



Le fisc et votre habitation

BIEN INFORMÉ



BNP PARIBAS
FORTIS

| La banque et l'assurance d'un monde qui change

Sommaire

Avantages fiscaux liés à un crédit hypothécaire	4
Impact fiscal du régime fiscal «habitation unique et propre»	10
Avantages fiscaux pour une habitation non unique et/ou non propre	17
Revenus immobiliers et l'avantage de la déduction des intérêts	22
À lire avant l'acquisition, la construction ou la rénovation d'une habitation !	28

Avant- propos

Pour la plupart des particuliers

l'habitation propre offre les avantages fiscaux les plus importants pour la plupart des contribuables.

Et cela, déjà bien avant la pose de la première brique ou même l'achat du terrain. Si elle est relativement complexe, la législation relative à ces avantages fiscaux mérite néanmoins qu'on s'y intéresse de plus près. Le but de la présente brochure est de vous fournir un maximum d'aide dans l'exploration de l'environnement fiscal - au sens large - de votre habitation, de votre crédit et de vos assurances.

La complexité de l'environnement fiscal résulte des profondes modifications légales en 2005. Plus particulièrement, en ce qui concerne «l'habitation unique et propre», les modifications légales conduisent à une distinction stricte entre les crédits conclus avant 2005 et ceux conclus à partir de 2005.

L'accord gouvernemental du gouvernement Di Rupo prévoit en outre des mesures ayant un impact sur la fiscalité des crédits habitation et des investissements économiseurs d'énergie. Toutes les mesures n'avaient pas encore été converties en textes de loi à la clôture de la rédaction de la présente brochure. Lorsque nous avons rédigé cette

brochure, nous avons donc seulement tenu compte des mesures dont nous avons connaissance à ce moment-là.

Quelques remarques préliminaires importantes

○ Dans la présente brochure, nous n'examinerons que le régime fiscal tel qu'il est applicable aux projets débutés et aux crédits en conclus en 2012. Nous attirons toutefois l'attention sur le fait que, dans certains cas, un crédit, bien que conclu à partir de 2005, peut encore tomber sous le régime fiscal tel qu'il est applicable aux crédits conclus avant 2005. C'est notamment le cas lorsque vous contractez un crédit complémentaire pour votre «habitation unique et propre» mais qu'en même temps, vous avez encore un crédit conclu avant 2005 pour la même habitation. Ce sera également le cas pour un crédit de refinancement d'un crédit conclu avant 2005. Si vous êtes concernés, nous vous recommandons de vous adresser à votre agence BNP Paribas Fortis pour obtenir plus d'informations sur le régime fiscal

des crédits conclus avant 2005.

○ **Sauf mention contraire**, les montants repris dans les exemples de cette brochure sont les montants indexés pour les revenus de l'année 2012 (exercice d'imposition 2013) tels qu'ils sont connus à la clôture de la rédaction de cette brochure.

○ **Pour faciliter la lecture**, nous avons choisi d'utiliser uniquement le terme «habitation» dans toute la brochure. Il faut bien entendu entendre par là tous les types d'habitation : maisons, appartements, studios, ... □

En vertu de l'accord gouvernemental, la compétence fiscale en matière de « logement », dont font partie les avantages fiscaux des crédits hypothécaires, sera transférée aux Régions à partir de 2014. Sur la base des annonces déjà parues à ce propos dans les médias, nous supposons qu'il n'y aura guère d'impact sur les crédits hypothécaires contractés jusqu'en 2013 inclus.



Avantages fiscaux

liés à un crédit
hypothécaire

L'avantage fiscal pour «habitation unique et propre»

Lorsque vous contractez un crédit pour l'acquisition ou la conservation de votre **habitation unique et propre**, celui-ci entre en considération, sous certaines conditions, pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre» appelée également «**bonus habitation**».

Le régime fiscal pour «habitation unique et propre» lie des avantages fiscaux aux dépenses suivantes :

- **les intérêts** du crédit dans la mesure où l'habitation financée est destinée à l'usage privé de l'emprunteur et de sa famille ;
- **les amortissements** en capital du crédit ;
- **les primes** d'assurances-vie individuelles qui garantissent le remboursement du crédit (dénommées assurances-vie liées).

Dans la mesure où le crédit a trait à une partie de l'habitation qui est louée (par exemple, une chambre louée à un étudiant), les intérêts y afférents sont pris en considération pour la déduction ordinaire des intérêts.

Le régime fiscal pour «habitation unique et propre» est appelée également «bonus habitation»

Dans la mesure où le crédit a trait à une partie de l'habitation qui est affectée à un usage professionnel par l'emprunteur, les intérêts y afférents sont pris en considération comme charge professionnelle.

Conditions relatives au bien immeuble financé

Le crédit doit servir au financement d'une habitation.

On entend généralement par «habitation» un bâtiment (en particulier, une maison unifamiliale ou un appartement) - ou une partie de bâtiment - qui, de par sa nature, est destiné à l'habitation ou à être utilisé en tant que tel, soit par une famille, soit par un isolé, et où différentes activités familiales sont exercées.

Un crédit qui sert exclusivement à financer l'acquisition d'un terrain ne peut jamais bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre». Par contre, un crédit servant à financer

□ Avantages fiscaux

liés à un crédit hypothécaire

- > L'achat d'un bien immobilier qui, en soi, ne peut être considéré comme une habitation, peut entrer en considération pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre» si vous pouvez démontrer que cet immobilier sera transformé en habitation.

Quand votre crédit sert à financer une nue-propriété, vous ne pouvez pas profiter du régime fiscal d'habitation unique et propre.

En principe, vous ne pouvez bénéficier d'aucun avantage fiscal si vous êtes nu-propriétaire de l'habitation financée.

Cette condition est appréciée par emprunteur. Ainsi, lorsque des personnes mariées contractent ensemble un crédit hypothécaire pour une habitation dont un seul conjoint est propriétaire, le régime fiscal pour «habitation unique et propre» ne sera accordée qu'à ce conjoint. Il existe cependant une exception à cette règle. Lorsque vous êtes mariés sous le régime de la communauté légale en vertu duquel les revenus éventuels de l'habitation financée tombent dans le patrimoine commun, l'administration tolère que, dans ce cas, les deux conjoints puissent bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre» même si seul l'un d'entre-eux est propriétaire.

Bien entendu, il faut que les deux conjoints interviennent comme emprunteur. En outre, il faut que le crédit soit contracté au moment où les conjoints sont soumis à une imposition commune, et donc au plus tôt l'année qui suit celle du mariage. Cette exception s'applique principalement aux conjoints mariés sous le régime légal.

L'habitation financée doit être située dans l'Espace économique européen.

L'Espace économique européen comprend les 27 membres de l'UE (Belgique, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Allemagne, Danemark, Irlande, Royaume-Uni, Grèce, Portugal, Espagne,

Finlande, Autriche, Suède, Chypre, Estonie, Lettonie, Lituanie, Hongrie, Malte, Pologne, Slovaquie, Tchéquie, Bulgarie et Roumanie) ainsi que la Norvège, l'Islande et le Liechtenstein.

L'habitation financée doit être ou doit devenir l'unique habitation.

La notion «habitation unique» signifie que vous ne pouvez pas, à côté de l'habitation en question, posséder d'autres habitations dont vous êtes (co)propriétaire, nu-propriétaire, 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, vous ne devez pas tenir compte :

- **d'une autre habitation** dont vous êtes copropriétaire, nu-propriétaire 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.

Exemple 1

Vous êtes déjà propriétaire d'une habitation. Si vous contractez en 2012 un crédit hypothécaire pour l'achat d'une autre habitation que vous allez occuper,

La notion «unique» doit être appréciée séparément dans le chef de chaque emprunteur.

Même si vous êtes mariés ou en cohabitation légale, la notion «unique» doit également s'apprécier séparément dans votre chef et dans le chef de votre conjoint/cohabitant légal.

il ne sera question d'une habitation unique que si l'habitation précédente est vendue au 31 décembre 2012 ou s'il est prouvé que l'habitation précédente est mise en vente au 31 décembre 2012.

En outre, dans ce dernier cas, l'habitation précédente doit être effectivement vendue au plus tard au 31 décembre 2013 pour pouvoir continuer à bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre». Si vous ne parvenez pas à vendre l'habitation précédente au 31 décembre 2013, votre crédit hypothécaire retombera de manière irrévocable dans le régime d'habitation non unique à partir de l'année des revenus 2013.

Exemple 2

Vous êtes enfant unique et, au décès de vos deux parents, vous devenez le plein propriétaire de l'habitation familiale. Si vous avez conclu en 2012 un crédit avec votre conjoint(e)/cohabitant(e)légal(e) pour l'achat d'une habitation que vous voulez occuper, vous ne remplissez pas les conditions d'habitation unique (sauf si l'habitation héritée de vos parents est vendue avant la fin de l'année 2012 ou si elle est à vendre au 31 décembre 2012 et qu'elle a été réellement vendue au plus tard le 31 décembre 2013). Par contre, votre conjoint(e)/cohabitant(e)légal(e) ne disposant d'aucune autre habitation, à l'exception de la copropriété, la nue-propriété ou l'usufruit à la suite d'un héritage, elle/il remplit les conditions d'habitation unique. Si, par contre, vous aviez hérité de la maison familiale en indivision avec vos frères et sœurs, l'habitation achetée pourrait alors être qualifiée d'habitation unique.

L'habitation financée doit être ou devenir l'habitation «propre».

Sur le plan fiscal, une habitation peut être considérée comme «propre» si vous l'occupez personnellement (avec votre famille). Cela peut donc être toute habitation qui est à votre disposition (et celle de votre famille).



Il n'est pas nécessaire d'y avoir votre domicile. Une résidence secondaire qui est exclusivement occupée par vous et votre famille pendant les vacances

Lorsque vous êtes nu-propriétaire de l'habitation financée, vous ne pouvez en principe profiter d'aucun avantage fiscal

peut donc être prise en considération comme habitation «propre».

De même, une habitation que vous ne pouvez occuper personnellement pour des raisons professionnelles et/ou sociales, sera quand même considérée comme habitation «propre».

Si vous possédez plusieurs habitations qui peuvent être considérées comme habitations «propres», vous devez faire un choix. En effet, vous ne pouvez, au même moment, avoir qu'une seule habitation «propre». Les conjoints et

les cohabitants légaux doivent considérer la même habitation comme habitation «propre».

Pour pouvoir bénéficier du régime fiscal «habitation unique et propre», la condition «propre» est appréciée au 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit. Vous bénéficierez toutefois d'un délai supplémentaire si vous ne pouvez occuper l'habitation en raison :

- de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation ;
- d'entraves légales ou contractuelles.

Les entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation sont entre autres :

- un délai de résiliation qui découle de la législation sur les baux dans le cas où vous êtes propriétaire d'une habitation qui est louée ;
- des dispositions reprises dans l'acte d'achat stipulant que le propriétaire précédent ou le locataire peut rester pendant un certain temps dans l'habitation, par exemple parce que la nouvelle habitation du propriétaire précédent ou du locataire n'est pas encore achevée.

Dans ces deux cas, vous devrez occuper l'habitation au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'année du crédit pour pouvoir continuer à bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre».

Si vous n'occupez pas l'habitation au 31 décembre de la deuxième année qui suit l'année du crédit, votre crédit hypothécaire retombera dans le régime d'habitation non propre à partir de cette année. Ce changement de régime fiscal est en principe irrévocable, sauf

□ Avantages fiscaux

liés à un crédit hypothécaire



- > si les entraves légales ou contractuelles existent toujours, ou si l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation ne permet pas encore d'occuper l'habitation.

Dans ces cas, le crédit hypothécaire pourra de nouveau bénéficier du régime fiscal pour habitation propre et unique à partir de l'année où vous occupez l'habitation, à condition que cette occupation se réalise dans l'année au cours de laquelle les entraves légales ou contractuelles n'existent plus ou dans l'année au cours de laquelle l'avancement des travaux de construction ou de rénovation permet l'occupation.

Exemple

En automne 2012, vous allez commencer la construction de votre habitation unique et propre pour laquelle vous avez conclu un crédit en 2012. Bien que vous ne puissiez pas encore occuper l'habitation au 31 décembre 2012 en raison de l'état d'avancement des travaux, vous

pouvez déjà bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre».

Si vous occupez l'habitation au plus tard au 31 décembre 2014 (31 décembre de la deuxième année qui suit l'année de la conclusion du crédit), votre crédit hypothécaire continue à bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre».

Par contre, si les travaux de construction ne vous permettent pas d'occuper l'habitation au 31 décembre 2014, votre crédit hypothécaire retombera, à partir de l'année des revenus 2014, dans le régime de l'habitation non propre. Mais si les travaux de construction se terminent en 2015, et si vous occupez l'habitation également en 2015, le régime fiscal pour habitation propre et unique pourra être appliqué de nouveau à partir de l'année des revenus 2015.

Conditions relatives au crédit Il doit s'agir d'un crédit hypothécaire.

Sous le terme «crédit», on entend toute avance octroyée ou reprise dans le cadre d'une ouverture de crédit. L'ouverture de crédit est une convention-cadre dans laquelle une ou plusieurs avances peuvent être octroyées ou reprises.

Pour être pris en considération pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre», le crédit doit être garanti par une inscription hypothécaire effective. Lorsque nous parlons d'un «crédit hypothécaire», nous visons donc une avance octroyée (ou reprise) dans le cadre d'une ouverture de crédit effectivement garantie par une inscription hypothécaire.

Par contre, les crédits non-hypothécaires sont, tout au plus, pris en considération pour la déduction ordinaire des intérêts et ne procurent un avantage fiscal que dans la mesure où les intérêts peuvent être utilisés

Le crédit doit avoir une durée contractuelle d'au moins 10 ans.

Le crédit doit être conclu auprès d'une institution financière ayant son siège dans l'Espace économique européen.

Cette condition implique que les prêts hypothécaires «familiaux» n'entrent pas en considération pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre».

L'Espace économique européen comprend les 27 membres de l'UE (Belgique, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Allemagne, Danemark, Irlande, Royaume-Uni, Grèce, Portugal, Espagne, Finlande, Autriche, Suède, Chypre, Estonie, Lettonie, Lituanie, Hongrie, Malte, Pologne, Slovaquie, République tchèque, Bulgarie et Roumanie) ainsi que la Norvège, l'Islande et le Liechtenstein.

Le crédit doit servir à l'acquisition ou à la conservation de l'habitation unique.

Ceci est le cas lorsque le crédit a pour but :

- l'acquisition d'une habitation, y compris les droits d'enregistrement ou la TVA ;
- la construction d'une habitation ;
- la transformation ou la rénovation d'une habitation ;
- le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à une habitation.

Il n'y a pas de montant minimum pour les travaux de transformation ou de rénovation. De même, ces travaux ne doivent pas être réalisés par un

entrepreneur enregistré. Les matériaux utilisés par un éventuel bricoleur pour les travaux de transformation sont également pris en considération.

Sont, entre autres, exclus :

- les honoraires des architectes, des géomètres et des ingénieurs ;
- les frais et honoraires notariaux relatifs à la conclusion du crédit ;
- les travaux relatifs à l'aménagement et aux clôtures du jardin ;
- la construction ou la rénovation de piscines, saunas, minigolf ou terrains de tennis ;
- l'acquisition d'un garage.

Conditions relatives à l'assurance-vie

Sont principalement visées :

- l'assurance solde restant dû qui garantit le remboursement (d'une partie) d'un crédit en cas de décès prématuré de l'assuré ;
- l'assurance vie-mixte qui sert au remboursement du crédit à l'échéance en cas de vie de l'assuré et au remboursement du crédit en cas de décès prématuré de l'assuré.

Si le contrat d'assurance garantit un montant supérieur au montant du crédit pris en considération, les primes ne bénéficient pas du régime fiscal pour «habitation unique et propre». Dans ce cas, les primes sont prises en considération pour la réduction d'impôt pour l'épargne à long terme. Si toutefois, le crédit hypothécaire est contracté par deux ou plusieurs emprunteurs pour le financement d'une «habitation unique et propre», tous les emprunteurs peuvent s'assurer pour le montant total du crédit.

Exemple

Vous achetez avec votre partenaire une habitation qui est votre «habitation unique et propre». Pour ce faire, vous contractez ensemble un crédit hypothécaire de 100.000 EUR qui répond à toutes les conditions pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre».

Etant donné que vous ne voulez pas qu'au décès de l'un de vous, le survivant ait encore des dettes auprès de la banque, vous avez choisi une assurance de solde restant dû avec une couverture totale. Chacun conclut donc une assurance de solde restant dû avec un capital assuré de 100.000 EUR. Les primes de ces assurances de solde restant dû entrent en considération, avec les amortissements en capital et les intérêts, pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre».

Conditions relatives à l'assurance-vie :

- l'emprunteur doit être le preneur d'assurance et l'assuré ;
- le contrat d'assurance doit être conclu avant son 65ème anniversaire ;
- lorsque le contrat d'assurance prévoit des avantages en cas de vie, le contrat doit avoir une durée minimum de 10 ans et le bénéficiaire en cas de vie doit être le preneur à partir de 65 ans.
- le bénéficiaire en cas de décès doit être stipulé au profit des personnes qui, suite au décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de l'habitation financée ;
- le contrat d'assurance doit être conclu auprès d'une institution établie dans l'Espace économique européen.
- Le contrat d'assurance-vie doit servir exclusivement à la garantie ou à la reconstitution d'un crédit hypothécaire qui entre en considération pour l'avantage fiscal pour «habitation unique et propre». □

Si vous demandez des avantages fiscaux pour les primes d'une assurance-vie individuelle, vous devez tenir compte du fait que le paiement éventuel du capital assuré sera imposé.

Impact fiscal

du régime fiscal
«habitation unique
et propre»

Quels montants entrent en ligne de compte ?

La **corbeille fiscale** pour l'habitation unique et propre est composée d'un montant de base d'un maximum de **1.500 EUR** (non indexé).

Ce montant est majoré pendant une période maximum de 10 ans d'un montant complémentaire de maximum 500 EUR (non indexé) et d'un montant de 50 EUR (non indexé) si vous avez au moins 3 enfants à charge au 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle le crédit hypothécaire a été conclu.

Ces montants complémentaires (500 EUR + 50 EUR) sont toutefois perdus dès lors qu'au 31 décembre d'une quelconque année ultérieure, vous ne remplissez plus la condition d'habitation unique.

Pour deux emprunteurs ou cohabitants légaux ensemble qui entrent tous les

deux en ligne de compte pour le régime fiscal pour habitation unique et propre, cela donne ceci pour l'année de revenus de 2012 :

- o **5.860 EUR** (pour moins de trois enfants à charge) et
- o **6.000 EUR** (pour trois enfants ou plus).

Il est important de noter que la corbeille fiscale pour «l'habitation unique et propre» n'est pas influencée par la hauteur des revenus imposables.

Jusqu'à l'année des revenus 2011 incluse, les dépenses reprises dans la corbeille «habitation unique et propre» étaient déduites de votre revenu imposable globalement. Par conséquent, vous obteniez

un avantage fiscal calculé au taux d'imposition marginal, c.-à-d. au tarif de la

Résumé

	Bedrag vóór indexatie (in EURO)	Après indexation, valable pour 2012 (en EUR)
Base	1.500	2.200
Majoration	500	730
Majoration complémentaire	50	70

plus haute tranche d'impôt (à majorer des centimes additionnels communaux).

L'une des mesures de l'accord budgétaire du gouvernement Di Rupo prévoit le remplacement de la déduction « habitation unique et propre » par une réduction d'impôt au taux uniforme de 45 %. Si votre revenu imposable globalement est supérieur à 36.300 EUR, cela implique une réduction de l'avantage final de 50 à 45 %. Cependant, si votre revenu imposable globalement est inférieur à 19.810 EUR, vous obtiendrez un avantage fiscal plus élevé.

Exemple 1

Votre conjoint et vous-même construisez une habitation unique et propre en 2012 et vous avez, à cet effet, conclu la même année un crédit hypothécaire de 100.000 EUR sur 20 ans. À partir de 2012, vous entrez en ligne de compte pour le régime fiscal pour habitation unique et propre et, pour 2012, aussi bien votre conjoint que vous-même bénéficiez d'une corbeille maximale de 2.930 EUR (c.-à-d. 2.200 + 730 EUR) ou d'un montant total de 5.860 EUR. En 2014, vous achetez ensemble

un appartement à la mer. À partir de 2014, votre conjoint et vous-même n'entrez plus en ligne de compte que pour la corbeille de base de 2.200 EUR (qui doit encore être indexée), puisqu'en 2014, vous ne remplissez plus la condition d'habitation unique. La corbeille (supplémentaire) de 730 EUR (année de revenus 2012) ne peut donc plus être utilisée.

Exemple 2

Dans le même exemple, votre conjoint et vous-même avez trois enfants à charge au 1er janvier 2013. À partir de 2012,

aussi bien votre conjoint que vous-même bénéficiez de la corbeille maximale de 3.000 EUR (c.-à-d. 2.200 + 730 + 70 EUR) ou d'un montant total de 6.000 EUR. En 2014, vous achetez ensemble un appartement à la mer.

À partir de 2014, votre conjoint et vous-même n'entrez plus en ligne de compte que pour la corbeille de base de 2.200 EUR (qui doit encore être indexée), étant donné qu'en 2014, vous ne disposez plus d'une habitation unique. Les corbeilles (supplémentaires) de 730 + 70 EUR (année de revenus 2012) ne peuvent donc plus être utilisées.

Tableau des taux d'imposition

Tranche de revenus (en EUR)	Imposition sur la tranche concernée (en %)	Imposition sur la tranche concernée (en EUR)	Imposition totale (en EUR)
0 - 8.350	25	2.087,50	2.087,50
8.350 - 11.890	30	1.062,00	3.149,50
11.890 - 19.810	40	3.168,00	6.317,50
19.810 - 36.300	45	7.420,00	13.738,00
Au-delà de 36.300	50



Imputation de votre charge de crédit

à la corbeille «habitation unique et propre»

Vous pouvez utiliser librement la corbeille «habitation unique et propre» jusqu'à concurrence du montant maximum, tant pour les intérêts que pour les amortissements du capital ou pour les primes de votre assurance-vie liées à votre crédit.

Vous n'êtes pas obligé d'utiliser ces trois éléments cumulativement. Notamment lorsque votre charge de crédit dépasse la corbeille prévue, il peut être important de savoir précisément quel élément vous pouvez imputer.

Exemple

Vous êtes célibataire, sans enfant à charge, et vous avez conclu en 2012

Même si vous ne déduisez qu'une partie de la prime, le capital de l'assurance éventuellement versé plus tard sera imposé dans sa totalité.

Si vous n'incluez, dans votre corbeille, que les amortissements du capital et les intérêts, votre corbeille offrira le même avantage fiscal, mais vous éviterez que le capital de l'assurance soit imposé en cas d'éventuel versement ultérieur.

un crédit hypothécaire de 150.000 EUR à 5,40% sur 20 ans pour l'achat d'une habitation unique et propre. Vos amortissements de capital s'élèvent en 2012 à 2.108 EUR, les intérêts à 10.039 EUR et la prime d'assurance-vie à 150 EUR.

Le total des amortissements et des intérêts s'élève à 12.147 EUR et dépasse donc le montant de votre corbeille qui est de 2.930 EUR (2.200 + 730 EUR).

Si, dans cet exemple, vous choisissez d'inclure ces trois éléments, chaque élément - le capital, les intérêts, la prime d'assurance - seront alors pris en compte proportionnellement dans la corbeille.



Rapport entre le montant de votre crédit et la corbeille «habitation unique et propre»

Le montant du crédit fiscalement optimal varie selon le montant maximum applicable de la corbeille et les caractéristiques spécifiques du crédit (mensualités fixes, amortissements constants en capital, durée, taux d'intérêt...).

Le tableau récapitulatif ci-contre vous donne une idée du montant estimé du crédit qui comble la corbeille «habitation unique et propre» pour deux emprunteurs avec moins de 3 enfants à charge au 1^{er} janvier 2013 qui possèdent ensemble (50/50) une «habitation unique et propre».

Les montants ci-après sont basés sur la corbeille «habitation unique et propre» telle qu'elle est d'application pour l'année des revenus 2012. Comme la corbeille est indexée chaque année, vous devriez peut-être, en fonction de votre

situation personnelle, prendre un montant un peu plus élevé.

A noter également que ces montants doivent être réduits de moitié pour un crédit avec un seul emprunteur.

	20 ans	30 ans	40 ans
3%	88.400 EUR	116.500 EUR	137.400 EUR
4%	81.100 EUR	103.200 EUR	118.100 EUR
5%	74.700 EUR	92.200 EUR	102.900 EUR
6%	69.100 EUR	82.900 EUR	90.600 EUR

Calcul de votre corbeille

«habitation unique et propre» et de l'avantage fiscal

Premier cas :

Vous êtes imposé comme célibataire et vous avez contracté seul un crédit hypothécaire pour votre «habitation unique et propre» dont vous êtes totalement ou partiellement propriétaire.

Dans ce cas, les dépenses de votre crédit (amortissements en capital, intérêts, primes) profitent d'une diminution d'impôts de 45% dans la limite de votre corbeille «habitation unique et propre».

Exemple

Vous êtes cohabitant de fait et, en 2012, vous achetez en indivision avec votre partenaire une «habitation unique et propre» pour un prix de 150.000 EUR. Pour le paiement de votre part du prix d'achat, vous contractez un crédit hypothécaire d'un montant de 75.000 EUR pour lequel vous avez remboursé en 2012, 2.000 EUR en capital et 1.000 EUR en intérêts. Etant donné que les amortissements en capital et les intérêts sont largement suffisants pour compléter votre corbeille «habitation unique et propre», vous choisissez de conclure le contrat d'assurance de solde restant dû hors fiscalité pour que la prestation éventuelle ne soit pas imposée. Les centimes additionnels de votre commune s'élèvent à 7%.

Comme vous avez 3.000 EUR de dépenses qui peuvent être prises en considération, vous pouvez, pour 2011, bénéficier du maximum de la corbeille «habitation unique et propre». Vous pouvez ainsi profiter de 45% de diminution d'impôts sur un montant de 2.930 EUR (2.200 + 730 EUR) et réaliser grâce à cela, une économie d'impôt de 1.410 EUR (2.930 EUR x 45% x 107%). Remarquez que vous pouvez réaliser une

économie d'impôt supérieure aux intérêts que vous devez payer.

Deuxième cas :

Vous êtes imposé comme célibataire et vous êtes co-emprunteur d'un crédit hypothécaire pour votre «habitation unique et propre» dont vous êtes seulement partiellement propriétaire.

Dans ce cas, les amortissements en capital et les intérêts du crédit commun sont répartis en fonction de la quote-part de propriété. Votre part dans les amortissements en capital et les intérêts ainsi que vos primes d'assurance-vie profitent d'une réduction d'impôts de 45% dans votre corbeille «habitation unique et propre».

Exemple

Vous êtes cohabitant de fait et en 2012, vous achetez en indivision avec votre partenaire une «habitation unique et propre» pour un prix de 150.000 EUR. Pour cela, vous contractez avec votre partenaire un crédit hypothécaire de 75.000 EUR pour lequel vous avez remboursé en 2012, 2.000 EUR en capital et 1.000 EUR en intérêts. Votre part dans les remboursements en capital et en intérêts s'élève donc à 1.500 EUR [(2.000 + 1.000 EUR) x 50%]. Comme vous avez encore de la place pour 1.430 EUR (2.930 - 1.500 EUR) dans votre corbeille «habitation unique et propre», vous concluez un contrat d'assurance de solde restant dû fiscalisé avec une prime unique de 1.430 EUR et, en complément, un contrat d'assurance de solde restant dû à primes annuelles hors fiscalité pour le solde éventuel. Les centimes additionnels de votre commune s'élèvent à 7%.

Comme vous avez 2.930 EUR (1.500 EUR de remboursement en capital et intérêts

et 1.430 EUR de primes d'assurance) de dépenses qui peuvent être prises en considération, vous pouvez, pour 2012, bénéficier du maximum de la corbeille «habitation unique et propre».

Vous pouvez ainsi profiter d'une réduction d'impôts de 2.930 EUR (2.200 + 730 EUR) et réaliser grâce à cela, une économie d'impôt de 1.410,80 EUR (2.930 EUR x 45% x 107%). Remarquez que via le régime fiscal pour «habitation unique et propre», vous pouvez réaliser une économie d'impôt supérieure à votre part dans les intérêts payés.

Troisième cas :

Vous êtes imposé ensemble avec votre partenaire et vous êtes, avec votre partenaire, co-emprunteur d'un crédit hypothécaire pour votre habitation propre qui est, pour tous les deux, l'habitation unique.

Les conjoints et les cohabitants légaux qui sont imposés ensemble et qui peuvent tous les deux bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre» pour un crédit hypothécaire commun, peuvent répartir librement les dépenses liées au crédit (amortissements en capital et intérêts) ainsi que les primes de l'assurance-vie.

Dans le troisième cas, les amortissements en capital et les intérêts du crédit commun sont répartis en fonction de la quote-part de propriété

Exemple

Vous êtes marié depuis de nombreuses années sous séparation des biens et, vous souhaitez acheter en 2012 une nouvelle habitation familiale qui sera, pour tous les deux, l'habitation unique. Votre part de propriété dans la nouvelle habitation atteint 70 %, votre épouse détient une part de propriété de 30 %. Vous n'avez plus de crédit en cours et, pour des raisons purement fiscales, vous contractez avec votre conjoint un crédit hypothécaire. En 2012, vous remboursez pour cela 4.000 EUR en capital et 2.000 EUR en intérêts. Comme vous avez

Quatrième cas :

Vous êtes imposé ensemble avec votre partenaire et vous êtes, avec votre partenaire, co-emprunteur d'un crédit hypothécaire pour votre habitation propre qui est votre habitation unique. Votre partenaire est cependant déjà propriétaire d'une autre habitation et ne satisfait pas à la condition habitation «unique».

◦ **Au cas où seul un des partenaires** soumis à une imposition commune peut bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre», les dépenses du

pour «habitation unique et propre». Pour financer l'acquisition, vous contractez avec votre partenaire un crédit hypothécaire de 75.000 EUR pour lequel vous remboursez en 2012 2.000 EUR en capital et 1.000 EUR en intérêts.

Deux contrats d'assurance de solde restant dû ont été conclus. Vous payez pour votre assurance-vie une prime unique de 1.000 EUR.

Les centimes additionnels de votre commune s'élèvent à 7%.

Le montant du crédit fiscalement optimal varie selon le montant maximum de la corbeille et des caractéristiques du crédit même

déjà un capital d'épargne appréciable, vous décidez de ne pas conclure d'assurance solde restant dû. Les centimes additionnels de votre commune s'élèvent à 7%.

Les dépenses du crédit hypothécaire (amortissements en capital et intérêts) s'élèvent à 6.000 EUR (4.000 + 2.000 EUR) et peuvent être réparties librement. En dépit d'une répartition inégale de la propriété, vous pouvez répartir uniformément les amortissements en capital et les intérêts et, de cette manière, remplir complètement les deux corbeilles. L'économie d'impôt s'élève donc à 2.821,59 EUR (2.930 x 2 x 45 % x 107 %). Remarquez que, via le régime fiscal pour «habitation unique et propre», vous pouvez réaliser une économie d'impôt supérieure aux intérêts que vous devez payer.

crédit hypothécaire doivent être, dans un premier temps, ventilées en fonction de la quote-part de propriété.

◦ **Dans le chef de chaque partenaire,** le régime fiscal propre est appliqué sur les amortissements en capital et les intérêts ainsi répartis, de même que sur les primes d'assurance de chacun.

Exemple

Vous êtes marié sous le régime de la séparation des biens et en 2012, vous achetez avec votre partenaire une «habitation unique et propre» pour un prix de 150.000 EUR. Votre part de propriété atteint 40 %, celle de votre épouse, 60 %. Cette habitation servira de logement familial.

Vous ne possédez pas d'autre habitation. Par contre, votre partenaire a déjà une autre habitation reçue par donation de ses parents. Il ou elle ne peut donc pas bénéficier du régime fiscal

◦ **Répartition des amortissements** en capital et intérêts suivant votre quote-part dans la propriété :

$[(2.000 + 1.000 \text{ EUR}) \times 40\%] = 1.200 \text{ EUR}.$

◦ **Sur la part de votre conjoint** ainsi que sur ses primes d'assurance-vie, le régime fiscal pour habitation non unique est d'application (voir chapitre suivant).

◦ **Sur votre part** (de 2.200 (1200 + 1.000 EUR) ainsi que sur vos primes d'assurance-vie, c'est le régime «habitation unique et propre» qui est d'application.

◦ **L'avantage fiscal** lié au régime fiscal pour «habitation unique et propre» atteint (2.200 EUR x 45% x 107%) = 1.059,30 EUR.

Notez que via le régime fiscal pour «habitation unique et propre», vous pouvez réaliser une économie d'impôt supérieure aux intérêts que vous devez payer. En outre, votre conjoint pourra bénéficier des avantages fiscaux pour sa part du crédit hypothécaire et ses primes d'assurance-vie.

Cas particulier : maintien du régime fiscal tel qu'il existait pour les crédits conclus avant 2005.

Bien que le crédit hypothécaire que vous avez contracté en 2012 pour votre

□ Impact fiscal

du régime fiscal «habitation unique et propre»

- > «habitation unique et propre» tombe, en principe, sous le régime du régime fiscal pour «habitation unique et propre», celui-ci peut, dans des cas spécifiques, encore relever du régime fiscal applicable aux crédits conclus avant 2005.

C'est notamment le cas lorsque vous avez un crédit en cours d'avant 2005 pour votre «habitation unique et propre» et que vous envisagez maintenant pour la même maison :

- **de refinancer** ce crédit ;
- **de contracter** un crédit complémentaire (par ex. un crédit pour la transformation).

Refinancement d'un crédit existant

Si vous refinancez votre crédit d'avant 2005, ce crédit ne peut jamais être pris en considération pour le régime fiscal «habitation unique et propre» car ce crédit remplace en fait le crédit précédent. Le crédit de refinancement prolonge simplement les avantages fiscaux liés au crédit d'origine.

Crédit complémentaire

Pour un crédit complémentaire, vous devrez faire un choix. Supposons que vous avez encore un crédit hypothécaire en cours contracté avant 2005 pour ce qui était à l'époque votre habitation unique. Par conséquent, les amortissements en capital du crédit existant entrent en principe en ligne de compte pour l'épargne-logement. En 2012, vous contractez un crédit complémentaire pour effectuer des transformations à cette même habitation, qui est toujours votre habitation unique et propre. En principe, les deux crédits tombent sous le régime fiscal applicable aux crédits conclus avant 2005.

Néanmoins, si vous souhaitez bénéficier du régime fiscal pour «habitation unique et propre» pour le nouveau crédit hypothécaire, vous devez alors effectuer un choix dans votre

déclaration fiscale de l'année des revenus 2012. Ce choix est **définitif** et **irrévocable** et vaut pour toute la durée du crédit complémentaire.

Par conséquent, en 2011, il existe deux possibilités pour un crédit complémentaire :

- **Soit vous optez** dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques de l'année des revenus 2012 pour l'application du régime fiscal pour «habitation unique et propre» pour le crédit complémentaire. Dans ce cas, à partir de l'année des revenus 2012, vous ne pouvez plus demander le bénéfice d'avantages fiscaux pour vos crédits en cours conclus avant 2005 pour cette

Vous devez faire un choix s'il s'agit d'un crédit complémentaire

habitation. Vous ne pouvez pas non plus demander d'avantages fiscaux pour les primes d'assurance vie qui servent à couvrir uniquement les crédits hypothécaires actuels qui entrent en ligne de compte pour l'épargne-logement et/ou la déduction complémentaire d'intérêts. Si vous demandez quand même les avantages fiscaux pour vos primes de contrats d'assurance qui servaient exclusivement à garantir un crédit hypothécaire existant entrant en ligne de compte pour l'épargne-logement ou la déduction complémentaire d'intérêts, vous optez alors pour le maintien du régime fiscal tel qu'il est d'application pour les crédits d'avant 2005.

- **Soit vous optez** dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques de l'année des revenus 2012 pour ne pas appliquer le régime fiscal pour «habitation unique et propre». Dans ce cas, tant le crédit existant que le crédit complémentaire tombent sous le régime fiscal tel qu'il est d'application pour les crédits d'avant 2005.

Cumul du régime fiscal «crédits hypothécaires conclus avant 2005» et le régime fiscal pour «habitation unique et propre»

Au point précédent, nous avons abordé le régime fiscal optionnel qui est applicable aux crédits qui, en principe, entrent en considération pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre» mais qui ont été conclus à un moment où des crédits d'avant 2005 sont toujours en cours pour la même habitation. Il existe cependant des cas où vous pouvez combiner des avantages fiscaux liés à un crédit d'avant 2005 et le régime fiscal pour «habitation unique et propre». Cela peut notamment être le cas dans les situations suivantes :

- **Vous avez entièrement remboursé vos crédits d'avant 2005** par vos fonds propres et ensuite vous avez contracté un crédit hypothécaire pour la transformation pour la même «habitation unique et propre».
- **Vous avez conclu en 2012 un crédit hypothécaire** pour l'achat ou la construction de votre «habitation unique et propre» mais vous avez encore un crédit hypothécaire pour votre habitation précédente (que vous vendez ou que vous mettez en vente au plus tard au 31 décembre 2012). □

Etant donné que la problématique de la coexistence des crédits hypothécaires est très complexe et qu'elle sera probablement modifiée en conséquence des mesures budgétaires du gouvernement Di Rupo, nous vous conseillons de vous adresser à votre agence BNP Paribas Fortis pour de plus amples informations concernant votre cas particulier.

Avantages fiscaux

pour une habitation non unique et/ou non propre

Régime fiscal pour une habitation

non unique et/ou non propre

Crédit pour l'acquisition, la construction ou la transformation de votre habitation qui ne répond pas au critère «habitation unique et propre»

Lorsque vous contractez un crédit pour l'acquisition, la construction ou la transformation de votre habitation qui ne répond pas au critère «habitation unique et propre» au sens du régime fiscal pour «habitation unique et propre», ce crédit peut, sous certaines conditions, entrer en considération pour les avantages fiscaux suivants :

- **les amortissements** en capital peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme ;
- **les primes** de l'assurance-vie individuelle qui garantit le remboursement du crédit (dénommée assurance-vie liée) peuvent également bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme ;

- **les intérêts** peuvent bénéficier de la déduction ordinaire des intérêts.

Pour autant que toutes les conditions soient remplies, c'est le cas lorsque :

- **au 31 décembre de l'année** au cours de laquelle vous contractez le crédit hypothécaire, outre l'habitation financée, vous êtes aussi propriétaire, usufruitier, superficiaire, emphytéote, possesseur ou nu-propriétaire d'une ou de plusieurs autres habitations que vous n'avez pas héritées en copropriété, nue-propriété ou usufruit et dont il ne peut être démontré qu'elles sont mises en vente au 31 décembre de cette année là ;
- **dans le cas évoqué ci-avant**, au 31 décembre de l'année au cours de laquelle vous contractez le crédit

□ Avantages fiscaux

pour une habitation non unique et/ou non propre



> hypothécaire, vous avez encore une ou plusieurs autres habitations qui sont mises en vente au 31 décembre de cette année mais qui ne sont pas effectivement vendues au 31 décembre de l'année qui suit. Dans ce cas, le crédit hypothécaire entrera, le cas échéant, en considération pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre» la première année pour définitivement retomber l'année suivante dans le régime de l'épargne à long terme ;

pouvoir invoquer des raisons sociales ou professionnelles pour justifier la non-occupation ;

○ **certes, au 31 décembre de l'année** de la conclusion du crédit hypothécaire, l'habitation financée est votre habitation «unique» et répond aussi au critère d'habitation «propre» en raison d'entraves légales ou contractuelles ou de l'état d'avancement des travaux de construction ou de transformation. Néanmoins, vous n'occupez pas

années pour définitivement ou temporairement retomber la troisième année dans le régime de l'épargne à long terme.

La réduction d'impôt sur les amortissements en capital et les primes d'assurances-vie individuelles

Nous mettrons l'accent ici sur les amortissements en capital de votre crédit habitation et/ou des primes que vous avez payées pour l'assurance-vie individuelle qui couvre votre crédit. Sous certaines conditions, ceux-ci peuvent donner droit à la réduction d'impôt pour épargne à long terme.

Attention : Les primes des assurances-vie individuelles libres (assurances-vie non liées à un crédit) et les primes des assurances-vie individuelles liées à un crédit non hypothécaire sont également prises en considération pour la réduction d'impôt pour épargne à long terme. Les conditions relatives aux

Sous le terme «crédit», on entend toute avance octroyée ou reprise dans le cadre d'une ouverture de crédit

○ **certes, au 31 décembre de l'année** de la conclusion du crédit hypothécaire, l'habitation financée est votre habitation «unique» mais elle ne peut pas être considérée comme votre habitation «propre». C'est le cas lorsque vous louez votre habitation sans

l'habitation financée au 31 décembre de la deuxième année qui suit la conclusion du crédit hypothécaire. Dans ce cas, le crédit hypothécaire entrera, le cas échéant, en considération pour le régime fiscal pour «habitation unique et propre» pendant les deux premières

La condition de propriété doit être appréciée par emprunteur

assurances-vie qui sont décrites plus loin dans ce chapitre sont, sauf mention contraire, également applicables aux assurances-vie individuelles libres et aux assurances-vie individuelles liées à un crédit non-hypothécaire.

Conditions relatives au bien immeuble financé

Le crédit doit servir au financement d'une habitation.

Par «habitation», on entend habituellement un immeuble (en particulier, une habitation unifamiliale ou un appartement) ou une partie d'immeuble qui, de par sa nature, est destiné à être habité ou qui est utilisé comme tel par une famille ou bien par un célibataire et dans lequel se déroulent les diverses activités du ménage.

Les amortissements en capital d'un crédit hypothécaire qui sert exclusivement à l'achat d'un terrain ne peuvent jamais bénéficier d'une quelconque réduction d'impôt.

Vous devez posséder la pleine propriété de l'habitation.

Si vous êtes nu-proprétaire de l'habitation financée, vous ne pouvez pas bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme. Ceci vaut également pour l'usufruitier.

Par contre, un crédit hypothécaire destiné à l'achat de la nue-propriété ou de l'usufruit est bien pris en considération pour la réduction d'impôt pour épargne à long terme si cet achat a pour but de permettre la réunification de la pleine propriété.

C'est donc le cas lorsque le nu-proprétaire achète l'usufruit ou lorsque l'usufruitier achète la nue-propriété. Sur le plan fiscal, un superficiaire est considéré comme un plein propriétaire de l'habitation (l'immeuble) et peut également bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme. Ceci vaut également pour l'emphytéote qui érige une habitation

sur le terrain sur lequel il dispose d'un droit d'emphytéose.

La condition de propriété doit être appréciée par emprunteur. Ainsi, si deux conjoints contractent ensemble un crédit hypothécaire pour une habitation dont un seul est plein propriétaire, seul celui-ci peut, le cas échéant, bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme.

L'habitation financée doit être située dans l'Espace économique européen.

L'Espace économique européen comprend les 27 membres de l'UE (Belgique, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Allemagne, Danemark, Irlande, Royaume-Uni, Grèce, Portugal, Espagne, Finlande, Autriche, Suède, Chypre, Estonie, Lettonie, Lituanie, Hongrie, Malte, Pologne, Slovaquie, République tchèque, Bulgarie et Roumanie) ainsi que la Norvège, l'Islande et le Liechtenstein.

Conditions relatives au crédit Il doit s'agir d'un crédit hypothécaire.

Sous le terme «crédit», on entend toute avance octroyée ou reprise dans le cadre d'une ouverture de crédit. L'ouverture de crédit est une convention-cadre dans laquelle une ou plusieurs avances peuvent être octroyées ou reprises. Pour être pris en considération pour la réduction d'impôt pour épargne à long terme, le crédit doit être garanti par une inscription hypothécaire effective. Lorsque nous parlons d'un «crédit hypothécaire», nous visons donc une avance octroyée (ou reprise) dans le cadre d'une ouverture de crédit effectivement garantie par une inscription hypothécaire. Par contre, les crédits non-hypothécaires sont, tout au plus, pris en considération pour la déduction ordinaire des intérêts et ne procurent un avantage fiscal que dans la mesure où les intérêts peuvent être utilisés pour éliminer les revenus immobiliers imposables.

Le crédit doit avoir une durée contractuelle d'au moins 10 ans.

Le crédit doit être conclu auprès d'une institution financière ayant son siège dans l'Espace économique européen.

Cette condition implique que les amortissements des prêts hypothécaires «familiaux» n'entrent pas en considération pour les avantages fiscaux.

Le crédit doit servir à l'acquisition ou à la conservation de l'habitation.

C'est le cas lorsque le crédit a pour but :

- l'acquisition d'une habitation, y compris les droits d'enregistrement ou la TVA ;
- la construction d'une habitation ;
- la transformation d'une habitation.

Il n'y a pas de montant minimum pour les travaux de transformation. De même, ces travaux ne doivent pas être réalisés par un entrepreneur enregistré. Les matériaux utilisés par un éventuel bricoleur pour les travaux de transformation sont également pris en considération. Sont, entre autres, exclus :

- les honoraires des architectes, des géomètres et des ingénieurs ;
- les frais et honoraires notariaux relatifs à la construction du crédit ;
- les travaux relatifs à l'aménagement et aux clôtures du jardin ;
- la construction ou la rénovation de piscines, saunas, minigolf ou terrains de tennis ;
- l'acquisition d'un garage.

Si vous êtes nu-proprétaire de l'habitation financée, vous ne pouvez pas bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme

□ Avantages fiscaux

pour une habitation non unique et/ou non propre

Conditions relatives à l'assurance-vie.

Un certain nombre de conditions sont également imposées aux assurances-vie :

- **l'emprunteur** doit être le preneur d'assurance et l'assuré ;
- **le contrat d'assurance** doit être conclu avant son 65ème anniversaire ;
- **lorsque le contrat d'assurance** prévoit des avantages en cas de vie, le contrat doit avoir une durée minimum de 10 ans et le bénéficiaire en cas de vie doit être le preneur à partir de 65 ans ;
- **si le contrat** est lié à un crédit pour un bien immobilier, le bénéficiaire en cas de décès doit être stipulé :
 - **à concurrence** du capital assuré qui sert à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt, au profit des personnes qui, suite au décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit du bien immobilier financé ;
 - **à concurrence** du capital assuré qui ne sert pas à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt, au profit du conjoint, du cohabitant légal, ou des parents jusqu'au deuxième degré du preneur d'assurance (parents, grands-parents, enfants, petits-enfants, frères et sœurs).
- **le contrat d'assurance** doit être conclu auprès d'une institution établie dans l'Espace économique européen.

Pour les crédits hypothécaires conclus en 2012, la limite fiscale du crédit s'élève à 73.190 EUR par habitation.

Si vous êtes seulement propriétaire de 50% de l'habitation, votre limite fiscale pour le crédit hypothécaire est donc seulement de 36.595 EUR (73.190 EUR x 50%).

Les conjoints et les cohabitants légaux peuvent répartir librement entre eux les amortissements en capital pris en considération à condition qu'ils aient conclu ensemble le crédit hypothécaire pour une habitation dont chacun possède une part en pleine propriété et qu'ils puissent, tous les deux, bénéficier de la réduction d'impôt pour épargne à long terme pour leurs amortissements en capital.

Par contre, les célibataires et les cohabitants de fait qui ont conclu ensemble un crédit hypothécaire pour une habitation commune ainsi que les conjoints et les cohabitants légaux qui bénéficient d'un régime fiscal différent pour leur crédit hypothécaire, doivent toujours répartir les amortissements en capital en fonction de leur quote-part de propriété.

Chaque emprunteur doit ensuite appliquer son propre régime fiscal sur les amortissements en capital ainsi répartis.

Étape 2 : Montant maximum sur lequel la réduction d'impôt est applicable

La réduction pour épargne à long terme est appliquée à une corbeille composée des amortissements en capital et des primes des assurances libres ou liées prises en considération. Nous parlerons donc de la corbeille épargne à long terme.

Cette corbeille épargne à long terme est limitée en fonction des revenus professionnels nets (rémunérations, revenus de remplacement, pensions,

Si vous demandez des avantages fiscaux pour les primes d'une assurance-vie individuelle, vous devez tenir compte du fait que le paiement éventuel du capital assuré sera imposé.

Quels montants sont pris en considération?

Étape 1 : Amortissements en capital maximum

Les amortissements en capital sont pris en considération à concurrence d'un montant de crédit maximum qui dépend de l'année au cours de laquelle le crédit a été conclu.

Ce montant de crédit maximum vaut par habitation et dépend donc de la part de propriété de l'emprunteur.

Les conjoints et les cohabitants légaux peuvent en général répartir librement entre eux les amortissements en capital

Vous êtes marié et vous avez 2 enfants. En 2012, vous achetez avec votre conjoint une deuxième habitation que vous allez donner en location.

A cette fin, vous contractez ensemble un crédit hypothécaire de 90.000 EUR sur 15 ans. En 2012, les amortissements en capital s'élèvent à 6.000 EUR. Le crédit répond aux conditions requises. L'assurance de solde restant dû liée est conclue hors fiscalité. Vos rémunérations nettes s'élèvent à 35.700 EUR et celles de votre partenaire à 22.950 EUR. La taxe communale est de 7%. Vous n'avez pas d'autres crédits hypothécaires ni d'autres assurances-vie.

Etape 1 : Détermination du montant maximum sur lequel la réduction d'impôt est calculée.

Les amortissements en capital sont limités comme suit : $6.000 \times 73.190/90.000 \text{ EUR} = 4.879,33 \text{ EUR}$.

Etape 2 : Calcul de la corbeille maximale. Pour vous, le montant maximum est de :

$(1.830 \text{ EUR} \times 15\%) + [(35.700 - 1.830 \text{ EUR}) \times 6\%] = 2.306,70 \text{ EUR}$, toutefois limité à 2.200 EUR.

Pour votre partenaire, le montant maximum est de : $(1.830 \text{ EUR} \times 15\%) + [(22.950 - 1.830 \text{ EUR}) \times 6\%] = 1.541,70 \text{ EUR}$.

Etape 3 : Calcul de l'économie d'impôt. Dans votre chef :

$2.200 \text{ EUR} \times 30\% \times 107\% = 706,20 \text{ EUR}$.

Dans le chef de votre partenaire : $1.541,70 \text{ EUR} \times 30\% \times 107\% = 494,89 \text{ EUR}$.

rémunérations de dirigeants d'entreprise, bénéfices, profits).

Pour 2012, la corbeille maximale est calculée comme suit : $(1.830 \text{ EUR} \times 15\%) + [\text{revenus professionnels nets} - 1.830 \text{ EUR}] \times 6\%$.

En outre, la corbeille épargne à long terme est limitée à un maximum absolu de 2.200 EUR pour l'année des revenus 2012. Les montants sont indexés annuellement.

Le maximum est atteint avec des revenus professionnels nets (après déduction des charges forfaitaires ou réelles) de 33.921,67 EUR.

Si vous avez encore des amortissements en capital, des intérêts ou des primes d'assurance vie que vous introduisez dans la corbeille habitation unique et propre, la corbeille épargne à long terme est en outre limitée proportionnellement à ce que la corbeille habitation unique et propre contient déjà. Si la corbeille habitation unique et propre est déjà entièrement remplie, il n'y a pas de corbeille épargne à long terme disponible. Dans certains cas, le calcul de la corbeille épargne à long terme disponible peut être assez compliqué. Nous vous recommandons de demander conseil à ce propos à votre agence BNP Paribas Fortis.

Le calcul est effectué pour chaque contribuable séparément. Les conjoints et les cohabitants légaux soumis à une imposition commune disposent chacun de leur propre corbeille épargne long terme d'un maximum de 2.200 EUR pour l'année des revenus 2012.

Si un des conjoints ou cohabitants légaux n'a pas ou a peu de revenus professionnels, une partie des revenus professionnels de l'autre partenaire lui est attribuée au moyen du quotient

conjugal ou via son statut de conjoint aidant.

Le quotient conjugal ou le statut de conjoint aidant implique donc qu'un conjoint ou qu'un cohabitant légal sans revenus professionnels dispose d'une corbeille «épargne à long terme» limitée.

Les avantages

Jusqu'en 2011, la réduction pour épargne à long terme était calculée au «taux moyen amélioré». Le «taux moyen amélioré» ne peut être inférieur à 30% ni supérieur à 40%. L'avantage fiscal maximal pour l'épargne à long terme pour l'année des revenus 2011 s'élevait donc à 848 EUR par contribuable à majorer des impôts communaux appropriés. Les mesures budgétaires du gouvernement Di Rupo prévoient une baisse de la réduction d'impôt à un taux uniforme de 30%. Pour une corbeille épargne à long terme maximale, la réduction d'impôt ne s'élèvera donc plus qu'à 660 EUR en 2012, à majorer de l'impôt communal. □

Le calcul est effectué pour chaque contribuable séparément

Revenus immobiliers

et l'avantage de la déduction des intérêts

Le revenu cadastral

Si vous êtes **propriétaire** d'un bien immeuble, bâti ou non, le fisc considère que vous avez bénéficié d'un **revenu immobilier**.

L'administration fiscale du Cadastre détermine ce revenu en estimant le loyer net annuel du bien sur base de la valeur locative de 1975. Ce revenu cadastral vous est communiqué par le Cadastre ou par le notaire

Ce revenu est indexé annuellement et vaut, en principe, comme base imposable à l'impôt des personnes physiques.

Le précompte immobilier est également calculé sur cette base. Ce précompte immobilier fait l'objet d'un avertissement extrait de rôle séparé.

Exemple

Supposons que le revenu cadastral non-indexé de l'habitation de Monsieur A s'élève à 1.250 EUR.

Pour l'année des revenus 2012, le revenu cadastral indexé est de :
 $1.250 \text{ EUR} \times 1,6349 = 2.043,63 \text{ EUR}$.

Le précompte immobilier est une matière régionale à propos de laquelle les Régions accordent aussi des réductions.

Compte tenu du caractère régional du précompte immobilier, des différences importantes peuvent exister entre la Région wallonne, la Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande.

Les revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques

Qui est contribuable?

Les biens immobiliers sont imposables à l'impôt des personnes physiques au nom du propriétaire, du possesseur, du superficiaire, de l'emphytéote ou de l'usufruitier du bien immobilier.

Si le bien immobilier appartient à plusieurs propriétaires, possesseurs, superficiaires, emphytéotes ou usufruitiers, alors les revenus imposables sont déclarés en proportion de la quotité de propriété de chacun.

A la suite du décumul, les conjoints et les cohabitants légaux doivent également déclarer chacun leurs propres revenus immobiliers. Dans le chef des conjoints qui sont soumis à une imposition commune, les revenus immobiliers ne sont cependant pas toujours déclarés en fonction de la part de propriété. Dans certains cas, les conjoints doivent déclarer les revenus immobiliers en fonction de la part de ce revenu que chaque conjoint dispose en vertu du droit matrimonial.

- **Pour les conjoints mariés sous le régime de la séparation des biens**, les revenus immobiliers reviennent à celui qui est propriétaire, possesseur, superficiaire, emphytéote ou usufruitier. Dans ce cas, les revenus immobiliers sont imposables dans le chef du conjoint qui dispose des droits de propriété.

- **Pour les conjoints mariés sous le régime de la communauté**, tel que le régime légal, les revenus immobiliers appartiennent, par contre, généralement au patrimoine commun. Par conséquent, dans cette situation, les revenus immobiliers sont toujours répartis 50/50 entre les conjoints, peu importe qui est propriétaire du bien immobilier.

Exemple

Vous êtes mariés en séparation des biens. Vous êtes seul propriétaire d'une habitation donnée en location. Étant donné que les revenus vous reviennent en vertu du régime matrimonial, vous seul devez déclarer les revenus immobiliers de cette habitation. Toutefois, si vous étiez mariés sous le régime légal et que vous étiez seul propriétaire de

exclusivement occupée par vous et votre famille pendant les vacances peut donc être prise en considération comme habitation «propre».

De même, une habitation que vous ne pouvez occuper personnellement pour des raisons professionnelles et/ou sociales sera quand même considérée comme habitation «propre».

Si le bien immobilier appartient à plusieurs propriétaires, alors les revenus imposables sont déclarés en proportion de la quotité de propriété de chacun

l'habitation, les revenus immobiliers imposables résultant de la possession d'une habitation et l'avantage fiscal de la déduction ordinaire des intérêts louée (par exemple, parce que vous en étiez déjà propriétaire avant le mariage), les revenus immobiliers tomberaient dans le patrimoine commun. Dans ce cas, vous et votre partenaire devriez déclarer chacun la moitié des revenus immobiliers imposables.

Diverses affectations de l'habitation

La manière dont les revenus immobiliers sont imposables dépend notamment de l'utilisation que vous faites de votre habitation. Nous en examinerons les utilisations les plus courantes. Si la même habitation a plusieurs affectations, les revenus immobiliers devront être scindés en conséquence.

Votre habitation est qualifiée d'habitation «propre».

Sur le plan fiscal, une habitation peut être considérée comme «propre» si vous l'occupez personnellement (avec votre famille). Cela peut donc être toute habitation qui est à votre disposition (et celle de votre famille). Il n'est pas nécessaire d'y avoir votre domicile. Une résidence secondaire qui est

Si vous possédez plusieurs habitations qui peuvent être considérées comme habitations «propres», vous devez faire un choix. En effet, vous ne pouvez, au même moment, avoir qu'une seule habitation «propre».

Les conjoints et les cohabitants légaux doivent considérer la même habitation comme habitation «propre».

Depuis l'année des revenus 2005, le revenu immobilier de l'habitation propre est exonéré à l'impôt des personnes physiques et vous ne devez plus déclarer le revenu cadastral sauf si vous demandez encore des avantages fiscaux pour les intérêts d'un crédit bénéficiant du régime fiscal tel qu'il était d'application avant 2005.

Cela peut être notamment le cas pour les crédits suivants :

- **un crédit**, hypothécaire ou non, que vous avez contracté avant 2005 pour votre habitation unique ;
- **un crédit de refinancement**, hypothécaire ou non, bien que conclu à partir de 2005 mais qui est destiné au refinancement d'un crédit conclu avant 2005 relatif à votre habitation propre ;

□ Revenus immobiliers

et l'avantage de la déduction des intérêts

- > ○ un crédit, hypothécaire ou non, qui, bien que conclu à partir de 2005, coexistait, au moment de sa conclusion, avec un autre crédit pour cette même habitation pour laquelle vous demandez encore l'année de la conclusion du nouveau crédit, des avantages fiscaux pour les intérêts, les amortissements en capital ou les primes des assurances-vie.

Le revenu immobilier imposable est égal au revenu cadastral indexé multiplié par 1,40

Le revenu immobilier éventuellement imposable est le revenu cadastral indexé. Cependant, dans la plupart des cas, ce revenu immobilier est éliminé par la déduction ordinaire des intérêts ou par la déduction pour habitation.

En définitive, on peut presque toujours affirmer que l'habitation propre ne génère pas de revenus immobiliers imposables. Par contre, le précompte immobilier calculé sur le revenu cadastral indexé est toujours dû.

Vous utilisez, en tout ou en partie, votre habitation à des fins professionnelles (personnelles)

Vous devez déclarer le revenu cadastral (non indexé) de l'habitation (ou de la partie de celle-ci) que vous utilisez, en tant que contribuable, à des fins professionnelles.

Cependant, ce revenu cadastral n'est pas imposable à l'impôt des personnes physiques. Toutefois, le précompte immobilier sur votre revenu cadastral indexé reste toujours dû. Sur ce point, il importe peu que l'habitation soit ou non qualifiée comme habitation propre.

Vous louez la totalité ou une partie de votre habitation à un locataire qui l'affecte à un usage privé

Dans la mesure où vous louez l'habitation à un locataire qui l'affecte à un usage privé, vous devez presque toujours déclarer le revenu cadastral (non-indexé) de cette habitation (ou de la partie de celle-ci) dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Exception : une habitation qui est quand même considérée comme habitation «propre» parce que l'occupation personnelle est justifiée par des raisons professionnelles et sociales.

Le revenu immobilier imposable est égal au revenu cadastral indexé multiplié par 1,40. Ce revenu immobilier imposable peut être éliminé par la déduction ordinaire des intérêts.

Vous utilisez votre habitation exclusivement à des fins privées personnelles mais l'habitation ne peut être qualifiée «d'habitation propre».

Ce sera par exemple le cas d'une résidence secondaire qui est exclusivement à votre disposition et à celle de votre famille, tandis que vous avez encore une autre habitation que vous considérez comme habitation «propre».

Vous devez dans ce cas déclarer le revenu cadastral (non-indexé) de cette résidence secondaire dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Le revenu immobilier imposable est égal au revenu cadastral indexé multiplié par 1,40. Ce revenu immobilier imposable peut être éliminé par la déduction ordinaire des intérêts.

Modification de la destination ou changement de propriété d'une habitation.

En cas de modification de la destination ou de l'affectation d'une habitation ou en cas de changement de propriétaire, le revenu immobilier imposable doit être scindé en proportion de la période du changement. Les revenus immobiliers imposables sont toujours scindés en mois.

- Si une nouvelle construction est occupée pour la première fois, le revenu imposable doit être déclaré à partir du mois qui suit la première occupation.
- En cas de changement de propriétaire, il faut tenir compte de la situation au 16 du mois. Celui qui est propriétaire au 16 du mois doit donc déclarer les revenus immobiliers de ce mois.
- Si l'habitation reçoit une autre destination ou une autre affectation, il faut tenir compte de la situation au 16 du mois.
- Si le revenu cadastral d'une habitation transformée est majoré, il faut tenir compte de cette majoration à partir du mois qui suit la fin des travaux de transformation.



Vous louez la totalité ou une partie de votre habitation à un locataire qui l'affecte à son activité professionnelle.

Dans la mesure où vous louez l'habitation à un locataire qui l'affecte à son activité professionnelle, le revenu imposable est calculé sur base des loyers réels.

Exception : une habitation qui est considérée comme «propre» sur base des raisons sociales ou professionnelles qui empêchent que vous l'occupez vous-même.

La base imposable est calculée en diminuant les loyers bruts d'un forfait de charges de 40%. Cependant, ces charges forfaitaires ne peuvent pas dépasser les 2/3 du revenu cadastral non-indexé, multipliés par un coefficient de revalorisation (3,97 pour l'année des revenus 2011, exercice d'imposition 2012). Le revenu imposable qui subsiste ne peut pas être inférieur au revenu cadastral non-indexé x 1,40.

Par contre, si vous louez l'habitation à une société dans laquelle vous exercez un mandat d'administrateur, de gérant, de liquidateur ou d'une fonction analogue, vous devez alors tenir compte d'une requalification des revenus immobiliers imposables en rémunération de dirigeant d'entreprise pour la partie qui dépasse les 5/3 du revenu cadastral non-indexé, multipliés par un coefficient de revalorisation (3,97 pour l'année des revenus 2011, exercice d'imposition 2012).

La déduction ordinaire des intérêts

Principe

Les intérêts des crédits destinés à financer l'acquisition ou la conservation de biens immobiliers peuvent être déduits des revenus immobiliers imposables.

Toutefois, lorsque le crédit concerne un bien immobilier (ou une partie du

bien) qui est utilisé par le propriétaire-emprunteur pour ses activités professionnelles, les intérêts sont pris en considération comme charges professionnelles.

Les intérêts sont repris dans la corbeille «habitation unique et propre» s'il s'agit d'un crédit hypothécaire qui entre en considération pour le régime fiscal «habitation unique et propre». Seule la partie des intérêts relatifs à la partie louée de l'habitation peut être prise en considération pour la déduction ordinaire.

Les intérêts des crédits destinés à financer l'acquisition ou la conservation de biens immobiliers peuvent être déduits des revenus immobiliers imposables

Revenus immobiliers

et l'avantage de la déduction des intérêts



- À noter toutefois que les intérêts d'un crédit relatif à une «habitation unique et propre» sont entièrement pris en considération pour la déduction ordinaire des intérêts si le crédit ne satisfait pas aux conditions pour «l'habitation unique et propre». C'est, par exemple, le cas d'un crédit qui n'a pas une durée d'au moins 10 ans.

Les intérêts d'un crédit conclu pour un bien immobilier sont déductibles de tous les revenus immobiliers. La déduction n'est donc pas limitée aux revenus immobiliers imposables de l'habitation financée.

Les intérêts d'un crédit conclu pour un bien immobilier sont déductibles de tous les revenus immobiliers

Conditions

Quant à la forme du crédit

Toutes les formes de crédit sont prises en considération pour la déduction ordinaire des intérêts. Peu importe :

- **que le crédit** soit ou non garanti par une inscription hypothécaire ou ;
- **que le crédit** soit consenti ou non par une institution financière (les prêts familiaux sont pris en considération) ;
- **la durée** du crédit.

Quant au but du crédit

Le crédit doit être spécifiquement conclu pour l'acquisition ou la conservation d'un bien immobilier qui génère des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

C'est ainsi que l'administration fiscale n'accepte pas la déduction des intérêts d'un crédit ayant servi à l'acquisition de la nue-propriété. Elle n'accepte pas davantage que les intérêts d'un crédit pour la construction d'une habitation puissent être déduits lorsque

l'habitation ne génère pas de revenus imposables pour l'année concernée.

A noter que le revenu cadastral - et donc un revenu imposable - n'est attribué qu'à partir du mois qui suit l'occupation de l'habitation.

Par conséquent, si vous voulez déduire en 2012 les intérêts d'un crédit-construction dans le cadre de la déduction ordinaire des intérêts, vous devez veiller que la construction soit officiellement mise en usage avant décembre 2012.

Par «acquérir un bien immobilier», l'administration entend l'achat ou la construction d'un bien immobilier. Un crédit destiné à financer les droits de succession relatifs à un bien immobilier est également pris en considération. Par «conserver un bien immobilier», l'administration comprend la transformation, la rénovation, la réparation... d'un bien immobilier.

Répartition entre les emprunteurs

L'emprunteur est seul à pouvoir déduire les intérêts de son crédit dans la mesure où celui-ci est relatif à un bien immobilier qui génère des revenus imposables dans son chef.

Lorsqu'un crédit est contracté ensemble pour un bien immobilier commun, les intérêts doivent, en principe, être répartis suivant la part de propriété.

Une dérogation est d'application pour les conjoints et les cohabitants légaux soumis à une imposition commune. Au cas où chacun des partenaires est imposable sur une partie du revenu immobilier, les intérêts d'un crédit d'un partenaire ou des deux partenaires peuvent être librement répartis, peu importe qui est propriétaire. En outre, un transfert automatique de l'excédent de déduction ordinaire vers l'autre partenaire est d'application pour les conjoints et les cohabitants légaux soumis à une imposition commune.

Quel est votre avantage?

Par l'élimination partielle ou totale de votre revenu immobilier imposable, la déduction ordinaire des intérêts procure, à concurrence du revenu immobilier imposable éliminé, un avantage fiscal au taux marginal. La déduction ordinaire des intérêts peut donc générer un avantage fiscal jusqu'à 50%, à majorer de l'impôt communal.

Exemple

Vous êtes mariés sous le régime légal. Votre partenaire est propriétaire d'un immeuble commercial dont le loyer brut annuel est de 10.000 EUR et le revenu cadastral non indexé de 2.500 EUR. En outre, vous avez une habitation familiale en commun.

En 2007, vous avez contracté pour cette habitation familiale un crédit hypothécaire commun d'une durée de 20 ans et pour lequel, vous payez en 2012,

4.000 EUR de remboursements en capital et 2.000 EUR d'intérêts.

Vous souhaitez maintenant effectuer des travaux de transformation complémentaires à cette habitation familiale pour 30.000 EUR. Pour financer ces tra-

voux de transformation, vous contractez un crédit d'une durée inférieure à 10 ans pour 30.000 EUR et pour lequel, vous payez en 2012, 1.000 EUR d'intérêts. Vous avez un revenu imposable net de 40.000 EUR (le taux marginal est de 50%) tandis que votre partenaire a seulement un revenu net de 10.000 EUR (le taux marginal est de 30%). L'impôt communal s'élève à 7%.

Pour le calcul du revenu immobilier imposable, il est seulement tenu compte de l'immeuble commercial donné en location (l'habitation familiale est l'habitation «propre» et est donc exonérée).

Le revenu immobilier net imposable est égal à 6.000 EUR (10.000 EUR x 60% - la charge forfaitaire de 4.000 EUR est inférieure à 2.500 EUR x 2/3 x 3,97 pour l'année des revenus 2011, exercice d'imposition 2012).

Comme vous êtes mariés sous le régime de la communauté légale, chaque conjoint est imposable sur un revenu immobilier de 3.000 EUR.

Les dépenses liées au crédit hypothécaire conclu en 2007 remplissent entièrement la corbeille «habitation unique et propre». Les intérêts du crédit conclu en 2010 pour la transformation sont pris en considération pour la déduction ordinaire des intérêts. En effet, un crédit dont la durée est inférieure à 10 ans, n'est

jamais pris en considération pour la déduction pour «habitation unique et propre».

Comme les revenus immobiliers de l'immeuble commercial doivent être déclarés par vous deux, les intérêts

peuvent être librement répartis. Étant donné que vous êtes imposé au taux marginal le plus élevé, les intérêts sont, par priorité, entièrement déduits de vos revenus immobiliers.

L'avantage fiscal des intérêts :

535 EUR (1.000 EUR x 50% x 107%). De ce fait, la charge réelle en intérêt du crédit est de seulement 465 EUR au lieu de 1.000 EUR. Si vous aviez financé les transformations par un crédit hypothécaire avec une durée de plus de 10 ans, vous auriez dû payer 535 EUR d'impôt en plus.

En effet, le crédit hypothécaire avec une durée de plus de 10 ans ne peut bénéficier que du régime fiscal pour «habitation unique et propre». Étant donné que cette corbeille est déjà complètement remplie par les dépenses du crédit conclu en 2007, un crédit hypothécaire avec une durée de plus de 10 ans pour la transformation n'offre, dans cet exemple, aucun avantage fiscal complémentaire.

Un crédit avec une durée inférieure à 10 ans, permet par contre de diminuer les revenus immobiliers imposables.

Si vous n'étiez pas mariés mais cohabitants de fait, le revenu immobilier serait exclusivement imposable chez votre partenaire et les intérêts devraient être entièrement déduits dans son chef. □

Le crédit doit être spécifiquement conclu pour l'acquisition ou la conservation d'un bien immobilier

À lire

avant l'acquisition,
la construction ou
la rénovation d'une
habitation !

Une importante possibilité de déduction

pour qui ne possède pas encore un bien immobilier

Investir dans les briques est un des meilleurs placements. Tout le monde rêve de posséder son chez soi. Pour que votre rêve devienne réalité, vous pouvez dès à présent préparer le terrain.

Et déjà profiter d'avantages fiscaux. Notre secret ? Home Invest Plan. Un produit d'assurance de AG Insurance proposé par BNP Paribas Fortis.

Avec Home Invest Plan, vous mettez peu à peu de l'argent de côté pour l'Assurance solde restant dû qui, dans quelques années, couvrira votre Crédit Habitation. Et vous faites coup double!

Le préfinancement de votre Assurance solde restant dû

Avec Home Invest Plan, vous préparez maintenant le financement de votre future Assurance solde restant dû. Vous choisissez vous-même le montant et la périodicité de votre investissement. Les versements sont déjà possibles à partir de 30 EUR par mois. De plus, vous bénéficiez immédiatement d'un avantage fiscal dans le cadre d'une épargne à long terme puisque vous récupérez 30% des primes versées, un bénéfice auquel il faut encore ajouter la taxe communale ainsi économisée. Jusqu'à l'année des revenus 2011 incluse, l'avantage fiscal atteignait 30 à 40 %, mais l'accord gouvernemental du gouvernement Di

Avec Home Invest Plan, vous préparez maintenant le financement de votre future Assurance solde restant dû

Rupo prévoit une baisse à un taux fixe de 30 %. Dans une famille, les deux conjoints peuvent contracter un Home Invest Plan et donc profiter tous les deux des importants avantages fiscaux. Votre Home Invest Plan préfigure déjà votre future stratégie fiscale. Vous comptez souscrire un Crédit habitation dans quelques années ?

Vous pourrez alors utiliser tout votre espace fiscal pour vos amortissements de capital et éventuellement pour vos intérêts, sans plus vous soucier de votre Assurance solde restant dû.

N'hésitez pas à demander le dépliant sur Home Invest Plan dans votre agence BNP Paribas Fortis.

Réduction d'impôt pour l'isolation des toitures

La Loi portant des dispositions diverses a supprimé la majorité des avantages fiscaux octroyés pour les investissements visant à économiser de l'énergie. Une mesure transitoire a toutefois été prévue pour les dépenses effectuées en 2012 à condition que les travaux aient pour objectif de réduire la consommation d'énergie et qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un contrat d'entreprise conclu avant le 28 novembre 2011. Les avantages fiscaux de 2011 s'appliquent encore à ces dépenses. Pour ce qui est des contrats d'entreprise conclus après le 27 novembre 2011, les paiements versés en 2012 peuvent uniquement faire l'objet d'une réduction d'impôt s'ils sont relatifs à l'isolation de la toiture d'un bâtiment habité depuis au moins cinq ans. Dans ce chapitre, nous examinerons la nouvelle réglementation en vigueur pour l'isolation des toitures.

Qui peut bénéficier de la réduction d'impôt ?

Seules les personnes physiques possédant l'une des qualités suivantes lorsqu'elles signent le contrat d'entreprise peuvent prétendre à une réduction d'impôt :

- le nu-proprétaire ;
- le possesseur ;
- l'emphytéote ;
- le superficiaire ;
- l'usufruitier ;
- le locataire.

Conditions

Concernant l'habitation

Pour être pris en considération pour la réduction d'impôt, les travaux doivent être effectués à une habitation occupée depuis au moins cinq ans.

Une habitation est un immeuble ou une partie d'immeuble qui, de par sa nature, est normalement destiné à être habité par une ou plusieurs personnes (maison unifamiliale, appartement, studio,...).

Par conséquent, les biens immeubles qui, par nature, ne sont pas une habitation comme par ex., un immeuble commercial, ne sont pas pris en considération. Pour juger si une habitation est occupée depuis au moins cinq ans, le calcul se fait par années civiles. Une habitation occupée dans le courant de l'année 2007 est estimée avoir cinq ans au 1er janvier 2012.

Si l'habitation est affectée totalement ou partiellement à un usage professionnel, la réduction d'impôt ne peut être octroyée pour la partie des dépenses qui :

- **sont prises en considération** à titre de frais professionnels ;
- **donnent droit** à la déduction pour investissement;

Les dépenses consenties pour des investissements mixtes peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour la partie qui n'est pas déclarée comme frais professionnels et ne donne pas droit à la déduction pour investissement.

Concernant les travaux

Pour l'instant, les travaux doivent toujours obligatoirement être réalisés par un entrepreneur enregistré. Il a déjà été décidé de supprimer l'enregistrement



- > comme entrepreneur, mais la date à laquelle cette mesure entrera en vigueur n'a pas encore été fixée. L'entrepreneur doit être enregistré au moment de la conclusion de la convention pour les travaux à exécuter. La radiation de l'entrepreneur après la conclusion du contrat n'a pas d'incidence.

Le Centre de contact du SPF Finances (02/572.57.57) fournit les renseignements concernant l'enregistrement des entrepreneurs.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux dépenses qui sont prises en considération à titre de frais professionnels réels ou qui donnent droit à la déduction pour investissement

Les travaux doivent répondre aux conditions techniques imposées par Arrêté Royal.

Concernant la facture

La facture (et les éventuelles annexes) vaut comme preuve de l'exécution des travaux et doit être tenue à la disposition de SPF Finances.

Pour pouvoir donner droit à la réduction d'impôt, la facture ou l'annexe de celle-ci délivrée par l'entrepreneur doit contenir certaines mentions obligatoires :

- o **situation et âge de l'habitation** où les travaux ont été effectués ;
- o **ventilation**, le cas échéant, du coût des travaux en fonction de la nature de ceux-ci ;
- o **clause de conformité** prescrite par la loi par laquelle l'entrepreneur atteste que les travaux répondent aux conditions techniques.

La date de la facture n'est pas essentielle pour déterminer l'année des revenus au cours de laquelle la réduction d'impôt peut être accordée. Seule la date de paiement est déterminante.

Cela signifie qu'un paiement effectué en 2012 peut générer une réduction d'impôt pour l'année des revenus 2012 même si la facture a été établie en 2011. Par contre, une facture établie en 2012 ne génère pas de réduction d'impôt pour l'année des revenus 2012 si aucun paiement n'a été effectué en 2012.

En principe, la facture doit être établie au nom de la personne qui effectue le paiement et qui peut prétendre à la réduction d'impôt.



Réduction d'impôt

Montant maximum

La réduction d'impôt est égale à 30% des dépenses que vous avez réellement payées. Cette réduction d'impôt est limitée à un montant maximum de 2.930 EUR (années des revenus 2012) par habitation et par période imposable.

Vous atteignez ce montant avec des dépenses de 9.767 EUR.

Transformation en un crédit d'impôt.

En effet, la réduction d'impôt ne procure un avantage fiscal que dans la mesure où des impôts sont dus. Afin que l'incitant fiscal subsiste pour les contribuables qui sont peu ou pas imposés, la réduction d'impôt non utilisée est, dans certains cas, convertie en un crédit d'impôt remboursable.

Réduction d'impôt pour la protection de votre habitation contre le vol ou l'incendie

L'autorité fédérale octroie également une réduction d'impôt aux propriétaires, usufruitiers, superficiaires, emphytéotes, possesseurs et locataires d'habitations pour les dépenses consenties pour la protection des habitations contre le vol ou l'incendie.

Jusqu'à l'année des revenus 2011 incluse, cette réduction d'impôt s'élevait à 50 % des montants payés, avec un maximum de 710 EUR. En conséquence des mesures budgétaires du gouvernement Di Rupo, la réduction d'impôt devrait être ramenée à 30 % des montants payés/versés, avec un maximum de 730 EUR, à partir de 2012.

Les conditions sont en grande partie les mêmes que pour la réduction d'impôt pour l'isolation du toit.

En savoir plus ?

Vous souhaitez une analyse plus détaillée de votre situation personnelle ?

- o **surfez sur** www.bnpparibasfortis.be/infowonen ;
- o **prenez rendez-vous** avec l'un de nos conseillers en agence ;
- o **téléphonez-nous** au 02 762 20 00 (du lundi au vendredi de 7 à 22 heures et le samedi de 9 à 17 heures).

La réduction d'impôt pour l'isolation du toit s'élève à 30 % des dépenses réellement consenties.

Un conseil ? Une information ? Une opération ?

BNP Paribas Fortis est à votre disposition.



Passez en agence
(sur rendez-vous, lu-ve jusqu'à 19 h ; sa 9-12 h)



Appelez-nous au 02 762 20 00
(lu-ve 7-22 h ; sa 9-17 h)



Surfez sur www.bnpparibasfortis.be
(7 jours sur 7, 24 h sur 24)



Surfez sur m.bnpparibasfortis.be
(pour mobiles - 7 jours sur 7, 24 h sur 24)

BNP Paribas Fortis est la dénomination commerciale de Fortis Banque sa, inscrite et agissant comme agent d'assurance sous le n° FSMA 25.879 A pour AG Insurance sa. BNP Paribas Fortis distribue les produits d'assurance de AG Insurance.

L'Assurance solde restant dû et Home Invest Plan sont des assurances vie individuelles de la branche 21 de AG Insurance sa, bd E. Jacquain 53, B-1000 Bruxelles, RPM Bruxelles, TVA BE 0404.494.849.

Consultez la «Fiche info financière Assurance-vie» décrivant les caractéristiques de Home Invest Plan dans votre agence BNP Paribas Fortis ou sur le site www.bnpparibasfortis.be.

Fortis Banque sa
Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
TVA BE 0403.199.702
FSMA n° 25.879 A

AG Insurance sa
Bd E. Jacquain 53
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
TVA BE 0404.494.849

Cette brochure a été imprimée sur
du papier recyclé à 100 % portant
l'écolabel européen.



**BNP PARIBAS
FORTIS**

La banque et l'assurance d'un monde qui change