbonus intégré ».

Ces deux comparaisons devront nous permettre de comprendre le fonctionnement du chèque habitat mais également de répondre aux questions sous-jacentes suivantes :

- Qui sont les gagnants et les perdants ?
- Les objectifs d'aide à l'accession de la propriété sont-ils atteints ?
- Quelles sont les différences entre le chèque habitat et le Woonbonus intégré ?
- Comment les régions ont-elles utilisé leurs compétences ?

Après avoir répondu à ces questions, nous consacrerons un chapitre détaillant les différentes possibilités d'optimisation fiscale qui découlent de la création de ce nouveau dispositif.

Nous achèverons ce travail en confrontant le chèque-habitat avec la politique d'acceptation d'un organisme bancaire.

3. Motivation du choix de ce travail

La 6^{ème} réforme de l'état et les compétences grandissantes accordées aux régions restent pour beaucoup de citoyens/contribuables des concepts abstraits et lointains.

Pourtant, ces changements nous concernent tous. En effet, l'acquisition d'un logement constitue un objectif pour la plupart d'entre nous, cet objectif peut être encouragé par les

pouvoirs publics. Malheureusement, la multiplication des différents mécanismes d'incitants fiscaux rend la compréhension de ceux-ci relativement complexe.

La motivation principale de ce travail est de comprendre et de pouvoir expliquer le mécanisme du chèque-habitat, nous espérons également pouvoir le rendre le plus compréhensible possible et donner les conseils à certains contribuables pour en optimiser les avantages.

4. Structure globale du travail

La première partie de ce travail, essentiellement théorique, doit permettre :

- D'expliquer le contexte et l'historique des incitants fiscaux à l'accession immobilière dans le cadre de l'impôt des personnes physiques.
- D'exposer les mécanismes de la Dhpu, du chèque habitat et du Woonbonus intégré.

La deuxième partie, essentiellement pratique, doit permettre :

- De comparer le chèque habitat et la Dhpu
- De comparer le chèque habitat et le Woonbonus intégré
- D'optimiser le nouveau système du chèque habitat
- De confronter le chèque habitat avec la politique d'acceptation d'un organisme bancaire.

5. Limites de notre étude

Ce travail est essentiellement tourné vers l'avenir, pour cela nous étudierons les mécanismes mis en place à partir du 01^{er} janvier 2016.

Nous expliquerons également le fonctionnement de la déduction pour habitation unique. L'étude de la Dhpu se limitera à son fonctionnement avant la régionalisation c'est-à-dire du 1^{er} janvier 2005 jusqu'au 31 décembre 2013.

En effet, l'objectif n'est pas d'étudier le système de la Dhpu dans les moindres détails mais d'expliquer ce système, pour pouvoir le comparer avec le chèque habitat.

De même, les différents systèmes applicables avant le 01 janvier 2005, ne feront pas l'objet de notre travail.

L'étude des implications de la régionalisation sur les incitants fiscaux de la Région Bruxelloise ne sera également pas abordée. Nous nous limiterons aux 2 principales régions de notre pays.

Première partie

Cadre théorique

Chapitre 1 : Généralités

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent ³ ».

Ce grand principe est bien inscrit dans notre Constitution. Au gré de l'évolution économique, politique et/ou institutionnelle de notre pays, le législateur a produit différents mécanismes fiscaux pour faciliter l'accès au logement. L'objectif de notre travail portera sur l'étude des incitants fiscaux, liés à l'acquisition de l'habitation propre du contribuable, dans le cadre de l'impôt des personnes physiques.

1.1. Historique

Les incitants fiscaux liés à l'acquisition de l'habitation peuvent se décomposer en 3 grands mécanismes.

- Système en vigueur à partir du 1^{er} janvier 1993 jusqu'au 31 décembre 2004
- Système en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2005 jusqu'au 31 décembre 2015.
- Système en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2016

Nous pouvons également décomposer les incitants fiscaux suivant les compétences des pouvoirs publics de notre pays

- les compétences fédérales jusqu'au 31 décembre 2013
- les compétences régionales depuis le 01^{er} janvier 2014 jusqu'à nos jours.

1.2. Législation

1.2.1. Compétence fédérale

Avant la 6^{ème} réforme de l'Etat, les compétences liées aux incitants fiscaux à l'acquisition de l'habitation par le contribuable étaient entièrement soumises à la législation fédérale.

³ Article 23 de la Constitution

1.2.2. La 6^{ème} réforme de l'Etat

Les compétences et les pouvoirs des régions évoluent et se renforcent avec le temps. La 6^{ème} réforme de l'Etat transfère de nombreuses compétences vers les régions. Depuis l'exercice d'imposition 2015, la 6^{ème} réforme de l'Etat a bouleversé les incitants fiscaux à l'acquisition de l'habitation.

En effet, la Loi spéciale relative au financement des communautés et des régions, du 16 janvier 1989, telle que modifiée le 31 janvier 2014 Article 5/5 §4 expose :

« §4. *Seules les régions sont compétentes pour les réductions d'impôt et les crédits d'impôt relatifs aux dépenses suivantes :*

*1° les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation **propre**. »⁴*

Les compétences relatives aux dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre sont désormais régionalisées. Chaque région pourra donc appliquer son système et utiliser ses nouvelles compétences. L'autorité fédérale continue à être compétente pour les dépenses effectuées en vue de financer l'acquisition ou la conservation d'une habitation autre que l'habitation propre.

La notion d'habitation propre est fondamentale pour déterminer si le régime fédéral ou régional s'applique.

1.3. Définition de l'habitation propre

« *L'habitation propre est l'habitation que le contribuable, en tant que propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier, pendant la période imposable :*

1° soit occupe personnellement

2° soit n'occupe pas personnellement pour un des motifs suivants :

- a) raisons professionnelles;*
- b) raisons sociales;*

⁴ Loi spéciale relative au financement des communautés et des régions, du 16 janvier 1989, telle que modifiée le 31 janvier 2014 rticle 5/5 §4

- c) *entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même;*
- d) *état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation...».*⁵

Le critère de l'occupation du bien par le contribuable est essentiel. Cependant, une habitation qui n'est pas occupée par le contribuable peut dans certains cas, tout de même être considérée comme l'habitation propre de ce même contribuable. La qualification d'habitation propre s'apprécie désormais au jour le jour⁶.

1.4. Quelle est la région compétente ?

Supposons que l'avantage fiscal dépende bien des compétences régionales, nous devons encore déterminer quelle région sera compétente.

C'est la région où le preneur de crédit est domicilié au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui sera compétente⁷. Nous remarquerons que ce n'est pas nécessairement la Région où se situe l'habitation qui est compétente. Une seule législation régionale sera applicable par période imposable.

Posons-nous deux questions à travers deux exemples

- L'habitation est-elle propre ou non-propre ?
- Quelle région est compétente ?

Exemple 1

Jean est propriétaire d'une habitation en Wallonie, il travaille et habite à Ostende (dans une habitation en location). Il habite à Ostende parce qu'il travaille dans cette ville. Au 1^{er} janvier, il est domicilié à Ostende.

⁵ Article 5/5, §4, alinéa 2, LSF

⁶ Art. 5, § 4, dernier alinéa LSF

⁷ Art.5/1, §2, Lsf

- Caractère propre ?

Son habitation en Wallonie a le statut d'habitation propre (malgré le fait qu'il n'y soit pas domicilié) car il a une raison professionnelle de ne pas occuper le bien, il travaille à Ostende.

- Quelle région compétente pour l'habitation située en Wallonie ?

Le 1^{er} janvier, notre contribuable est domicilié à Ostende => Région Flamande.

- Conclusion

La législation flamande s'appliquera sur les dépenses relatives au crédit effectué pour le bien situé en Wallonie.

Exemple 2

Patrick habite à Verviers du 01/01/2015 au 15/03/2015.

Le 16/03/2015, il déménage et va habiter à Tirlemont dans une maison qu'il achète avec sa nouvelle compagne. Au 01/01/2016, il est domicilié à Tirlemont. Il conserve son habitation de Verviers et la donne en location.

Habitation Verviers						
	01/01/2015	Propre	16/03/2015	16/03/2015	Non-propre	31/12/2016
Législation ?	Régionale			Fédérale		
Pouvoir compétent ?	Flandre (=>domicile fiscal au 01/01/2016)			Fédérale		
Habitation Tirlemont						
				16/03/2015	propre	31/12/2016
Législation ?				Régionale		
Pouvoir compétent ?				Flandre (=>domicile fiscal au 01/01/2016)		

Grâce à cet exemple, nous constatons la complexité induite par la 6^{ème} réforme de l'Etat, essentiellement lorsque le contribuable possède une habitation autre que son habitation propre. En effet, la législation régionale mais également la législation fédérale peuvent s'appliquer pour un même contribuable.

De plus, le pouvoir compétent pour un emprunt peut changer durant la durée de celui-ci.

- D'un avantage régional à un avantage fédéral que l'habitation propre devienne non-propre ou le contraire.

- D'un avantage régional à un autre avantage régional en fonction du domicile fiscal du contribuable au 1^{er} janvier de l'exercice.

1.5. Conclusion

Depuis la 6^{ème} réforme de l'Etat, la fiscalité concernant l'habitation propre dépend des régions. Chaque région établit des nouvelles règles différentes en fonction de ses choix politiques et/ou économiques. La complexité des systèmes déjà présents avant la régionalisation est encore accrue par celle-ci.

Le chemin à suivre pour ne pas se perdre dans ce dédale de systèmes est de respecter l'ordre des 3 questions suivantes

S'agit-il de l'habitation propre ou non propre ?

Quelle région est compétente ?

Quelle réduction est applicable ?

Chapitre 2 : La déduction pour habitation propre et unique

L'origine de la déduction pour habitation propre et unique se trouve dans les travaux préparatoires de la Chambre des Représentants du 17 novembre 2004 :

« A l'heure actuelle, il est très difficile pour beaucoup de contribuables de remplir leur déclaration à l'impôt des personnes physiques de manière à optimiser tous les montants d'intérêts, les amortissements en capital et les primes d'assurance. Par conséquent, une *simplification* de la déduction des intérêts, des amortissements en capital et des primes d'assurance-vie dans le cadre d'un crédit hypothécaire affecté en vue d'acquérir ou conserver l'habitation propre et unique, s'impose ».

Le chapitre XVII de la loi programme du 27 décembre 2004 modifie les règles fiscales applicables à l'impôt des personnes physiques, en ce qui concerne l'habitation propre. Il tend à améliorer et à *simplifier* le régime fiscal des emprunts hypothécaires et des assurances, pour les emprunts contractés à partir du 1er janvier 2005 en vue d'acquérir ou de conserver l'unique habitation du contribuable. Ces modifications législatives constituent en réalité l'exécution de la déclaration du Gouvernement du 14 juillet 2003, dans laquelle nos représentants indiquaient souhaiter renforcer l'accès pour tous à une habitation propre.

2.1. Mécanisme

Remarque préliminaire : notre étude de la Dhpu se limite à la période 01/01/2005 au 31/12/2013.

2.1.1. Le panier fiscal : (Article 104, 9°, CIR92)

Le Contribuable peut remplir un panier fiscal, celui-ci comprend les dépenses suivantes :

- Les intérêts
- Le sommes affectées à l'amortissement et à la reconstitution d'un emprunt hypothécaire
- Les primes de l'assurance solde restant dû. Nous utiliserons l'abréviation asrd.

2.1.2. Quelle déduction ? (Article 115 et 116 CIR92)

- Montant de base :

Cette déduction pour habitation unique ne peut pas excéder par contribuable 1.500 euros (revenu 2013 exercice 2014 : 2.260 euros)

- Majoration pour habitation unique :

Une majoration de 500 euros (rev 2013/ex 2014 : 760 euros) est appliquée les dix premières périodes imposables.

- Une majoration de 70 euros (rev 2013, ex d'imp 2014 : 80 euros) :

si le contribuable a minimum 3 enfants à charge au 1 janvier de la première année qui suit la conclusion de l'emprunt.

2.1.3. Quel est l'avantage fiscal ?

Le panier comprenant les intérêts, les remboursements de capital et les primes d'asrd vient en déduction du revenu imposable, la déduction s'effectue au taux marginal.

Le schéma ci-dessous situe la Dhpu dans le calcul de l'impôt. Nous comparons 2 contribuables percevant des revenus professionnels de 50.000 euros avec et sans application de la Dhpu.

Pour effectuer le calcul, nous utilisons le simulateur fiscal « taxcalc de l'année rev 2013 ex 2014 »⁸.

⁸ <http://ccff02.minfin.fgov.be/taxcalc2014/app/anonymous/public/calcbbox/home.do>

	Avant DHPU		Après DHPU
Revenus professionnels	50.000		50.000
-Charges professionnelles forfaitaires	-3.491		-3.491
		-Dhpu	-3.010
RIG	46.509		43.499
Impot de base	18.718		17.213
Réduction sur quotité exemptée	1747		1.748
Impôt à répartir	16.970		15.465
		Avantage Dhpu	1.505

2.2. Conditions pour bénéficier de la Dhpu (Article 115,116, et 127 du CIR 9)

2.2.1. L'emprunt :

(Article 115 CIR92)

- Emprunt hypothécaire souscrit (souscrit dans un établissement ayant son siège dans l'Economie Européen.
- Conclu à partir du 1^{er} janvier 2005, d'une durée de minimum 10 ans.
- Conclu spécifiquement pour acquérir ou conserver une habitation unique et propre située dans un état membre de l'EEE.

La loi précise qu'il doit s'agir d'un emprunt hypothécaire. La partie éventuelle du prêt couverte par un mandat hypothécaire ne donne pas droit à la Dhpu.

2.2.1.1. Conditions relatives à l'affectation de l'emprunt (Art 104, 9°, CIR 92)

L'emprunt doit être contracté en vue d'**acquérir** ou **conserver** une habitation *unique et propre*.

Acquérir ou conserver : (Art 115, §2, CIR92)

- Achat d'un bien immobilier
- Construction d'un bien immobilier

- Rénovation totale ou partielle d'un bien immobilier
- Paiement des droits de succession relatifs à l'habitation propre et unique.

Habitation propre

- Le contribuable doit occuper personnellement l'habitation.
- Le caractère propre de l'habitation a été étudié précédemment.
- Le caractère propre s'apprécie le 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt.

Unique

La déduction est accordée aux contribuables qui ne sont pas propriétaires d'une autre habitation en Belgique ou à l'étranger. L'unicité de l'habitation s'apprécie au 31 décembre de la conclusion de l'emprunt.

L'article 115, 6°, CIR 92 prévoit plusieurs exceptions à la détermination du caractère unique du bien :

« Des autres habitations dont il est, par héritage, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier.

D'une autre habitation qui est considérée comme à vendre à cette date sur le marché immobilier et qui est réellement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion de l'emprunt.

Du fait que le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation en raison :

- *D'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date ;*
- *De l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation à la même date. »*

Il est également important de remarquer que le critère d'unicité d'habitation s'apprécie séparément à chacun des conjoints. Un conjoint pourrait avoir droit à la Dhpu alors que l'autre non.

2.3. Caractéristiques

2.3.1 Qualité des co-emprunteurs : Article 104, 9°, Art 12§3 CIR92

- Le co-emprunteur peut être le plein propriétaire, le superficiaire, l'usufruitier, le détenteur ou l'emphytéote ou le conjoint qui n'est pas propriétaire (si marié sous le régime légal).
- La seule qualité de co-emprunteur ne peut pas donner droit à la Dhpu sauf pour les couples mariés sous le régime légal.

2.3.2. Répartition libre de la déduction pour les conjoints et les cohabitants légaux (Article 105,1° CIR92)

Les conjoints ou cohabitants peuvent répartir librement la déduction indépendamment de la part de propriété, du moins si chacun a droit à la déduction.

2.3.3 Les primes d'assurance solde restant dû sur 2 têtes (Article 115, 4°, CIR92)

Le législateur impose que les cotisations (primes) ne soient déductibles qu'à la condition que le contrat ait été conclu exclusivement sur la tête du contribuable.

Ceci implique que les assurances solde restant dû souscrites sur 2 têtes n'entrent pas en compte pour la déduction à la Dhpu.

2.3.4 Limitation de la déduction

Le montant maximum déductible est limité au remboursement en capital, intérêts, et primes d'assurance vie réellement payé.

Si une partie des intérêts dépasse le montant déductible, ceux-ci ne peuvent pas être déduits des revenus immobiliers. Idem pour les amortissements en capital et les primes d'asrd.

2.3.5. Perte du caractère unique (Article 116 CIR92)

La majoration pour habitation unique et la majoration pour enfants à charges ne sont plus appliquées lorsque le contribuable devient propriétaire (possesseurs, emphytéote, superficiaire ou usufruitier) d'une seconde habitation (sauf exceptions de l'article 115,6°, CIR 92).

Pour rappel, si le contribuable ne respecte pas le caractère unique (sauf exceptions de l'article 115,6°, CIR 92) à la conclusion de l'emprunt, la Dhpu ne s'applique pas.

2.3.6. Exonération du revenu cadastral de l'habitation propre (Article 12, §3, CIR 92)

Le revenu cadastral de l'habitation que le contribuable occupe et dont il est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier est exonéré. Le revenu cadastral de l'habitation propre ne doit plus être repris par le contribuable dans sa déclaration d'impôt.

2.4. Application de la DHPU

Un couple de contribuable Jean et Marie acquièrent leur première habitation le 04 janvier 2013.

Ils concluent un crédit hypothécaire d'une somme de 200.000 euros sur une durée de 20 ans au taux de 2%. La mensualité est de 1010 euros. Ils n'ont pas d'enfant.

- Le panier fiscal :

Montant de base : 2.260 euros

Majoration pour habitation unique : 750 euros

Majorations pour 3 enfants à charge : 80 euros

- Avantage réel :

Jean et Marie peuvent chacun déduire une somme de 3.010 euros de leur revenus imposables.

Si nous prenons l'hypothèse, que Jean et Marie sont imposés au taux marginal de 50 %.

Leur avantage respectif réel sera de $3.010 * 50\% = 1.505$ euros

- Sur une période de 20 ans

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130

Total avantage par contribuable : 26.350 euros

Le couple bénéficie grâce à la Dhpu d'un avantage de $26.350 * 2 = 52.700$ euros.

2.5. Critiques de la Dhpu.

Le système de la DHPU existe depuis le 1^{er} janvier 2005, nous avons un recul suffisant pour constater les conséquences de ce système.

Nous avons parcouru la littérature relative à la Dhpu que ce soit au Nord ou au Sud du pays.

Ces critiques positives ou négatives et leurs auteurs sont reprises ci-dessous.

Selon Pascal De Decker⁹

- « Le bonus logement contribue à augmenter le prix de l'immobilier »
- « L'avantage favorise pratiquement toujours les catégories de revenus les plus élevés ».

⁹ Pascal De Decker, (2014), « le transfert du bonus logement : une opportunité afin de mener une politique du logement plus efficace », les échos du logement, mai 2014.

- « La perspective d'un avantage fiscal est rarement la raison décisive qui pousse un ménage à souscrire un prêt hypothécaire ».
- « Les ménages qui pourraient payer leur logement directement souscrivent un crédit hypothécaire dans le but de bénéficier d'un avantage ».
- « La propriété nuit à la flexibilité. Le capital ne peut être investi dans d'autres activités économiques et d'autre part les personnes qui perdent leur emploi ne sont pas prêtes à déménager pour un nouvel emploi ».
- « Menace de déraillement budgétaire ».

Itinera institute ¹⁰

- « Sur le marché des logements existants – un marché de stock- un subside lié à la demande a comme unique effet de pousser les prix à la hausse. L'utilité d'un instrument comme le bonus logement pour soutenir les transactions sur le marché des logements existants peut donc être remise en question »
- « Grâce au bonus logement, la pression fiscale totale sur une construction standard passe de 106% à 60 % ».

Selon Paul Heymans¹¹

- « le nouveau système (Dhpu) est globalement plus simple que l'ancien, par son système de déduction qui regroupe les trois déductions principales de l'ancien système.
- le nouveau système est plus social que le précédent car il est possible de déduire le montant maximum sans forcément disposer de revenus importants, car celui-ci n'est plus lié au niveau des revenus.
- L'auteur ajoute que le nouveau système est globalement plus favorable au contribuable que l'ancien système ».

¹⁰ Johan Albrecht, (2012), « Le bonus logement allège la pression fiscale de 106% à 60%... » Itinera institute, 06/03/2012, 2012/3

¹¹ P.Heymans, (2009), « La fiscalité du crédit hypothécaire au logement consenti aux personnes physiques », Revue pratique de l'immobilier, 2009, p312.

Selon Nicolas Bernard¹²

- « Une aide qui profite essentiellement à ceux qui n'en ont pas besoin. tout en restant inaccessible à ceux qui en ont besoin.
- Une aide qui défavorise ceux qui ne sont pas en couple.
- Un pousse à l'endettement.
- Une aide dont on peut bénéficier autant de fois que l'on veut (et qui n'est pas réservée dès lors aux primo-acquéreurs) ».

Ces différentes critiques, nous permettrons dans la suite de notre travail une meilleure compréhension de la comparaison entre le système de la DHPU et les nouveaux systèmes mis en place par les régions après la régionalisation.

Suite à la régionalisation, la Dhpu a été adaptée à partir de l'année des revenus 2014 et 2015. Cette déduction a été convertie en réduction régionales. Nous n'étudierons pas ces mesures transitoires dans le cadre de ce travail. La complexité et la multitude des différents mécanismes nuiraient à la compréhension de l'ensemble du travail.

¹² Nicolas BERNARD, Valérie LEMAIRE, (2015), « La régionalisation du « bonus logement: vers une politique adaptée au contexte bruxellois ?, », *Brussels Studies*, Numéro 83, 26 janvier 2015, www.brusselsstudies.be

Chapitre 3 : Le chèque habitat

Comme nous l'avons étudié précédemment, les régions ont reçu de nouvelles compétences pour déterminer les réductions ou les crédits d'impôts relatifs aux dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre.

Nous allons prioritairement nous intéresser au nouveau système mis en place par la Région Wallonne.

Ce nouveau système, appelé « chèque habitat », est en cours d'élaboration. Le projet a été soumis en deuxième lecture au Gouvernement wallon et ne fait dès lors pas encore l'objet d'un accord définitif¹³.

3.1. Objectifs

L'exposé des motifs de l'avant-projet de décret relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre énonce plusieurs objectifs :

- « Soutenir davantage les familles, dont les familles monoparentales
- Aider davantage les bas et moyens revenus
- Individualiser le droit à l'avantage fiscal (par individu, et non par habitation concernée)
- Maîtriser la trajectoire budgétaire à court, moyen et long termes ».

3.2. Mécanisme

L'article 17 de l'avant-projet de décret expose clairement le mécanisme du chèque habitat

« §1^{er}. Il est accordé une réduction d'impôt forfaitaire et individuelle, dénommée « Chèque-habitat », pour les dépenses suivantes payées pendant la période imposable.

a. Les intérêts et sommes affectés à l'amortissement ou à la constitution d'un emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation unique.

¹³ Annexe I : L'avant-projet de décret et l'exposé des motifs

- b. *Les cotisations d'une assurance complémentaire contre la vieillesse et le décès prématuré que le contribuable a payées à titre définitif pour constituer une rente ou un capital en cas de vie ou en cas de décès en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un tel emprunt hypothécaire.*

Les intérêts, sommes et cotisations visés à l'alinéa 1^{er}, entrent en ligne de compte pour la réduction uniquement lorsque l'habitation pour laquelle ces dépenses ont été faites, est l'habitation propre du contribuable au moment où ces dépenses ont été faites.

§2. Le montant de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1^{er} se calcule, pour chaque contribuable et pour chaque exercice d'imposition, comme suit :

1° lorsque le revenu imposable de la période imposable n'excède pas 21000 euros, la réduction d'impôt est égale à 1520 euros ;

2° lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 21000 euros sans excéder 81.000 euros, la réduction d'impôt est égale à 1520 euros diminués d'un montant équivalent à la différence entre le revenu imposable et 21.000 euros multipliée par le coefficient de 1,275 pour cent ;

3° lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000, la réduction d'impôt est égale à 0 euro..... »

Plusieurs changements fondamentaux apparaissent à la lecture de cet article en comparaison avec les législations antérieures relatives aux incitants fiscaux pour l'acquisition ou la conservation d'une habitation.

Nous allons ci-dessous reprendre les différentes caractéristiques propres au chèque habitat.

3.2.1. D'une déduction à une réduction d'impôt

La réduction chèque habitat consiste en un avantage qui, en cas d'insuffisance d'impôt dû sur lequel l'imputer, peut être converti en un crédit d'impôt remboursable.

3.2.2. Acquérir une habitation unique

Le chèque habitat ne concerne que les emprunts hypothécaires contractés en vue d'acquérir une habitation et non les emprunts spécifiquement contractés en vue de conserver l'habitation.

Les travaux de rénovation sont exclus du champ d'application du chèque habitat.

Cependant, lorsque l'emprunt hypothécaire est contracté en vue simultanément d'acquérir et de transformer/rénover l'habitation, le contribuable peut bénéficier du chèque habitat.

Pour information, en 2010, 85.903 crédits hypothécaires ont été conclus pour les transformations en Belgique.¹⁴

L'habitation acquise par le contribuable doit être son unique habitation. L'unicité du bien est évaluée au 31 décembre de l'année de la conclusion du prêt.

Des exceptions existent au caractère unique :

- Autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier, par héritage.
- D'une autre habitation si celle-ci est mise en vente au 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit hypothécaire, pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

D'après le commentaire de l'avant-projet de loi, « les habitations pour lesquelles le contribuable serait copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier par donation n'entrerait

¹⁴ Guillaume Xhignesse, « observations sur l'évolutions du coût du bonus logement pour la Wallonie », p7.

pas en ligne de compte pour déterminer le caractère unique. « Cette extension s’inscrit dans le cadre de la politique de la région qui consiste à éliminer certaines entraves fiscales relatives à certaines donations immobilières ».

- « Il ne sera pas non plus tenu compte des autres habitations louées via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.
- L’habitation n’est pas occupée personnellement par le contribuable du fait :
 - De raisons professionnelles ou sociales
 - D’entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l’occupation de l’habitation par le contribuable lui-même à cette date
 - De l’état d’avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d’occuper l’habitation à la même date ».

3.3. Mode de calcul

3.3.1. En fonction des revenus

L’octroi et le montant de la réduction d’impôt se calculeront dorénavant en tenant compte des revenus de chaque contribuable¹⁵.

Comme le mentionne l’article 17, nous devons prendre en compte les revenus imposables au sens de l’article 6 du CIR 92 :

Le revenu imposable est constitué de l’ensemble des revenus nets, diminué des dépenses déductibles (rentes alimentaires). L’ensemble des revenus nets est égal à la somme des revenus nets des catégories suivantes:

- les revenus des biens immobiliers;
- les revenus des capitaux et biens mobiliers;
- les revenus professionnels;
- les revenus divers.

¹⁵ Article 17 de l’avant-projet de décret

Il ne faut donc pas oublier de soustraire les charges forfaitaires ou charges réelles pour déterminer le revenu imposable.

Le montant et le droit à la réduction seront évalués pour chaque exercice d'imposition. Dans les exemples suivants, nous entendons par le terme « revenus », les revenus imposables du contribuable.

a) Revenus \leq 21000 euros

Pour cette catégorie de contribuables, l'avantage fiscal sera maximal. La réduction d'impôt sera de 1520 euros par personne.

b) Revenus $>$ 21000 euros et \leq 81.000 euros

L'avantage fiscal pour cette deuxième catégorie se calcul de la manière suivante :

Montant fixe 1520 euros – (revenu imposable du contribuable-21000 euros) 1.275%*

Pour un contribuable percevant un revenu imposable de 25.000 euros

$$1.520 - (25.000 - 21.000) * 1.275\% = 1.469$$

c) Revenus $>$ 81.000 euros

Pour cette troisième catégorie, la réduction d'impôt est nulle.

3.3.2 En fonction de la famille

Le montant de la réduction analysé supra pourra être augmenté en fonction du nombre d'enfants¹⁶.

Cette majoration s'élèvera à 125 euros par enfant à charge au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

En cas d'imposition commune, les conjoints pourront répartir librement ce montant de 125 euros par enfants à charge.

¹⁶ (Article 17 §2, alinéa 2 avant-projet de décret)

3.3.3 Réduction et limitation de l'avantage¹⁷

Le montant de la réduction de base et de la majoration par enfant est réduit de moitié à partir de la onzième période imposable pour laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt sont réunies.

L'avantage est également réduit de moitié si l'habitation n'est plus l'unique habitation du contribuable au cours des 10 premières périodes imposables. Le fait d'acquérir une autre habitation à partir de la onzième période imposable ne diminue pas l'avantage.

Il n'est pas tenu compte des habitations dont le contribuable est devenu, par héritage ou donation, copropriétaire, nu-propiétaire, ou usufruitier, ni des autres habitations louées via une **agence immobilière sociale** ou une société de logement de service public.

Le montant de la réduction ne pourra jamais excéder la somme des remboursements de l'emprunt hypothécaire de l'année, en intérêts et capital, et de la prime d'assurance vie individuelle liée à cet emprunt.

3.4. Conditions pour bénéficier du chèque habitat ¹⁸

- « Acquisition de la propriété de l'habitation qui est l'habitation unique du contribuable au 31/12 de l'année de la conclusion du prêt et qu'il occupe personnellement à cette même date. (Pour les exceptions voir supra).
- L'emprunt hypothécaire a été contracté à partir du 01/01/2016 et a une durée d'au moins 10 ans
- L'emprunt et l'assurance vie ont été souscrits dans un établissement de l'Espace Economique Européen.
- L'emprunt est spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation lorsqu'il est conclu pour :
 - Achat d'un bien immobilier
 - La construction d'un bien immobilier

¹⁷ Article 17 §3 avant-projet de décret

¹⁸ Article 18 §1 de l'avant-projet de décret

- Le paiement des droits de succession ou des droits de donation relatifs à l'habitation propre
- Le refinancement d'un contrat conclu à partir du 01/01/2016 ».

Tout comme dans le cadre du bonus logement, les remboursements liés à la partie éventuelle de l'ouverture de crédit réalisée sous forme de mandat hypothécaire ne seront pas admis dans pour la réduction d'impôt.

Nous pouvons constater que le législateur a anticipé et à déjà prévu que le chèque habitat serait applicable en cas de refinancement du prêt initial conclut après le 01/01/2016.

L'avantage n'est pas accordé si les dépenses sont effectuées dans le but de conserver son habitation.

Les travaux de rénovation sont donc exclus du champ d'application du chèque habitat. Ceux-ci n'entrent en ligne de compte que s'ils sont concomitants à une acquisition immobilière.

Le chèque habitat vise l'accès à la propriété du logement et non la rénovation de l'habitation dont le contribuable est déjà propriétaire.

L'acquisition du bien doit s'effectuer en pleine propriété. Les contribuables qui acquièrent la nue-propriété, l'usufruit ou un droit d'emphytéose sur l'habitation ne bénéficie pas du chèque habitat.

3.5. Combien de fois le chèque habitat peut-il être appliqué¹⁹ ?

Le contribuable a droit à *20 réductions* au maximum. Il s'agit d'une différence fondamentale avec les régimes antérieurs. En effet, le nombre de droit à la réduction est plafonné à 20 droits de tirage sur l'ensemble de la vie du contribuable. L'octroi de l'avantage n'est pas lié à l'habitation mais à la personne.

Si, pour une période imposable donnée, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt sont réunies, le contribuable est censé avoir bénéficié, pour cette période

¹⁹ Article 19 de l'avant-projet de décret

imposable et pour son nombre de droit de tirage, de la réduction chèque habitat même s'il ne reçoit pas réellement un avantage...

Exemple :

Un contribuable perçoit des revenus de 100.000 euros en 2017, il respecte toutes les conditions de l'octroi du chèque, mais vu que ses revenus imposables excèdent 81000 euros, sa réduction est de 0 euros.

L'administration considérera qu'il a utilisé un droit de tirage. Peu importe que le contribuable ait sollicité ou pas la réduction, à partir du moment où il respecte les conditions d'octroi, l'administration considère qu'il utilise son droit de tirage même s'il ne déclare rien dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques

3.6. Quand le contribuable recevra-t-il l'avantage²⁰ ?

L'avantage fiscal est accordé à partir de l'exercice d'imposition se rattachant à la période imposable durant laquelle l'emprunt hypothécaire a été conclu.

L'objectif est que l'aide parvienne plus rapidement au contribuable que par le passé.

3.7. Part de la propriété dans le couple ²¹

« Lorsque plusieurs contribuables ont contracté solidairement et indivisiblement un emprunt hypothécaire, les intérêts, sommes et cotisations sont répartis au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition. Les cohabitants et les conjoints ne peuvent pas répartir librement entre eux ces dépenses contrairement au bonus logement ».

²⁰ Article 19 §1 avant-projet de décret

²¹ Article 17 §4 alinéa 2 avant-projet de décret

Chapitre 4: Le chèque habitat à travers l'étude de cas pratiques.

Ce chapitre sera consacré à l'étude du chèque habitat en fonction de différentes caractéristiques : les revenus du contribuable, la composition du ménage, la durée du crédit, la part de propriété dans le couple.

4.1. Hypothèses générales

Les revenus imposables du ou des contribuables restent stables dans le temps.

Actuellement, le taux des crédits hypothécaires se situent dans une fourchette entre 1,60% et 2,40% pour un emprunt d'une durée de 20 ans. Nous considérons dans nos exemples que le taux sera fixe.

Nous prendrons l'hypothèse d'un taux fixe de 2% comme taux de référence, ce qui correspond parfaitement à la réalité du marché hypothécaire en 2016.

L'emprunt sera d'une durée de 20 ans et portera sur un montant de 200.000 euros. La mensualité comprenant les intérêts et le remboursement en capital sera de 1010 euros.

Le remboursement annuel sera donc de 12.120 euros.

Nous ne tiendrons pas compte de l'inflation pour plus de clarté.

4.2. Evolution du chèque habitat en fonction des revenus du contribuable

4.2.1 Isolé bas revenu

Jean est isolé avec un revenu imposable de 12.000 euros. Il n'a pas d'enfant.

Aucun calcul n'est nécessaire dans ce cas, suivant l'article 145/46ter, les revenus imposables sont < 21.000 euros et donc le montant de la réduction est maximal.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble de l'avantage sur une période de 20 ans.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	22800								

4.2.2. Isolé revenu moyen

Jean est isolé avec un revenu imposable de 25.000 euros.

Les revenus du contribuable sont compris entre 21.000 et 81.000 euros. Nous devons appliquer la formule suivante :

$$1.520 \text{ euros} - (\text{Montant imposable du contribuable} - 21.000) * 1.275\%$$

$$1520 - (25.000 - 21.000) * 1.275\% = 1469$$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1469	1469	1469	1469	1469	1469	1469	1469	1469	1469
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
734,5	734,5	734,5	734,5	734,5	735	734,5	734,5	734,5	734,5
Total avantage	22035								

4.2.3 Isolé haut revenu

Jean est isolé avec un revenu imposable de 51.000 euros.

$$1520 - (51000 - 21000) * 1.275 \Rightarrow 1520 - 382.50 = 1137.50$$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
756	756	756	756	756	756	756	756	756	756
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
378	378	378	378	378	378	378	378	378	378
Total avantage	11340								

4.2.4 Isolé très haut revenu

Imaginons que Jean dispose de revenus imposables de 81.000 euros, il s'agit des revenus maximum pour encore bénéficier du chèque habitat

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1137	1137	1137	1137	1137	1137	1137	1137	1137	1137
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
569	569	569	569	569	569	569	569	569	569
Total avantage	17062								

4.2.5 Isolé revenu >81.000 euros

Le revenu net imposable du contribuable excède 81.000. Le chèque habitat s'applique mais la réduction d'impôt est égale à 0 euros.

4.2.6 Conclusion

A travers ces 5 exemples, nous constatons clairement que le montant du chèque habitat varie fortement en fonction des revenus du contribuable.

Plus les revenus du contribuable augmentent plus le montant de l'avantage est réduit.

4.3. Le chèque habitat en fonction de la composition du ménage

4.3.1 Les enfants

Jean est isolé avec 3 enfants à charge au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Son revenu imposable annuel est de 12.000 euros.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
187,5	187,5	187,5	187,5	187,5	187,5	187,5	187,5	187,5	187,5
Total avantage	28.425								

Jean bénéficie du montant maximal de 1520 euros car ses revenus sont inférieurs à 21000 euros.

Pour chaque enfant à charge au premier janvier de l'exercice d'imposition, il bénéficie d'une réduction complémentaire de 125 euros durant les 10 premières années. Nous pouvons observer que la réduction pour enfants à charge est également réduite de moitié après les 10 premières années.

Grâce à la présence de 3 enfants, sur une période 20 ans, il bénéficiera d'une réduction d'impôt complémentaire de 5.625 euros.

4.3.2 Un couple : 2 revenus de 21.000 euros

Il s'agit d'un exemple purement théorique mais qui permet de montrer l'avantage fiscal maximum sans enfant.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	45.600								

Chaque partenaire peut bénéficier du chèque habitat. Le chèque habitat est bien un avantage individualisé. Il est important de comparer l'avantage reçu par le couple de 45.600 avec l'avantage reçu par un contribuable isolé (ou une famille monoparentale) de 22.600 euros.

Les familles monoparentales recevront une aide inférieure aux familles composées de 2 parents.

La réduction pour enfant à charge sera identique, que le ménage soit composé d'un ou de deux contribuables. Cette réduction pourra être répartie librement entre conjoints dans le cadre d'une imposition commune.

4.4. La durée du crédit et le droit de tirage

L'hypothèse initiale était un crédit hypothécaire d'une durée de 20 ans, d'un montant de 200.000 euros avec un taux de 2%

4.4.1. Emprunt hypothécaire sur une durée de 10 ans

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
Total	15200								

4.4.2. Emprunt hypothécaire sur une durée de 20 ans

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total:	22800								

4.4.3 Emprunt hypothécaire sur une durée de 30 ans

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	22.800								

Le montant de l'avantage varie en fonction de la durée du crédit, cela semble évident. Nous pouvons également constater que l'aide est plus élevée les 10 premières années du crédit et que le plus le crédit s'allonge et moins proportionnellement l'aide est élevée.

Le contribuable ne bénéficiera plus que **de 20 droits de tirage** sur l'ensemble de sa vie.

4.5. La part de la propriété dans le couple

L'article 17§4 de l'avant-projet de décret énonce « Lorsque plusieurs contribuables ont contracté solidairement et indivisiblement un emprunt hypothécaire, ..., les intérêts, sommes et cotisations sont répartis au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition ».

Exemple

Un couple (revenu 20.000euros chacun) achète une habitation 150.000 euros. Monsieur a reçu une somme de ces parents et acquiert 80 % du bien, madame acquiert les 20 % restants. Ils contractent un crédit hypothécaire de 75000 euros.

Mensualité du prêt : 75.000 euros sur 20 ans au taux fixe de 2% => 378,77 euros

Quel sera le montant de la réduction chèque habitat ?

- Réduction Monsieur

Propriétaire de 80 % de l'habitation => $378,77 * 80\% * 12 \text{ mois} = 3636 \text{ euros}$ limité à 1.520 euros (montant maximum de l'avantage)

- Réduction Madame

Madame propriétaire de 20%=> $378,77 * 20\% * 12 = 909 \text{ euros}$ (limité au montant des remboursements en fonction de la part de propriété)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
909	909	909	909	909	909	909	909	909	909
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
454,5	454,5	454,5	454,5	454,5	454,5	454,5	454,5	454,5	454,5
Total avantage	36.435								

Dans l'hypothèse où ces 2 contribuables acquièrent chacun 50% de la propriété de l'habitation, ils bénéficient d'une réduction de 45.600 euros.

Les conjoints *ne peuvent pas* répartir *librement* leur avantage, la répartition se fait obligatoirement en fonction de la part détenue en propriété par chaque conjoint.

a. La réduction convertible en crédit d'impôt, le but du crédit, la perte du caractère unique.

Ces trois caractéristiques seront étudiées dans le chapitre consacré à la comparaison entre la Dhpu et le chèque habitat.

Chapitre 5 : Le Woonbonus et le Woonbonus intégré

Suite à la régionalisation, la région flamande a également adapté ses aides fiscales à l'acquisition de l'habitation propre

Nous allons dans ce chapitre résumer et expliquer les conséquences de la 6^{ème} réforme de l'Etat sur le système dit du « woonbonus » en Flandre.

L'objectif de ce chapitre n'est pas de proposer une vision exhaustive du woonbonus mais bien de présenter ce système, pour nous donner les outils nécessaires pour le comparer au chèque habitat.

Depuis la régionalisation, il existe 3 mécanismes de réduction différents. Pour rappel, nous nous situons dans le cadre des réductions relatives à l'habitation propre.

Dans ce chapitre, nous étudierons brièvement les mesures transitoires car elles nous permettront de mieux appréhender le bonus logement intégré.

La date de la souscription de l'emprunt permet de déterminer le régime applicable.

- Emprunt conclus de 2005 jusqu'à 2014 => l'ancien bonus logement
- Emprunts conclus en 2015=> le nouveau bonus logement de première génération
- Emprunts conclus après 2015 => le bonus logement intégré

5.1. L'ancien bonus logement

Les conditions pour bénéficier du bonus logement flamand sont identiques à l'ancien régime fédéral de la Dhpu.

Montant de base	2.280 euros
Majoration les 10 première années si l'habitation <u>reste unique</u>	760 euros
Majoration les 10 premières années si 3 enfants à charge	80 euros
Indexation	Le montant de base n'est plus indexé
Quel avantage	Taux marginal (avec un minimum de 30%)

○ Bonus logement de première génération

Ce système transitoire ne concerne que les emprunts conclus en 2015. Les conditions d'octroi sont identiques à l'ancien bonus logement.

Par contre, comme le montre le tableau ci-dessous, le montant de base et le pourcentage de réduction sont fortement adaptés.

Montant de base	1.520 euros
Majoration les 10 première années si l'habitation reste unique	760 euros
Majoration les 10 premières années si 3 enfants à charge	80 euros
indexation	Le montant de base n'est plus indexé
Quel avantage	40%

○ **Le bonus logement intégré²² :**

Nous nous baserons sur ce dernier système pour établir la comparaison entre le chèque habitat et le système de la région flamande.

Ce nouveau dispositif est d'application pour les crédits conclus après le 01 janvier 2016.

Montant de base	1. 520 euros
Majoration les 10 première années si l'habitation reste unique	760 euros
Majoration les 10 premières années si 3 enfants à charge	80 euros
indexation	Le montant de base n'est plus indexé
Quel avantage	40%

A première vue, le tableau ci-dessus reprend les caractéristiques du bonus logement de première génération, nous sommes en droit de nous poser la question suivante :

5.3.1.Pourquoi le bonus logement intégré ?

La Flandre a supprimé la condition « habitation unique » pour l'octroi du montant de base.

La condition d'unicité de l'habitation ne doit plus être respectée par le contribuable pour bénéficier de la réduction sur le montant de base.

Exemple :

Un contribuable possède déjà une habitation, le 01/04/2016, il souscrit un prêt hypothécaire pour l'achat d'une nouvelle maison dans laquelle il va habiter.

Il pourra, pour cette nouvelle habitation, bénéficier du bonus logement intégré mais dans la limite du montant de base.

²² Brochure Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed. Wettelijk ,depot d/2016/3241/053 Vlaamse overheid.

Le bonus logement intégré est donc susceptible de s'appliquer à la deuxième ou troisième maison du contribuable à la condition que cette habitation devienne son habitation propre.

Avant cette modification, il existait une particularité fiscale en Flandre qui avait pour conséquence que dans certains cas les avantages obtenus pour la seconde habitation étaient plus élevées que ceux obtenus pour la première habitation.

4. Emprunt pour la première habitation

En 2015, la personne qui empruntait pour son habitation propre et qui pouvait bénéficier du bonus logement, avait un avantage maximal

$2280 \text{ euros (montant de base } 1520 + \text{ majoration pour habitation unique } 760) * 40 \%$ $= 912 \text{ euros}$

5. Emprunt pour la seconde habitation

En 2015, la personne déjà propriétaire et qui empruntait pour une seconde habitation dans laquelle elle allait habiter, bénéficiait :

$\text{Réduction régionale épargne long terme } 2280 * 30\% = 684 \text{ euros}$ $\text{Réduction régionale ordinaire d'intérêts au taux de } 40\% \text{ sur les revenus immobiliers.}$
--

La somme de ces 2 réductions pouvait être plus élevée que le bonus logement alors qu'elles concernaient l'acquisition d'une seconde habitation.

Le législateur flamand ne voulait pas que ce cas de figure perdure, pour cela il a pris 3 décisions²³ :

²³ Jef Wellens,(2015), "Meer fiscaal voordeel voor tweede dan voor de eerste woning", Taxworld 04/03/2015.

- Pour les emprunts conclus à partir de 2016, la réduction régionale pour l'épargne long-terme est supprimée.
- la réduction régionale des intérêts ordinaires est supprimée.
- Création du bonus logement intégré

5.4. Conclusion

Suite à la régionalisation, la Flandre a conservé les grands principes de la Dhpu. Nous pouvons cependant constater 2 modifications importantes.

- Le montant des avantages a été considérablement réduit.
- La multipropriété ne sera que peu pénalisée. En effet, la condition d'unicité du bien est assouplie.

Seconde partie

Cadre pratique

INTRODUCTION

Nous avons étudié dans la partie théorique de ce travail :

- La déduction pour habitation propre et unique
- Le chèque habitat
- Le bonus logement intégré.

Dans la partie pratique de ce travail, nous souhaitons comparer ces 3 systèmes. Nous consacrerons également un chapitre à l'anticipation de l'optimisation fiscale et nous conclurons en confrontant la volonté du législateur avec la réalité bancaire.

Premièrement, nous voudrions comparer le système fiscal de la Dhpu avec le nouveau système qui sera mis en place à partir de l'année 2016.

Cette comparaison s'effectuera par le biais d'exemples chiffrés. Nous chercherons à étudier les conséquences pour le contribuable du changement de la législation.

Pour cela, nous ferons varier la situation de ce contribuable en fonction de différentes variables.

Nous voudrions répondre à plusieurs questions :

- Qui sont les gagnants et les perdants ?
- Les objectifs d'aide à l'accession de la propriété sont-ils atteints ?

Deuxièmement, Nous établirons une comparaison entre le chèque habitat et le bonus logement intégré. La méthode sera identique, mais nous nous poserons les questions suivantes:

- Quelles sont les différences entre le chèque habitat et le woonbonus intégré ?
- Comment les régions ont-elles utilisé leurs compétences ?

Troisièmement, le chapitre consacré à l'optimisation aura comme objectif de donner au contribuable les outils pour exploiter au mieux le nouveau système du chèque habitat.

Pour conclure, le dernier chapitre confrontera la volonté politique et législative à la réalité du terrain par le biais de l'examen de la politique d'acceptation d'un organisme bancaire.

Chapitre 1: Comparaison entre le chèque habitat et la Dhpu.

1.1. Méthodologie

Nous allons nous poser les 2 questions suivantes :

- Qui sont les gagnants et les perdants ?
- Les objectifs d'aide à l'accession de la propriété sont-ils atteints ?

Pour répondre à ces deux questions, nous établirons différentes comparaisons entre la Dhpu et le chèque habitat.

L'objectif sera de montrer à travers des cas concrets, les avantages obtenus ou non en fonction de différentes variables.

Ci-dessous, nous trouvons les variables qui seront étudiées :

- Revenus
- Composition du ménage
- Déduction versus réduction d'impôt
- Part de propriété
- Evolution de l'avantage pendant l'ensemble de la vie du contribuable.
- Perte du caractère unique de l'habitation
- But du crédit.

1.2. Hypothèses

Pour le calcul de la Dhpu, nous nous baserons sur le système qui était en vigueur l'année des revenus 2013 exercice d'imposition 2014. Il s'agit dans ce cas de la dernière Dhpu avant régionalisation. Nous nous situons donc avant les mesures transitoires. Nous utiliserons le terme « déduction ».

Nous faisons ce choix pour éviter la complexité des mesures transitoires et surtout pour établir une comparaison avant et après régionalisation.

Les caractéristiques de la Dhpu (rev 2013 ex d'imp 2014) sont :

- Déduction au taux marginal
- Montant de base de la déduction : 2260 euros, majoration pour habitation unique : 750 euros majoration pour enfants : 80 euros
- Pour le calcul de l'impôt, nous avons utilisé le simulateur fiscal fédéral de l'année des revenus 2013 exercice d'imposition 2014 (Tax-Calc²⁴)

Les revenus imposables du ou des contribuable(s) restent stables dans le temps.

Actuellement, les taux des crédits hypothécaires se situent dans une fourchette entre 1,60% et 2,40% pour un emprunt d'une durée de 20 ans. Nous considérons dans nos exemples que le taux sera fixe.

Nous prendrons l'hypothèse d'un taux fixe de 2% comme taux de référence, ce qui correspond parfaitement à la réalité du marché hypothécaire en 2016.

L'emprunt sera d'une durée de 20 ans et portera sur un montant de 200.000 euros.

La mensualité comprenant les intérêts et le remboursement en capital sera de 1010 euros.

Le remboursement annuel sera donc de 12.120 euros.

Nous ne tiendrons pas compte de l'inflation pour plus de clarté.

Il s'agit d'un emprunt hypothécaire et répond à toutes les conditions de la Dhpu et/ou du chèque habitat.

Dans ce chapitre, les revenus seront toujours considérés comme des revenus professionnels avant déduction des frais professionnels forfaitaires ou réels. En effet, le simulateur Tax-Calc se base sur ces données pour calculer l'impôt.

²⁴ <http://ccff02.minfin.fgov.be/taxcalc2014/app/anonymous/public/calcbbox/home.do>

1.3. En fonction des revenus.

Cette comparaison s'effectuera sur une période de 20 ans. L'objectif est de comparer l'avantage total que procure chacun des deux systèmes. Le contribuable est isolé sans enfant.

1.3.1. Bas revenus : Revenus professionnels 12.000 euros

1.3.1.1.Dhpu

Le tableau ci-dessous montre la situation du contribuable avant et après l'application de la Dhpu. Les calculs ci-dessous sont effectués à l'aide du simulateur Tax-Calc rev 2013 ex 2014.

Au cours des 10 premières années :

	Avant Dhpu		Après Dhpu
Revenus professionnels	12.000		12.000
-charges professionnelles forfaitaires	-2217		-2217
RIG	9782		9782
		- Dhpu	-3010
Impôt de base	2505		1693
Réduction sur quotité exemptée	1817		1693
Impôt à répartir	688		0

Pour cette année, la Dhpu a procuré un avantage réel de 688 euros pour ce contribuable.

Au cours des années 11 à 20

	Avant Dhpu		Après Dhpu
Revenus professionnels	12000		12000
-charges professionnelles forfaitaires	-2217		-2217
RIG	9782		9782
		- Dhpu	-2260
Impôt de base	2505		1880
Réduction sur quotité exemptée	1817		1817
Impôt à répartir	688		63.11

Le contribuable ne peut plus déduire que le montant de base, il bénéficie d'un avantage réel de $688 - 63.11 = 624.89$ euros

Avantage sur une période de 20 ans :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
688	688	688	688	688	688	688	688	688	688
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89
Total	13.129								

1.3.1.2 Chèque habitat

Remarque fondamentale, pour calculer le montant du chèque habitat, nous devons prendre en compte le « revenu imposable » au sens de l'article 6 du Cir 92²⁵.

Dans notre exemple, le revenu imposable de notre travailleur sera de (12.000 – 2.217 charges professionnels forfaitaires) = 9.782 euros.

Ses revenus sont inférieurs à 21.000 euros, l'avantage est maximal

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	22800								

Isolé revenus professionnels =12.000	Chèque habitat	DHPU
Avantage réel / 20 ans	22.800	13.129

Pour ce contribuable, le chèque habitat procure une aide beaucoup plus importante que la Dhpu. L'avantage réel représente presque le double de l'avantage généré par la Dhpu.

On constate également que le chèque habitat est beaucoup plus avantageux au cours des 10 premières années. Ce qui revêt une importance fondamentale dans le cadre de l'accession à la propriété.

²⁵ Article 17 dernier alinéa avant-projet de décret chèque habitat

1.3.2. Revenus professionnels moyens : 25.000 euros

5.2.1.1. Dhpu ²⁶

Avantage pour une période de 20 ans :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1299	1299	1299	1299	1299	1299	1299	1299	1299	1299
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
999	999	999	999	999	999	999	999	999	999
Total	22.980								

5.2.1.2. Chèque habitat :

Le contribuable perçoit 25.000 de revenus professionnels que nous devons diminuer des charges professionnelles forfaitaires => 22.259

$$1.520 - (22.259 - 21.000) * 1.275\% \Rightarrow 1520 - 51 = 1.504 \text{ euros}$$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
752	752	752	752	752	752	752	752	752	752
Total avantage	22.560								

Isolé rev =25000	Chèque habitat	Dhpu
Avantage réel / 20 ans	22.560	22.980

Pour le cas d'un isolé percevant un revenu professionnel annuel de 25.000 euros, les avantages procurés par les deux systèmes sont presque identiques mais la tendance précédente s'inverse. La Dhpu devient plus intéressante que le chèque habitat.

²⁶ Annexe 2

5.2.2. Hauts revenus professionnels : 51.000 euros

1.3.3.1. Dhpu

Pour cet exemple, il n'est pas nécessaire de faire le détail du calcul total de l'impôt. En effet, les revenus sont élevés et tombent naturellement dans la tranche d'imposition la plus élevée. La déduction est maximale et s'effectue au taux marginal de 50%.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
Total	26.350								

1. Chèque habitat

Le contribuable perçoit 51.000 de revenus professionnels que nous devons diminuer des charges professionnelles forfaitaires => 47.480

$$1520 - (47480 - 21000) * 1.275\% = 1.182$$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
591	591	591	591	591	591	591	591	591	591
Total avantage	17730								

Isolé revenus professionnels =51000	Chèque habitat	Dhpu
Avantage réel / 20 ans	17.730	26.350

La Dhpu s'avère clairement plus intéressante pour ce contribuable, également les 10 premières années.

1.3.4. Très hauts revenus professionnels : 100.000 euros

1.3.2.1.Dhpu

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
Total	26350								

1.3.2.2.Chèque habitat

Le contribuable perçoit un revenu supérieur à 81000 euros, la réduction est de 0 euros.

Isolé rev professionnels= 100.000	Chèque habitat	Dhpu
Avantage réel / 20 ans	0	26.350

Pour cette catégorie de contribuable, le passage de la Dhpu au chèque habitat entraînera la suppression d'un avantage de 26.350 sur une période de 20 ans. Les très hauts revenus sont particulièrement pénalisés par le chèque habitat.

1.3.3. Comparaison en fonction des revenus

Tableau récapitulatif de la comparaison en fonction des revenus

Revenus professionnels	Chèque habitat	Dhpu
12000	22.800	13.129
25000	22.560	22.980
51000	17.730	26.350
100000	0	26.350

Nous constatons clairement que plus le revenu du contribuable augmente, plus le système de la Dhpu se révèle intéressant pour lui.

La volonté du législateur de favoriser l'aide aux contribuables bénéficiant des revenus les plus faibles se traduit parfaitement à travers ce tableau.

Cependant, nous nous posons la question de savoir si cette volonté est bien réalisable et nous confronterons la situation des contribuables à bas revenus à la politique d'acceptation d'un organisme bancaire qui fera l'objet d'une étude approfondie dans la quatrième partie de notre travail.

En effet, cette volonté d'aider les plus faibles revenus est plus que louable encore faut-il que ces contribuables aient accès à un emprunt hypothécaire.

A l'inverse, les moyens et hauts revenus voient leurs avantages baisser significativement. Certains risques pourraient apparaître, tels que la délocalisation fiscale, baisse des prix de l'immobilier haut de gamme, ...

1.4. En fonction de la composition du ménage

1.4.1 En couple

Considérons un couple dont l'imposition est commune. Jean et Sophie perçoivent chacun un revenu professionnel de 12.000 euros.

1.3.2.1. Chèque habitat :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	45.600								

L'avantage est maximal et chaque contribuable a droit à un avantage identique à un contribuable isolé.

1.3.2.2. Dhpu

L'avantage par conjoint²⁷ est identique à celui d'un isolé. L'avantage est également individualisé.

Sur l'ensemble de la durée de l'emprunt, ils auront donc bénéficié de l'avantage :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
688	688	688	688	688	688	688	688	688	688
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89	624,89
Total	13.130								

Pour le couple, l'avantage sera donc de $2 * 13130 = 26.260$

Couple 2 revenus professionnels = 12000 euros	Chèque habitat	Dhpu
Avantage réel / 20 ans	45600	26.260

La différence entre les deux systèmes est de 19.340 euros.

Pour rappel, dans le cas d'un isolé, la différence était de 9.671 euros, ce qui correspond (en tenant compte des arrondis) à la moitié de l'avantage accordé pour le couple.

Le fait que les deux contribuables soient imposés conjointement ne modifie en rien l'avantage par contribuable peu importe que l'on se trouve dans le système de la Dhpu ou bien du chèque habitat.

Une des critiques récurrentes de la Dhpu consistait à exposer que ce système était discriminatoire envers les familles monoparentales. Nous sommes en droit de nous poser la question de savoir si le chèque habitat peut apporter une solution.

En effet, le chèque habitat sera double pour un couple alors qu'une famille monoparentale ne bénéficiera que d'une seule réduction.

²⁷ Annexe 3

1.3.3. Les enfants

1.3.3.1. Chèque habitat

Une réduction par enfant à charge de 125 euros est octroyée chaque année. Cet avantage est réduit de moitié après 10 utilisations du droit de tirage.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5	62,5
Total avantage	1875								

1.3.3.2. Dhpu

Le fait d'avoir ou pas des enfants donne lieu à un tout autre calcul. Le panier fiscal (montant de base + majoration pour habitation unique) est majoré de 80 euros (revenu 2013 ex d'i 2014) lorsque le contribuable a 3 ou plus de 3 enfants à charge au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat de l'emprunt. (Art 116 CIR 92).

Dans notre cas, l'avantage serait nul.

La Dhpu n'accorde que très peu d'importance à la présence d'enfant, à l'inverse le chèque habitat aide réellement les familles comptant des enfants.

En effet à titre d'exemple, la présence de 3 enfants à charge procure une réduction fiscale de 375 euros par an, les 10 premières années, ce qui correspond à une aide mensuelle de 31,25 euros.

1.5. En fonction de la déduction versus crédit d'impôt

Comparons la différence entre d'une part la déduction inhérente à la Dhpu et d'autre part, la réduction/crédit d'impôt relative au chèque habitat.

Examinons deux catégories de contribuables spécifiques :

- Les contribuables qui ne payent pas d'impôt, nous pensons aux contribuables bénéficiant de revenus de remplacement (chômage, mutuelle, etc...)
- Les contribuables qui perçoivent des revenus mobiliers importants soumis au précompte libératoire (rentiers disposant d'avoirs mobiliers) et qui ne perçoivent aucun autre revenu.

1.5.1. Chèque habitat

Les revenus imposables sont < 21.000 euros, le chèque habitat est maximal.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	45.600								

La réduction sera convertie dans ce cas en crédit d'impôt régional, ce qui permettra aux contribuables de récupérer cette somme de 45.600 euros via un crédit d'impôt régional.

1.3.3. Dhpu

Le calcul est très simple, le couple n'a pas de revenu imposable, ne peut dès lors par effectuer de déduction et donc l'avantage fiscal est de 0 euros.

Le chèque habitat pourra être accordé et sera même maximale dans le cas d'un couple de personnes ne percevant aucun revenu alors que l'avantage est nul dans le cadre de la Dhpu.

Nous sommes en droit de nous poser la question suivante : « Ne s'agit-il pas d'un effet d'aubaine pour certains contribuables ? ».

Concernant les contribuables bénéficiant de revenus de remplacement, cela peut paraître un avantage réel dans leur chef mais l'octroi du prêt bancaire sera dans l'immense majorité des cas soumis à la condition que les contribuables bénéficient de revenus professionnels stables.

Cependant, l'examen par l'organisme de crédit ne s'effectue qu'au moment de la conclusion de l'emprunt et pas par la suite.

Il serait donc envisageable qu'à la conclusion de l'emprunt, le contribuable bénéficie de revenus professionnels et qu'ensuite, il ne bénéficie plus de tels revenus, l'avantage du chèque habitat serait tout de même maintenu.

La perte de l'emploi du contribuable n'impacterait donc pas son avantage fiscal lié à l'acquisition de son bien, ce qui constituerait une aide incontestable dans son chef.

A l'inverse, ne s'agit-il pas d'un non-encouragement à l'insertion ou au maintien dans la vie professionnelle ?

Concernant le couple de rentiers, prenons l'hypothèse qu'ils ne détiennent que des avoirs mobiliers soumis au précompte libératoire (intérêts, dividendes), le chèque habitat leur serait tout de même accordé.

Cette catégorie représente certainement une exception mais ne s'agit-il pas d'un oubli du législateur.

Nous sommes bien conscients que d'autres facteurs entrent en ligne de compte pour le maintien ou l'insertion dans la vie professionnelle et notre but est seulement d'attirer l'attention du lecteur aux différences fondamentales entre le chèque habitat et la Dhpu et surtout d'attirer l'attention sur l'importance de la possibilité de convertir la réduction d'impôt en un crédit d'impôt.

1.6. En fonction de la répartition de la part de propriété des conjoints

La réduction du chèque habitat est répartie en fonction la part de la propriété de chaque contribuable dans l'habitation.

Dans le système de la Dhpu, la philosophie est presque identique mais des exceptions existent.

Nous voudrions par le biais d'un exemple illustrer cette différence de traitement entre la Dhpu et le chèque habitat.

Pour les couples mariés sous le régime de la communauté de biens, le conjoint qui n'est pas propriétaire de l'habitation (mais qui est co-emprunteur) pourra bénéficier lui aussi de la Dhpu

Exemple

Jean et Simone sont mariés sous le régime de la communauté de biens, Simone n'est pas propriétaire du bien mais est co-emprunteur.

Ils bénéficient chacun d'un revenu professionnel de 20.000 euros.

1.3.4. Chèque habitat

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	22.800								

Jean est le seul propriétaire du bien, *lui seul* peut bénéficier de l'avantage.

1.3.5. Dhpu²⁸

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Monsieur	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204
Madame	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204	1204
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Monsieur	904	904	904	904	904	904	904	904	904	904
Madame	904	904	904	904	904	904	904	904	904	904
Total	42.160									

Chèque habitat	Dhpu
22.800	42.160

La répartition libre entre conjoints (communauté de biens) a disparu dans la nouvelle législation, ce qui peut visiblement constituer une perte d'avantage et un élément à prendre en compte lors de l'achat de l'habitation.

Nous pensons notamment à l'habitation reçue en partie en héritage par un conjoint. Si ce contribuable emprunte pour financer l'acquisition de ce bien, il serait certainement intéressant que son épouse devienne également propriétaire d'une partie du bien pour pouvoir bénéficier du chèque habitat. Sinon, elle ne pourra pas bénéficier de cet avantage.

1.7. En fonction du temps

Il est également important de comparer les 2 systèmes durant une **vie entière** de contribuable.

Les changements d'habitation au long d'une vie peuvent être beaucoup plus fréquents et peu de contribuables achèteront leur habitation et la conserveront jusqu'à leur décès.

²⁸ Annexe 4

De nombreux facteurs peuvent pousser les contribuables à acheter, revendre, ou bien modifier leur habitation.

Les exemples précédents se limitaient à une étude sur une période de 20 ans. Nous pensons qu'il est important de ne pas se limiter à cette période de 20 ans et surtout qu'il est indispensable d'intégrer les mutations de la vie réelle qu'un contribuable rencontre au cours de son existence.

Exemple

- En $t = 0$

Pierre et Sophie achètent une maison. Le prêt est de 200.000euros pour une durée de 20 ans. Le taux est de 2%.

Pierre a un revenu professionnel de 51.000 euros annuel

Chaque époux possède 50% du bien.

- En $t=10$

Ils divorcent et vendent la maison.

- En $t=11$

Pierre se remarie avec Pauline et rachète une maison en commun pour laquelle il souscrit un crédit de 200.000euros aux mêmes conditions.

Nous allons nous intéresser à la personne de Pierre à travers cet exemple simple mais qui colle parfaitement à la réalité.

1.4.1. Chèque habitat

$$1520 - (47480 - 21000) * 1.275\% = 1.182$$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182	1182
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
591	591	591	591	591	591	591	591	591	591
Total avantage	<u>17.730</u>								

Nous rappelons que le contribuable n'a le droit d'exercer son droit de tirage que 20 fois sur l'ensemble de sa vie.

1.4.2. Dhpu.

		taux	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Montant de base	2260	0,5	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
Majoration	750	0,5	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Montant de base	2260	0,5	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
Majoration	750	0,5	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Montant de base	2260	0,5	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
Total	<u>41.400</u>											

La différence entre les 2 systèmes est $41.400 - 17.730 = 23.670$ euros.

La limitation à 20 droits de tirage est réellement défavorable au contribuable. En effet, dans le cadre de la Dhpu, notre contribuable bénéficie encore de 11.130euros d'avantages lors des 10 dernières années, alors qu'il ne bénéficie plus d'aucun avantage dans le cadre du chèque habitat.

Concernant la Dhpu, notre contribuable bénéficie de la majoration pour habitation unique valable pour les 10 premières années deux fois. Il en bénéficie lors du premier achat mais également lors du second achat. En quelque sorte, les compteurs sont remis à zéro lors de l'achat de la seconde habitation (pour rappel, la première est vendue).

1.8. En fonction du non-respect du caractère unique

Nous prenons l'hypothèse que le contribuable respecte initialement les conditions pour bénéficier de la Dhpu et du chèque habitat.

Cependant, à un moment donné de la vie du contribuable, la condition de détention d'un bien unique n'est plus respectée et les avantages sont réduits.

1.7.1. Le chèque habitat

L'avantage du chèque habitat est réduit de moitié à partir de la période imposable pendant laquelle l'habitation propre perd son caractère unique (sauf exceptions).

En $t=4$, le contribuable achète une seconde habitation

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	760	760	760	760	760	760	760
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760
Total avantage	17480								

La perte de réduction due au changement de statut est de $22.800 - 17.480 = 5320$ euros si le caractère unique disparaît en $t= 4$.

Tableau perte pour un contribuable avec revenu < 21.000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	6840	6080	5320	4560	3800	3040	2280	1520	760

Le tableau ci-dessus montre que si le caractère unique est perdu en t=2, la perte totale due à ce changement est de 6840, si cela se passe en t=6, la perte totale est de 3800 euros.

En conclusion, plus on avance dans le temps et moins la perte de réduction est importante.

De même, si le contribuable devient multipropriétaire après la 10^{ème} période imposable, il n'y a pas de perte de réduction dans son chef.

1.7.2. Dhp

Le caractère unique implique que le contribuable peut postuler à la majoration de 750 euros (rev 2013 ex 2014) pour habitation unique durant les 10 premières années du crédit. Si le caractère unique disparaît cette majoration est supprimée.

Reprenons l'hypothèse ci-dessus, le caractère unique disparaît en t=4 : nous prenons également l'hypothèse que la déduction s'effectue au taux marginal de 40%

	Taux marginal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2260	0,4	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
750	0,4	300	300	300	0	0	0	0	0	0	0
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	0,4	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130	1130
Total	23.500										

Si le bien reste unique, l'avantage est de 25.600, la disparition du caractère unique cause une diminution de l'avantage de 2100 euros.

Le tableau ci-dessous montre : si le caractère unique est perdu en $t=2$, la perte totale due à ce changement est de 2700 euros, si cela se passe en $t=6$, la perte totale est de 1500 euros.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	2700	2400	2100	1800	1500	1200	900	600	300

La perte du caractère unique a une influence beaucoup plus importante dans le cadre de du chèque habitat que dans le mécanisme de la Dhpu.

1.9. Au moment de la conclusion de l'emprunt le bien n'est pas l'unique bien du contribuable

Jean est propriétaire d'un appartement, il désire donner ce bien en location et acheter une maison pour y habiter. Pour l'achat de cette maison, il conclut un emprunt.

1.5.2. Chèque habitat :

Le chèque habitat n'est pas d'application car l'habitation n'est pas unique.

Ce contribuable peut-il bénéficier d'autres avantages ?

Pour rappel, il s'agit de l'habitation propre du contribuable donc les avantages fiscaux concernant cette habitation sont régionaux.

A- t-il droit à la réduction régionale pour épargne long terme ?

Non, en effet, l'article 10 de l'avant-projet de loi chèque habitat supprime la réduction pour épargne long terme pour les crédits souscrits après le 31 décembre 2015.

A- t-il droit à la déduction ordinaires des intérêts ?

Non, cette réduction régionale a également été supprimée pour les crédits souscrits après 2015.

Notre contribuable n'aura droit à aucun avantage fiscal pour l'emprunt de sa nouvelle maison d'habitation.

1.5.3. Dhpu

La Dhpu ne s'applique pas lorsque le bien n'est pas unique.

Si nous nous replaçons pour l'année des revenus 2013 exercice d'imposition 2014, comme nous l'avons effectué dans nos exemples précédents, il est nécessaire de se poser la question complémentaire suivante :

Ce contribuable pouvait-il bénéficier d'autres avantages que la Dhpu ? Pour rappel, nous nous situons avant la régionalisation.

Déduction pour épargne long terme fédérale ?

Oui, le contribuable pouvait bénéficier de cet avantage suivant les conditions de l'article 145/1 3° CIR 92.

Déduction ordinaire des intérêts :

Oui, le contribuable pouvait bénéficier de la déduction ordinaire des intérêts (Art 14 CIR 92).

Bien que le contribuable de notre exemple ne pouvait pas bénéficier de la Dhpu, il pouvait profiter de la déduction pour épargne long terme et de la déduction ordinaire des intérêts.

A l'inverse, la nouvelle législation relative au chèque habitat n'autorisera plus aucun avantage pour ce contribuable.

Il s'agit d'une différence majeure entre les 2 systèmes, ce qui pourrait induire une modification des comportements.

Nous renvoyons pour un exemple concret au chapitre lié à l'optimisation fiscale.

Chapitre 2 : Comparaison entre le Chèque habitat et le Woonbonus intégré.

Comparons les systèmes mis en place par la Wallonie et par la Flandre.

L'objectif de cette comparaison est de répondre à deux questions :

- Quelles sont les différences entre le chèque habitat et le woonbonus intégré ?
- Comment les régions ont-elles utilisé leurs compétences?

La méthodologie et les hypothèses seront similaires à celles utilisées pour la comparaison entre le chèque habitat et la Dhpu.

2.1. En fonction des revenus

Le tableau ci-dessous compare les 2 systèmes en fonction des revenus d'un contribuable isolé sans enfant.

Revenus professionnels	Chèque habitat (avantage /20 ans)	Woonbonus intégré ²⁹
0	22800	0
12000	22800	12660
20000	22800	15200
51000	17.730	15200
84900	11325	15200
100.000	0	15200

Le woonbonus et le chèque habitat varient en fonction des revenus du contribuable. Les bas et moyens salaires bénéficient d'une aide significativement plus importante en région Wallonne. Les hauts revenus ne sont pas pénalisés par le woonbonus. Les montants du woonbonus ont été sensiblement diminués en comparaison avec la Dhpu. Le chèque habitat procure une aide plus importante les 10 premières années.

²⁹ Annexe 5

2.2. En fonction de la composition de la famille

2.2.1 Le couple

Dans les 2 systèmes l'avantage est individualisé. Il n'y a pas d'impact que le contribuable soit marié, cohabitant légal ou cohabitant de fait.

Par contre, tout comme dans la Dhpu, les familles monoparentales sont clairement désavantagées car elles ne bénéficient que d'un seul avantage par foyer.

Nous pouvons également constater qu'un couple de contribuables percevant chacun + de 81.000 euros par an profitera d'un avantage de 30.400 euros sur une période 20 ans s'il bénéficie du woonbonus alors que le chèque habitat ne lui aurait procuré aucun avantage.

2.2.2 En fonction des enfants

a) Chèque habitat

Par enfant à charge, l'avantage sur une période 20 ans est de 1.875 euros.

b) Woonbonus

L'avantage est similaire l'avantage procuré dans le cadre de la Dhpu. Le soutien aux familles est plus présent en Wallonie qu'en Flandre. Le bonus intégré ne modifie pas l'avantage qui était déjà présent dans le cadre de la Dhpu. On est même réellement en droit de se poser la question de savoir pourquoi la Flandre maintient cette majoration qui est totalement insignifiante et qui encombre le système sans apporter une règle concrète aux familles.

2.3. En fonction de la réduction d'impôt et crédit d'impôt

Le chèque habitat peut être converti en crédit d'impôt régional, ce qui n'est pas le cas en Flandre.

Prenons un cas extrême pour mieux comprendre l'avantage procuré par le crédit d'impôt entre les deux régions.

Prenons l'hypothèse extrême et purement théorique d'un couple de contribuables ne percevant pas de revenu et ayant 3 enfants à charge.

1. Chèque habitat :

Avantage sur 20 ans : $2 * 22.800 + 5625$ (3 enfants) => 51.125

2. Woonbonus :

Avantage : 0 euros.

En effet, les contribuables n'ont pas de revenu, l'impôt est nul et donc ils ne peuvent prétendre à aucune réduction d'impôt

Cet exemple est purement théorique et semble improbable mais un couple de contribuables flamands sans revenu aurait tout de même tout intérêt à se renseigner sur les modalités du chèque habitat...

En effet, ce ménage réaliserait un gain fiscal étalé sur 20 ans de 51.125 euros s'il bénéficie du chèque habitat et qu'il se domicilie en Wallonie.

2.4. En fonction du temps

L'objectif est de comparer les deux systèmes tout au long de la vie du contribuable. Nous avons déjà établi une comparaison similaire entre la Dhpu et le chèque habitat.

L'avantage³⁰ sur la toute la durée de vie du contribuable dans le cadre du woonbonus intégré est de 33.440 et de seulement 22.800 pour le chèque habitat

Le woonbonus se révèle beaucoup plus intéressant que le chèque habitat qui se limite à un droit de 20 tirages sur l'ensemble de la vie du contribuable.

L'aide fiscale lors des 10 premières années est plus élevée de 50% en Wallonie dans ce cas mais l'avantage se réduit dans le temps et après 20 ans, le contribuable wallon ne bénéficiera plus d'aucun avantage.

On notera que suite à l'éclatement de la législation de notre pays, rien n'empêche un contribuable wallon ayant utilisé ces 20 droits de tirage de changer de région. Il est hasardeux d'anticiper ce cas de figure 20 ans à l'avance mais à travers un exemple simple, posons-nous la question.

En 2016, Jean (40 ans) achète une maison en régions Wallonne. Il souscrit un prêt répondant aux conditions du chèque habitat. En 2036, il souhaite vendre cette maison pour acheter un appartement.

Sachant que son lieu de vie se situe non loin de la région Flamande, n'a-t-il pas intérêt à acheter son nouvel appartement en Flandre plutôt qu'en région Wallonne pour profiter du woonbonus sachant qu'en région Wallonne il ne bénéficiera plus du chèque habitat?

³⁰ Annexe 6

2.5. En fonction du non-respect du caractère unique du bien à la conclusion de l'emprunt

a) Chèque habitat :

Pas de chèque habitat si le bien n'est pas unique (sauf exception).

b) Woonbonus intégré

A l'inverse, le contribuable flamand dans la même hypothèse, pourra bénéficier du woonbonus intégré.

Pas dans son intégralité, mais il pourra tout de même bénéficier de la réduction du montant de base. Nous prenons l'hypothèse que ce contribuable n'a actuellement aucun autre prêt hypothécaire.

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Montant de base	1520	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Montant de base	1520	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
Total	12160										

La Flandre ne pénalise que légèrement (suppression de la majoration pour habitation unique), les personnes possédant déjà un bien et qui souhaitent acquérir un nouveau bien pour y résider. Pour un couple cela peut induire une différence de 24.320euros.

Au contraire de la région wallonne qui n'offre aucun avantage pour une situation similaire. Il s'agit d'une différence fondamentale entre les deux systèmes.

2.6. But du crédit

La Flandre n'a pas exclu de son woonbonus intégré les travaux de rénovation, au contraire de la Région Wallonne.

Exemple

Marc (revenus 25.000 euros) emprunte 50.000 euros (prêt hypothécaire) pour l'achat d'une nouvelle cuisine et d'une salle de bain sur une durée de 20 ans. Il n'a plus de crédit hypothécaire.

a)Chèque habitat

Pas d'application, le chèque habitat ne couvre pas les dépenses en vue de conserver un bien sauf dans le cas de l'acquisition concomitante de ce bien.

Aucun avantage dans ce cas.

b)Woonbonus

Les travaux de rénovation peuvent bénéficier du woonbonus intégré (sous certaines conditions)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
TOTAL	15200								

Marc bénéficiera d'un avantage de 15.200 euros sur une durée de 20 ans. On pourrait également calculer l'avantage pour un couple.

De cet exemple, on peut constater que le woonbonus a conservé des avantages extraordinaires pour le contribuable flamand.

En effet, cette personne bénéficiera d'un avantage fiscal réel de 15.200 euros sur un investissement de 50.000 euros. Si l'on compare cet avantage avec la Dhpu, qui était pour rappel de 26.350 euros par contribuable. On constate que le législateur flamand a tout de même considérablement réduit l'avantage fédéral.

2.7. Conclusion

Ces différentes comparaisons permettent-elles de répondre à nos 2 questions initiales ?

- Quelles sont les différences entre le chèque habitat et le woonbonus intégré ?
- Comment les régions ont-elles utilisé leurs compétences ?

Bas revenus versus hauts revenus

Le chèque habitat se révèle être plus généreux que le woonbonus intégré à l'exception des très hauts revenus. La Flandre ne pénalise pas les très hauts revenus. Les 10 premières années, le chèque habitat procure un avantage plus important que le woonbonus.

La famille

Le woonbonus maintient l'avantage existant de la Dhpu, le chèque habitat offre une aide beaucoup plus importante aux familles avec enfants.

But du crédit

Les travaux de rénovation peuvent encore bénéficier du woonbonus à l'inverse du chèque habitat.

Droits de tirage

Le chèque habitat est limité à 20 droits de tirage, ce n'est pas le cas dans le cadre du woonbonus.

Réduction convertie en crédit d'impôt régional

Le woonbonus ne peut pas être converti en crédit d'impôt régional, ce qui pour certains contribuables peut s'avérer très désavantageux. Le chèque habitat peut être converti en crédit d'impôt régional.

Comme nous pouvons le constater, nous arrivons aux mêmes conclusions que lors de notre comparaison entre le chèque habitat et la Dhpu. En effet, le woonbonus intégré s'inscrit totalement dans la continuité de la Dhpu si ce n'est deux évolutions fondamentales.

Premièrement, la réduction d'impôt proposée par le woonbonus intégré a été *considérablement réduite*.

Deuxièmement, l'octroi du woonbonus intégré *n'est plus lié au caractère unique* du bien, du moins en ce qui concerne le montant de base de la réduction. La Flandre a clairement décidé de ne plus pénaliser la multipropriété pour l'octroi du woonbonus à l'inverse de la région Wallonne pour laquelle la condition d'unicité du bien a été conservée.

La région flamande n'a fait qu'adapter la Dhpu, à l'inverse de la région wallonne qui a modifié son système de fond en comble. La philosophie de la Dhpu et du woonbonus reste identique.

La vision de la Flandre n'est pas clairement établie et ne transparaît pas dans l'établissement du woonbonus intégré, qui ne constitue en réalité qu'une adaptation de l'ancien système fédéral.

A travers les différents exemples étudiés, nous pensons qu'il serait bon de se poser une question supplémentaire : « Ne risque-t-on pas de voir une délocalisation fiscale de certains contribuables ? ».

En effet, une personne bénéficiant de haut revenu, n'aura-t-elle pas intérêt à s'installer en Flandre ?

A l'inverse, un couple percevant de faibles revenus n'aura-t-il pas intérêt à acquérir son habitation en Wallonie pour bénéficier du crédit d'impôt alors qu'en Flandre aucun avantage ne serait octroyé.

De même, les familles nombreuses ne sont pas aidées par le woonbonus, alors que la Wallonie octroie une aide importante à ces familles.

Un contribuable ayant utilisé ses 20 droits de tirage ne serait-il pas tenter de changer de région ?

Le choix d'un changement de région ne limite pas à la fiscalité de l'accession immobilière, de nombreux paramètres rentrent en ligne de compte mais ces questions méritent d'être posées.

Chapitre 3 : Optimalisation fiscale

Ce chapitre a comme objectif d'étudier, les possibilités d'optimalisation fiscale offerte par le chèque habitat.

Nous établirons également des comparaisons avec les possibilités d'optimalisation déjà existantes dans le cadre de la Dhpu.

3.1. Optimalisation en fin d'année

3.1.1. Emprunt conclu en décembre

Un contribuable conclut un emprunt le premier décembre et ne rembourse cette année qu'une seule mensualité de 1010 euros.

3.1.1.1. Dhpu

Son avantage est de 1010 euros* taux marginal.

Si on prend l'hypothèse d'un taux marginal de 40% => son avantage réel est de **404** euros.

3.1.1.2. Chèque habitat

Son avantage est de 1010 euros.

DHPU = panier * déduction

Chèque habitat = réduction ou crédit d'impôt.

Grâce au chèque habitat, un contribuable qui souscrit son crédit en fin d'année, remplira plus rapidement son panier fiscal que dans le cadre de la Dhpu, ce qui lui procurera un avantage presque immédiat.

3.1.2. Assurance solde restant dû souscrite en fin d'année

Prenons l'hypothèse suivante : le contribuable souscrit l'emprunt en t mais ne commence à rembourser réellement les mensualités qu'en t+1.

Il n'effectue pas de remboursement pour l'année t mais peut remplir son panier fiscal grâce au paiement de la prime de l'assurance solde restant dû³¹.

Prenons, l'hypothèse que la prime unique de cette asrd s'élève à 1.500 euros.

3.1.2.1.Dhpu

Son avantage est de $1.500 * \text{taux marginal} \Rightarrow$ si taux marginal est de 40% \Rightarrow 600euros

3.1.2.2.Chèque habitat

Son avantage réel est de 1.500 euros (sous réserve de la limitation en fonction des revenus).

Si l'on compare les 2 systèmes, le chèque habitat procure un avantage significatif. On peut observer que dans ce cas précis, la région Wallonne *rembourse intégralement* la prime de l'assurance vie à ce contribuable.

Il s'agit sans aucun doute d'une opportunité pour les assureurs de promouvoir la réduction en prime unique de l'assurance solde restant dû pour les emprunts souscrits en fin d'année.

³¹ Nous prenons l'hypothèse que le contrat de l'assurance vie respecte les conditions de l'art 17 et l'art 18 de l'avant-projet de loi sur le chèque habitat

3.2. Acquisition d'une deuxième habitation

Exemple : Jean est propriétaire d'un appartement pour lequel un crédit hypothécaire de 100.000 euros existe encore. Il souhaite acquérir une nouvelle habitation qui coûte 200.000 euros et donner son appartement en location. Il dispose de 100.000 euros en cash.

Deux solutions se présentent à lui :

- Il utilise ce cash pour solder le prêt de son appartement et emprunte 200.000 euros pour sa nouvelle habitation (choix1).
- Il utilise ce cash pour réduire le prêt de sa nouvelle habitation et garde le prêt existant de son appartement (choix 2).

Choix n°1 :

Il n'a plus qu'un seul crédit sur son habitation propre, seule la législation régionale s'applique.

- Chèque habitat : Non => pas unique
- Réduction épargne long terme régionale : Non ³², la réduction épargne long-terme est supprimée.
- Réduction ordinaire des intérêts : Non, cette réduction n'existe plus.

=>Il ne bénéficie plus d'aucun avantage fiscal.

Choix n°2 :

Concernant la nouvelle maison, la législation régionale s'applique car il s'agit de l'habitation propre.

- Chèque habitat : Non=>pas unique
- Réduction épargne long terme régionale : Non
- Réduction ordinaire des intérêts : Non

=>Aucun avantage pour cette habitation.

³² Art 10 avant-projet de loi chèque habitat

Concernant l'appartement, la législation fédérale s'applique pour ce prêt car il ne s'agit pas de l'habitation propre.

Réduction fédérale épargne long terme³³ : oui

Cette réduction sera de maximum (rev 2014 ex d'i2015) : 169.20 euros + 6 % du revenu net maximum $2260 * 30 \% = \text{max } 678$ euros

Réduction fédérale ordinaire des intérêts³⁴ : oui

Si le revenu cadastral de l'appartement de 800 euros :

Revenus immobiliers : $800 \text{indexés} * 1.4 = 1904$ euros

- *Déduction ordinaire des intérêts* : 1980

Revenu immobiliers : 0

Si on prend l'hypothèse que le contribuable est taxé au taux marginal de 40% son avantage réel sera de $1904 * 0.4 = 762$ euros.

=>Epargne long terme + déduction ordinaire des intérêts dans cet exemple : $678 + 762 =$
1440 euros.

Résultat

Notre contribuable en optant pour le choix n°2 a réalisé un *gain de 1.440 euros* pour cette année. Il a réellement intérêt à garder le prêt pour son appartement et à utiliser le cash pour diminuer le prêt de la nouvelle maison.

Revenons sur son choix n°1 :

Comme nous l'avons étudié dans cet exemple, Jean n'a plus aucun avantage fiscal lié à son habitation.

³³ Article 145/1 3° cir 92

³⁴ Article 14 1° cir 92

Par contre, il pourra en tout de même bénéficier de la réduction d'impôt ordinaire pour épargne long terme en *souscrivant un contrat d'assurance vie individuelle* non liée à un prêt hypothécaire.

Son avantage serait de maximum de 169,20 + 6% du revenu professionnel net avec un maximum 2.260 euros.

La réduction d'impôt s'effectue au taux de 30%. Le contrat doit remplir de nombreuses conditions³⁵.

Notre objectif n'est pas de décrire précisément cet avantage mais d'attirer l'attention du lecteur, car il s'agit d'une alternative pour pallier à la disparition des réductions évoquées supra pour l'acquisition d'une habitation propre non unique.

Sans aucun doute, il s'agit également d'une opportunité pour les compagnies d'assurances de promouvoir ce type de contrat.

3.3. Emprunt pour le paiement de droit de succession ou de donation

L'art 18 §2 de l'avant-projet de décret détaille les emprunts qui pourront bénéficier du chèque habitat.

« 1° l'achat d'un bien immobilier...

2° la construction....

3° Le paiement de droit de succession ou **des droits de donations** relatifs à l'habitation visée à l'article 145 46 ter, §1 à l'exclusion ... »

³⁵ Article 145/4 cir 92

Exemple

Raymond possède une maison de 250.000 et un appartement (en location actuellement) d'une valeur de 230.000 euros. Il possède également du cash pour 250.000 euros.

Son fils unique Baptiste n'est pas encore propriétaire, il bénéficie de revenus de 20.000 euros annuels.

Dans le but de planifier sa succession, Raymond envisage de donner son appartement à son fils pour qu'il y réside.

Les droits de donation s'élèveront à +/-25.500 euros³⁶.

Plusieurs possibilités se présentent à Baptiste :

- il paie cash les droits de donation
- Raymond lui donne la somme de 25.000 euros
- Baptiste emprunte cette somme de 25.000 euros.

S'il emprunte cette somme au taux de 2% sur une durée de 20 ans, il sera redevable d'une mensualité de 126,26 euros => montant annuel 1515 euros.

Prenons l'hypothèse qu'il bénéficie du chèque habitat, il bénéficiera sur une durée de 20 ans d'un avantage de 22.800 euros.

Il devra toutefois tenir compte des frais liés à l'inscription hypothécaire (+/-1.900 euros).

En optant pour la conclusion d'un prêt hypothécaire et moyennant certaines conditions, Baptiste réalisera un gain fiscal correspondant presque au paiement des droits de donations.

³⁶ (cfr simulateur droit de succession).

Le fait d'opter pour cette solution plutôt que de payer les droits de donations en cash, procure dans ce cas, un avantage certain et doit être envisagé dans le cadre d'une optimisation fiscale efficace.

3.4. Est-il intéressant d'emprunter un montant minimum lors de l'achat d'un immeuble ?

Exemple : André et Linda décident de vendre leur maison pour acheter un appartement. La vente leur rapporte 250.000 euros et leur nouvel appartement coûte 250.000 euros (frais compris). Ils sont prépensionnés et perçoivent des revenus respectivement de 17.500 et 19.000 euros.

Ils ne sont pas propriétaires d'un autre bien.

Ont-ils intérêt à conclure un emprunt ou à payer l'entièreté de l'appartement avec leurs fonds propres ?

S'ils empruntent 50.000 euros au taux de 2% sur une durée de 20 ans, ils devront rembourser 3.030 euros pour une année complète. Ils conservent 50.000 sur leur compte d'épargne.

Ils bénéficient dans ce cas du chèque habitat au maximum. Pour une période de 20 ans, ce couple recevra une aide de 45.600 euros. Ce qui correspond presque au montant emprunté. Leur gain fiscal réel est de 45.600 euros.

On peut certainement parler d'effet d'aubaine pour certains contribuables. Le législateur a certainement oublié ce cas de figure. Dans le cadre d'une optimisation fiscale efficace, le contribuable bénéficiant de fonds propres suffisants pour acheter un nouveau bien, aurait tout intérêt à systématiquement recourir à un prêt hypothécaire. De plus, les contribuables bénéficiant de peu de revenus, nous pensons aux jeunes pensionnés, pourront bénéficier pleinement de cet avantage notamment grâce à la conversion de la réduction en crédit d'impôt, ce qui n'était pas le cas dans le cadre de la Dhpu.

Il s'agit d'une *opportunité exceptionnelle* pour les organismes bancaires. D'une part, la banque pourra octroyer un prêt avec un risque très limité et d'autre part, le contribuable conservera des fonds susceptibles d'être investis dans des produits d'épargne.

Chapitre 4 : Politique d'acceptation du crédit hypothécaire

La volonté du législateur, par le biais du chèque habitat, est d'aider les bas et moyens revenus à accéder à la propriété immobilière.

Cependant pour bénéficier de cet avantage, la première étape pour le contribuable est l'acceptation du prêt hypothécaire par l'organisme de crédit. Sans cette acceptation, le chèque habitat n'existe pas.

Nous voudrions exposer la politique d'acceptation d'une banque moyenne en Belgique. Après cela, nous nous poserons la question de savoir si le chèque habitat peut réellement aider les bas et moyens revenus.

4.1. Politique d'acceptation

4.1.1. Fonds propres

« Le montant emprunté ne peut excéder 100% de la valeur de gré à gré de tous les biens donnés en garantie sur laquelle la banque a une inscription hypothécaire de 1^{er} rang »³⁷.

Première difficulté pour l'emprunteur, la banque ne prête pas plus de 100% de la valeur de marché (valeur de gré à gré) du bien.

En d'autres termes, le demandeur doit posséder le montant des frais inhérents à l'achat d'un bien. (TVA, droits d'enregistrement, frais d'actes de crédit,...), ce que nous appelons les fonds propres.

Prenons l'exemple, de l'achat d'un appartement non neuf de 150.000 euros en Région Wallonne³⁸.

³⁷ Politique d'acceptation, document interne.

³⁸ Annexe 7

Notre contribuable devra posséder des fonds propres de minimum 22.201 euros, nous devons également ajouter les frais liés à l'acte de crédit. Si l'hypothèque est calculée sur un montant de 150.000, ces frais seront de 4.110,13 euros.

S'il ne possède pas cette somme de +/- 26500 euros avant d'introduire une demande de crédit, la banque ne lui accordera pas le prêt.

4.1.1 Garantie immobilière

La garantie immobilière consiste à déterminer la valeur du bien immobilier qui sert de garantie.

« Dans le contexte du crédit hypothécaire, la valeur du bien immobilier en fonction duquel la garantie hypothécaire sera établie doit être déterminée³⁹ ».

Il est normal que la banque expertise le bien, cela ne pose aucun problème particulier dans le cadre du chèque habitat.

4.1.3 . Solvabilité et capacité de remboursement

4.1.3.1. Types de revenus pris en compte

- Salariés
 - Salaire mensuel net acquis en Belgique
 - CDI (dont au moins 6 mois en service)
 - CDD (accepté si au moins 2 ans de travail en continu)

³⁹ Politique d'acceptation (document interne)

- Prépensionné
 - 100% de la prestation acquise en Belgique.
- Invalide
 - 100% de la prestation mensuelle d'invalidité si l'on peut prouver qu'elle est à durée indéterminée.
- Chômeurs :
 - Chef de ménage : 100% de l'allocation de chômage
 - non-chef de ménage : allocation limitée à 475 euros.
- La banque tient compte des revenus locatifs dans une certaine mesure :
Nous excluons cette catégorie car pour bénéficier du chèque habitat le bien doit être unique.

4.1.3.2. Evaluation de la solvabilité par la banque

Dans l'évaluation de la solvabilité deux paramètres sont toujours pris en considération : le minimum vital et le ratio d'endettement (DTI)

1. **Le minimum vital**

- Pour un isolé : 1000 euros/mois
- Pour un couple : 1350 euros/mois

« Ces montants doivent être les montants qui restent à l'emprunteur après déduction de sa mensualité hypothécaire et de toutes les dépenses telles que charges de crédits de prêts à tempérament existants, pension alimentaire, charges locatives, »

2. **Ratio d'endettement (DTI)**

Revenus < 1500 euros => le ratio d'endettement ne peut dépasser 35%

1500 euros ≤ revenus ≤ 2500 => le ratio d'endettement ne peut dépasser 40%

2500 euros ≤ revenus ≤ 3500 => le ratio d'endettement ne peut dépasser 45%

Exemple

Un demandeur percevant un revenu de 1500 euros mensuel net pourra se voir octroyer une mensualité maximale de $1500 \times 0.4 = 600$ euros mais limité à 500 euros pour respecter le minimum vital de 1000.

4.2. Cas pratiques

Nous voudrions confronter la volonté du législateur d'aider les bas et moyens revenus avec les critères de la politique d'acceptation d'un organisme de crédit.

Dans le chapitre consacré au chèque habitat, nous avons identifié 2 types de contribuables à bas et moyens revenus :

- Isolé avec revenus imposables = 12.000 euros
- Isolé avec revenus imposables = 25.000 euros

Calculons la capacité d'emprunt pour ces deux types de contribuables.

Hypothèses :

Dans nos exemples relatifs au chèque habitat, nous tenons compte d'un revenu imposable de 12.000 euros, or la banque dans sa politique d'acceptation tient compte du salaire mensuel net.

Pour calculer la capacité d'emprunt de notre contribuable, nous devons : à partir du revenu imposable déduire le salaire net mensuel.

a) Revenus imposables = 12.000 euros

Quel est le salaire mensuel net ?

Revenus professionnels : 14.350

- Charges professionnelles forfaitaires : 2.352

= Revenus imposables 11.998 (nous arrondirons à 12.000 euros)

- impôt à payer 1.434

Montant net mensuel : (revenus professionnels – impôt à payer) / 12

$(14350 - 1434) / 12 = 1076$ euros.

b) Revenus imposables = 25.000 euros

Quel est le salaire mensuel net ?

Revenus professionnels : 27.900

- Charges professionnelles forfaitaires : 2.849

= Revenus imposables 25.050 (nous arrondirons à 25.000 euros)

- impôt à payer 7.500

Montant net mensuel : (revenus professionnels – impôt à payer) / 12

$(27900 - 7500) / 12 = 1.700$ euros.

	Revenus imposables annuels	Revenus nets mensuels
Bas revenu	12.000	1.076
Moyen revenu	25.000	1.700

c)Isolé bas revenu : Revenu net mensuel : 1.076 euros

4. Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du minimum vital :

$$1.076 - 1000 = 76 \text{ euros de capacité d'emprunt.}$$

5. Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du ratio d'endettement :

$$1.076 * 35 \% = 376 \text{ euros}$$

Nous devons tenir compte de la limite la plus basse => **76 euros.**

Notre contribuable a une capacité d'emprunt mensuelle de 76 euros. Il pourra se voir octroyer un emprunt de 15.000 euros sur 20 ans. Cela revient à dire que la capacité d'emprunt pour ce contribuable est nulle.

d)Isolé revenu moyen : Revenu net mensuel : 1700 euros

6. Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du minimum vital :

$$1.700 - 1000 = 700 \text{ euros de capacité d'emprunt.}$$

7. Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du ratio d'endettement :

$$1.700 * 40 \% = 680 \text{ euros}$$

Nous devons tenir compte de la limite la plus basse => **680 euros.**

Durée	Montant empruntable	Fonds propres nécessaires (prêt = prix de vente)
20 ans	+ - 135.000	+ -24000
25 ans	+ - 161.000	+ -28.000
30 ans	+ - 184.500	+ -31.000

Comme nous le constatons, une marge de manœuvre existe. Il pourrait bénéficier du chèque habitat mais 2 défis majeurs se présentent à lui.

Premièrement, il devra se constituer un capital de départ (fonds propres).

Deuxièmement, cette somme lui donnera accès à certains logements dans certaines régions mais ne lui donnera que très peu d'opportunités dans d'autres régions de Wallonie.

e) Un couple composé de deux bas revenus: Revenu net mensuel : 1076 euros par conjoint

- Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du minimum vital :

$(1.076*2) - 1350 = 802$ euros de capacité d'emprunt.

- Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du ratio d'endettement :

$(1.076*2) * 40 \% = 860$ euros

Nous devons tenir compte de la limite la plus basse => **802 euros.**

Durée	Montant empruntable	Fonds propres nécessaires (prêt = prix de vente)
20 ans	+ - 160.000	+ -28.800
25 ans	+ - 190.000	+ -34.200
30 ans	+ - 215.000	+ -38.700

L'apport d'un revenu supplémentaire dans le ménage offre des possibilités intéressantes pour ce ménage.

Ils pourront bénéficier d'un avantage du chèque habitat pour un montant de 22.800euros sur une durée de 20 ans et ce, par contribuable.

e) Un couple composé de deux revenus moyens : Revenu net mensuel : 1.700 euros par conjoint

○ Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du minimum vital :
 $(1.700 \times 2) - 1350 = 2.050$ euros de capacité d'emprunt.

○ Calcul de la capacité d'emprunt en fonction du ratio d'endettement :
 $(1.700 \times 2) \times 45 \% = 1.530$ euros

Nous devons tenir compte de la limite la plus basse => **1.530 euros**

Durée	Montant empruntable	Fonds propres nécessaires (prêt = prix de vente)
20 ans	+ - 303.000	+ -54.540
25 ans	+ - 360.000	+ -64.800
30 ans	+ - 425.000	+ -76.500

Un couple bénéficiant de tels revenus possède de réelles possibilités pour acquérir un bien.

Ils pourront bénéficier d'un avantage du chèque habitat pour un montant de 22.035 euros sur une durée de 20 ans et ce, par contribuable.

4.3. Interprétation

Comme nous pouvons le constater à travers ces exemples, le coup de pouce fiscal de la région n'est envisageable que si l'emprunt hypothécaire est accepté.

La présence de fonds propres, la capacité de remboursement, le minimum vital sont des critères relativement stricts en vigueur dans la plupart des organismes de crédit.

Lorsque l'on confronte le point de vue bancaire avec la volonté du législateur d'aider les revenus les plus faibles, la réalité des chiffres modèrera les facultés des plus bas revenus à profiter du chèque habitat, essentiellement des contribuables isolés.

Pour ce type de contribuable, le chèque habitat ne sera clairement d'aucune utilité.

A l'inverse, certains isolés et certains couples profiteront pleinement du nouveau système. La présence d'un deuxième revenu dans le couple modifie totalement la capacité d'emprunt du foyer. Malheureusement pour les familles monoparentales, d'une part leur capacité d'emprunt est réduite et d'autre part, elle ne bénéficie que d'un seul avantage lié au chèque habitat.

Nous devons également tenir compte des disparités du marché immobilier wallon. En effet, le prix d'un immeuble à Charleroi ne sera pas le même qu'à Wavre. Les zones dans lesquelles les prix de l'immobilier sont plus faibles pourraient profiter davantage du chèque habitat.

Nous devons également garder à l'esprit que la constitution des fonds propres reste un écueil important.

CONCLUSION

Dans le cadre de ce mémoire, nous avons examiné le nouveau dispositif imaginé par la région Wallonne, et dénommé « le chèque habitat ». L'objectif de ce nouveau dispositif est d'aider le contribuable wallon à acquérir son habitation.

Nous avons étudié ce nouveau système à travers différents exemples. Cela nous a permis de traduire le projet de décret en chiffres.

Nous avons identifié plusieurs nouveautés: le nombre de droits de tirage limité, la variation de l'avantage en fonction des revenus, le crédit d'impôt régional...

Ensuite, nous avons comparé le chèque habitat et le mécanisme précédent, dénommé Dhpu. Plusieurs éléments ressortent de cette comparaison.

Le chèque habitat aide prioritairement les bas et moyens revenus alors que la Dhpu favorise les contribuables avec les revenus les plus élevés.

Le chèque habitat offre la possibilité de convertir la réduction d'impôt en un crédit d'impôt régional. Cela permettra à de nombreux contribuables de bénéficier d'un avantage qui ne leur était pas accordé dans cadre de la Dhpu. De même, le chèque habitat aide les familles en accordant un avantage supplémentaire par enfant.

Le chèque habitat vise uniquement l'acquisition de l'habitation. Les travaux de rénovation de l'habitation ne bénéficient pas du nouveau système, sauf s'ils s'accompagnent de l'acquisition du bien. La Dhpu couvre, quant à elle, la majorité des travaux de rénovation. Ce changement représente une perte importante pour les contribuables.

D'autres changements réduisent également les avantages existants, en effet, le droit de tirage limité à vingt utilisations, la suppression de la possibilité de répartir librement l'avantage sur chaque conjoint, l'exclusion des contribuables dont le revenu imposable excède 81.000 euros.

Chaque région dispose désormais de son système, le système fédéral restant en application pour les habitations non-propres.

Pour mieux appréhender les effets de la régionalisation, nous avons comparé le chèque habitat et le woonbonus intégré. Cette comparaison a surtout fait apparaître...la ressemblance entre le woonbonus et la Dhpu.

En effet, la Flandre a conservé les grands principes de la Dhpu à l'exception de deux modifications importantes. Le montant des avantages a été sensiblement réduit et la condition d'unicité du bien à la conclusion de l'emprunt a été assouplie.

Ensuite, nous avons anticipé certaines techniques permettant de profiter au maximum du chèque habitat. Il en ressort que certains contribuables ont réellement intérêt à examiner leur situation avant de prendre certaines décisions.

Nous pensons également que le législateur a oublié d'introduire certaines limitations à l'utilisation du chèque habitat, ce qui procure des opportunités réelles pour certains contribuables...

Enfin, nous avons mis en relation le système du chèque habitat et la politique d'acceptation d'un organisme bancaire.

Il en ressort que malgré la volonté des pouvoirs publics d'aider les plus faibles, il sera très difficile, voire impossible pour ceux-ci de réellement profiter du chèque habitat. En effet, la constitution des fonds propres, le minimum vital à respecter, le prix élevé du marché de l'immobilier sont des barrières difficilement franchissables.

A la suite de cette étude, nous sommes en droit de nous poser plusieurs questions.

D'un point de vue *économique*, ces différentes modifications de législation vont-elles impacter le marché de l'immobilier en Belgique et en Wallonie en particulier ?

Les travaux de rénovation étant exclus du chèque habitat, le secteur de la construction/rénovation va-t-il être impacté ?

Quelles seront les conséquences sur le secteur si les taux d'intérêts augmentent ?

Pourquoi les pouvoirs publics encouragent-ils leurs citoyens à devenir propriétaire ? Ne devraient-ils pas favoriser le marché de la location ?

Comment résoudre la problématique des fonds propres nécessaires à l'acceptation du prêt ?

D'un point de vue *politique*, la Flandre va-t-elle se contenter de maintenir son woonbonus intégré ou bien va-t-elle réellement utiliser ses nouvelles compétences ? Risque-t-on une concurrence fiscale entre les 2 régions ? Chaque région étant seule compétente, ne va-t-on pas être face des changements de législation plus fréquents au gré des changements de majorité politique régionale ?

D'un point de vue *fiscal*, comment exclure du chèque habitat les contribuables possédant de fonds propres importants et les dissuader de profiter de ce mécanisme.

Comment les différents intervenants (contribuables, fiscalistes, banques,) vont-ils gérer une multiplication et une complexification incroyable des différents systèmes ?

Annexes

Avant-Projet de décret relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre : le Chèque Habitat

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Chapitre 1 .

Article 1^{er} . Le paragraphe 2 de l'article 145³⁷ du Code des Impôts sur les Revenus 1992 est remplacé par ce qui suit :

« §2. Le montant des intérêts, sommes et cotisations visés au paragraphe 1er pris en considération pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder, par contribuable et par période imposable, 2.290 euros.

Le montant visé à l'alinéa 1er est majoré de 760 euros durant les dix premières périodes imposables à partir de celle de la conclusion du contrat d'emprunt.

Le montant visé à l'alinéa 2 est majoré de 80 euros lorsque le contribuable a trois ou plus de trois enfants à charge au 1er janvier de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat de l'emprunt.

Pour l'application de l'alinéa 3, les enfants considérés comme handicapés sont comptés pour deux.

Les majorations visées aux alinéas 2 et 3 ne sont pas appliquées à partir de la première période imposable pendant laquelle le contribuable devient propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation. La situation est appréciée le 31 décembre de la période imposable.

Lorsqu'une imposition commune est établie et que les deux conjoints ont fait des dépenses qui donnent droit à la réduction d'impôt, les conjoints peuvent répartir librement ces dépenses dans les limites visées aux alinéas précédents. ».

Art. 2.

Dans l'article 145⁴⁰ du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 2, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« Les paiements visés à l'article 145³⁹, alinéa 1er, 2°, ne sont pris en considération pour l'octroi de la réduction que dans la mesure où ils concernent la première tranche de 76.360 euros du montant initial des emprunts contractés pour cette habitation. » ;

2° au paragraphe 3, le premier tiret est remplacé par ce qui suit :

« - d'une part, 15 p.c. de la première tranche de 1.910 euros du total des revenus professionnels, à l'exclusion des revenus imposés conformément à l'article 171, et 6 p.c. du surplus, avec un maximum de 2.290 euros; ».

Art. 3. L'article 145⁴², alinéa 2, 1° du même Code est remplacé par ce qui suit :

« 1° les sommes affectées à l'amortissement ou à la reconstitution d'un emprunt hypothécaire visées à l'article 145³⁹, alinéa 1er, 2°, sont, par dérogation à l'article 145⁴⁰, §2, alinéa 2, prises en considération pour la réduction d'impôt dans la mesure où elles concernent la première tranche de respectivement 50 000 euros, 52 500 euros, 55 000 euros, 60 000 euros et 65 000 euros du montant initial des emprunts contractés pour l'habitation unique, selon que le contribuable n'a pas d'enfant à charge ou qu'il en a un, deux, trois ou plus de trois au 1er janvier de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt. Par dérogation à l'article 178 §5, ces montants sont indexés jusqu'à l'exercice d'imposition 2016 conformément à l'article 178 §1er tel qu'il était applicable pour l'exercice d'imposition lié à la période imposable pendant laquelle l'emprunt a été contracté ».

Art. 4. L'article 145⁴³, alinéa 4 du même Code est remplacé par ce qui suit:

« La réduction d'impôt pour les dépenses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, pour les contrats qui ont été conclus avant le 1er janvier 2015, est calculée au taux d'imposition le plus élevé appliqué au contribuable et visé à l'article 130, avec un minimum de 30 p.c. Dans l'éventualité où les dépenses à prendre en considération pour la réduction se rapportent à plus d'un taux d'imposition, il y a lieu de retenir le taux d'imposition applicable à chaque partie de ces sommes et cotisations. La réduction d'impôt pour les dépenses visées à l'alinéa 1er, 2°, pour les contrats qui ont été conclus à partir du 1er janvier 2015, est calculée à un taux d'imposition de 40 p.c ».

Art. 5. Dans l'article 145⁴⁵ du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° au paragraphe 2, 3°, le point a) est remplacé par ce qui suit :

« a) le coût total des travaux, taxe sur la valeur ajoutée comprise, doit atteindre au moins 30.240 euros, étant entendu que lorsque la tranche de l'emprunt calculée conformément au § 3, alinéa 2, est supérieure au coût total des travaux, cette tranche n'est prise en considération qu'à concurrence du montant de ce coût; » ;

2° au paragraphe 3, le deuxième alinéa est remplacé par ce qui suit :

« De plus, les intérêts, limités conformément à l'alinéa précédent, n'entrent en ligne de compte pour la réduction d'impôt que dans la mesure où ils se rapportent à la première tranche de 76.360 euros, 80.170 euros, 83.990 euros, 91.630 euros ou 99.260 euros du montant initial des emprunts lorsqu'il s'agit de la construction ou de l'acquisition à l'état neuf d'une habitation ou à la première tranche de 38.180 euros, 40.090 euros, 42.000 euros, 45.810 euros ou 49.630 euros lorsqu'il s'agit de la rénovation d'une habitation selon que le contribuable n'a pas d'enfant à charge ou qu'il en a un, deux, trois ou plus de trois à charge au 1er janvier de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt. ».

Art. 6. Dans l'article 145⁴⁶ du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° dans le paragraphe 1er, le premier tiret est remplacé par ce qui suit :

« - a conclu, entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2013, un emprunt hypothécaire pour acquérir ou conserver une habitation, alors que pour la même habitation, il existait un autre emprunt qui entrait en ligne de compte pour la déduction ordinaire des intérêts, pour l'épargne logement ou pour la déduction d'intérêts d'emprunts hypothécaires en application de l'article 526, §1er et § 2, tel qu'il existait avant d'être modifié par l'article 101 de la loi du 8 mai 2014 et ».

2° dans le paragraphe 2, le premier tiret est remplacé par ce qui suit :

« - conclut un emprunt hypothécaire pour acquérir ou conserver une habitation visée à l'article 145³⁸, § 1er, alinéa 1er, 1°, alors que pour la même habitation, il existe un autre emprunt qui entre en ligne de compte pour l'application des articles 145⁴¹, § 1er, alinéa 2, 3°, 145⁴², § 1er, alinéa 2, 2°, 145⁴³ ou 145⁴⁵ ou pour la réduction pour l'épargne-logement ou la réduction pour intérêts d'emprunts hypothécaires en application de l'article 526, et ».

Art. 7. A l'article 178, paragraphe 5 du même Code, le point 4° est remplacé par ce qui suit :

« 4° les montants visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ inclus ».

Chapitre 2 . Fin du bonus logement

Art.8. Dans l'article 145³⁷, § 3, du Code des Impôts sur les revenus 1992, inséré par la loi du 8 mai 2014 et remplacé par le décret du 12 décembre 2014, le 2° est remplacé par ce qui suit :

« 2° pour les emprunts hypothécaires dont l'acte authentique est signé à partir du 1er janvier 2015 et au plus tard le 31 décembre 2015 ou pour les reprises d'encours effectuées à partir du 1er janvier 2015 dans le cadre d'une ouverture de crédit existant avant cette date et au plus tard le 31 décembre 2015, au taux d'imposition de 40 pour cent ».

Art. 9. A l'article 145³⁸, paragraphe 1^{er}, 3°, du même Code, les mots «, et au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « à partir du 1^{er} janvier 2005 » et les mots « et a une durée d'au moins 10 ans ».

Chapitre 3. Fin de la réduction pour épargne à long terme

Art. 10. A l'article 145³⁹ du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa 1^{er}, 1°, les mots « , au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « emprunt qui a été contracté spécifiquement » et les mots « pour acquérir ou conserver » » ;

2° à l'alinéa 1^{er}, 2°, les mots « , au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « contracté spécifiquement » et les mots « en vue de construire ».

Chapitre 4. Fin des anciens régimes de réduction

Art. 11. Dans l'article 145⁴², alinéa 1^{er}, 1°, b) du même Code, inséré par la loi du 8 mai 2014, les mots « , et au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « à partir du 1^{er} janvier 2005 » et les mots « en vue de construire ».

Art. 12. Dans l'article 145⁴³, alinéa 1^{er}, du même Code, inséré par la loi du 8 mai 2014, le 2° est complété par les mots « , et relatives à un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2015 ».

Art. 13. Dans l'article 145⁴⁴, §1^{er}, b), du même Code, inséré par la loi du 8 mai 2014, les mots « et au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « à partir du 1^{er} janvier 2005, » et les mots « alors que pour la même habitation ».

Art. 14. Dans l'article 145⁴⁵, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° b), du même Code, inséré par la loi du 8 mai 2014, les mots « , et au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « à partir du 1^{er} janvier 2005 » et les mots « alors que pour la même habitation ».

Art. 15. A l'article 145⁴⁶, §2, du même Code, inséré par la loi du 8 mai 2014, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « et au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « Lorsqu'à partir du 1^{er} janvier 2014, » et les mots « le contribuable » ;

2° au 2^e tiret, les mots « , et au plus tard le 31 décembre 2015, » sont insérés entre les mots « pour l'emprunt conclu à partir du 1^{er} janvier 2014 » et les mots « ou pour le contrat d'assurance-vie ».

Chapitre 5. Clause d'inopposabilité de la prolongation des avantages pour les contrats à partir du 1er novembre.2015.

Art. 16. A l'article 145^{46bis} du Code des Impôts sur les revenus 1992, inséré par le décret budgétaire du 17 décembre 2016, il est apporté les modifications suivantes :

1° l'alinéa unique est remplacé par ce qui suit :

« Tout acte posé ou conclu à partir du 1er novembre 2015, qui aurait pour objet ou pour effet de prolonger la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visés aux articles 145/37 à 145/46 tels qu'ils existent au 1er novembre 2015, peuvent être obtenus par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt, telle qu'établie au 1er novembre 2015, est inopposable à l'Administration des contributions directes dans la mesure où cet acte prolonge la durée ainsi prévue. » ;

2° l'article 145^{46bis} est complété par un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Sans préjudice de l'alinéa 1er, tout acte posé ou conclu à partir du 1er janvier 2016, qui aurait pour objet ou pour effet de prolonger la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visés aux articles 145/37 à 145/46 tels qu'ils existent au 1^{er} janvier 2016,

peuvent être obtenus par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt, telle qu'établie au 1er janvier 2016, est inopposable à l'Administration des contributions directes dans la mesure où cet acte prolonge la durée ainsi prévue. ».

Chapitre 6. Le Chèque Habitat

Art. 17. Dans le titre II, Chapitre III, section 1^{ère}, sous-section 2 *octodecies* du même Code, il est inséré un article **145^{46ter}** rédigé comme suit :

« Art. 145^{46ter}.

§ 1^{er}. Il est accordé une réduction d'impôt forfaitaire et individuelle, dénommée « Chèque Habitat », pour les dépenses suivantes payées pendant la période imposable :

2. les intérêts et les sommes affectés à l'amortissement ou à la reconstitution d'un emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation unique ;
3. les cotisations d'une assurance complémentaire contre la vieillesse et le décès prématuré que le contribuable a payées à titre définitif pour constituer une rente ou un capital en cas de vie ou en cas de décès en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un tel emprunt hypothécaire.

Les intérêts, sommes et cotisations visés à l'alinéa 1^{er}, entrent en ligne de compte pour la réduction uniquement lorsque l'habitation pour laquelle ces dépenses ont été faites, est l'habitation propre du contribuable au moment où ces dépenses ont été faites.

§ 2. Le montant de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1^{er} se calcule, pour chaque contribuable et pour chaque exercice d'imposition, comme suit :

1. lorsque le revenu imposable de la période imposable n'excède pas 21.000 euros, la réduction d'impôt est égale à 1.520 euros ;
2. lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 21.000 euros sans excéder 81.000 euros, la réduction d'impôt est égale à 1.520 euros diminués d'un montant équivalent à la différence entre le revenu imposable et 21.000 euros multipliée par le coefficient de 1,275 pour cent ;
3. lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000 euros, la réduction d'impôt est égale à 0 euro.

Le montant visé à l'alinéa 1^{er} est majoré de 125 euros par enfant à charge au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

En cas d'imposition commune, les conjoints peuvent répartir librement ce montant de 125 euros par enfant à charge.

En cas d'application de l'article 132bis, le montant de 125 euros par enfant à charge est attribué pour moitié au contribuable dont l'enfant est à charge et pour moitié au contribuable à qui la moitié des suppléments à la quotité du revenu exemptée d'impôt visés à l'article 132, alinéa 1^{er}, 1^o à 6^o, est attribuée.

Par dérogation à l'alinéa 2, la majoration de 125 euros par enfant à charge ne s'applique pas lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000 euros.

Pour l'application de l'alinéa 2, les enfants considérés comme handicapés sont comptés pour deux.

Pour l'application des alinéas qui précèdent, il faut entendre la notion de « revenu imposable » au sens de l'article 6 du présent Code.

§ 3. Le montant de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1^{er}, calculé conformément au paragraphe 2, est réduit de moitié à partir de la onzième période imposable pour laquelle, dans le chef du contribuable, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1^{er} sont réunies.

Durant les neuf périodes imposables qui suivent la première période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1er ont été réunies, le montant de la réduction d'impôt, calculé conformément au paragraphe 2, est également réduit de moitié à partir de la période imposable pendant laquelle le contribuable devient plein propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation. La situation est appréciée le 31 décembre de la période imposable.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, il n'est pas tenu compte :

1° des autres habitations dont le contribuable est devenu, par héritage ou donation, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier ;

2° des autres habitations louées via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.

§ 4. Le montant de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1^{er}, calculé conformément aux paragraphes 2 et 3, ne peut jamais excéder, par contribuable et par période imposable, le montant total des intérêts, sommes et cotisations visés au paragraphe 1^{er}, qui ont été effectivement acquittés pendant la période imposable.

Lorsque plusieurs contribuables ont contracté solidairement et indivisiblement un emprunt hypothécaire visé au paragraphe 1^{er}, les intérêts, sommes et cotisations visés au paragraphe 1^{er} sont répartis au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition.

§ 5. La partie de la réduction d'impôt visée au paragraphe 1^{er}, telle que calculée conformément aux paragraphes 2 à 4, qui ne peut pas être imputée conformément à l'article 178/1, est convertie en un crédit d'impôt régional remboursable.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas au contribuable qui recueille des revenus professionnels qui sont exonérés conventionnellement et qui n'interviennent pas pour le calcul de l'impôt afférent à ses autres revenus. ».

Art. 18. Dans le titre II, Chapitre III, section 1^{ère}, sous-section 2 *octodecies* du même Code, il est inséré un article **145^{46quater}** rédigé comme suit :

« Art. 145^{46quater} .

§ 1^{er}. La réduction visée à l'article 145^{46ter} est accordée aux conditions suivantes :

1° les dépenses visées à l'article 145^{46ter}, §1er ont été faites pour l'acquisition de la propriété de l'habitation qui est l'habitation unique du contribuable au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt et qu'il occupe personnellement à cette même date ;

2° l'emprunt hypothécaire et le contrat d'assurance-vie visés à l'article 145^{46ter}, § 1^{er}, ont été contractés par le contribuable auprès d'un établissement ayant son siège dans l'Espace économique européen pour acquérir, dans un Etat membre de l'Espace économique européen, son habitation propre;

3° l'emprunt hypothécaire a été contracté à partir du 1^{er} janvier 2016 et a une durée d'au moins 10 ans ;

4° le contrat d'assurance-vie a été souscrit :

a) par le contribuable qui s'est assuré exclusivement sur sa tête ;

b) avant l'âge de 65 ans ; les contrats qui sont prorogés au-delà du terme initialement prévu, remis en vigueur, transformés, ou augmentés, alors que l'assuré a atteint l'âge de 65 ans, ne sont pas considérés comme souscrits avant cet âge ;

c) pour une durée minimum de 10 ans lorsqu'il prévoit des avantages en cas de vie ;

5° les avantages du contrat visé au 4° sont stipulés :

a) en cas de vie, au profit du contribuable à partir de l'âge de 65 ans ;

b) en cas de décès, au profit des personnes qui, suite au décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de cette habitation.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, 1°, il n'est pas tenu compte, pour déterminer si l'habitation du contribuable est l'unique habitation qu'il occupe personnellement au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt :

1° des autres habitations dont il est, par héritage ou donation, copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier ;

2° d'une autre habitation qui est considérée comme à vendre à cette date sur le marché immobilier et qui est réellement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt ;

3° des autres habitations louées via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public ;

4° du fait que le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation :

- a) pour des raisons professionnelles ou sociales ;
- b) en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date ;
- c) en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper l'habitation à la même date.

La réduction d'impôt visée à l'article 145^{46ter} ne peut plus être accordée :

1° à partir de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt, lorsqu'au 31 décembre de cette année, l'autre habitation visée à l'alinéa 2, 2°, n'est pas effectivement vendue ;

2° à partir de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt, lorsqu'au 31 décembre de cette année, le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation pour laquelle l'emprunt a été conclu, sauf s'il ne l'occupe pas pour des raisons professionnelles ou sociales.

Lorsqu'en application de l'alinéa 3, 2°, la réduction d'impôt n'a pas pu être accordée pendant une ou plusieurs périodes imposables et que le contribuable occupe personnellement l'habitation pour l'acquisition de laquelle l'emprunt a été conclu au 31 décembre de la période imposable pendant laquelle les entraves visées à l'alinéa 2, 4°, b et c, disparaissent, la réduction d'impôt peut à nouveau être accordée, sans préjudice de l'article 145^{46quinquies}, à partir de cette période imposable.

§2. Les emprunts visés à l'article 145^{46ter}, §1^{er}, sont spécifiquement contractés en vue d'acquérir une habitation lorsqu'ils sont conclus pour :

- 1° l'achat d'un bien immobilier ;
- 2° la construction d'un bien immobilier ;

3° le paiement des droits de succession ou des droits de donation relatifs à l'habitation visée à l'article 145^{46ter}, §1^{er}, à l'exclusion des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif ;

4° le refinancement d'un contrat conclu à partir du 1^{er} janvier 2016 et visé à l'article 145^{46ter}, §1^{er}.

Est également censé constituer un emprunt spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation la convention par laquelle un contribuable entrant dans une indivision immobilière quant à la propriété de cette habitation avec un autre contribuable, ce dernier étant lui-même déjà tenu par un emprunt hypothécaire visé à l'article 145^{46ter}, §1^{er}, accède au statut de codébiteur solidaire d'un tel emprunt préexistant.

§3. Le Gouvernement wallon arrête, en concertation avec le Ministre fédéral des Finances, les dispositions relatives aux pièces justificatives à produire en relation avec la réduction d'impôt visée à l'article 145^{46ter}, §1^{er}.

Art. 19. Dans le titre II, Chapitre III, section 1^{ère}, sous-section 2 *octodecies* du même Code, il est inséré un article **145^{46quinquies}** rédigé comme suit :

« Art.145^{46quinquies}.

La réduction d'impôt visée à l'article 145^{46ter} est accordée, moyennant le respect des conditions prévues à l'article 145^{46quater}, dès l'exercice d'imposition se rattachant à la période imposable durant laquelle l'emprunt hypothécaire visé à l'article 145^{46ter}, § 1^{er}, a été conclu.

Chaque contribuable a le droit de bénéficier de la réduction d'impôt visée à l'article 145^{46ter} pendant vingt exercices d'imposition, à partir du premier exercice d'imposition pour lequel les conditions d'obtention de cette réduction d'impôt sont réunies.

Si, pour une période imposable donnée, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt visée à l'article 145^{46ter} sont réunies, le contribuable est censé avoir bénéficié,

pour cette période imposable et pour l'application de l'alinéa précédent, de la réduction d'impôt visée à l'article 145^{46ter}.

La réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt visée à l'alinéa 1^{er} s'apprécie par contribuable, et non par habitation. L'octroi de la réduction visée à l'alinéa 1^{er} ne dépend ni du montant de la réduction d'impôt concrètement obtenue ni même du fait que cette réduction ait été ou non sollicitée par le contribuable.

Art. 20. Dans le titre II, Chapitre III, section 1^{ère}, sous-section 2 octodécies du même Code, il est inséré un article **145^{46sexies}** rédigé comme suit :

« Art. 145^{46sexies}.

Sans préjudice de l'article 145^{46bis}, le refinancement d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2015 suit le régime fiscal qui était applicable à l'emprunt faisant l'objet du refinancement.

Par dérogation aux **articles 145³⁷**, §3, 2^o, **145³⁸**, §1^{er}, 3^o, **145³⁹**, alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o, **145⁴²**, alinéa 1^{er}, 1^o, b, **145⁴⁴**, §1^{er}, b, **145⁴⁵**, §1^{er}, alinéa 1^{er}, b, et **145⁴⁶**, §2, et sans préjudice de l'article **145^{46bis}**, lorsque, à partir du 1^{er} janvier 2016, le contribuable conclut un contrat d'emprunt hypothécaire visé à l'article 145^{46ter}, §1^{er}, alors que, pour la même habitation, il existe un ou plusieurs emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31 décembre 2015 et entrant en ligne de compte pour l'application des articles 145³⁷ à 145⁴⁶, les articles 145^{46ter} à 145^{46quinquies} ne s'appliquent pas au contrat conclu à partir du 1^{er} janvier 2016 et les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ demeurent applicables à ce dernier.

Chapitre 7. Non indexation du Chèque Habitat

Art. 21. A l'article 178 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

1° au §5, les point 5° et 6°, rédigés comme suit sont ajoutés:

« 5° les montants de 1520 euros et 125 euros visés à l'article 145^{46ter} ;

6° pour l'exercice d'imposition 2017, les montants de 21.000 et de 81.000 euros visés à

l'article 145^{46ter} ».

2° Il est inséré un paragraphe *6bis* rédigé comme suit :

« §6bis. Par dérogation au §2, alinéa 1^{er}, et sans préjudice des 5° et 6° du §5, les montants visés à l'article 145^{46ter} sont rattachées à l'indice santé du mois de novembre 2015. Ces montants sont adaptés au 1^{er} janvier de chaque année conformément à la formule suivante : le montant de base est multiplié par l'indice santé du mois de novembre de l'année précédant celle durant laquelle le nouveau montant sera applicable et divisé par l'indice santé du mois de novembre 2015. Le montant est ainsi arrondi à l'euro supérieur ».

Chapitre 8. Entrée en vigueur

Art. 22. Les articles 1 à 15 du présent décret entrent en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Les articles 17 à 20 du présent décret entrent en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

L'article 145^{46bis}, alinéa 1^{er}, inséré par l'article 16, entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

L'article 145^{46bis}, alinéa 2, inséré par l'article 16, entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2016.

L'article 21, 1^o entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

L'article 21, 2^o entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2018.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président, Paul Magnette

Le Ministre du Logement, Paul Furlan

Décret relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre : le Chèque Habitat

— *Exposé des motifs et commentaire article par article* —

Exposé des motifs

○ **Rétroactes**

La sixième réforme de l'Etat s'est matérialisée notamment par le biais de la loi spéciale du 6 janvier 2014 portant réforme du financement des communautés et des régions, élargissement de l'autonomie fiscale des régions et financement des nouvelles compétences (*M.B.*, 31 janvier 2014).

Cette loi spéciale a modifié en profondeur la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions (en abrégé : « LSF »).

Les Régions ont reçu, dans ce cadre, l'exclusivité de compétence vis-à-vis de toute une série de réductions ou crédits d'impôt en matière d'impôt des personnes physiques (en abrégé : « IPP ») et liés à leurs compétences matérielles, dont le logement.

Ainsi, l'article 5/5, § 4, alinéa 1^{er}, de la LSF indique notamment que : « *Seules les régions sont compétentes pour les réductions d'impôt et les crédits d'impôt relatifs aux dépenses suivantes : 1° les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre* ».

En conséquence, le législateur fédéral a adapté le Code des impôts sur les revenus (ci-après : « CIR/92 »), et ce par le biais de la loi du 8 mai 2014 modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 à la suite de l'introduction de la taxe additionnelle régionale sur l'impôt des personnes physiques visée au titre III/1 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, modifiant les règles en matière

d'impôt des non-résidents et modifiant la loi du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat concernant les matières visées à l'article 78 de la Constitution (*M.B.*, 28 mai 2014). Les articles 145³⁷ à 145⁴⁶, insérés sous la sous-section *IIoctodecies* du Titre II, Chapitre III, section 1, du CIR/92 (intitulée : « Réductions d'impôt pour l'habitation propre »), relèvent, dès lors, de la compétence exclusive des Régions. La loi spéciale de financement des Communautés et des Régions définit ce qu'il convient d'entendre par « habitation propre » (art. 5/5, § 4, LSF) et précise que la législation wallonne en cette matière s'applique aux personnes physiques domiciliées fiscalement sur le territoire wallon au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition (art. 5/1, § 2, LSF).

Afin de financer les dépenses fiscales régionalisées à l'IPP, les Régions bénéficient d'une dotation couvrant en principe 60% du coût des avantages fiscaux transférés, les 40% restant pouvant être obtenus par le biais de l'autonomie fiscale dont les Régions disposent sous la forme des centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques.

Lors de l'élaboration du budget 2015, le Gouvernement wallon avait déjà constaté les risques de dérive budgétaire engendrés par les dispositifs fiscaux, actuellement en vigueur, d'incitation à la réalisation de dépenses d'acquisition ou de conservation de l'habitation propre. Le régime de la réduction pour habitation unique (« bonus logement ») a d'ailleurs été revu en Région wallonne, de manière telle que le taux permettant son calcul est désormais fixé à 40% du montant (plafonné en vertu de la loi) des dépenses éligibles (intérêts et sommes affectés au remboursement d'un emprunt hypothécaire ; cotisations d'une assurance-vie servant à la reconstitution ou garantie d'un tel emprunt hypothécaire). Le taux de 40 % en question se substitue ainsi à celui de 45 %, pour les emprunts hypothécaires dont l'acte authentique est signé à partir du 1^{er} janvier 2015 ou pour les reprises d'encours effectuées à partir du 1^{er} janvier 2015 dans le cadre d'une ouverture de crédit existant avant cette date (décret-programme du 12 décembre 2014 portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, de bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité, art. 13, *M.B.*, 29 décembre 2016, applicable à partir de l'exercice d'imposition 2016). Pour les contrats d'emprunt hypothécaire antérieurs à 2015, le taux du calcul de la réduction

d'impôt pour habitation unique (« bonus logement ») demeure le taux marginal d'imposition de chaque contribuable. Les régimes avantageux antérieurs à 2005 (« anciens régimes ») sont demeurés inchangés.

Par ailleurs, une étude a été commandée en vue d'analyser l'impact et l'évolution budgétaires des réductions d'impôt pour l'habitation propre, ainsi que les avantages et inconvénients des régimes actuellement en vigueur. Le rapport relatif à cette étude, déposé le 7 septembre 2015, a mis en évidence, à politique inchangée, les projections du coût futur des régimes de réduction d'impôt en question.

Au surplus, la même étude a laissé apparaître que le bénéfice du bonus logement est actuellement concentré sur les tranches de revenus les plus élevées et ce, pour trois raisons :

1. Les contribuables dans ces tranches de revenus sont plus nombreux à contracter un emprunt hypothécaire ;
2. le « bonus logement » a été initialement introduit par l'autorité fédérale (en 2004-2005) sous la forme d'une déduction d'impôt, cette technique permettant de conférer à chaque contribuable un avantage fiscal calculé au taux marginal d'imposition, qui bénéficie davantage à ceux dont le taux marginal est élevé ; la conversion de la déduction d'impôt en une réduction d'impôt, par le biais de la loi du 8 mai 2014, n'a pas modifié le taux de calcul de l'avantage fiscal, qui demeure le taux marginal d'imposition pour les contrats conclus au plus tard le 31 décembre 2014 (« contrats en cours ») ; cet effet – réducteur de la progressivité de l'IPP – a disparu pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2015, la réduction se calculant désormais, pour tous les contribuables wallons, au taux fixe de 40 % (« nouveaux contrats ») ;
3. en tant que réduction d'impôt, le bonus logement ne bénéficie pleinement qu'à ceux qui doivent initialement payer un montant d'impôt au moins égal au montant de l'avantage fiscal.

La concentration du bénéfice du bonus logement sur les catégories de contribuables aux revenus élevés a deux conséquences. Premièrement, cela nuit à la fonction redistributive de l'impôt. Deuxièmement, cela accentue les effets d'aubaine de la mesure, celle-ci bénéficiant proportionnellement plus à des ménages qui n'ont pas besoin de ce soutien pour acquérir ou conserver l'habitation servant de logement.

Au demeurant – et c'est le paradoxe créé par la sixième réforme de l'Etat –, le bonus logement, ainsi que les régimes antérieurs à 2005, couvrent une portion substantielle du budget consacré au logement en Région wallonne.

L'analyse des différentes propositions formulées dans l'étude universitaire évoquée ci-avant a fait l'objet de nombreuses discussions qui ont permis d'étudier en profondeur la situation existante et de modéliser une réforme qui favorise l'accès à la propriété pour tous, réduise les effets d'aubaine du système existant et accentue la dimension sociale de l'instrument fiscal incitatif.

○ **La réforme**

La réforme du régime de réduction d'impôt pour l'habitation propre, en Région wallonne, vise à *favoriser l'accès à la propriété pour tous* et à :

- soutenir davantage les familles, dont les familles monoparentales ;
- aider davantage les bas et moyens revenus (en faisant varier – le cas échéant, du simple au double – le montant de l'aide fiscale selon le critère du revenu imposable de chaque contribuable ;
- individualiser le droit à l'avantage fiscal (par individu, et non par habitation concernée) ;
- mettre fin aux « effets d'aubaine » du système actuel de réduction d'impôt pour l'habitation propre ;
- maîtriser la trajectoire budgétaire à court, moyen et long termes.

Un nouvel avantage fiscal, prenant la forme d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt, dénommé « chèque habitat », est introduit pour les contrats d'emprunt

hypothécaire conclus à partir du 1^{er} janvier 2016. Pour les contrats d'emprunt antérieurs à cette date, les régimes de réduction d'impôt (réduction pour habitation unique, réduction pour épargne-logement, réduction pour épargne à long terme, ...) demeurent en vigueur, moyennant néanmoins quelques adaptations de portée limitée.

Le présent projet de décret s'applique à partir de l'exercice d'imposition 2017. Il est adopté au cours de l'année 2016 et ne présente donc pas de caractère rétroactif au sens de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle (voy. l'arrêt n° 115/2000 du 16 novembre 2000, B.6 et B.7.1. « *Une règle de droit fiscal ne peut être qualifiée de rétroactive que si elle s'applique à des situations dont les conditions de taxation étaient définitivement déterminées au moment où elle entre en vigueur. En matière d'impôts sur les revenus, la dette d'impôt naît définitivement à la date de la clôture de la période dont les revenus constituent la base d'imposition* »).

○ ***Contrats d'emprunt conclus au plus tard le 31 décembre 2015***

2.1.1. Par décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016) plusieurs modifications ont déjà été introduites dans le Code des Impôts sur les revenus 1992 qui concernent les contrats d'emprunt conclus au plus tard le 31 décembre 2015. Ces modifications font ici l'objet d'une confirmation définitive. Par respect du principe de non rétroactivité des lois fiscales tel que rappelé par la Cour constitutionnelle dans un arrêt du 16 novembre 2000 (arrêt n°115/2000, B.6 et B.7.1) et par le Conseil d'Etat dans son avis n°58.790/4 du 8 février 2016, il est prévu que les articles 1 à 16 en projet et commentés ci-dessous, correspondant aux dispositions adoptées par décret budgétaire du 17 décembre 2015 et applicables en vertu de ce décret à l'exercice d'imposition 2016, entreront en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

2.1.2. Pour les contrats d'emprunt conclus au plus tard le 31 décembre 2015, il a été décidé, conformément à la Déclaration de Politique Régionale, de maintenir en vigueur la réduction pour habitation unique (« bonus logement »), ainsi que les autres régimes de réduction d'impôt, tels qu'ils figurent et sont réglés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du CIR/92. Néanmoins, les montants servant de plafonds pour le calcul des réductions en question ont été modifiés de manière à les faire correspondre aux montants initialement inscrits dans la loi tels qu'indexés au 1^{er} janvier 2015. A partir de l'exercice d'imposition 2016, ces montants, tels qu'adaptés, ont été figés, en ce sens qu'ils ne peuvent plus être indexés.

Pour les contrats d'emprunt conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du CIR/92 ne sont plus applicables, sous réserve d'une seule exception prévue par l'article 20 en projet, commenté ci-dessous.

2.1.3. Pour les contrats d'emprunt conclus au plus tard le 1^{er} novembre 2015, il a été décidé, conformément à la Déclaration de Politique Régionale, de limiter la durée pendant laquelle les réductions et crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du CIR/92 peuvent être obtenus, et ce en fonction de la durée du dernier contrat d'emprunt hypothécaire ou de la dernière convention conclue à cette date. En d'autres termes, la durée d'obtention des réductions et crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du CIR/92 est clichée, au 1^{er} novembre 2015, par le biais d'une règle d'inopposabilité, et ce en fonction de la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt, telle qu'établie au 1^{er} novembre 2015.

Cette même règle vaut aussi pour les contrats d'emprunt conclus durant la période allant du 2 novembre 2015 au 31 décembre 2015. La durée d'obtention des réductions et crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du CIR/92 est clichée, au 1^{er} janvier 2016, par le biais d'une règle d'inopposabilité, et ce en fonction de la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt, telle qu'établie au 1^{er} janvier 2016.

- *Contrats d'emprunt conclus à partir du 1^{er} janvier 2016*

Pour les contrats d'emprunt conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, une nouvelle réduction d'impôt forfaitaire et individuelle, dont le montant est déterminé en fonction du revenu imposable, est introduite dans le Code des impôts sur les revenus. Elle est dénommée « chèque habitat ».

Son octroi dépend de l'existence d'un contrat d'emprunt hypothécaire et, le cas échéant, d'un contrat d'assurance-vie afférent à ce dernier. Cet emprunt doit avoir une durée minimale de 10 ans. Cet emprunt hypothécaire doit être spécifiquement contracté en vue d'acquérir, même partiellement, la propriété de l'habitation propre et unique du contribuable. L'appréciation du caractère propre et unique s'effectue le 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt.

La nouvelle réduction d'impôt chèque habitat concerne uniquement les emprunts hypothécaires contractés en vue *d'acquérir* l'habitation, et non les emprunts spécifiquement contractés en vue de la conserver (travaux de rénovation totale ou partielle d'un bien immobilier). C'est bien l'accès à la propriété du logement qui est soutenue par le biais de ce nouveau mécanisme fiscal incitatif, et non la rénovation de celui-ci.

Le maintien de la réduction « chèque habitat » est conditionnée par le maintien du caractère « propre » de l'habitation, au sens de l'article 5/5, § 4, de la loi spéciale de financement des Communautés et des Régions.

Quant au caractère « unique » de l'habitation acquise, il s'apprécie en fonction du constat que le propriétaire acquéreur possède déjà, ou non, au 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt, à côté de l'habitation acquise (pour laquelle la réduction chèque habitat est sollicitée), une ou plusieurs autres habitations dont il serait plein propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier.

Des exceptions à l'exigence d'unicité sont néanmoins prévues. Ainsi, conformément au régime prévu pour l'actuelle réduction pour habitation unique (« bonus logement »), il n'est pas tenu compte, pour la détermination du droit à la réduction « chèque habitat » :

4. d'une autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier par héritage ;
5. d'une autre habitation si celle-ci est mise en vente au 31 décembre de l'année de conclusion du crédit hypothécaire, pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Dans le nouveau dispositif de la réduction « chèque habitat », il ne sera pas non plus tenu compte :

6. d'une autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier par donation (cette extension de l'exception à l'exigence d'unicité s'inscrit dans le cadre de la politique de la Région consistant à éliminer certaines entraves fiscales relatives à certaines donations immobilières) ;
7. des autres habitations dont le contribuable est propriétaire, nu-propiétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier et qu'il donne en location via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public (cette extension de l'exception à l'exigence d'unicité s'inscrit dans le cadre de la politique de la Région en matière de logement).

Si, pendant l'une des neuf périodes imposables qui suivent la première période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt ont été réunies, l'habitation acquise cesse d'être unique (i.e. le contribuable devient plein propriétaire, nu-propiétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation), la réduction d'impôt chèque habitat est réduite de moitié. La situation est appréciée le 31 décembre de la période imposable durant laquelle la condition d'unicité cesse d'être remplie. Il n'est néanmoins pas tenu compte des autres habitations dont le contribuable est devenu, par héritage ou donation, copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier, ni des autres habitations mises en location via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.

Par contre, le fait d'être ou de devenir multipropriétaire à partir de la onzième période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat sont réunies n'engendre pas – du fait de la perte du caractère unique de l'habitation donnant lieu à la réduction chèque habitat – de diminution de moitié de celle-ci (comme cela est indiqué ci-après, de la onzième à la vingtième période imposable pour lesquelles les conditions d'obtention de la réduction chèque habitat sont réunies, la réduction chèque habitat est de toute manière et dans tous les cas diminuée de moitié).

La réduction chèque habitat consiste en un avantage individualisé qui, en cas d'insuffisance d'impôt dû sur lequel l'imputer, peut être convertie en un crédit d'impôt remboursable.

L'avantage fiscal est accordé à partir de l'exercice d'imposition se rattachant à la période imposable durant laquelle l'emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir l'habitation propre et unique a été conclu.

Le nombre de réductions (ou crédits) d'impôt chèque habitat auquel le contribuable a droit au cours de sa vie est fixé à vingt (= 20 « droits de tirage »).

Si, pour une période imposable donnée, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat sont réunies, le contribuable est censé avoir bénéficié, pour cette période imposable et pour le calcul de la règle des vingt ans, de la réduction d'impôt chèque habitat.

La réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat s'apprécie par contribuable, et non par habitation. L'octroi de la réduction chèque habitat ne dépend ni du montant de la réduction d'impôt concrètement obtenue ni même du fait que cette réduction ait été ou non sollicitée par le contribuable.

Néanmoins, dès lors que la réduction d'impôt est liée au statut d' « habitation propre » de l'habitation concernée, si le caractère « propre » fait défaut pendant toute une période imposable, le droit à la réduction chèque habitat est suspendu, de même que le délai de vingt ans précité.

Pareillement, dès lors que la compétence de la Région dépend de l'établissement en Région wallonne du domicile fiscal du contribuable au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, si le domicile fiscal du contribuable n'est pas établi en Région wallonne à cette date, le droit à la réduction chèque habitat et le délai de vingt ans précité sont suspendus.

La réduction d'impôt chèque habitat revêt un caractère forfaitaire.

L'avantage n'est octroyé que pour les revenus imposables inférieurs ou égaux à 81.000 euros (montant indexé à partir de l'exercice d'imposition 2018). La vérification de cette condition est appréciée par contribuable, de manière individuelle.

La notion de revenu imposable s'entend au sens de l'article 6 du CIR/92, à savoir l'ensemble des revenus nets diminué des dépenses déductibles (rentes alimentaires).

Le montant de la réduction chèque habitat se détermine à partir de deux montants : l'un est variable en fonction du revenu imposable ; l'autre est fixe.

Le montant *variable*, qui est fonction du revenu imposable, se détermine comme suit :

8. le montant variable de référence (montant variable maximal de 1.520 euros) est octroyé tel quel lorsque, pour une période imposable donnée, le revenu imposable ne dépasse pas 21.000 euros ;
9. lorsque le revenu imposable dépasse ce montant, sans être supérieur à 81.000 euros, l'excédent par rapport à 21.000 euros est multiplié par un coefficient (1.275%) et déduit du montant variable maximal de 1.520 euros ;

10. lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000 euros, la réduction d'impôt chèque habitat est égale à 0.

Le montant *fixe* équivaut à 125 euros par enfant à charge au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

En cas d'imposition commune, les conjoints ou cohabitants légaux peuvent se répartir librement la majoration de 125 euros par enfant à charge.

En situation de coparenté au sens de l'article 132*bis* du CIR/92, le montant de 125 euros par enfant à charge est attribué pour moitié au contribuable dont l'enfant est à charge et pour moitié au contribuable à qui la moitié des suppléments à la quotité du revenu exemptée d'impôt est attribuée.

Lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000 euros, le montant forfaitaire de 125 euros par enfant à charge ne s'applique pas.

Par similarité avec les mesures prises relativement aux « contrats en cours » (bonus logement, épargne à long terme, épargne-logement, etc.), il est proposé de ne pas indexer les montants des avantages octroyés (1.520 euros et 125 euros). Par contre, les niveaux de revenu dont question ci-dessus sont indexés annuellement (indice santé) à partir de l'exercice d'imposition 2018.

Le montant de la réduction chèque habitat, tel que déterminé à partir des montants forfaitaire et variable évoqués ci-avant, est néanmoins réduit de moitié à partir de la onzième période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat sont réunies.

Pour rappel, la réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat s'apprécie par contribuable, et non par habitation. L'octroi de la réduction chèque habitat ne dépend ni du montant de la réduction d'impôt concrètement obtenue ni même du fait que cette réduction ait été ou non sollicitée par le contribuable.

Enfin, le montant de la réduction chèque habitat ne peut jamais, pour une période imposable donnée, dépasser la somme des remboursements (de l'emprunt hypothécaire) de l'année, en intérêts et capital, et de la prime d'assurance vie individuelle liée à l'emprunt hypothécaire. Lorsque plusieurs contribuables ont contracté solidairement et indivisiblement un emprunt hypothécaire pouvant donner lieu à l'octroi de la réduction chèque habitat, les intérêts, sommes et cotisations constitutives du plafond du montant de la réduction en question sont répartis au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition.

Pour l'appréciation de la règle des vingt ans, et plus généralement du droit au chèque habitat, le fait d'avoir bénéficié antérieurement de l'un des régimes inscrits aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ ne présente en principe pas d'intérêt.

Toutefois, lorsque, à partir du 1^{er} janvier 2016, le contribuable conclut un contrat d'emprunt hypothécaire, alors que, pour la même habitation, il existe un ou plusieurs emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31 décembre 2015 et entrant en ligne de compte pour l'application des articles 145³⁷ à 145⁴⁶ (bonus logement, épargne à long terme, épargne-logement, etc.), le régime du chèque habitat ne s'applique pas. Dans un souci de continuité – et par dérogation à la règle selon laquelle les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ ne s'appliquent pas aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2016 – le contrat conclu à partir du 1^{er} janvier 2016 se voit appliquer, s'il en remplit les conditions, le régime fiscal applicable aux autres contrats relatifs à la même habitation. Ceci vaut néanmoins sans préjudice de la règle de non-prolongation de la durée d'obtention des avantages fiscaux réglés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶, telle qu'inscrite à l'article 16 en projet (nouvel article 145^{46bis}).

Les conditions d'octroi de la réduction chèque habitat sont appréciées annuellement.

La réduction d'impôt chèque habitat est un avantage fiscal établi pour répondre aux objectifs exprimés ci-avant. Il va de soi que, conformément à l'article 344, §1^{er} du Code

des impôts sur les revenus, lorsque les éléments constitutifs de l'abus fiscal sont rencontrés, le fisc pourra, le cas échéant, refuser l'octroi de l'avantage fiscal en cause.

Commentaire article par article

Art. 1.

Le présent article a pour objet d'adapter les montants inscrits à l'article 145³⁷ du CIR/92, qui servent à constituer les plafonds pour l'application de la réduction d'impôt régionale pour habitation unique (« bonus logement »). Cette adaptation s'effectue en retenant les montants initialement inscrits dans cette disposition (1500, 500 et 50 euros), tels qu'indexés pour l'exercice d'imposition 2016 (2290, 760 et 80 euros), et en leur conférant un caractère désormais définitif, c'est-à-dire non adaptable en fonction de l'inflation.

Cette disposition doit se lire en combinaison avec l'article 7 du présent projet, en tant qu'il prévoit la non-indexation des montants visés à l'article 145³⁷ du CIR/92 (insertion d'un 4° à l'article 178, paragraphe 5, du CIR/92).

L'article 1^{er} du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 2.

Le présent article a pour objet d'adapter les montants inscrits à l'article 145⁴⁰ du CIR/92, qui servent à constituer les plafonds pour l'application de la réduction d'impôt régionale pour épargne à long terme. Cette adaptation s'effectue en retenant les montants initialement inscrits dans cette disposition (50.000, 1250 et 1500 euros), tels qu'indexés pour l'exercice d'imposition 2016 (76.360, 1910 et 2290 euros), et en leur conférant un caractère désormais définitif, c'est-à-dire non adaptable en fonction de l'inflation.

Cette disposition doit se lire en combinaison avec l'article 7 du présent projet, en tant qu'il prévoit la non-indexation des montants visés à l'article 145⁴⁰ du CIR/92 (insertion d'un 4° à l'article 178, paragraphe 5, du CIR/92).

L'article 2 du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 3

Le présent article a pour objet de permettre l'indexation des montants repris à l'article 145⁴² du CIR/92 (50 000 euros, 52 500 euros, 55 000 euros, 60 000 euros et 65 000 euros du montant initial des emprunts contractés pour l'habitation unique, selon que le contribuable n'a pas d'enfant à charge ou qu'il en a un, deux, trois ou plus de trois au 1er janvier de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt), qui servent à

constituer les plafonds pour l'application de la réduction d'impôt régionale pour épargne-logement, jusque, et en ce compris l'exercice d'imposition 2016. Le montant indexé servant de référence pour le calcul de la réduction d'impôt est celui qui est applicable pour l'exercice d'imposition lié à la période imposable pendant laquelle l'emprunt a été contracté. Après l'exercice d'imposition 2016, les montants en question ne sont plus indexés, conformément à l'article 178, paragraphe 5, tel que modifié par l'article 7 du présent projet (insertion d'un 4° à l'article 178, paragraphe 5, du CIR/92).

L'article 3 du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 4

Le présent article modifie l'article 145⁴³, alinéa 4, du CIR/92, de manière à préciser le taux de calcul applicable pour la réduction d'impôt pour intérêts (art. 145⁴³, alinéa 1^{er}, 1^o, du CIR/92) et pour la réduction pour redevances et charges y assimilées afférentes à l'acquisition d'un droit d'emphytéose, de superficie ou de droits immobiliers similaires (art. 145⁴³, alinéa 1^{er}, 2^o, du CIR/92). Plutôt que de renvoyer au taux déterminé conformément à l'article 145³⁷, § 3, du CIR/92, la disposition mentionne désormais explicitement le taux de calcul de la réduction d'impôt qui est applicable.

L'article 4 du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du

17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 5

Le présent article a pour objet d'adapter les montants inscrits à l'article 145⁴⁵ du CIR/92, qui servent à constituer les plafonds pour l'application de la réduction d'impôt régionale pour intérêts d'emprunts hypothécaires (ancienne déduction complémentaire d'intérêts). Cette adaptation s'effectue en retenant les montants initialement inscrits dans cette disposition, tels qu'indexés pour l'exercice d'imposition 2016, et en leur conférant un caractère désormais définitif, c'est-à-dire non adaptable en fonction de l'inflation.

Cette disposition doit se lire en combinaison avec l'article 7 du présent projet, en tant qu'il prévoit la non-indexation des montants visés à l'article 145⁴⁵ du CIR/92 (insertion d'un 4° à l'article 178, paragraphe 5, du CIR/92).

L'article 5 du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 6

L'article 145⁴⁶, § 1er, du CIR/92 est censé assurer, à partir de l'exercice d'imposition 2015, sur le plan des mesures régionales relatives à l'habitation propre du contribuable, une continuité de régime par rapport au choix opéré antérieurement sur pied de l'art. 526, § 3, du CIR/92 (tel qu'il existait avant d'être modifié par l'art. 101 de la loi du 8 mai 2014) pour l'application de la déduction pour habitation unique visée à l'article 104, 9°, du CIR/92 ancien, en ce qui concerne un emprunt conclu à partir du 1er janvier 2005, alors qu'il existait à la date de sa conclusion, pour la même habitation, un autre emprunt visé à l'article 526, § 1 ou § 2, du CIR/92, à savoir un emprunt conclu en principe avant 2005 qui entrait en ligne de compte pour l'épargne-logement, pour la déduction d'intérêts d'emprunts hypothécaires, ou pour la déduction ordinaire d'intérêts (visée à l'art. 14, CIR 92). Conformément à cet art. 526, § 3, al. 2, du CIR/92, ce choix était définitif, irrévocable et liait le contribuable.

Or, l'art. 145⁴⁶, § 1er, du CIR/92 ne prévoit pas formellement la situation (pourtant visée à l'art. 526, § 3, du CIR/92) dans laquelle le contribuable a opté pour l'application de la déduction pour habitation unique visée à l'article 104, 9°, du CIR/92 précité, en ce qui concerne un emprunt conclu entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2013, alors qu'il existait au moment de la conclusion de cet emprunt, pour la même habitation, un autre emprunt conclu avant le 1er janvier 2005 qui entrait en ligne de compte pour la déduction ordinaire d'intérêts visée à l'art. 14 du CIR/92 (et pas pour l'épargne-logement ni pour la déduction d'intérêts d'emprunts hypothécaires). Par conséquent, s'il fallait adopter une lecture littérale stricte de cet article 145⁴⁶, § 1er, du CIR/92, cette disposition ne serait pas applicable à ce cas de figure.

Ce problème existe depuis l'exercice d'imposition 2015, mais l'autorité flamande a entre-temps modifié (à partir de l'exercice d'imposition 2016), pour ce qui la concerne, l'art. 145⁴⁶, § 1er, du CIR/92, dans le sens que cet article est dorénavant également applicable lorsque l'emprunt conclu avant le 1er janvier 2005 était visé à l'art. 526, § 1er, du CIR/92 tel qu'il existait avant d'être abrogé par l'art. 101 de la loi du 8 mai 2014 ; de cette manière,

cet article 145⁴⁶, § 1er, du CIR/92, concerne désormais également les emprunts qui entraient en ligne de compte pour la déduction ordinaire d'intérêts visée à l'art. 14, du CIR/92, sans entrer en ligne de compte ni pour l'épargne-logement ni pour la déduction d'intérêts d'emprunts hypothécaires.

Cette modification "réparatrice" a renforcé l'idée que l'intention du législateur était bien de viser également, à l'art. 145⁴⁶, § 1er, du CIR/92, les emprunts conclus avant le 1er janvier 2005 qui étaient visés à l'art. 526, § 1er, du CIR/92 (tel qu'applicable jusqu'à l'exercice d'imposition 2014). La Région wallonne adapte techniquement le texte en conséquence des considérations qui précèdent.

Le paragraphe 2 de l'article 145⁴⁶ du CIR/92 fait également l'objet d'une adaptation technique.

L'article 6 du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 7

Le présent article a pour objet de prévoir que les montants repris aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ inclus (« réductions régionales d'impôt pour l'habitation propre »), tels qu'adaptés par les dispositions qui précèdent, ne peuvent pas être indexés.

L'article 7 du présent projet confirme de manière permanente la disposition identique introduite déjà dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016).

Conformément à l'article 22 du présent projet, cette disposition entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2017.

Art. 8 et 9.

Le présent article a pour objet, dans la perspective de l'introduction de la nouvelle réduction d'impôt chèque habitat (art. 17 à 20 du présent projet de décret, ci-après), de mettre fin à la réduction d'impôt régionale pour habitation unique (« bonus logement »), telle que réglée aux articles 145³⁷ et 145³⁸, et ce pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1^{er} janvier 2016 (ou pour les reprises d'encours effectuées à partir du 1^{er} janvier 2016 dans le cadre d'une ouverture de crédit existant avant cette date).

Une dérogation, de portée limitée, est néanmoins prévue par l'article 20 du présent projet de décret (voy. le commentaire de l'article 20 ci-après).

Art. 10.

Le présent article a pour objet, dans la perspective de l'introduction de la nouvelle réduction d'impôt chèque habitat (art. 17 à 20 du présent projet de décret, ci-après), de mettre fin à la réduction d'impôt régionale pour épargne à long terme, telle que réglée aux articles 145³⁹ et 145⁴⁰, et ce pour les contrats d'emprunt conclus à partir du 1^{er} janvier 2016.

Une dérogation, de portée limitée, est néanmoins prévue par l'article 20 du présent projet de décret (voy. le commentaire de l'article 20 ci-après).

Art. 11.

Le présent article a pour objet, dans la perspective de l'introduction de la nouvelle réduction d'impôt chèque habitat (art. 17 à 20 du présent projet de décret, ci-après), de mettre fin à la réduction d'impôt régionale pour épargne-logement, telle que réglée à l'article 145⁴², et ce pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1^{er} janvier 2016.

Une dérogation, de portée limitée, est néanmoins prévue par l'article 20 du présent projet de décret (voy. le commentaire de l'article 20 ci-après).

Art. 12.

Le présent article a pour objet, dans la perspective de l'introduction de la nouvelle réduction d'impôt chèque habitat (art. 17 à 20 du présent projet de décret, ci-après), de mettre fin à la réduction d'impôt régionale pour redevances et charges y assimilées afférentes à l'acquisition d'un droit d'emphytéose, de superficie ou de droits immobiliers similaires, telle que réglée à l'article 145⁴³, et ce pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2016.

Art. 13.

Le présent article a pour objet, dans la perspective de l'introduction de la nouvelle réduction d'impôt chèque habitat (art. 17 à 20 du présent projet de décret, ci-après), de

mettre fin à la réduction d'impôt régionale « imputation du précompte immobilier », telle que réglée à l'article 145⁴⁴, et ce pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2016.

Une dérogation, de portée limitée, est néanmoins prévue par l'article 20 du présent projet de décret (voy. le commentaire de l'article 20 ci-après).

Art. 14.

Le présent article a pour objet, dans la perspective de l'introduction de la nouvelle réduction d'impôt chèque habitat (art. 17 à 20 du présent projet de décret, ci-après), de mettre fin à la réduction d'impôt régionale pour intérêts d'emprunts hypothécaires (ancienne déduction complémentaire d'intérêts), telle que réglée à l'article 145⁴⁵, et ce pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2016.

Une dérogation, de portée limitée, est néanmoins prévue par l'article 20 du présent projet de décret (voy. le commentaire de l'article 20 ci-après).

Art. 15.

Cet article, qui modifie l'article 145⁴⁶, §2, du CIR/92, n'appelle pas de commentaire particulier. Il découle nécessairement des articles 7 à 14 qui précèdent.

Art. 16.

Le présent article a pour objet d'introduire dans le Code des impôts sur les revenus un article 145^{46bis} qui, en son alinéa 1^{er}, fixe définitivement la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ (réduction pour habitation

unique, réduction pour épargne à long terme, réduction pour épargne-logement, etc.), tels qu'ils existent au 1er novembre 2015, peuvent être obtenus par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt, ainsi établie au 1er novembre 2015. Il s'agit des hypothèses dans lesquelles, pour une habitation propre donnée (au sens de l'article 5/5, § 4, de la LSF), au 1er novembre 2015, l'un des avantages fiscaux prévus par les dispositions précitées (« réductions d'impôt pour l'habitation propre ») est accordé. La durée contractuellement prévue, constatée au 1er novembre 2015, pour l'obtention de ceux-ci est clichée, de manière à éviter toute prolongation future – par des contrats relatifs, par exemple, à la rénovation de l'immeuble – de cette durée.

Le dispositif permettant la non-prolongation de la durée d'obtention des réductions ou crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ consiste en une règle d'inopposabilité : est inopposable à l'Administration des contributions directes tout acte posé ou conclu à partir du 1^{er} novembre 2015, uniquement dans la mesure où cet acte prolonge la durée ainsi prévue.

Le mot « acte » doit s'interpréter dans son sens courant et de la manière la plus large qui soit (non pas seulement, donc, au sens d'« acte juridique » à proprement parler). Ceci est confirmé par les mots « posé » ou « conclu » insérés juste après.

La clause d'inopposabilité (de la prolongation de la durée d'obtention des avantages fiscaux visés articles 145³⁷ à 145⁴⁶) vaut aussi pour les emprunts de refinancement (assimilés administrativement à l'emprunt initial).

Référence est faite aux réductions et crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ tels qu'ils existaient au 1er novembre 2015.

L'expression de « durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt » s'apprécie à la date du 1^{er} novembre 2015, en fonction de la dernière

convention conclue et donnant lieu, pour l'habitation propre en cause, à l'un des avantages fiscaux visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶.

Pour avoir, à la date du 1^{er} novembre 2015, une « durée escomptée » de bénéfice des réductions d'impôt en cause, encore faut-il, en guise de préalable, « avoir un droit », au jour dit, auxdites réductions d'impôt. Ce qui n'est pas le cas des hypothèses dans lesquelles, par exemple, au 1^{er} novembre 2015, l'emprunt en question, relatif à l'habitation propre, n'est assorti que d'un mandat hypothécaire. Dans ce cas, la « durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt » est de zéro année. Idem, par exemple encore, lorsque le contrat d'emprunt a une durée de moins de dix ans, de manière telle que, au 1^{er} novembre 2015, la « durée escomptée » pour les avantages fiscaux est de zéro année. Tout acte au sens large qui, après le 1^{er} novembre, transformerait l'emprunt non hypothécaire en un emprunt hypothécaire (inscription d'hypothèque) ou en un emprunt prolongé à au moins 10 ans, serait inopposable à l'administration, en tant qu'il prolonge une durée d'obtention des avantages fiscaux qui, au 1^{er} novembre 2015, était de zéro année.

L'alinéa 2 complète l'alinéa 1^{er}, principalement pour les contrats conclus entre le 2 novembre 2015 et le 31 décembre 2015, lorsque, pour l'habitation propre en question, aucun avantage visé aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ n'était attribuable à la date du 1^{er} novembre précité, de manière telle qu'aucune durée d'obtention des réductions ou crédits d'impôt au 1^{er} novembre 2015 ne pouvait être établie et, par conséquent, clichée. Pour ces contrats, la date à laquelle la « durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt » s'apprécie alors à la date du 1^{er} janvier 2016. Pour le surplus, la règle d'inopposabilité prévue par l'alinéa 2 de l'article article 145^{46bis} s'interprète sur la base des mêmes considérations que celles relatives à l'alinéa 1^{er}.

La règle d'inopposabilité ici commentée vaut aussi dans les hypothèses visées à l'alinéa 2 du nouvel article 145^{46sexies}, tel qu'introduit par l'article 20 du présent projet de décret (voy. le commentaire ci-après).

L'alinéa 1^{er} du nouvel article 145^{46bis} a déjà été introduit dans le CIR/92 par le décret budgétaire du 17 décembre 2015 (décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016). Il fait ici l'objet d'une confirmation définitive.

Art. 17.

En lieu et place des réductions et crédits d'impôt réglés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶, pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, une nouvelle réduction d'impôt pour l'acquisition de l'habitation propre est introduite en Région wallonne. Elle est visée et réglée par les articles 145^{46ter} à 145^{46quinquies} du Code des impôts sur les revenus, tels qu'introduits par les articles 17 et suivants du présent projet de décret.

Cette nouvelle réduction d'impôt, dénommée « Chèque habitat », revêt un caractère *forfaitaire* (elle se calcule sur la base des montants forfaitaires décrits ci-après) et *individuel* (le droit à la réduction d'impôt et son montant se déterminent « par contribuable » en fonction du respect par lui des conditions d'obtention explicitées ci-après).

Le fait générateur de la réduction d'impôt est l'accomplissement de dépenses, effectivement exposées pendant la période imposable. Ces dépenses sont les suivantes :

4. les intérêts et les sommes affectés à l'amortissement ou à la reconstitution d'un emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation unique ;
5. les cotisations d'une assurance complémentaire contre la vieillesse et le décès prématuré que le contribuable a payées à titre définitif pour constituer une rente ou un capital en cas de vie ou en cas de décès en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un tel emprunt hypothécaire.

La conclusion d'un emprunt hypothécaire est nécessaire. Un mandat hypothécaire ne suffit pas.

Cet emprunt hypothécaire doit avoir été contracté en vue d'*acquérir* une habitation qui est propre et unique au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt.

L'avantage fiscal « chèque habitat » est refusé pour un emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue de *conserver* (travaux de rénovation, par exemple) l'habitation propre en question.

Néanmoins, lorsqu'un emprunt hypothécaire est contracté en vue simultanément d'acquérir *et* de transformer/rénover l'habitation, la totalité de l'emprunt hypothécaire est prise en compte pour la détermination de la réduction d'impôt chèque habitat. En cas de refinancement, il convient de se référer au commentaire de l'article 18.

Dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt pour l'habitation propre, les intérêts, sommes et cotisations évoqués ci-avant, n'entrent en ligne de compte pour la réduction que lorsque l'habitation pour laquelle ces dépenses ont été faites, est l'habitation propre du contribuable au moment où ces dépenses ont été faites. La notion d' « habitation propre » se définit conformément aux critères inscrits à l'article 5/5, § 4, de la loi spéciale de financement des Communautés et des Régions.

L'avantage n'est octroyé que pour les revenus imposables inférieurs ou égaux à 81.000 euros (montant indexé à partir de l'exercice d'imposition 2018). La vérification de cette condition est appréciée par contribuable, de manière individuelle.

La notion de revenu imposable s'entend au sens de l'article 6 du CIR/92, à savoir l'ensemble des revenus nets diminué des dépenses déductibles (rentes alimentaires).

Le montant de la réduction chèque habitat se détermine à partir de deux montants : l'un est variable en fonction du revenu imposable ; l'autre est fixe. Ces deux montants se cumulent pour aboutir au montant de la réduction d'impôt à laquelle a droit le contribuable.

Le montant *variable*, qui est fonction du revenu imposable, se détermine comme suit :

11. le montant variable de référence (montant variable maximal – 1520 euros) est octroyé tel quel lorsque, pour une période imposable donnée, le revenu imposable ne dépasse pas 21.000 euros ;
12. lorsque le revenu imposable dépasse ce montant, sans être supérieur à 81.000 euros, l'excédent par rapport à 21.000 euros est multiplié par un coefficient (1.275%) et déduit du montant variable maximal – 1520 euros ;
13. lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000 euros, le montant variable de réduction d'impôt est égal à 0.

Le montant *fixe* équivaut à 125 euros par enfant à charge au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Le droit à ce montant fixe est apprécié chaque année.

La notion d'enfant à charge s'apprécie conformément aux articles 136 et suivants du CIR/92.

Les enfants considérés comme handicapés sont comptés pour deux. La notion de « handicapé » se définit sur la base des critères repris à l'article 135 du CIR/92.

En cas d'imposition commune, les conjoints et cohabitants légaux peuvent se répartir librement la majoration de 125 euros par enfant à charge.

En situation de coparenté au sens de l'article 132*bis* du CIR/92, le montant de 125 euros par enfant à charge est attribué pour moitié au contribuable dont l'enfant est à charge et pour moitié au contribuable à qui la moitié des suppléments à la quotité du revenu exemptée d'impôt est attribuée.

Lorsque le revenu imposable de la période imposable est supérieur à 81.000 euros, le montant forfaitaire de 125 euros par enfant à charge ne s'applique pas.

Le contribuable qui, pour un exercice d'imposition donné, a un revenu imposable supérieur à 81.000 euros obtient une réduction de 0 euro.

Les montants des avantages octroyés (1520 euros et 125 euros) ne sont pas indexés. Par contre, les niveaux de revenu dont question ci-dessus sont indexés annuellement (indice santé) à partir de l'exercice d'imposition 2018.

Le montant de la réduction chèque habitat ne peut jamais, pour une période imposable donnée, dépasser la somme des remboursements (de l'emprunt hypothécaire) de l'année, en intérêts et capital, et de la prime d'assurance vie individuelle liée à l'emprunt hypothécaire. Lorsque l'habitation n'est pas l'habitation propre du contribuable pendant toute la période imposable, la qualification de l'habitation au moment où les dépenses sont faites doit être prise en compte pour déterminer si ces dépenses sont relatives à l'habitation propre et entrent donc en ligne de compte pour la réduction d'impôt régionale. En cas de refinancement, il convient de se référer au commentaire de l'article 18 du présent projet.

Contrairement au régime de la réduction pour habitation unique (« bonus logement »), les conjoints ou cohabitants légaux ne peuvent pas répartir librement entre eux ces dépenses.

Lorsque plusieurs contribuables ont contracté solidairement et indivisiblement un emprunt hypothécaire pouvant donner lieu à l'octroi de la réduction chèque habitat, les intérêts, sommes et cotisations constitutives du plafond du montant de la réduction en question sont répartis au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition.

Tel est aussi le cas lorsqu'un emprunt hypothécaire, d'abord contracté par un seul contribuable, devient dans la suite, par le biais d'une adaptation, un contrat d'emprunt hypothécaire souscrit par plusieurs contribuables tenus solidairement et indivisiblement,

et ce à condition que chaque contribuable soit titulaire d'un droit de propriété (en indivision) sur l'habitation en question.

Le montant de la réduction chèque habitat, tel que déterminé à partir des montants forfaitaire et variable évoqués ci-avant, est néanmoins réduit de moitié à partir de la onzième période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat sont réunies.

La réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat s'apprécie par contribuable, et non par habitation. Elle ne dépend ni du montant de la réduction d'impôt concrètement obtenue (qui peut être égal, le cas échéant, à zéro) ni même du fait que cette réduction ait été ou non sollicitée par le contribuable.

Si, pendant l'une des neuf périodes imposables qui suivent la première période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt ont été réunies, l'habitation acquise cesse d'être unique (i.e. le contribuable devient plein propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation), la réduction d'impôt chèque habitat est réduite de moitié. La situation est appréciée le 31 décembre de la période imposable durant laquelle la condition d'unicité cesse d'être remplie. Il n'est néanmoins pas tenu compte des autres habitations dont le contribuable est devenu, par héritage ou donation, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier, ni des autres habitations louées via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.

Par contre, le fait d'être ou de devenir multipropriétaire à partir de la onzième période imposable pendant laquelle les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat sont réunies n'engendre pas – du fait de la perte du caractère unique de l'habitation donnant lieu à la réduction chèque habitat – de diminution de moitié de celle-ci (comme cela est indiqué ci-avant, de la onzième à la vingtième période imposable pour lesquelles les conditions d'obtention de la réduction chèque habitat sont réunies, la réduction chèque habitat est dans tous les cas diminuée de moitié).

La réduction chèque habitat consiste en un avantage individualisé qui, en cas d'insuffisance d'impôt dû sur lequel l'imputer – compte tenu des possibilités d'imputation conformément à l'article 178/1 – peut être convertie en un *crédit d'impôt remboursable*. Cette conversion ne s'applique pas aux contribuables qui recueillent des revenus professionnels exonérés conventionnellement *sans* réserve de progressivité.

Art. 18.

Le présent article fixe les conditions auxquelles l'octroi de la réduction d'impôt chèque habitat sont subordonnées.

L'obtention du chèque habitat dépend de l'existence d'un contrat d'emprunt hypothécaire et, le cas échéant, d'un contrat d'assurance-vie afférent à ce dernier. Cet emprunt, contracté à partir du 1^{er} janvier 2016, doit avoir une durée minimale de 10 ans. Cet emprunt hypothécaire doit être spécifiquement contracté en vue d'acquérir, même partiellement, la propriété de l'habitation propre et unique du contribuable. L'appréciation du caractère propre et unique s'effectue le 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt.

Quant au caractère « unique » de l'habitation acquise, il s'apprécie en fonction du constat que le propriétaire acquéreur possède déjà, ou non, au 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt, à côté de l'habitation acquise (pour laquelle la réduction chèque habitat est sollicitée), une ou plusieurs autres habitations dont il serait plein propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier.

Des exceptions à l'exigence d'unicité sont néanmoins prévues. Ainsi, conformément au régime prévu pour l'actuelle réduction pour habitation unique (« bonus logement »), il n'est pas tenu compte, pour la détermination du droit à la réduction « chèque habitat » :

14. d'une autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ;
15. d'une autre habitation si celle-ci est mise en vente au 31 décembre de l'année de conclusion du crédit hypothécaire, pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Dans le nouveau dispositif de la réduction « chèque habitat », il ne sera pas non plus tenu compte :

16. d'une autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par donation (cette extension de l'exception à l'exigence d'unicité s'inscrit dans le cadre de la politique de la Région consistant à éliminer certaines entraves fiscales relatives à certaines donations immobilières) ;
17. des autres habitations dont le contribuable est propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier et qu'il donne en location via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public (cette extension de l'exception à l'exigence d'unicité s'inscrit dans le cadre de la politique de la Région en matière de logement).

Le texte de l'article 145^{46quater} en projet indique clairement, à l'instar du régime déjà applicable à la réduction pour habitation unique (« bonus logement »), la conséquence sur le droit à la réduction chèque habitat du fait que l'autre habitation mise en vente ne serait pas effectivement vendue au 31 décembre de l'année qui suit l'année de la conclusion de l'emprunt hypothécaire.

De même, pour l'appréciation du caractère « propre » de l'habitation, au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt, il n'est pas tenu compte du fait que le contribuable n'occuperait pas personnellement l'habitation :

- d)** pour des raisons professionnelles ou sociales ;
- e)** en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date ;

- f) en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation à la même date.

Le texte de l'article 145^{46quater} en projet indique clairement, à l'instar du régime déjà applicable à la réduction pour habitation unique (« bonus logement »), la conséquence sur le droit à la réduction chèque habitat du fait que l'habitation acquise ne serait pas occupée personnellement au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt (sous réserve de l'hypothèse dans laquelle le contribuable n'occuperait pas l'habitation en question pour des raisons professionnelles ou sociales).

Un emprunt hypothécaire est spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation lorsqu'il est conclu pour :

- 1° l'achat (même partiel) d'un bien immobilier que cet achat résulte d'un acte translatif ou déclaratif d'un droit de propriété immobilière ;
- 2° la construction d'un bien immobilier ;
- 3° le paiement des droits de succession ou des droits de donation relatifs à l'habitation en question, à l'exclusion des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif ;
- 4° le refinancement d'un contrat conclu à partir du 1^{er} janvier 2016 et qui donne lieu à la réduction d'impôt chèque habitat.

La réduction d'impôt chèque habitat est accordée pour autant que le contribuable fasse l'acquisition d'un bien immobilier en pleine propriété. Ne satisfont pas à cette exigence les contribuables qui acquièrent la nue propriété d'une habitation, un droit d'emphytéose sur l'habitation ou un droit d'usufruit sur l'habitation. En revanche, le droit du superficiaire sur les constructions faisant l'objet du droit de superficie satisfait à l'obligation de pleine propriété, bien que temporaire, sur l'habitation.

Par la notion de refinancement, l'on vise la situation dans laquelle un emprunt hypothécaire nouveau remplace l'emprunt initial (contracté pour l'achat, la construction ou le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à l'habitation propre), sans dépasser le solde de celui-ci restant dû, que ce refinancement s'effectue auprès du même ou d'un autre établissement de crédit. Il consiste, en d'autres termes, à rembourser la dette actuelle et à la remplacer par une nouvelle obtenue dans de meilleures conditions.

Lorsqu'un contrat nouvellement conclu opère à la fois le refinancement d'un contrat antérieur et le financement d'autres choses comme, par exemple, des travaux dans l'habitation, le chèque habitat ne s'appliquera qu'à la partie se rapportant proportionnellement au refinancement *sensu stricto* ainsi que, éventuellement, à l'acquisition d'une part de propriété complémentaire dans l'habitation propre. Une ventilation devra dès lors être opérée dans le contrat avec une mention *pro fisco*.

En cas de conclusion d'un contrat de refinancement, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat (unicité, durée de dix ans, etc.) doivent être appréciées au 31 décembre de l'année de la conclusion de ce contrat.

Est également censé constituer un emprunt spécifiquement en vue d'acquérir une habitation la convention par laquelle un contribuable entrant dans une indivision immobilière quant à la propriété de cette habitation avec un autre contribuable, ce dernier étant lui-même déjà tenu par un emprunt hypothécaire visé à l'article 145^{46ter}, §1er du CIR (souscrit pour l'achat, la construction ou le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à l'habitation propre), accède au statut de codébiteur solidaire d'un tel emprunt préexistant. C'est notamment la situation dans laquelle un contribuable a contracté un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir son habitation propre et décide, après quelque temps, de vivre avec un nouveau partenaire à qui il cède une part de propriété dans l'habitation. L'accord intervenu entre l'établissement de crédit et le nouveau partenaire pour rendre celui-ci codébiteur solidaire et indivisible de l'emprunt initialement conclu par son partenaire peut être considéré comme un emprunt hypothécaire contracté en vue d'acquérir l'habitation propre. Dans ces circonstances, les

conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat (unicité, durée de dix ans, etc.) doivent être appréciées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contribuable accède au statut de codébiteur solidaire de l'emprunt.

Il est également d'autres circonstances de vie qui appellent un changement des droits de propriété détenus sur l'habitation propre. Ainsi, en cas de rupture d'un couple de contribuables tenus solidairement et indivisiblement au remboursement d'un emprunt hypothécaire contracté spécifiquement en vue de l'acquisition en copropriété de l'habitation propre, l'emprunt hypothécaire contracté par l'un des contribuables pour racheter à l'autre sa part de propriété dans l'habitation est considéré comme un emprunt conclu pour l'achat (même partiel) d'un bien immobilier au sens de l'article 145^{46quater}, §2, alinéa 1^{er}, 1^o en projet.

Le Gouvernement wallon arrête, en concertation avec le Ministre fédéral des Finances, les dispositions relatives aux pièces justificatives à produire en relation avec la réduction d'impôt chèque habitat. La notion de « concertation » doit s'apprécier, dans ce cadre, dans son sens générique et courant, sans qu'il soit fait référence ici à l'intervention du Comité de concertation. La formulation ici proposée a déjà été utilisée par le passé dans le cadre du décret du 3 avril 2009 portant création de la Caisse d'Investissement de Wallonie et instituant une réduction de l'impôt des personnes physiques en cas de souscription d'actions ou d'obligations de la Caisse, art. 9 (*M.B.*, 4 mai 2009).

Art. 19.

La réduction d'impôt chèque habitat est accordée à partir de l'exercice d'imposition se rattachant à la période imposable durant laquelle l'emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir l'habitation propre et unique a été conclu.

Le nombre de réductions (ou crédits) d'impôt chèque habitat auquel le contribuable a droit au cours de sa vie est fixé à vingt.

Pour l'appréciation de la règle des vingt ans, et plus généralement du droit au chèque habitat, le fait d'avoir bénéficié antérieurement de l'un des régimes inscrits aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ (réduction pour habitation unique, réduction pour épargne à long terme, réduction pour épargne-logement, etc.) ne présente en principe pas d'intérêt. Il en va de même du fait d'avoir déjà bénéficié, le cas échéant, d'une réduction d'impôt régionale ou fédérale autre.

Si, pour une période imposable donnée, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat sont réunies, le contribuable est censé avoir bénéficié, pour cette période imposable et pour le calcul de la règle des vingt ans, de la réduction d'impôt chèque habitat.

La réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat s'apprécie par contribuable, et non par habitation. Elle ne dépend ni du montant de la réduction d'impôt concrètement obtenue ni même du fait que cette réduction ait été ou non sollicitée par le contribuable.

Autrement dit, si toutes les conditions d'obtention de la réduction d'impôt sont réunies, une annuité est épuisée, pour l'application de la règle des vingt ans, et ce même si la réduction devait équivaloir à un montant de 0 euro ou si, compte tenu de son montant trop faible, le contribuable décidait de ne pas la solliciter dans sa déclaration fiscale.

Néanmoins, dès lors que la réduction d'impôt est liée au statut d'« habitation propre » de l'habitation concernée, si le caractère « propre » fait défaut pendant toute une période imposable, le droit à la réduction chèque habitat est suspendu, de même que le délai de vingt ans précité.

Pareillement, dès lors que la compétence de la Région dépend de l'établissement en Région wallonne du domicile fiscal du contribuable au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, si le domicile fiscal du contribuable n'est pas établi en Région wallonne à

cette date, le droit à la réduction chèque habitat et le délai de vingt ans précité sont suspendus.

Art. 20.

Le refinancement, à partir du 1^{er} janvier 2016, d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2015 suit le régime fiscal qui était applicable à l'emprunt faisant l'objet du refinancement. Ce refinancement ne peut néanmoins avoir pour effet de prolonger la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ peuvent être obtenus par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt, ainsi établie, respectivement, au 1^{er} novembre 2015 ou au 1^{er} janvier 2016, et ce conformément aux clauses d'inopposabilité inscrites à l'article 145^{46bis} par l'article 16 du présent projet de décret.

De surcroît, lorsque, à partir du 1^{er} janvier 2016, le contribuable conclut un contrat d'emprunt hypothécaire, alors que, pour la même habitation, il existe un ou plusieurs emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31 décembre 2015 et entrant en ligne de compte pour l'application des articles 145³⁷ à 145⁴⁶ (bonus logement, épargne à long terme, épargne-logement, etc.), le régime du chèque habitat ne s'applique pas. Dans un souci de continuité – et par dérogation à la règle selon laquelle les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ ne s'appliquent pas aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2016 – le contrat conclu à partir du 1^{er} janvier 2016 se voit appliquer, s'il en remplit les conditions, le régime fiscal applicable aux autres contrats relatifs à la même habitation. Ceci vaut néanmoins sans préjudice de la règle de non-prolongation de la durée d'obtention des avantages fiscaux réglés aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶, telle qu'inscrite à l'article 16 en projet (nouvel article 145^{46bis}).

Art. 21.

Cette disposition, qui a trait à l'indexation des montants repris dans le régime de la réduction chèque habitat, n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 22.

Cette disposition règle les modalités d'entrée en vigueur du présent décret.

Annexe 2

Au cours des 10 premières années :

	Avant Dhpu		Après Dhpu
Salaire	25000		25000
-charges professionnelles forfaitaires	-2741		2741
RIG	22259		22259
		- Dhpu	-3010
Impot de base	7346		6048
Réduction sur quotité exemptée	1817		1817
Impôt à répartir	5529		4230

Pour cette année, la Dhpu a procuré un avantage réel de 1.299 euros pour ce contribuable.

Au cours des années 11 à 20 :

	Avant DHPU		Après DHPU
Salaire	25000		25000
-charges professionnelles forfaitaires	-2741		2741
RIG	22259		22259
		- Dhpu	-2260
Impot de base	7346		6348
Réduction sur quotité exemptée	1817		1817
Impôt à répartir	5529		4530

Ce contribuable ne peut plus déduire que le montant de base, il bénéficie d'un avantage de $5529 - 4530 = 999$ euros.

Annexe 3

Au cours des 10 premières années

	Avant DHPU			Après Dhpu	
Salaires	12000	12000		12000	12000
-charges professionnelles forfaitaires	-2217	-2217		-2217	-2217
RIG	9782	9782		9782	9782
			- Dhpu	-3010	-3010
Impot de base	2505	2505		1693	1693
Réduction sur quotité exemptée	1817	1817		1693	1693
Impôt à répartir	688	688		0	0

Pour cette année, la Dhpu a procuré un avantage réel de $688 * 2 \Rightarrow$ pour ce couple l'avantage est 1376 euros

Au cours des années 11 à 20 :

Revenus professionnels	12000	12000		12000	12000
-charges professionnelles forfaitaires	-2217	-2217		-2217	-2217
RIG	9782	9782		9782	9782
			- Dhpu	-2260	-2260
Impôt de base	2505	2505		1880	1880
Réduction sur quotité exemptée	1817	1817		1817	1817
Impôt à répartir	688	688		63.11	63.11

Les contribuables ne peuvent plus déduire que le montant de base, ils bénéficient d'un avantage de $(688-63.11) * 2 = 1249.78$

1. 10 premières années

Salaires	20000	20000
Impôt de base	3494	3494
Dhpu	3010	3010
Impôt après Dhpu	2290	2290
Avantage réel Dhpu	1204	1204

2. 10 dernières années

Salaires	20000	20000
Impôt de base	3494	3494
Dhpu	2260	2260
Impôt après Dhpu	2590	2590
Avantage réel Dhpu	904	904

Annexe 5

Calcul du woonbonus en fonction des revenus

réduction	0,4										
revenu	12000										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1520	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
	760	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
limité	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658	658
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
total	12660										
revenu	20000	impôt à payer 3494,6 taxcal									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1520	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
	760	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
limité	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6	3494,6
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
total	15200										
revenu	51000										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1520	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
	760	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
total	15200										
revenu	84900										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	1520	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
	760	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
total	15200										

- En $t=0$

Pierre et Nathalie acquièrent une maison en t . Le prêt est de 200.000 sur une durée de 20 ans. Le taux est de 2%.

Ils ont chacun des revenus de 20.000 euros, chaque époux possède 50% du bien.

- En $t+10$, ils se séparent.

Pierre vend la maison initiale.

- En $t+10$, il se remarie avec Pauline et rachète une maison en commun pour laquelle il souscrit un crédit de 200.000 aux mêmes conditions et restent ensemble jusqu'en $t+21$.
- En $t+20$, ils se séparent et Pierre rachète une maison avec sa dernière compagne, on prend l'hypothèse qu'il termine son prêt de 20 ans avec elle.

Nous allons nous intéresser à la personne de Pierre à travers cet exemple simple mais qui est somme toute réaliste.

○ **Chèque habitat :**

De t à t 10 :

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520	1520

Avantage de Pierre = 15520

De t10 à t40:

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
760	760	760	760	760	760	760	760	760	760

Total avantage chèque habitat de t 0 à t 41 :

Pierre a utilisé ses 20 droits de tirage, son avantage globale est de 22800.

○ woonbonus intégré

De t à t 10 :

	taux										
	marginal	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1520	0,4	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
760	0,4	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304

Total : 9120

De t10 à t20 :

	taux										
	marginal	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1520	0,4	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
760	0,4	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304

Total : 9120

De t20 à t 40

	taux										
	marginal	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1520	0,4	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608
760	0,4	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304
		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	0,4	608	608	608	608	608	608	608	608	608	608

Total 15200

Total woonbonus :33.440

Annexe 7

PRIX	%tage ENRE G	Drts ENRE G Annexe (s)	HONORAI RES	Drts ECRITU RE	FRAIS DIVE RS	Base Taxab le	Tva	réductio n des honorai res	TRANSCRIPT ION Provision	PROVISI ON
150.000, 00	18.750, 00	12,50% ▼	1.878,66	50,00	800,00	2.728, 66	573, 02	0,00	150,00	22.201,68

Bibliographie

Articles :

Bayenet Benoît, (2014), « Les nouveaux mécanismes de financement des entités fédérées après la 6^{ème} réforme de l'Etat et les accords intrafrancophones de la Sainte Emilie », Institut Emile Vandervelde.

Bernard Nicolas et Lemaire Valérie, « La régionalisation du « bonus logement » : vers une politique adaptée au contexte bruxellois ? », Brussels studies, numéro 83, 26 janvier 2015.

Bourgeois Marc, « Le financement des entités fédérées en Belgique : quels changements après la sixième réforme de l'Etat ? », éd Anthemis.

Bourgeois Marc, (2014), « La réforme de l'Etat et le transfert des compétences : impact sur la politique du logement en Wallonie », Les échos du logement, numéro spécial-Mai 2014.

De Decker Pascal, (2014), «Le transfert du bonus logement : une opportunité afin de mener une politique de logement plus efficace », les échos du logement, Mai 2014.

De Decker Pascal, (2014), « Afbouw woonbonus : nu of nooit », Sampol 2014/1.

De Decker Pascal, (2006) “Waar kunnen armen (nog) wonen en welke ondersteuning kunnen ze daarbij van de overheid verwachten?”, Armoede en sociale Uitsluiting, Acco, Leuven .

Mariscal Bernard, (2015), « Impôt des personnes physiques- habitation propre et avantages fiscaux après le 1^{er} janvier 2015 », lettre d'info actualités fiscales n°10, 16.03.2015, Kluwer.

Mariscal Bernard, (2015), « Impôt des personnes physiques – La notion « d'habitation propre » après la 6^{ème} réforme de l'état », lettre d'info actualités fiscales n°1, 05.01.2015 Kluwer.

Mariscal Bernard, (2015), « Impôt des personnes physiques-Habitation propre et avantages fiscaux avant 2015 », lettre d'info actualités fiscales n°7, 23.02.2015, Kluwer.

Mariscal Bernard, « Un nouvel avantage fiscal, la déduction pour habitation unique ».

S.Bahi, B. Bianchet, J.Farah, S.Rixhon, G.Xhignesse, « Fiscalité et aménagement du territoire : Aspects juridiques de la fiscalité du logement en Wallonie », Conférence permanente du développement territorial numéro 52 décembre 2014 »

Valenduc Christian, (2004), « La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles », les échos du logement n°2 avril 2004.

Valenduc Christian, (2008), « Les incitations fiscales en faveur du logement », Les échos du logement n°2 juin 2008.

Wellens Jef, (2016), “Nieuwe Vlaamse Woonbonus vanaf 2016, een analyse”, TaxWorld 06.01.2016 Wolters Kluwer.

Wellens Jef, (2015),” Meer fiscaal voordeel voor tweede dan voor de eerste woning”, TaxWorld 04.03.2015 Wolters Kluwer.

Xhignesse Guillaume, (2014), « Observations sur l'évolution du coût du Bonus logement pour la Wallonie »

Xhignesse Guillaume, (2014) « Rénover ou réformer la fiscalité du logement en Wallonie », revue générale de fiscalité 2014/5, Kluwer.

Circulaires

Circulaire nr. Ci.RH.331/450.989 dd. 07.07.1994

Circulaire AGFisc n°6/2015 (n° Ci.RH.331/633.998) dd. 03.02.2015.

Livres

Van Belleghem Lieven, (2015), « un service fiscal pratique 2015 31^{ème} édition ».

Van Belleghem Lieven, (2015), « Assurance-vie individuelle- épargne pension et crédits logement », 30^{ème} édition.

Wellens Jef, (2014), « Sixième réforme de l'Etat : L'impôt des personnes physiques au cœur de la tourmente », Wolters Kluwer.

Darte Dominique, Honhon Nicolas, Van Acker Luc, (2010) , « L'impôt des personnes physiques », éditions Anthemis.

Etudes

Vastmans Franck, Buyst Erik, Helgers Roel, (2014), Woningprijzen: woningprijsmechanisme en marktevenwichten”, steunpunt beleidsrelevant onderzoek.

Heylen Kristof, Haffner Marietta, (2008), “Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006”, steunpunt beleidsrelevant onderzoek.

Vlaamse Woonraad, (2012), “Advies over de regionalisering van de woonbonus” advies 2012/12 10 december 2012.

Huyghebaert Nancy, (2012), “Studie naar het belang van het consumentenkrediets en het hypothecair krediet voor de Belgische economie”, januari 2012, K.U.L.

Vlaamse Overheid, (2016), Brochure Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed”.

Itinera Institute, (2012), « Le bonus logement allège la pression fiscale sur la construction neuve de 106% à 60% », 2012/3 du 06.03.2012.

Table des matières

INTRODUCTION.....	6
Première partie : cadre théorique	
Chapitre1 :Généralités.....	11
1.1 Historique.....	12
1.2 Législation.....	12
1.2.1 Compétence fédérale.....	12
1.2.2 La sixième réforme de l'Etat.....	12
1.3 Définition de l'habitation propre.....	13
1.4 Quelle région est compétente ?.....	14
1.5 Conclusion.....	16
Chapitre 2 : La déduction pour habitation propre et unique.....	17
2.1 Mécanisme.....	17
2.1.1 Le panier fiscal.....	17
2.1.2 Quelle déduction ?.....	18
2.1.3 Quelle avantage fiscal ?.....	18
2.2 Conditions pour bénéficier de la Dhpu.....	19
2.2.1 L'emprunt.....	19
2.2.1.1 affectation de l'emprunt.....	19
2.3 Caractéristiques	21
2.3.1 Qualité des co-emprunteurs.....	21
2.3.2 Répartition entre conjoints.....	21
2.3.3 Prime Asrd.....	21
2.3.4 Limitation de la déduction.....	21

2.3.6 Exonération revenu cadastral.....	22
2.4 Application de la Dhpu.....	22
2.5 Critiques de la Dhpu.....	23
Chapitre 3 : Le chèque habitat.....	26
3.1 Objectifs.....	26
3.2 Mécanisme.....	26
3.2.1 D'une déduction à une réduction d'impôt.....	28
3.2.2 Acquérir une habitation unique.....	28
3.3 Mode de calcul.....	29
3.3.1 En fonction des revenus.....	29
3.3.2 En fonction de la famille.....	30
3.3.3 Réduction et limitation de l'avantage.....	31
3.4 Conditions pour bénéficier du chèque habitat.....	31
3.5 Combien de fois le chèque habitat peut-il être appliqué ?.....	32
3.6 Quand le contribuable recevra –t-il l'avantage ?.....	33
3.7 Part de propriété dans le couple.....	33
Chapitre 4: Le chèque habitat à travers l'étude de cas pratiques.....	34
4.1 Hypothèses générales.....	34
4.2 Evolution du chèque habitat en fonction des revenus.....	35
4.2.1 Isolé bas revenu.....	35
4.2.2 Isolé Revenu moyen.....	35
4.2.3 Isolé haut revenu.....	36
4.2.4 Isolé très haut revenu.....	36
4.2.5 Isolé revenu > 81.000 euros.....	36
4.2.6 conclusion.....	37

4.3 Le chèque habitat en fonction de la composition du ménage.....	37
4.3.1 Les enfants.....	37
4.3.2 Le couple.....	38
4.4 La durée du crédit et le droit de tirage.....	38
4.4.1 Emprunt sur 10 ans.....	39
4.4.2 Emprunt sur 20 ans.....	39
4.4.3 Emprunt sur 30 ans.....	39
4.5 Part de propriété.....	40
4.6 Crédit d'impôt.....	41
Chapitre 5 : Le woonbonus et le woonbonus intégré.....	42
5.1 L'ancien bonus logement.....	43
5.2 Bonus logement de première génération.....	43
5.3 Le bonus logement intégré.....	44
5.3.1 Pourquoi le bonus logement intégré ?.....	44
5.4 Conclusion.....	46
 Seconde partie : Cadre pratique	
INTRODUCTION	
Chapitre 1 : Comparaison entre le chèque habitat et la Dhpu	50
1.1 Méthodologie.....	50
1.2 Hypothèses	50
1.3 En fonction des revenus.....	52
1.3.1 Bas revenus	52
1.3.1.1 Dhpu.....	52

1.3.1.2 Chèque habitat.....	54
1.3.2 Revenus moyens	55
1.3.2.1 Dhpu.....	55
1.3.2.2 Chèque habitat.....	55
1.3.3 Hauts revenus	55
1.3.3.1 Dhpu.....	56
1.3.3.2 Chèque habitat.....	56
1.3.4 Très hauts revenus.....	57
1.3.4.1 Dhpu.....	57
1.3.4.2 Chèque habitat.....	57
1.3.5 Tableau récapitulatif.....	57
1.4 En fonction de la composition du foyer.....	58
1.4.1 Le couple.....	58
1.4.1.1 Chèque habitat.....	58
1.4.1.2 Dhpu.....	59
1.4.2 Les enfants.....	60
1.4.2.1 Chèque habitat.....	60
1.4.2.2 Dhpu.....	60
1.5 Déduction versus crédit d'impôt.....	61
1.5.1 Chèque habitat.....	61
1.5.2 Dhpu	61
1.6 Répartition en fonction de la part de propriété.....	63
1.6.1 Chèque habitat.....	63
1.6.2 Dhpu.....	64

1.7 Comparaison dans le temps	64
1.7.1 Chèque habitat.....	66
1.7.2 Dhpu.....	66
1.8 Disparition du caractère unique.....	67
1.8.1 Chèque habitat.....	67
1.8.2 Dhpu.....	68
1.9 Qui si pas unique à la conclusion.....	69
1.9.1 Chèque habitat.....	69
1.9.2 Dhpu	70
Chapitre 2 : Comparaison entre le chèque habitat et le woonbonus intégré.....	71
2.1 En fonction des revenus	71
2.2 En fonction de la composition du foyer	72
2.2.1 Le couple	72
2.2.2 Les enfants	72
2.3 Réduction versus crédit d'impôt.....	73
2.4 En fonction du temps.....	74
2.5 En fonction du caractère unique	75
2.6 But du crédit	76
2.7 Conclusion	77
Chapitre 3 : Optimisation fiscale	80
3.1 Optimisation en fin d'année.....	80
3.1.1 Emprunt conclu en décembre.....	80
3.1.1.1 Dhpu.....	80
3.1.1.2 Chèque habitat.....	80

3.1.2 Asrd en fin d'année.....	81
3.1.2.1 Dhpu.....	81
3.1.2.2 Chèque habitat.....	81
3.2 Acquisition d'une deuxième habitation.....	82
3.3 Emprunt pour le paiement des droits de succession ou de donation...	84
3.4 Est-il intéressant d'emprunter un montant minimum.....	86
Chapitre 4 : Politique d'acceptation du crédit hypothécaire.....	88
4.1 Politique d'acceptation.....	88
4.1.1 Fonds propres	88
4.1.2 Garantie immobilière.....	89
4.1.3 Solvabilité et capacité de remboursement.....	89
4.1.3.1 Types de revenus.....	89
4.1.3.2 Evaluation de la solvabilité.....	90
4.2 Cas pratiques.....	91
4.3 Interprétation.....	95
CONCLUSION.....	97

