

Chèque-habitat : le nouvel avantage fiscal lié au logement

Le Gouvernement wallon a décidé de supprimer le bonus logement. A partir du 1^{er} janvier 2016, cette réduction d'impôt sur le crédit hypothécaire, cède la place à un nouveau dispositif baptisé le « Chèque Habitat ».

Pourquoi ces modifications ?

Le bonus logement était un système injuste, qui ne prenait pas en compte les différences de revenus entre citoyens.

Le Chèque Habitat profitera davantage aux citoyens qui ont réellement besoin de cette aide pour acquérir leur logement. En effet :

- Contrairement au bonus logement, le montant du Chèque Habitat est plus important quand le revenu de l'individu est plus faible ;
- Contrairement au bonus logement, le montant du Chèque Habitat est plus important en fonction du nombre d'enfants à charge (125€/enfant) et ce, dès le premier enfant ;
- Contrairement au bonus logement, le montant du Chèque Habitat est de zéro quand le revenu de l'individu est suffisamment élevé (81.000€ de revenus net imposable) pour lui permettre d'acquérir aisément son logement ;
- Contrairement au bonus logement, le Chèque Habitat soutient l'achat de la 1^{ère} habitation et non la construction d'extension (veranda, abris de jardin, ...).
- Contrairement au bonus logement, le Chèque habitat est une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt. En tant que réduction d'impôt, le bonus logement ne bénéficiait pleinement qu'à ceux qui devaient initialement payer un montant d'impôt au moins égal à l'avantage.

Concrètement, quelles sont les implications de cette décision qui vise à faciliter l'accès à la propriété, en particulier pour ceux qui disposent de revenus moyens ou modestes ?

Tout d'abord, il est nécessaire de rassurer ceux qui bénéficient actuellement du « bonus logement » (emprunts hypothécaires conclus jusqu'au 31 décembre 2015) :

Le bonus logement est maintenu mais les plafonds restent désormais fixés à ceux du 1^{er} janvier 2015.

A partir du 1^{er} novembre 2015, il n'est plus possible de prolonger la durée du bénéfice du bonus logement en allongeant la durée du remboursement de l'emprunt.

Pour les emprunts conclus à partir du 1^{er} janvier 2016 : mise en place du Chèque Habitat :

1. Les conditions d'octroi reprises ci-dessous sont cumulatives :

- 1.1 Un **emprunt** relatif au financement de l'habitation, d'une **durée minimale de 10 ans, couvert par une inscription hypothécaire**;
- 1.2 **Acquisition d'un bien immobilier (habitation) en Wallonie**: il faut devenir propriétaire d'une habitation, même à titre partiel, attestée par la passation d'un acte de propriété en principe au 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit (→ on vise à aider l'accès à la propriété). Un emprunt hypothécaire contracté pour financer des travaux n'ouvre donc le droit au Chèque Habitat ¹ que s'ils sont « concomitants » à l'achat;
- 1.3 **L'habitation doit être propre et le rester**. Sur le plan fiscal, une habitation est considérée comme « propre » si elle est occupée personnellement par son propriétaire. Des exceptions existent et sont prévues par la législation fiscale (ex : travaux, ...) ;
- 1.4 **L'habitation doit être unique**. La notion habitation « unique » signifie que le propriétaire ne peut pas, à côté de l'habitation en question, posséder d'autres habitations qu'il soit (co)propriétaire, nu-propiétaire, usufruitier, superficiaire, emphytéote ou possesseur.

Le moment auquel s'apprécie le caractère unique de l'habitation est le 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit.

Cependant, il existe des exceptions ; conformément à la législation fiscale actuelle, il n'est pas tenu compte :

- d'une autre habitation dont vous êtes 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 conclusion du crédit pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Par ailleurs, dans le nouveau dispositif, les cas d'exceptions précités sont étendus : on peut également ne pas tenir compte des habitations louées via une AIS ou une SLSP.

Si l'habitation ne reste pas unique (i.e. si l'unicité est rencontrée au moment de la conclusion du crédit, mais pas après), l'avantage est réduit et porté à celui existant à partir de la 11^{ème} année (50%).

¹ dans ce cas, voyez le mécanisme des prêts à taux zéro appelés Ecopack/Rénopack sur le site de la SWCW (www.swcs.be) ou du FLW si vous avez 3 enfants et plus (www.flw.be)

2. Les principales modalités d'octroi sont les suivantes :

- 2.1 Octroi d'un avantage fiscal, individualisé, sous la forme d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt ;
- 2.2 L'avantage fiscal est accordé dès l'exercice d'imposition qui suit l'année de conclusion du crédit ;
- 2.3 Durée de l'avantage : 20 ans maximum. Le nombre de réduction (ou crédit) d'impôt auquel à droit le contribuable au cours de sa vie est fixé à maximum 20 réductions (= 20 « droits de tirage »);

Si la condition de propriété n'est plus rencontrée, le droit est suspendu.

Exemple : Thomas devient propriétaire. Il bénéficie annuellement de l'avantage. La 4^{ème} année, il n'est plus propriétaire. La 5^{ème} année, il redevient propriétaire. Il récupère son droit pour 17 années, soit 20 droits de tirage au total.

- 2.4 Montants : l'avantage n'est octroyé que pour les revenus inférieurs à 81.000 euros. Par revenu, on entend ici le **revenu net imposable** (il se compose des revenus de biens immobiliers, des revenus de capitaux et biens mobiliers, des revenus nets professionnels et des revenus divers, déductions faites des charges professionnelles et des rentes alimentaires et constitue la base de calcul de l'impôt)

L'avantage est composé de deux parties :

- un montant forfaitaire « enfant », à savoir 125€/enfant. Ce montant est accordé 1 seule fois par enfant et est réparti entre les 2 parents ;
- un montant variable, fonction des revenus du contribuable.

Le montant variable est déterminé de la manière suivante :

- o Le montant variable de référence (montant variable maximal – MVM – 1520€) est octroyée pour les revenus nets imposables allant jusqu'à 21.000 euros ;
- o Pour les revenus nets imposables supérieurs à ce montant, l'excédent par rapport à 21.000 euros est multiplié par un coefficient (1.275%) et déduit du montant variable maximal – MVM

Exemple : Eliane devient propriétaire mais son revenu est supérieur à 81.000 euros les trois premières années. Son avantage est de 0€ pendant ces trois premières années. La 4^{ème} année et jusqu'à la 20^{ème} année, son revenu est de 65.000€. Elle obtient pendant 17 ans un avantage calculé en fonction de ce revenu de 65.000€.

- 2.5 L'avantage est individuel. L'avantage de Monsieur va donc s'ajouter à celui de Madame si les conditions précitées sont rencontrées.
- 2.6 L'avantage tel que déterminé ci-dessus est octroyé les 10 premières fois. Il est réduit de 50% les 10 dernières fois ;
- 2.7 Le montant de l'avantage est limité à la somme des remboursements de l'année en intérêts et capital et de la prime d'assurance vie individuelle liée à l'emprunt hypothécaire ;

- *Exemple : Isolé, Jean-Claude emprunte (emprunt hypothécaire) 50.000€. Son annuité pour un prêt de 30 ans à du 4% est de 2.840 euros. Son avantage sera complet.*
- *Exemple : Isolé, René emprunte 10.000€ (emprunt hypothécaire) et 40.000€ (mandat hypothécaire). Son annuité pour un prêt de 10.000€ de 30 ans à du 4% est de 568 euros. Son avantage sera limité à 568€.*

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

2.9 Il est procédé à une vérification du respect des conditions annuellement.

3. Le calcul

Rappel :

- L'avantage est **individuel**. Son montant qui va varier en fonction des revenus est basé sur un calcul dont les résultats sont repris dans une grille en annexe.

Le montant variable maximal est de 1520 €, hors forfait par enfant. Il est octroyé pour les revenus nets imposables allant jusque 21 000 €. Pour les revenus supérieurs à ce montant, l'excédent par rapport à 21 000 € est multiplié par un coefficient (1,275 %) et déduit du montant variable maximal.

- **Si vous avez des enfants, on ajoutera 125€ par enfant.** Ce montant est accordé une fois pour les deux parents.
- **Pour les revenus nets imposables supérieurs à 81.000 euros,** le montant de l'avantage est de zéro.

Voici comment faire votre calcul. Munissez-vous pour ce faire de vos revenus nets imposables figurant sur votre avertissement extrait de rôle (et de ceux des personnes ayant conclu le prêt avec vous, le cas échéant) et du tableau repris en annexe :

1) Calcul du montant variable pour X :

- Revenus nets imposables de X = 23.000 €.
- Soit vous allez dans la grille

Revenus	21.000	23.000	25.000	27.000	29.000	31.000	33.000	35.000	37.000	39.000	41.000
	1.520	1.495	1.469	1.444	1.418	1.393	1.367	1.342	1.316	1.291	1.265

Vous obtenez donc le montant de **1.495 €**

- Soit vous effectuez le calcul suivant :

1520 – ((différence entre votre revenu, soit 23000 et 21.000 €) X 1,275%), ce qui donne :

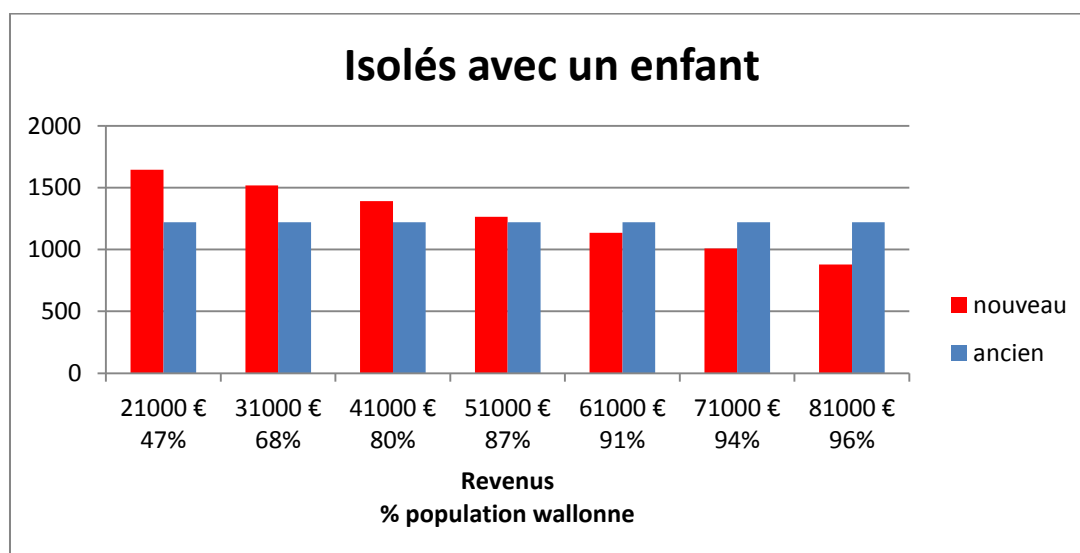
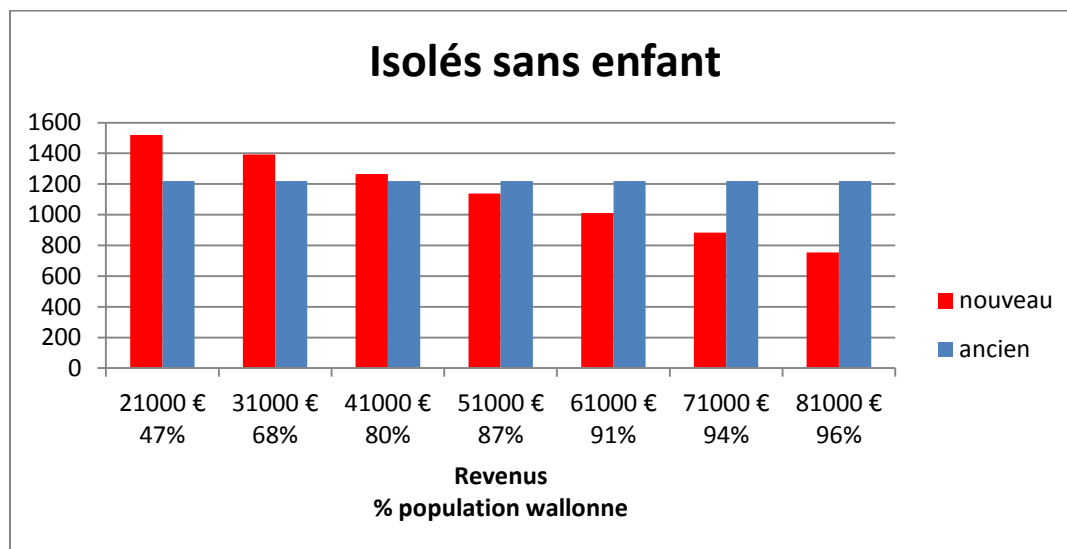
$$1520 - ((23.000 - 21.000) \times 1.275\%) = \mathbf{1.495 \text{ €}}$$

- 2) Si vous avez un partenaire, vous refaites le même calcul en tenant compte de ses revenus nets imposables
- 3) Vous ajoutez au résultat le **montant forfaitaire** de 125 € par enfant, une seule fois p.

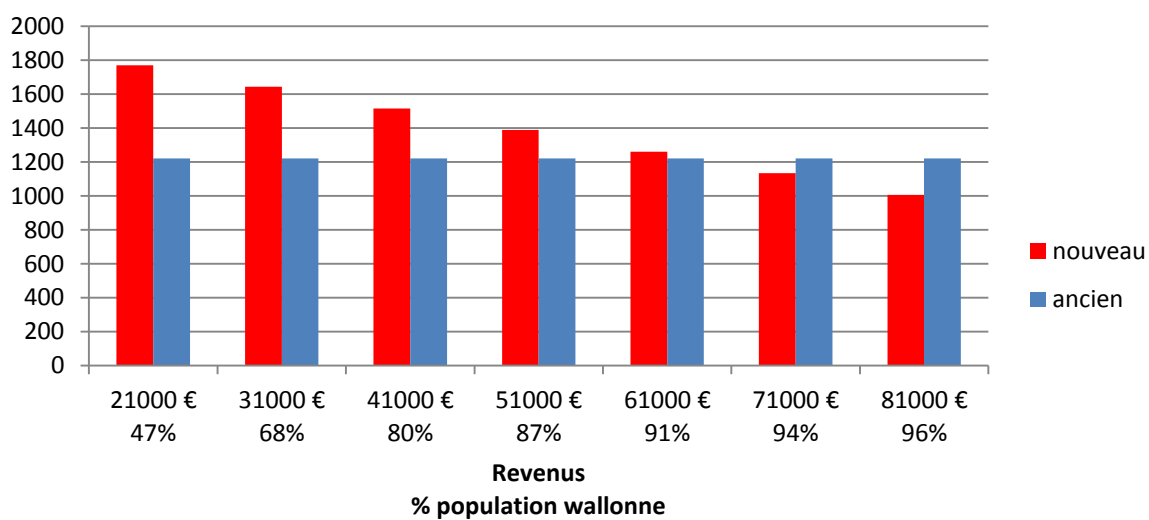
Le Chèque Habitat : Un « plus » pour les Wallons !

* pourcentages obtenus sur base des déclarations individuelles à l'IPP (SPF Economie). Nombre total de déclarations individuelles pour 2012 = 1.988.527

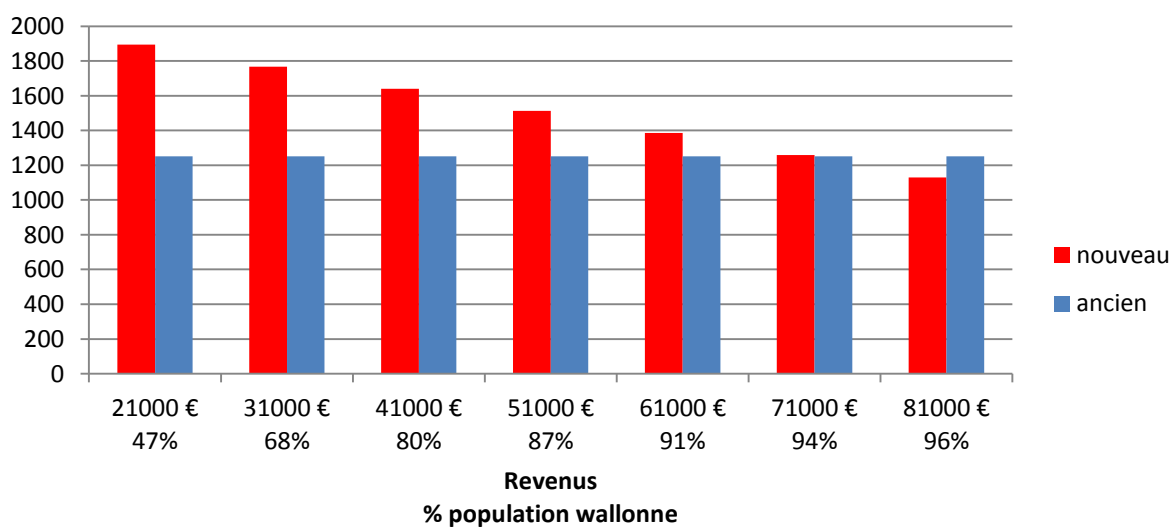
* avantage des 10 premières années



Isolés avec deux enfants



Isolés avec trois enfants



Exemples :

Claude vit seul avec ses 4 enfants. Il a un revenu imposable de 23.000 euros. Il contracte un crédit hypothécaire pour l'achat d'une petite maison.

Chèque habitat :

Montant variable : $1520 \text{ euros} - ((23.000 - 21.000) \times 1,275\%) = 1.495 \text{ €}$

Montant forfaitaire : $4 \times 125 \text{ euros} = 500 \text{ euros}$

Soit un chèque habitat de : $500 \text{ €} + 1.495 \text{ €} = 1.995 \text{ €/an}$

En comparaison, dans le système actuel, Claude aurait un avantage de 1.252 €.

Le Chèque Habitat lui apporte donc un avantage complémentaire annuel de 743 € soit une hausse de 59 %.

Natacha et Vincent ont deux enfants. Ils ont des revenus respectifs de 61.000 € et 79.000 €

Ils revendent leur appartement pour acheter une maison avec jardin

Chèque Habitat :

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

Montant variable :

- Natacha : $1520 - ((61.000 - 21.000) \times 1,275\%) = 1.010 \text{ €}$
- Vincent: $1520 - ((79.000 - 21.000) \times 1,275\%) = 781 \text{ €}$

Soit un total de : $250 + 1010 + 781 = 2.041 \text{ €/an}$

En comparaison, dans le système actuel, ils auraient eu un avantage de 2.440 €/an.

Le Chèque Habitat engendre une baisse de 400 €, soit une perte de 16%.

Annexe

Montants de l'avantage (par revenus nets imposables et selon le nombre d'enfants) (enfant: 125€, 1 seule x pour les 2 parents) – les 10 premières années.

Revenus		21000	23000	25000	27000	29000	31000	33000	35000	37000	39000	41000	43000	45000	47000	49000	51000	53000	55000	57000	59000	61000	63000	65000	67000	69000	71000	73000	75000	77000	79000	81000
Enfants	INDIVIDU																															
0		1.520	1.495	1.469	1.444	1.418	1.393	1.367	1.342	1.316	1.291	1.265	1.240	1.214	1.189	1.163	1.138	1.112	1.087	1.061	1.036	1.010	985	959	934	908	883	857	832	806	781	755
1		1.645	1.620	1.594	1.569	1.543	1.518	1.492	1.467	1.441	1.416	1.390	1.365	1.339	1.314	1.288	1.263	1.237	1.212	1.186	1.161	1.135	1.110	1.084	1.059	1.033	1.008	982	957	931	906	880
2		1.770	1.745	1.719	1.694	1.668	1.643	1.617	1.592	1.566	1.541	1.515	1.490	1.464	1.439	1.413	1.388	1.362	1.337	1.311	1.286	1.260	1.235	1.209	1.184	1.158	1.133	1.107	1.082	1.056	1.031	1.005
3		1.895	1.870	1.844	1.819	1.793	1.768	1.742	1.717	1.691	1.666	1.640	1.615	1.589	1.564	1.538	1.513	1.487	1.462	1.436	1.411	1.385	1.360	1.334	1.309	1.283	1.258	1.232	1.207	1.181	1.156	1.130
4		2.020	1.995	1.969	1.944	1.918	1.893	1.867	1.842	1.816	1.791	1.765	1.740	1.714	1.689	1.663	1.638	1.612	1.587	1.561	1.536	1.510	1.485	1.459	1.434	1.408	1.383	1.357	1.332	1.306	1.281	1.255