

# Réforme du bonus logement et instauration du Chèque habitat en Wallonie

PAR FANNY VOISIN

Avocate au Barreau de Liège et Assistante à l'ULg / Tax Institute

## Introduction

La sixième réforme de l'État a amené des changements importants en matière de fiscalité immobilière. Depuis lors, à l'impôt des personnes physiques, les Régions sont désormais exclusivement compétentes pour octroyer des réductions et crédits d'impôt relatifs aux dépenses réalisées en vue de l'acquisition ou la rénovation de l'habitation propre<sup>1</sup>. Cette nouvelle compétence s'ajoute aux nombreux outils dont disposent les Régions en matière de fiscalité immobilière (précompte immobilier, droits de succession, les principaux droits d'enregistrement, ou encore, certaines taxes régionales propres). En conséquence, la Région wallonne a introduit une nouvelle réduction d'impôt relative aux dépenses d'acquisition de l'habitation propre, dénommée Chèque habitat et insérée dans le Code des impôts sur les revenus par décret wallon du 20 juillet 2016<sup>2</sup>.

Cette courte étude se limitera principalement à une description technique de la réforme entreprise en Région wallonne, en laissant à la sagesse du lecteur l'appréciation de son opportunité.

Nous distinguerons les modifications intervenues (I) pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus au plus tard le 31 décembre 2015 et (II) pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## I. Pour les contrats conclus au plus tard le 31 décembre 2015

Les régimes de réduction d'impôt applicables avant l'introduction du chèque habitat (bonus logement, réduction pour épargne à long terme, réduction pour épargne-logement, réduction pour intérêts, etc.) demeurent en vigueur, dans le Code des impôts sur les revenus, pour les contrats d'emprunt conclus au plus tard le 31 décembre 2015.

Cependant, le législateur wallon a apporté quelques aménagements aux anciennes réductions applicables à ces contrats. Dans un premier temps, le taux de la réduction d'impôt pour habitation propre et unique, autrement appelée bonus logement, a été réduit de 45 à 40 % pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>34</sup> (et au plus tard le 31 décembre 2015).

Dans un second temps, le législateur wallon a mis fin à l'indexation des montants servant de plafonds pour le calcul des réductions et crédits d'impôt visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du CIR à partir de l'exercice d'imposition 2017.

En outre, comme cela avait été annoncé dans la déclaration de politique régionale, un article 145<sup>46bis</sup> a été inséré dans le Code des impôts sur le revenu pour empêcher les contribuables de prolonger la durée

d'obtention des anciens régimes. Cet article prévoit ainsi qu'est **inopposable** au fisc, tout acte posé ou conclu à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2015 dans la mesure où cet acte a pour effet ou pour objet de prolonger la durée d'obtention des réductions ou crédits d'impôts visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 par rapport à la durée contractuellement prévue pour l'obtention de ces réductions ou crédits d'impôt telle qu'elle peut être constatée au 1<sup>er</sup> novembre 2015. Lorsque, pour l'habitation propre en question, aucun avantage visé aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 n'était attribuable à la date du 1<sup>er</sup> novembre précité, la « *durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt* » s'apprécie alors à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'objectif du législateur wallon est de garantir l'extinction, dans un délai prévisible, des anciens régimes.

## II. Pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016

Le décret wallon du 20 juillet 2016<sup>5</sup> insère dans le Code des impôts sur les revenus, aux articles 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46sexies</sup>, une nouvelle réduction d'impôt appelée « **Chèque habitat** ».

### 1. Généralités

Le chèque habitat prend la forme d'une **réduction d'impôt forfaitaire et individuelle** accordée en soutien à l'acquisition de la propriété. L'octroi de la réduction d'impôt est conditionné à la conclusion d'un emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir la propriété de l'habitation propre et unique du contribuable.

<sup>1</sup> Pour une analyse détaillée et critique du volet fiscal (IPP) de la sixième réforme de l'État, voy. M. BOURGEOIS, « La régionalisation partielle de l'impôt des personnes physiques après la sixième réforme de l'État », *R.F.R.L.*, 2014/4, pp. 247-296.

<sup>2</sup> Décret du 20 juillet 2016 relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre: le Chèque Habitat, MB 10 août 2016.

<sup>3</sup> Art. 13 du décret-programme wallon 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, M.B. 29 décembre 2014, 2<sup>e</sup> éd.

<sup>4</sup> Pour rappel, les contrats conclus au plus tard le 31 janvier 2014 continuent de bénéficier d'une réduction au taux marginal.

<sup>5</sup> Décret du 20 juillet 2016 relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre: le Chèque Habitat, MB 10 août 2016.

La réduction d'impôt a un caractère **automatique** en ce que l'avantage est octroyé dès que les conditions requises sont remplies. Il n'est pas nécessaire que le contribuable en fasse une demande expresse.

La durée de l'avantage ne dépend plus uniquement de la durée de l'emprunt. En effet, chaque contribuable a droit au cours de sa vie à vingt *droits de tirage*, c'est-à-dire vingt fois la réduction d'impôt « chèque habitat ». Le premier droit de tirage est consommé dès que toutes les conditions d'octroi de la réduction sont remplies et à partir du premier euro de dépenses en amortissements en capital, intérêts ou primes d'assurance. La circonstance que, pour une ou plusieurs années, le montant du chèque soit égal à zéro ne permet pas de prolonger la durée de l'avantage fiscal. En revanche, la perte temporaire du caractère propre de l'habitation ou l'absence de domicile fiscal en Région wallonne au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition suspendent le droit au chèque habitat.

Le chèque habitat est accordé dès l'exercice d'imposition se rattachant à la période imposable durant laquelle l'emprunt hypothécaire est contracté. Par conséquent, les contribuables qui contractent un emprunt en fin d'année seront bien avisés de verser une prime unique l'année de la conclusion de l'emprunt de sorte qu'ils utilisent pleinement leur premier droit de tirage.

Enfin, il est important de noter que le chèque habitat est une **réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt** remboursable. Les contribuables dont le montant de l'impôt n'est pas suffisamment élevé pour y imputer la totalité de la réduction se verront octroyer un remboursement d'impôt pour le surplus. Toutefois, cette règle ne bénéficie pas aux contribuables qui recueillent des revenus professionnels exonérés conventionnellement sans réserve de progressivité.

## 2. Conditions d'octroi

À l'instar du bonus logement, la réduction d'impôt chèque habitat requiert la conclusion d'un emprunt hypothécaire d'une durée minimale de dix ans contracté auprès d'un établissement bancaire établi dans un État membre de l'Espace économique européen. L'emprunt doit être *spécifiquement contracté en vue d'acquérir la propriété de l'habitation propre et unique au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt*. Dans cette expression, chaque terme a son importance.

Comme mentionné précédemment, seule l'*acquisition* d'une habitation ouvre le droit à la réduction d'impôt. Par conséquent, les dépenses relatives à la conservation (rénovation, travaux d'aménagement, etc.) de l'habitation propre ne permettent plus d'obtenir un avantage fiscal à l'impôt des personnes physiques en Région wallonne. Autrement dit,

contracter un emprunt pour effectuer des travaux dans son habitation n'engendre pas le bénéfice du chèque habitat. Néanmoins, si l'emprunt initial est censé servir à la fois à couvrir la dépense relative à l'acquisition de l'habitation et à financer des travaux, le chèque habitat est accordé pour l'ensemble (intégralité) des dépenses se rattachant à cet emprunt (quand bien même, donc, une partie de celui-ci ne couvrirait pas l'acquisition à proprement parler). Plutôt que deux emprunt successifs (le premier pour l'acquisition, le second, ensuite, pour des travaux), le contribuable préférera, si cela est possible, l'emprunt global initial (qui couvre à la fois l'acquisition et les travaux).

L'*acquisition* de l'habitation propre s'entend de l'achat, la construction ou le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à l'habitation, à l'exclusion des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif.

Le décret wallon précise également que le *refinancement* d'un emprunt conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être assimilé à un emprunt spécifiquement contracté en vue de l'acquisition. Il consacre, de cette manière, une tolérance administrative déjà accordée dans le cadre des anciennes réductions d'impôt (bonus logement, épargne logement,...). Le refinancement est défini dans les travaux préparatoires comme « *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* »<sup>6</sup>. Lorsque le refinancement d'un emprunt sert également au financement d'autre(s) chose(s), une ventilation devra être opérée entre les dépenses de l'emprunt relatives à l'acquisition et les autres dépenses. Autrement dit, une règle de trois doit être pratiquée, ce qui différencie la situation du refinancement par rapport à l'emprunt initial qui peut, lui, comme cela a été dit ci-avant, être pris en compte dans sa globalité même s'il couvre à la fois l'acquisition et des travaux.

L'emprunt hypothécaire doit être conclu spécifiquement en vue d'acquérir la *propriété* de l'habitation propre. En conséquence, sont exclus les droits d'emphytéose, de nue-propriété, d'usufruit, d'usage et d'habitation. L'acquisition d'une part de propriété, même minime, est suffisante mais nécessaire. Notons néanmoins que le superficiaire, en ce qu'il détient un droit de propriété plein

et entier sur les constructions, peut également bénéficier du chèque habitat<sup>7</sup>.

L'emprunt hypothécaire peut être garanti par une assurance-vie ou assurance solde restant dû. Le cas échéant, les primes d'assurance afférentes à l'emprunt entrent également en ligne de compte pour l'octroi de la réduction d'impôt.

Pour bénéficier du chèque habitat, l'habitation concernée doit être *propre* au sens de l'article 5/5 de la Loi spéciale de financement (ci-après « LSF »)<sup>8</sup>. En vertu de cet article, l'habitation propre est, en principe, celle que le contribuable occupe personnellement. L'habitation reste « propre » lorsque le contribuable ne l'occupe pas personnellement pour des raisons professionnelles ou sociales, en raison d'entraves légales ou conventionnelles, ou encore, parce que des travaux rendent impossible l'occupation personnelle. L'appréciation du caractère propre de l'habitation se fait de jour en jour, selon cette même disposition de la LSF. Par conséquent, les dépenses (éligibles) d'intérêts, d'amortissements en capital et de primes d'assurance sont prises en considération pour le chèque habitat uniquement si, au jour où ces dépenses sont réalisées, l'habitation concernée est propre au sens de l'article 5/5, § 4, de la LSF. Conformément à l'article 145<sup>46</sup><sup>quater</sup>, l'habitation concernée doit, de surcroît, être l'habitation propre – au sens décrit ci-avant – du contribuable au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt.

En ce qui concerne l'exigence du caractère *unique* de l'habitation ensuite, elle doit être, elle aussi, remplie au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt, à défaut de quoi le contribuable sera privé du bénéfice de l'avantage pendant toute la durée de l'emprunt. Le fait que l'habitation acquise grâce à l'emprunt hypothécaire est unique s'apprécie en fonction du constat que le propriétaire acquéreur possède 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. Ici aussi, des éléments de souplesse sont introduits qui, pour partie, caractérisaient déjà le régime du bonus logement. Autrement dit, des exceptions à l'exigence d'unicité sont prévues. Ainsi, il n'est pas tenu compte, pour la détermination du droit à la réduction « chèque habitat » :

7 Cette interprétation est confirmée dans les travaux préparatoires (Doc. Parl., Parlement wallon, session 2015-2016, n° 510/1, p.15).

8 Loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions telle que modifiée par 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.

6 Doc. Parl., Parlement wallon, session 2015-2016, n° 510/1, p.15.

— d'une autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ou par donation<sup>9</sup>;

— 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; en cas d'absence de vente dans le délai, le bénéfice du chèque habitat est définitivement perdu;

— 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; il s'agit là d'une hypothèse d'exception à l'exigence d'unicité de la nouvelle habitation acquise qui n'était pas présente dans le régime du bonus logement; elle est introduite par la Région wallonne pour soutenir ses politiques de soutien au logement locatif de ce type.

### 3. Montant de la réduction d'impôt

Le calcul du montant du chèque habitat se distingue de celui du montant du bonus logement en ce qu'il repose sur les deux critères suivants: le revenu imposable, d'une part, et le nombre

d'enfants à charge, d'autre part. La réduction d'impôt est calculée par individu et non par habitation, avec les données de la période imposable concernée. Le montant de la réduction est donc susceptible de varier à chaque exercice d'imposition. Il se compose d'un montant variable et d'un montant forfaitaire.

Le **montant variable** est fonction du **revenu imposable** devant être défini, pour l'application des dispositions relatives au chèque habitat, comme suit: l'ensemble des revenus imposables nets, diminué des dépenses déductibles et après application du quotient conjugal, mais à l'exclusion des intérêts et dividendes qui n'ont pas de caractère professionnel<sup>10</sup>.

Le montant variable est de 1.520 € pour les contribuables dont le revenu imposable pour la période concernée ne dépasse pas 21.000 €. Lorsque le revenu imposable du contribuable dépasse 21.000 € mais reste inférieur ou égal à 81.000 €, le montant variable est calculé de la façon suivante:

$$\text{Montant variable} = 1.520 \text{ €} - ((\text{revenu imposable} - 21.000 \text{ €}) \times 1,275 \%).$$

Pour les contribuables dont le revenu imposable, pour la période d'imposition, est supérieur à 81.000 €, le montant variable de la réduction d'impôt est égal à zéro.

Le **montant forfaitaire** s'additionne au montant variable. Il est de 125 € *par enfant à charge au 31 décembre de la période imposable*. Ce montant est unique en ce qu'il n'est attribué qu'une seule fois par enfant. En cas de coparenté, lorsqu'il est fait application de l'article 132bis du CIR, le montant forfaitaire est automatiquement attribué pour moitié à chaque parent qui entre dans les conditions du chèque habitat.

De la même manière que pour le montant variable, lorsque le revenu imposable du contribuable, pour la période d'imposition, est supérieur à 81.000 €, le montant forfaitaire pour enfants à charge est égal à zéro.

Dans la philosophie du mécanisme, si toutes les conditions d'application de l'avantage fiscal sont rencontrées, l'on considère, en cas de revenu imposable supérieur à 81.000 €, qu'une réduction d'impôt est belle et bien accordée, ce qui n'est pas sans incidence sur le comptage des droits de tirage

(20 au maximum – voy. ci-avant); toutefois, cette réduction est égale à zéro.

Les montants variables (1520 €) et forfaitaires (125 €) ne font pas l'objet d'une indexation. En revanche, les seuils de revenus utilisés pour le calcul des montants de la réduction (21.000 et 81.000 €) seront indexés à partir de l'exercice d'imposition 2018, et ce sur la base de l'indice santé.

Le montant total de la réduction est réduit de moitié à partir du onzième droit de tirage peu importe que ce onzième droit de tirage survienne ou non pour le même emprunt que celui pour lequel un premier droit de tirage avait été pratiqué; peu importe aussi que ce onzième droit de tirage et les suivants s'effectuent (ou non) en lien avec la même habitation propre que les précédents droits de tirage (on ne récupère pas de nouveaux droits de tirage en changeant d'habitation, le comptage de 20 avantages fiscaux s'effectuant sur une vie).

Comme mentionné ci-dessus, l'habitation propre doit être l'unique habitation du contribuable au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt. Il n'est cependant pas exigé que l'habitation reste unique après cette date. La perte du caractère unique a néanmoins pour conséquence la réduction de moitié du montant de l'avantage si elle intervient au cours des neuf périodes imposables qui suivent la période imposable au cours de laquelle les conditions d'octroi de la réduction ont été remplies pour la première fois. À partir du onzième droit de tirage, la perte du caractère unique n'a plus d'incidence sur le montant de l'avantage qui est automatiquement réduit de moitié pour tous les contribuables. Pour apprécier le caractère unique de l'habitation propre dans cette hypothèse, il n'est pas tenu compte des autres habitations dont le contribuable deviendrait copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ou par donation ni des autres habitations qu'il donne en location via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.

Enfin, le montant total de la réduction d'impôt ne peut jamais dépasser le montant des dépenses d'intérêts, d'amortissements en capital et de primes d'assurance-vie réellement payées, par le contribuable, au cours de la période d'imposition, pour l'acquisition de son habitation propre.

<sup>9</sup> Dans le régime du bonus logement, seul l'héritage était mentionné. La mention de la donation est une nouveauté propre au chèque habitat et à la Région wallonne.

<sup>10</sup> Les travaux préparatoires précisent que «l'exclusion des revenus mobiliers visés à l'article 17, §1er, 1° et 2°, du CIR/92 est justifiée par le souci du respect des libertés fondamentales de circulation au sein de l'Union Européenne, eu égard à l'enseignement de la Cour de justice de l'Union européenne dans un arrêt du 1er juillet 2010, (CJCE, affaire C-233/09 du 1er juillet 2010, arrêt dit 'Dykman')» (Doc. Parl., Parlement wallon, session 2015-2016, n° 510/1, p.12). Il s'agit d'éviter une différence de traitement entre, d'une part, les contribuables qui perçoivent des intérêts et dividendes soumis à précompte mobilier libératoire, et d'autre part, les contribuables qui perçoivent également des intérêts et dividendes mais dont la déclaration est obligatoire.



#### 4. Champs d'application *ratione temporis*

Le chèque habitat est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2017, aux contrats d'emprunt conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>11</sup>.

Les anciens régimes visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du CIR ne sont, en principe, plus accordés aux contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Deux exceptions sont néanmoins prévues.

Premièrement, les emprunts de refinancement de contrats conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 bénéficieront du régime auquel était soumis l'emprunt refinancé (un des anciens régimes donc), sans préjudice de la règle de non-prolongation de la durée d'obtention de l'avantage fiscal visée à l'article 145<sup>46bis</sup> du CIR et évoquée ci-avant.

Deuxièmement, lorsque, à partir du 1<sup>er</sup> 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 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 (bonus logement, épargne à long terme, épargne-logement, etc.), le régime du chèque habitat ne s'applique pas (sans choix possible). Dans un souci de continuité, le contrat conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 sera soumis, s'il en remplit les conditions, au 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 inscrite à l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992.

tion du revenu imposable), le caractère incitatif du chèque habitat, c'est-à-dire son aptitude à améliorer l'accès à la propriété restent à démontrer. D'un point de vue pratique, le chèque habitat nous paraît faire abstraction des réalités bancaires, notamment en ignorant la problématique du paiement des droits d'enregistrement qui constitue le principal frein à l'acquisition pour de nombreux ménages. En considérant que l'avantage fiscal est désormais limité dans le temps, que son montant diminue dès que le revenu imposable du contribuable dépasse 21.000 € et qu'il est supprimé pour les contribuables qui empruntent en vue de rénover, le chèque habitat pourrait décevoir les contribuables wallons (spécialement ceux dont le revenu imposable est supérieur à certains seuils) et renforcer l'idée selon laquelle l'herbe est plus verte ailleurs. —

## Conclusion

L'accroissement de l'autonomie fiscale régionale et le transfert de nouvelles compétences matérielles aux Régions opérés par la sixième réforme de l'État ont indéniablement accru la concurrence entre les trois collectivités régionales. Si la réforme wallonne fait bonne figure sur papier en ce qu'elle introduit un avantage fiscal plus progressif que le bonus logement (réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt, montant de la réduction variable en fonc-

<sup>11</sup> D'un point de vue strictement juridique, le décret du 20 juillet 2016 ne présente pas de caractère rétroactif. Ce point est souligné dans les travaux préparatoire, « 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 ») » (Doc. Parl., Parlement wallon, session 2015-2016, n° 510/1, p.5).

