

# Formation fiscale approfondie

Crédits logement, assurances-vie et épargne-  
pension

Version 05/2023

Steve Cocriamont



1

## Programme

### I. Fiscalité de l'habitation propre (fiscalité régionale)

- 1) Introduction
- 2) PH < 2005
- 3) La fiscalité wallonne du logement
  - Chèque habitat
  - Circulaire du 14/07/17
- 4) Bonus logement
- 5) La fiscalité flamande du logement
- 6) La fiscalité bruxelloise du logement

2



2

## Programme

### II. La fiscalité de l'habitation non propre (fiscalité fédérale)

- Avantages fiscaux
- Transfert d'hypothèque

### III. Le 3<sup>e</sup> pilier de pension

- L'épargne-pension
- L'assurance-vie individuelle

### IV. Impact des dépenses de PH sur la corbeille fiscale fédérale

3



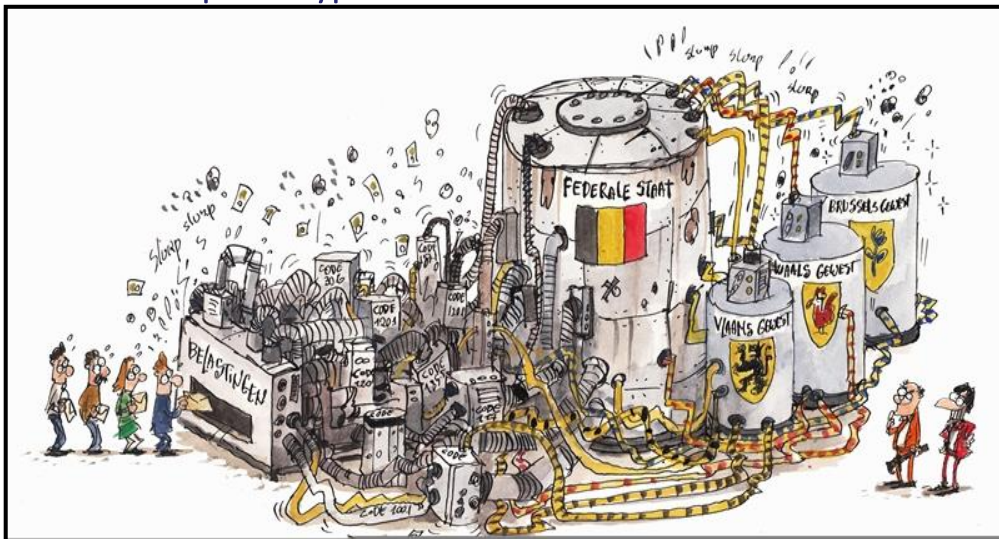
3

## I. Fiscalité de l'habitation propre



4

## La fiscalité de l'emprunt hypothécaire...



5

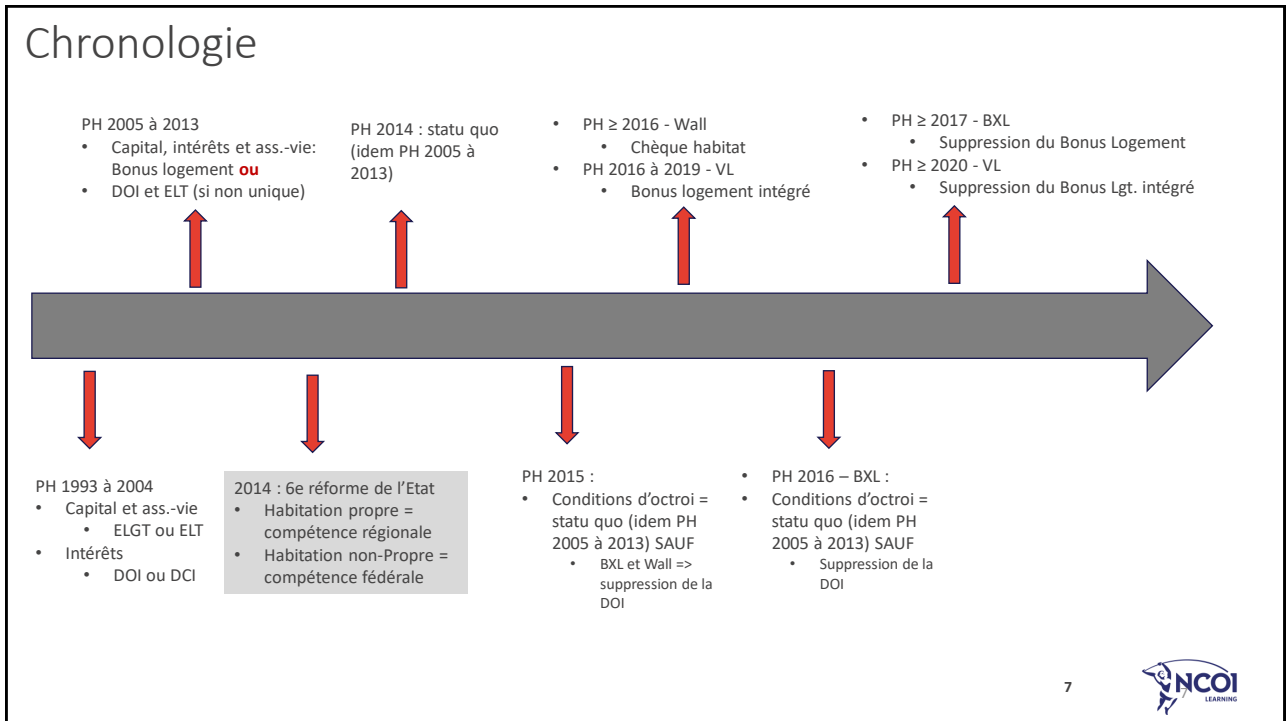


5

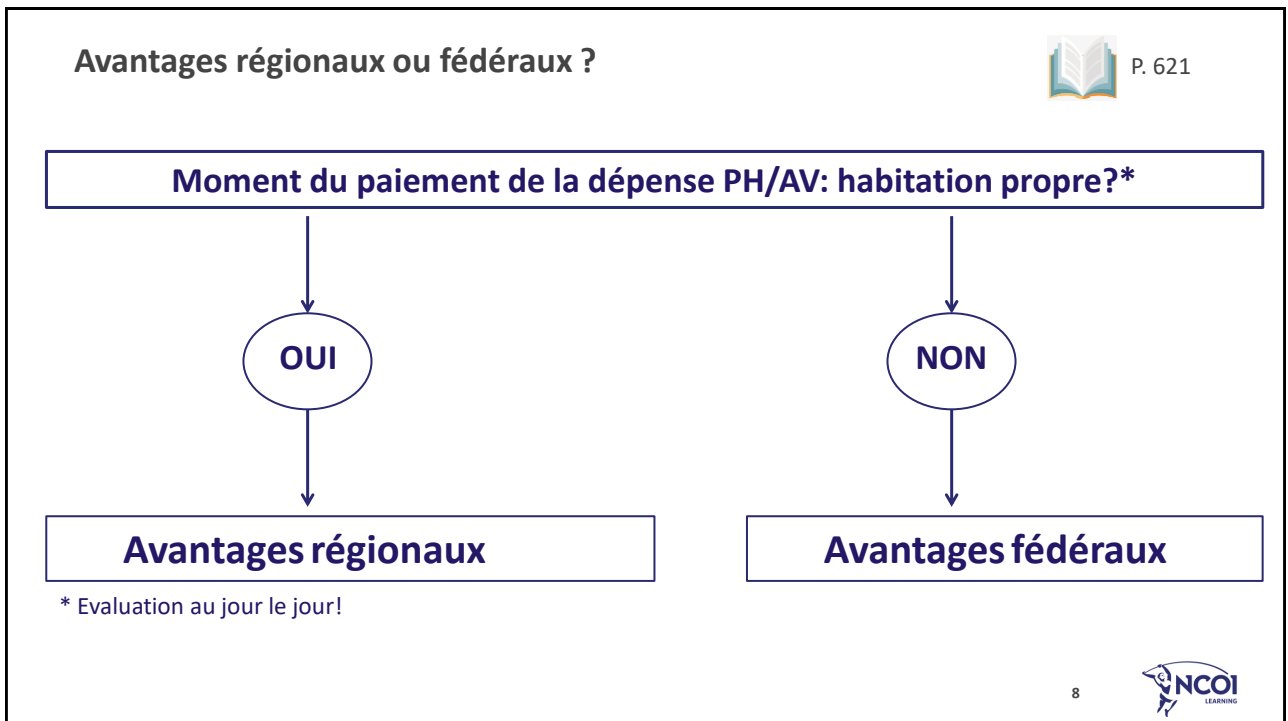
## 1. Introduction



6



7



8

## Quelle région est compétente?



P. 621

- 'L'impôt des personnes physiques est censé être localisé à l'endroit où le contribuable a établi son **domicile fiscal** au 1er janvier de l'exercice d'imposition.'
- Le domicile 'fiscal' = le domicile **réel**
  - L'inscription au registre de la population ou le lieu de la domiciliation sont des présomptions légales (réfragables).
  - Pour les personnes mariées = lieu où réside le ménage.
  - En cas de séparation de fait = le lieu où le ménage était installé (= le dernier domicile du ménage)
  - En cas de conflits, c'est l'administration fiscale fédérale qui décide.

9



9

## 2. Anciens avantages fiscaux (PH < 2005)

10



10

## Anciens avantages fiscaux

- **Déduction ordinaire d'intérêts** : pour les intérêts de prêts qui n'entrent **pas** en considération pour la déduction d'intérêts complémentaire.
- **Fédéral – déduction ordinaire d'intérêts**: déduction de revenu immobilier – avantage au taux marginal (25-50%)

11



11

## Anciens avantages fiscaux

- **Déduction complémentaire d'intérêts** : pour les intérêts de prêts **hypothécaires** conclus pour une durée d'au moins **dix ans** pour construire ou transformer une **habitation unique**.
  - Dans le cas de transformations, l'habitation doit avoir été utilisée pour la première fois au moins 15 ans auparavant, les travaux soumis au taux de TVA de 6% et le prix (TVA incluse) des travaux doit correspondre à un montant minimal déterminé.

12

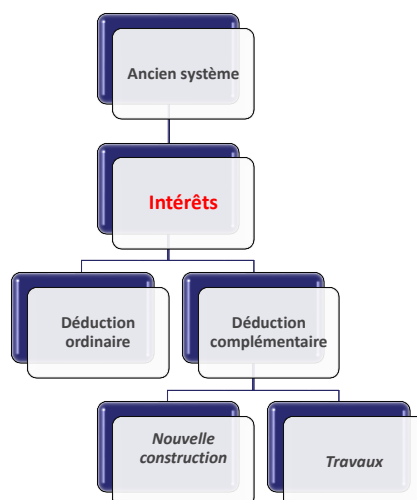


12

## Schématiquement



P. 650



13



13

## Déduction d'intérêts



P. 650

- Différence entre déduction ordinaire et complémentaire d'intérêts
- Exemple:
  - Intérêts payés pour l'emprunt (datant de 2003) = € 4.000
  - RC indexé = € 1.500
  - Déduction ordinaire : € 2.500 "ne servent à rien"
  - Déduction complémentaire : € 2.500 sont déduits (dégrèvement) des autres revenus

14



14

## Anciens avantages fiscaux

- **Réduction d'impôt épargne-logement**: pour les amortissements de capital de prêts **hypothécaires** pour la construction/transformation ou l'acquisition d'une **habitation propre** (avant 1993) ou **unique** (à partir de 1993) (en pleine propriété) située dans l'EEE, (en principe avant 2005), conclus auprès d'un organisme établi dans l'EEE, d'une durée minimale de **10 ans** et des primes d'assurances-vie individuelles qui garantissent ou reconstituent **exclusivement** de tels prêts hypothécaires.
- En tenant compte de la **corbeille fiscale** (fédérale).
- Avantage fiscal : réduction d'impôt au taux d'imposition marginal

15



15

## Anciens avantages fiscaux

- **Réduction d'impôt épargne à long terme**: pour les amortissements de capital de prêts **hypothécaires** pour la construction/transformation ou l'acquisition d'une **habitation**, conclus auprès d'un organisme établi dans l'EEE, d'une durée minimale de **10 ans** et des primes d'assurances-vie individuelles qui garantissent ou reconstituent **exclusivement** de tels prêts hypothécaires.
- En tenant compte de la **corbeille fiscale** (fédérale et régionale).
- Avantage fiscal : réduction d'impôt à **30%**.

16



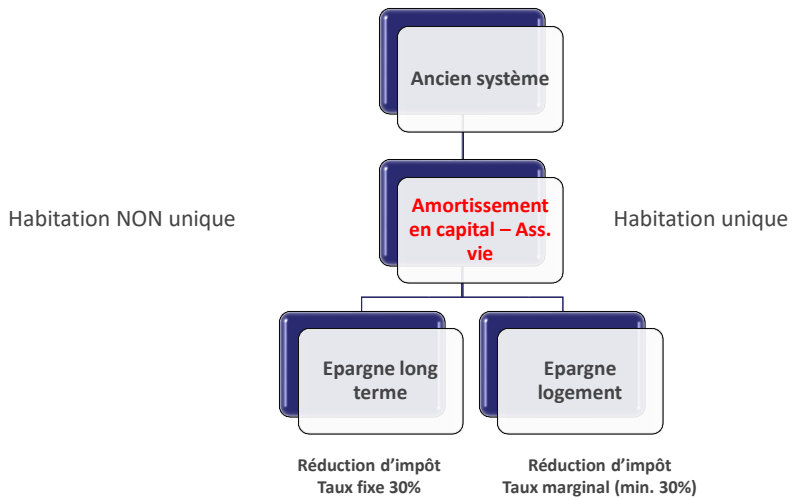
16



# Schématiquement



P. 623 e.s.

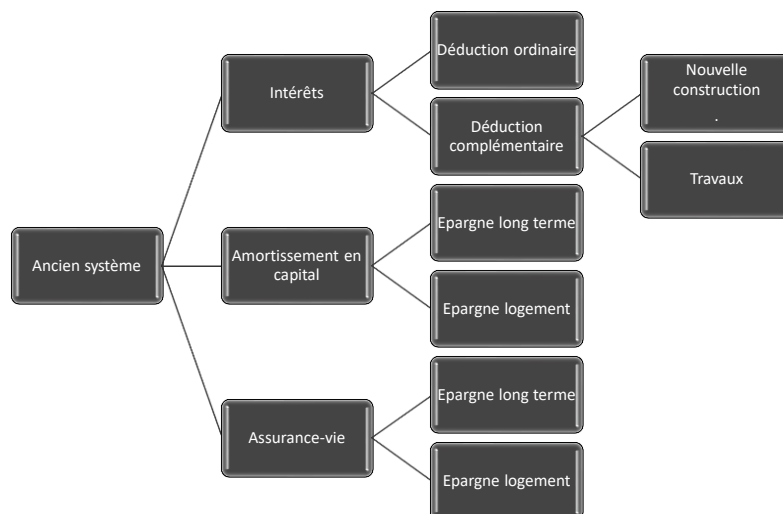


17



17

## L'ancien système schématiquement....



18



18

### 3. Le chèque habitat wallon



19

#### Conditions



P. 696

- Le Chèque Habitat est une **réduction d'impôt forfaitaire** et **individuelle** accordée pour certaines dépenses en vue d'encourager l'acquisition de l'habitation propre et unique du contribuable.
- En cas d'insuffisance d'impôt dû, la partie de la réduction d'impôt qui ne peut pas être imputée, est convertie en un **crédit d'impôt régional remboursable**
- Le régime du Chèque Habitat constitue la règle pour les emprunts hypothécaires contractés à partir du 01/01/2016
  - Les autres emprunts contractés à partir du 01/01/2016 qui ne remplissent pas toutes les conditions du Chèque Habitat, ne donnent droit en région wallonne ni au Chèque Habitat, ni à aucun autre avantage fiscal.

20



20

## Dépenses donnant droit à une réduction d'impôt vs. Dépenses déductibles

- La **déduction fiscale** = déduire un certain montant du **revenu net imposable**. Le revenu imposable est diminué => le contribuable paie moins d'impôts.
  - Avantage fiscal = taux marginal
  - Exemples : charges professionnelles, cotisations sociales, PLCI, rente alimentaire payée,...
- La **réduction d'impôt** = réduire l'impôt dû
  - La réduction d'impôt se passe après la déduction fiscale.
  - Réduction d'impôt maximale = montant de l'impôt dû => elle doit pouvoir s'imputer sur un impôt dû => pas d'impôt = pas de réduction d'impôt possible
    - Exception : la **réduction d'impôt peut dans certains cas se transformer en crédit d'impôt remboursable** (Chèque habitat, titres-services,...)
  - Avantage fiscal = pourcentage déterminé par le législateur en fonction du type de dépense : 30%, 45%, 25%, 60%,...
    - Exemples : épargne-pension, titres-services, frais de garde d'enfants,...

21



21

## Dépenses visées

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

22



22

## Conditions

- Ces intérêts, sommes et cotisations entrent en ligne de compte pour la réduction uniquement lorsque l'habitation pour laquelle ces dépenses ont été faites, est l'habitation **propre** du contribuable **au moment où ces dépenses ont été faites**.
- Ces dépenses doivent avoir été faites pour l'acquisition de la propriété de l'habitation qui est **l'habitation unique** du contribuable au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt et qu'il **occupe personnellement** à cette date.

23



23

## Emprunt hypothécaire

- La conclusion d'un emprunt hypothécaire est nécessaire.
  - La conclusion d'un emprunt assorti d'un mandat hypothécaire ne suffit pas.
- L'emprunt hypothécaire doit être contracté par le contribuable auprès d'un établissement ayant son siège dans **l'Espace économique européen** pour acquérir, dans un État membre de l'Espace économique européen, son habitation propre.
- L'emprunt hypothécaire doit être contracté **à partir du 01.01.2016** et avoir une **durée d'au moins dix ans**.
- L'emprunt hypothécaire est spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation lorsqu'il est conclu pour:
  - l'achat d'un bien immobilier;
  - la construction d'un bien immobilier;
  - le paiement des droits de succession ou des droits de donation relatifs à cette habitation, à l'exclusion des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif;
  - le refinancement d'un contrat conclu à partir du 01.01.2016 qui remplit les conditions du Chèque Habitat.

24



24

## Entrer dans une indivision

- Est également censée constituer un emprunt spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation, la **convention** par laquelle un contribuable **entrant dans une indivision immobilière** quant à la propriété de cette habitation avec **un autre contribuable**, ce dernier étant lui-même déjà tenu par un emprunt hypothécaire remplissant les conditions du Chèque Habitat, accède au statut de **codébiteur** d'un tel emprunt préexistant.
- Exemple : contribuable qui a contracté un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir son habitation propre, décide, après quelque temps, de vivre avec un **nouveau partenaire** à qui il **cède une part de propriété dans l'habitation**. L'accord intervenu entre l'établissement de crédit et le nouveau partenaire pour rendre celui-ci codébiteur solidaire et indivisible de l'emprunt initialement conclu par son partenaire peut être considéré comme un emprunt hypothécaire contracté en vue d'acquérir l'habitation propre.
- Dans ces circonstances, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt Chèque Habitat (habitation propre et unique, durée de 10 ans, etc.) doivent être appréciées au **31 décembre de l'année au cours de laquelle le contribuable accède au statut de codébiteur** solidaire et indivisible de l'emprunt.

25



25

## Conditions de propriété

- Par “acquisition de la propriété”, on entend l'acquisition de la **pleine propriété**.
- N'est donc pas visée l'acquisition d'un droit d'usufruit, de nue-propriété ou d'emphytéose.
- En revanche, le droit du superficte sur les constructions faisant l'objet du **droit de superficte** satisfait à l'obligation de pleine propriété, bien que temporaire, sur l'habitation.
- Est également visée par le Chèque Habitat l'acquisition de la **part de propriété d'un autre contribuable** (p. ex. un ex partenaire ou un ex-conjoint) dans l'habitation.

26



26

## Travaux

- Le Chèque Habitat n'est **pas accordé** si l'emprunt hypothécaire est contracté spécifiquement en vue de **conserver** (par des travaux de rénovation, par exemple) l'habitation propre en question.
- En revanche, lorsqu'un emprunt hypothécaire est contracté en vue **simultanément d'acquérir et de transformer ou de rénover** l'habitation, la totalité de l'emprunt hypothécaire est, par tolérance administrative, prise en compte pour la détermination de la réduction d'impôt.

27



27

## Le 'Chèque Habitat'



P. 697

### • Conditions habitation propre

- **Habitation propre** au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt.
  - 1) L'exception *permanente* = le fait que le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation pour des **raisons professionnelles ou sociales**.
  - 2) L'exception *temporaire* (2 ans) = le fait que le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation en raison **d'entraves légales ou contractuelles** OU de l'état d'avancement des **travaux de construction/rénovation**.
    - Si l'habitation n'est pas occupée au 31 décembre/année de conclusion de l'emprunt + 2 : le Chèque Habitat est perdu mais peut être 'réhabilité'.

28



28

## Perte du caractère propre en cours de PH

- Un **changement d'affectation** de l'habitation par le contribuable en cours de durée de vie de l'emprunt hypothécaire (p. ex. déménagement pour des raisons autres que professionnelles ou sociales) fait perdre le droit au Chèque Habitat.
- La perte de ce droit n'est **pas définitive** => si l'habitation en question devient ultérieurement de nouveau l'habitation propre du contribuable, celui-ci "récupère" en principe son droit au Chèque Habitat pour les dépenses qui sont faites à partir de ce moment.
- En cas de changement d'affectation de l'habitation en cours de période imposable, seules les dépenses qui ont été payées alors que cette **habitation avait encore le caractère d'habitation propre**, peuvent entrer en considération pour le Chèque Habitat.
  - Les dépenses relatives à l'emprunt hypothécaire et à l'assurance-vie individuelle qui ont été payées alors que l'habitation n'était plus l'habitation propre du contribuable, ne donnent pas droit au Chèque Habitat, ni à aucun autre avantage fiscal régional wallon.

29



29

## Le 'Chèque Habitat'



P. 697

### • Conditions habitation unique

- **Habitation unique** au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt.
  - 1) Exception *permanente* = habitation dont le contribuable est devenu, par **héritage ou donation**, copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier.
  - 2) Nouvelle exception permanente: habitations louées via une agence immobilière sociale (**AIS**) ou une société de logement de service public.
  - 3) Exception *temporaire* = une **autre habitation** mise en vente au 31/12 de l'année de l'emprunt et réellement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt.

30



30

## Le 'Chèque Habitat'

- Conditions prime assurance-vie
  - Preneur d'assurance = assuré = bénéficiaire en cas de vie.
  - Bénéficiaire en cas de décès: 'la personne qui, suite au décès de l'assuré, acquiert la pleine propriété ou l'usufruit de cette habitation.'
  - Conclue avant l'âge de 65 ans.
  - Durée minimale: 10 ans.

31



31

## PH souscrits en fin d'année

- Paiement de la prime sous la forme d'une prime unique pour remplir le chèque habitat
  - Il faut que l'assurance-vie serve **exclusivement** à la garantie ou à la reconstitution du prêt hypothécaire
    - Si partie mandat couverte par un seul et même contrat => pas possible de bénéficier du chèque habitat
  - Attention à la taxation pour le survivant
    - Exemple : Primes uniques qui entrent en considération pour le chèque habitat = € 2.500
      - Réduction d'impôt pour le couple = € 2.500
      - Lors du décès de Mme, Mr est âgé de 55 ans
      - Capital remboursé à la banque = € 150.000
      - Taxation pour Mr
        - Rente fictive à déclarer pendant 13 ans dans sa déclaration d'impôt =  $(€ 150.000 \times 2,5\%) = € 3750$
        - Pression fiscale totale =  $((€ 3.750 \times 54\%) \times 13) = € 26.325$

32



32



## Rente fictive

Age à la date du versement	Pourcentage de conversion	Durée d'imposition
≤ 40 ans	1 %	13 ans
41 à 45 ans	1,5 %	13 ans
46 à 50 ans	2 %	13 ans
51 à 55 ans	2,5 %	13 ans
56 à 58 ans	3 %	13 ans
59 à 60 ans	3,5 %	13 ans
61 à 62 ans	4 %	13 ans
63 à 64 ans	4,5 %	13 ans
≥ 65 ans	5 %	10 ans

33



33

## Le 'Chèque Habitat'

### • Montant de la réduction d'impôt (Exercice d'imposition 2023)

- Montant forfaitaire : € 125 par enfant à charge.
- Montant variable:
  - € 1520 si RNI < € 23.653;
  - € 658,37 - € 1520 si € 23.653 < RNI ≤ € 91.232;
    - Formule :  $€ 1520 - [(RNI - € 23.653) \times 1,275\%]$
  - rien si RNI > € 91.232.
- Le montant de la réduction d'impôt n'est pas indexé.
- Les limites de revenus sont rattachées à l'indice santé (art. 178 §6 bis CIR).

34



34

## Le 'Chèque Habitat'

### • Montant de la réduction d'impôt (e.i. 2023):

# Enfants Revenu imposable	0	1	2	3	4
€ 23 653	€ 1 520	€ 1 645,00	€ 1 770,00	€ 1 895,00	€ 2 020,00
€ 25 000	€ 1 502,83	€ 1 627,83	€ 1 752,83	1 877,83	€ 2 002,83
€ 35 000	€ 1 375,33	€ 1 500,33	€ 1 625,33	€ 1 750,33	€ 1 875,33
€ 55 000	€ 1 120,33	€ 1 245,33	€ 1 370,33	€ 1 495,33	€ 1 620,33
€ 91 232	€ 658,37	€ 783,37	€ 908,37	€ 1 033,37	€ 1 158,37
> € 91 232			Néant		

35



35

## Le 'Chèque Habitat'

### • Montant de la réduction d'impôt (Exercice d'imposition 2024)

- Montant forfaitaire : € 125 par enfant à charge.
- Montant variable:
  - € 1520 si RNI < € 26.166;
  - € 566,81 - € 1520 si € 26.166 < RNI ≤ € 100.926;
    - Formule :  $€ 1520 - [(RNI - € 26.166) \times 1,275\%]$
  - rien si RNI > € 100.926.
- Le montant de la réduction d'impôt n'est pas indexé.
- Les limites de revenus sont rattachées à l'indice santé (art. 178 §6 bis CIR).

36



36

## Le 'Chèque Habitat'

### • Montant de la réduction d'impôt (e.i. 2024):

# Enfants Revenu imposable	0	1	2	3	4
€ 26 166	€ 1 520	€ 1 645,00	€ 1 770,00	€ 1 895,00	€ 2 020,00
€ 30 000	€ 1 471,12	€ 1 596,12	€ 1 721,12	1 846,12	€ 1 971,12
€ 35 000	€ 1 407,37	€ 1 532,37	€ 1 657,37	€ 1 782,37	€ 1 907,37
€ 55 000	€ 1 152,37	€ 1 277,37	€ 1 402,37	€ 1 527,37	€ 1 652,37
€ 100 926	€ 566,81	€ 691,81	€ 816,81	€ 941,81	€ 1 066,81
> € 100 926			Néant		

37



37

## Le 'Chèque Habitat'

### • Montant de la réduction d'impôt

- Pendant max. 20 périodes imposables (20 droits de tirage) par contribuable (indépendamment du nombre d'emprunts conclus à partir de 2016).
  - S'il est satisfait aux conditions légales pour l'application du 'Chèque Habitat' pour une année spécifique, cette année est prise en considération, que le contribuable ait effectivement bénéficié ou non de l'avantage (par ex. revenus de plus de € 91.232 ou dépenses de l'emprunt non mentionnées dans la déclaration).
- Réduction de **moitié** de la réduction d'impôt
  - à partir de la **onzième période imposable**.
  - Lorsque, durant les 9 périodes imposables qui suivent la première, le contribuable devient propriétaire, nu-propriétaire, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une **2e habitation**.

38



38

## Le 'Chèque Habitat'



P. 698

### • Montant de la réduction d'impôt

- Limitée aux dépenses d'emprunt effectivement payées (au moment de l'habitation propre).
  - En cas d'emprunt commun, les dépenses sont réparties au **prorata de la part de propriété** dans l'habitation.
  - **Aucune optimisation** (répartition libre des dépenses) possible pour les personnes mariées ou cohabitants légaux.
- Le Chèque Habitat est octroyé à partir de l'année de conclusion de l'emprunt.
- La réduction d'impôt est convertible en crédit d'impôt remboursable (sauf pour les fonctionnaires internationaux).

39



39

## Exemples – Déclaration du chèque habitat wallon



40

## Exemple 1

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- RNI : Pierre = € 55.000 et Chris = € 35.500
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

1) Intérêts et amortissements en capital :

3324-71 ..... € 4.000,00

4324-41 ..... € 4.000,00

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3325-70 .....

4325-40 .....

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3322-73     Oui

3323-72     Non

4322-43     Oui

4323-42     Non

### • Montants des réductions octroyées

- Pierre € 1520 – [(55.000 - € 23.653) x 1,275%] = € 1.120,33 + € 250 (enfants) = € 1.370,33
- Chris € 1520 – [(35.500 - € 23.653) x 1,275%] = € 1.368,95



41

## Exemple 2

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2018 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- RNI : Pierre = € 100.000 et Chris = € 65.500
- En 2022 ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

1) Intérêts et amortissements en capital :

3324-71 ..... € 4.000,00

4324-41 ..... € 4.000,00

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3325-70 .....

4325-40 .....

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3322-73     Oui

3323-72     Non

4322-43     Oui

4323-42     Non

### • Montants des réductions octroyées

- Pierre € 0
- Chris € 1520 – [(65.500 - € 23.653) x 1,275%] = € 986,45 + € 250 = € 1.236,45



42

### Exemple 3

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 novembre 2022 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- RNI : Pierre = € 20.000 et Chris = € 18.500
- En 2022, ils ont remboursé € 500 d'intérêts et € 350 de capital.

#### a) Emprunts conclus en 2022

- 1) Intérêts et amortissements en capital :
- 2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :  
N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur  
.....  
.....

3338-57	€ 425,00	4338-27	€ 425,00
3339-56	.....	4339-26	.....

- **Montants des réductions octroyées**
  - Pierre € 1520 + 2 enfants = € 1.770 **limités à € 425**
  - Chris € 1520 **limités à € 425**



43

### Exemple 4

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- En 2022, ils ont acheté une seconde résidence à la côte
- RNI : Pierre = € 55.000 et Chris = € 35.500
- En 2022, ils ont remboursé € 5.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

#### b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

- 1) Intérêts et amortissements en capital :
- 2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :  
N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur  
.....  
.....

3324-71	€ 5.000,00	4324-41	€ 5.000,00
3325-70	.....	4325-40	.....

Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3322-73	<input type="checkbox"/> Oui	4322-43	<input type="checkbox"/> Oui
3323-72	<input checked="" type="checkbox"/> Non	4323-42	<input checked="" type="checkbox"/> Non

#### • Montants des réductions octroyées

- Pierre € 1520 – [(55.000 - € 23.653) x 1,275%] = € 1.120,33 + € 250 (enfants) = € 1.370,33 /2 = € 685,17
- Chris € 1520 – [(35.500 - € 23.653) x 1,275%] = € 1.368,95 /2 = € 684,48



44

## Exemple 5

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Pierre est également propriétaire depuis 2010 d'une habitation qu'il donne en location
- RNI : Pierre = € 25.000 et Chris = € 65.500
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

1) Intérêts et amortissements en capital :

3324-71 ..... € 4.000,00

4324-41 ..... € 4.000,00

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la

reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3325-70 ..... 4325-40 .....

N° contrat Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

► Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3322-73  Oui

4322-43  Oui

3323-72  Non

4323-42  Non

### • Montants des réductions octroyées

- Pierre € 0
- Chris € 1520 - [(65.500 - € 23.653) x 1,275%] = € 986,45 + € 250 = € 1.236,45



45

## Exemple 6

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Pierre est également propriétaire depuis 2010 d'une habitation qu'il donne en location **via une AIS**
- RNI : Pierre = € 25.000 et Chris = € 65.500
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

1) Intérêts et amortissements en capital :

3324-71 ..... € 4.000,00

4324-41 ..... € 4.000,00

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3325-70 ..... 4325-40 .....

N° contrat Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

► Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3322-73  Oui

4322-43  Oui

3323-72  Non

4323-42  Non

### • Montants des réductions octroyées

- Pierre € 1520 - [(25.000 - € 23.653) x 1,275%] = € 1.502,83
- Chris € 1520 - [(65.500 - € 23.653) x 1,275%] = € 986,45 + € 250 = € 1.236,45



46

## Exemple 7

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Pierre est également **nu-proprétaire** depuis 2010 d'un bien immobilier qu'il a reçu en **donation** de ses parents
- RNI : Pierre = € 25.000 et Chris = € 65.500
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

- 1) Intérêts et amortissements en capital :
- 2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :
- |            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| N° contrat | Dénomination de l'organisme assureur |
| .....      | .....                                |
| .....      | .....                                |

→ Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3324-71 ..... € 4.000,00

4324-41 ..... € 4.000,00

3325-70 .....

4325-40 .....

3322-73  Oui

4322-43  Oui

3323-72  Non

4323-42  Non

- Pierre € 1520 –  $[(25.000 - € 23.653) \times 1,275\%]$  = € 1.502,83
- Chris € 1520 –  $[(65.500 - € 23.653) \times 1,275\%]$  = € 986,45 + € 250 = € 1.236,45



47

## Exemple 8

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Chris est également propriétaire depuis le 01/06/2020 d'un bien immobilier qu'elle a hérité **avec ses deux sœurs dans la succession de leurs parents**
- RNI : Pierre = € 25.000 et Chris = € 65.500
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

- 1) Intérêts et amortissements en capital :
- 2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :
- |            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| N° contrat | Dénomination de l'organisme assureur |
| .....      | .....                                |
| .....      | .....                                |

→ Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante :

l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3324-71 ..... € 4.000,00

4324-41 ..... € 4.000,00

3325-70 .....

4325-40 .....

3322-73  Oui

4322-43  Oui

3323-72  Non

4323-42  Non

- Pierre € 1520 –  $[(25.000 - € 23.653) \times 1,275\%]$  = € 1.502,83
- Chris € 1520 –  $[(65.500 - € 23.653) \times 1,275\%]$  = € 986,45 + € 250 = € 1.236,45



48



## Exemple 9

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux wallons. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Quotes-parts de propriétés : Pierre 10% - Chris 90%
- RNI : Pierre = € 55.000 et Chris = € 35.500
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) Emprunts conclus de 2016 à 2021

1) Intérêts et amortissements en capital : 2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts : N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur ..... .....	3324-71 ..... € 800,00 3325-70 .....	4324-41 ..... € 7.200,00 4325-40 .....
Si vous avez mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi à la question suivante : l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?	3322-73 <input checked="" type="checkbox"/> Oui 3323-72 <input type="checkbox"/> Non	4322-43 <input checked="" type="checkbox"/> Oui 4323-42 <input type="checkbox"/> Non

### • Montants des réductions octroyées

- Pierre € 1520 –  $[(55.000 - € 23.653) \times 1,275\%]$  = € 1.120,33 **limités à € 800,00**
- Chris € 1520 –  $[(35.500 - € 23.653) \times 1,275\%]$  = € 1.368,95 + 250 = € 1.618,95



49

La circulaire du 14/07/17 – Nouvelles  
Règles d'inopposabilité



50

## But de l'inopposabilité ?



P. 671

- = Limiter les avantages fiscaux dans le temps

51



51

## Règles d'inopposabilité

- Est inopposable à l'Administration fiscale :
  - tout acte posé ou conclu à partir du 01.11.2015 dans la mesure où cet acte prolonge la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visés aux art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, CIR 92, **tels qu'ils existent au 01.11.2015**, peuvent être obtenus, par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces avantages, telle qu'établie au 01.11.2015;
  - tout acte posé ou conclu à partir du 01.01.2016 dans la mesure où cet acte prolonge la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visés aux art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, CIR 92, **tels qu'ils existent au 01.01.2016**, peuvent être obtenus, par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces avantages, telle qu'établie au 01.01.2016 (voir exemple 4).
- Le mot "acte" doit s'interpréter dans son sens courant et de la manière la plus large qui soit et donc pas seulement au sens d' "acte juridique" à proprement parler.

52



52

## Exemple 1

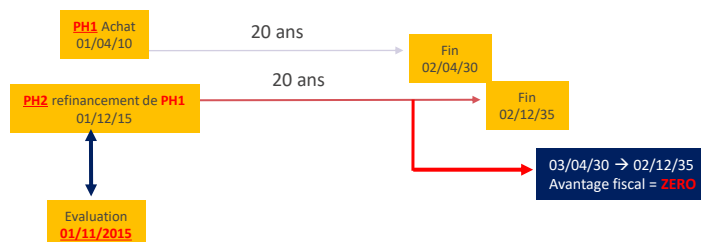
- PH en 2010 en vue d'acquies son habitation propre et unique pour une durée de 20 ans. Cet emprunt donne droit au Bonus logement.
- Au 01/11/2015, cet emprunt entrait en considération pour le bonus-logement
  - La dernière échéance de paiement prévue = 02/04/2030.
  - Le 01/12/2015, il conclut un nouvel emprunt hypothécaire refinançant l'emprunt initial de 2010 pour une durée de 20 ans. L'emprunt de refinancement remplit également les conditions du bonus-logement.
  - La prolongation opérée le 01/12/2015 par la conclusion de l'emprunt de refinancement est inopposable.
- Les dépenses de l'emprunt payées à partir du 03.04.2030 ne donneront plus droit à un avantage fiscal.

53



53

## Exemple 1 - Schématiquement...



54



54

## Exemple 2

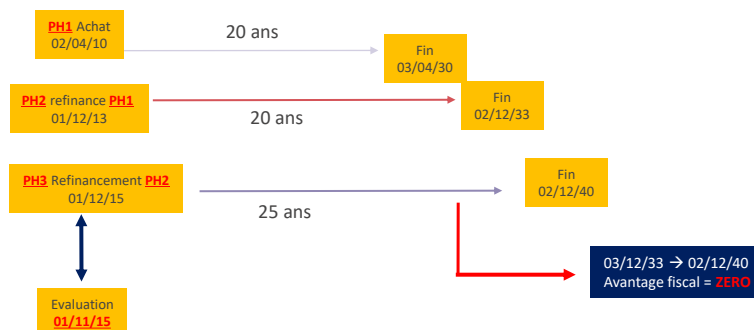
- PH en 2010 en vue d'acquérir son habitation propre et unique pour une durée de 20 ans.
- Au 01/11/2015, cet emprunt entrain en considération pour le bonus-logement
  - Refinancement le 01/12/2013, pour une durée de 20 ans. La dernière échéance de paiement prévue dans ce contrat a été fixée au 02/12/2033.
  - Deuxième refinancement le 01/12/2015 pour une durée de 25 ans. La dernière échéance de paiement prévue dans ce contrat a été fixée au 02/12/2040.
- Les dépenses de l'emprunt payées à partir du 03/12/2033 (fin du refinancement N°1) ne donneront plus droit à un avantage fiscal.

55



55

## Exemple 2 - Schématiquement...



56



56

## La circulaire wallonne du 14/07/17 – Régime transitoire



57

### Le régime transitoire concerne...

- Emprunts hypothécaires qui **refinancent** un contrat conclu au plus tard le 31/12/2015.
- Emprunts hypothécaires qui remplissent les **conditions du Chèque Habitat** (PH  $\geq$  2016 pour l'habitation propre et unique), alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31/12/2015 qui entrent en ligne de compte pour le Bonus Logement.



58

58

I. Emprunts hypothécaires qui refinancent un contrat conclu au plus tard le 31.12.2015

- ❑ Sont visés ici tous les emprunts hypothécaires contractés à partir du 01.01.2016 qui **refinancent** un contrat conclu au plus tard le 31.12.2015, qu'ils remplissent ou non les conditions du Chèque Habitat.
- ❑ Dans ce cas, c'est le **régime antérieur** qui s'applique.

59



59

I. Emprunts hypothécaires qui refinancent un contrat conclu au plus tard le 31.12.2015

- ❑ Lorsqu'un emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 opère **à la fois le refinancement** d'un contrat conclu au plus tard le 31.12.2015 **et le financement de travaux** de transformation ou de rénovation
  - ❑ Refinancement continue à donner droit à l'avantage fiscal de l'ancien régime,
  - ❑ Partie relative aux **travaux** ne donne droit à **aucun avantage fiscal**.
- ❑ La conclusion d'un emprunt distinct pour financer ces travaux n'aurait ici aucune incidence

60



60

## Refinancement du Chèque Habitat

- Refinancement du Chèque habitat + complément travaux
  - Refinancement continue à donner droit au Chèque Habitat
  - Travaux ne donnent droit à aucune réduction d'impôt

61



61

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

- Sont visés ici tous les emprunts hypothécaires contractés **à partir du 01.01.2016**, pour autant:
  - qu'ils remplissent les conditions du Chèque Habitat; et
  - qu'il existe, pour la même habitation, lors de la conclusion de cet emprunt, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent encore en ligne de compte pour l'application du bonus logement.
  
- Règle = **Régime antérieur** qui reste d'application

62



62

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

**Concerne par exemple les emprunts hypothécaires spécifiquement contractés à partir du 01.01.2016 en vue**

- d'acquérir une nouvelle part de propriété** dans l'habitation propre et unique du contribuable, ou
- de **payer des droits de succession ou de donation** relatifs à cette nouvelle part de propriété.

63



63

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

**Concerne également le contribuable qui contracte à partir du 01.01.2016 deux emprunts hypothécaires distincts** pour la même habitation:

- un emprunt en vue du **refinancement** d'un emprunt hypothécaire conclu par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 entrant en ligne de compte pour l'application du bonus logement
- et un autre emprunt en vue **d'acquérir une nouvelle part de propriété dans l'habitation propre du contribuable** ou de payer des droits de succession ou de donation relatifs à cette nouvelle part de propriété.

Dans ce cas, les dépenses relatives aux **deux emprunts** peuvent bien être prises **en compte pour le régime antérieur** d'avantage fiscal applicable, pour autant que toutes les conditions d'octroi soient remplies.

64



64



II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

Sont spécifiquement exclus de ce régime transitoire:

- les emprunts qui ont été contractés en vue de **financer des travaux** dans l'habitation;
- les emprunts qui ont été spécifiquement contractés en vue d'acquérir l'habitation propre du contribuable au **31 décembre** de l'année de la conclusion de l'emprunt hypothécaire mais qui n'est **pas son habitation unique** à cette même date.

65



65

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

Lorsqu'un même emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 opère tant

- le financement de l'acquisition d'une **nouvelle part de propriété** dans l'habitation propre et unique du contribuable (ou le financement du paiement des droits de succession ou de donation relatifs à cette nouvelle part de propriété)
- que le **financement de travaux** dans l'habitation,
- le deuxième régime transitoire trouve bien à s'appliquer, mais uniquement pour **la partie des dépenses qui est relative à l'acquisition** d'une nouvelle part de propriété dans l'habitation propre et unique du contribuable (ou le financement du paiement des droits de succession ou de donation relatifs à cette nouvelle part de propriété).
- L'autre partie des dépenses (relative aux **travaux**) ne tombe pas dans le champ d'application du régime transitoire, de sorte qu'elle **ne donne droit à aucun avantage fiscal**.

66



66

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

- ❑ S'il existe pour la même habitation **plusieurs autres emprunts, il suffit qu'au moins l'un de ces emprunts entre en ligne de compte** pour l'application de l'un des régimes visés aux art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, CIR 92.

67



67

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

- ❑ Par contre, lorsqu'un même contribuable a conclu pour la même habitation:
  - ❑ d'une part, un emprunt hypothécaire **à partir du 01.01.2016** en vue par exemple d'acquérir une nouvelle part de propriété dans cette habitation;
  - ❑ Et d'autre part, **un ou plusieurs autres emprunts au plus tard le 31.12.2015, mais qu'aucun d'entre eux n'entre en ligne de compte** pour l'application des art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, CIR 92,
- ❑ le présent régime transitoire ne s'applique pas.
- ❑ L'emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 peut dès lors **entrer en considération** dans ce cas pour le **Chèque Habitat** si toutes les conditions d'octroi sont remplies.
  - ❑ Si toutes ces conditions ne sont **pas remplies**, les dépenses relatives à cet emprunt ne donnent droit à **aucun avantage fiscal**.

68



68

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

- ❑ N'est **pas visée** par ce régime transitoire, la situation dans laquelle un emprunt hypothécaire est spécifiquement contracté à partir du 01.01.2016 en vue **d'acquérir une habitation** (entrant en ligne de compte pour le Chèque Habitat), alors qu'il existe, **pour une autre habitation, un ou plusieurs autres emprunts** conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 (entrant en ligne de compte pour l'application des art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, CIR 92).
- ❑ Les dépenses relatives à l'emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 n'entrent toutefois pas en ligne de compte pour ce régime antérieur d'avantage fiscal, **puisque cet emprunt concerne une autre habitation.**

69



69

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

### ❑ Exemple 1

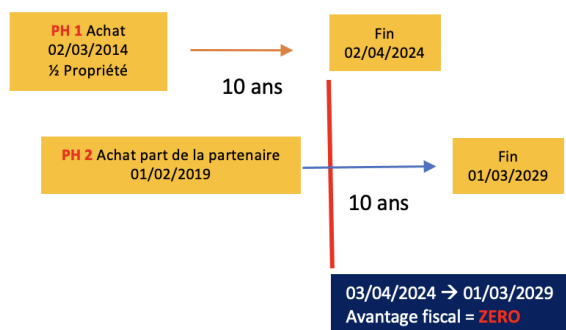
- ❑ Un contribuable a contracté un emprunt hypothécaire le 02.03.2014 d'une durée de 10 ans (dernière échéance de paiement = 02.04.2024) pour acquérir 50 % de la pleine propriété de son habitation propre et unique
- ❑ L'autre moitié est acquise par son épouse, à l'aide de fonds propres.
- ❑ Suite au divorce du couple intervenu en janvier 2019, le contribuable contracte le 01.02.19 un autre emprunt hypothécaire d'une durée de 10 ans en vue d'acquérir la part de son ex-épouse dans l'habitation.
- ❑ Cet emprunt de 2019 remplit en soi toutes les conditions du Chèque Habitat.

70



70

## Exemple 1 - Schématiquement



71



71

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

### ☐ Exemple 2

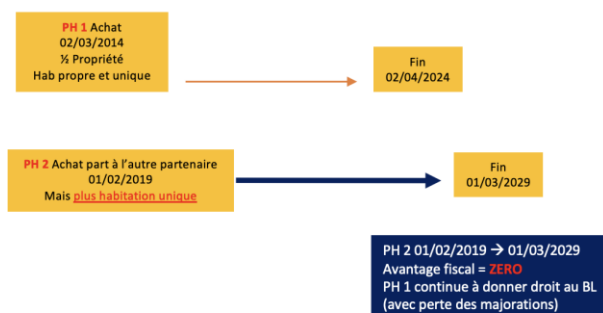
- ☐ Mêmes données que dans l'exemple 1 **mais l'habitation pour laquelle les emprunts des 02.03.2014 et 01.02.19 ont été contractés n'est plus l'habitation unique** du contribuable (il s'agissait néanmoins encore de l'habitation propre du contribuable).
- ☐ Dans ce cas, l'emprunt du 01.02.19 ne tombe pas dans le champ d'application du régime transitoire car il ne remplit pas la condition d'habitation unique imposée par le régime du Chèque Habitat.

72



72

## Exemple 2 - Schématiquement



73



73

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

### ☐ Exemple 3

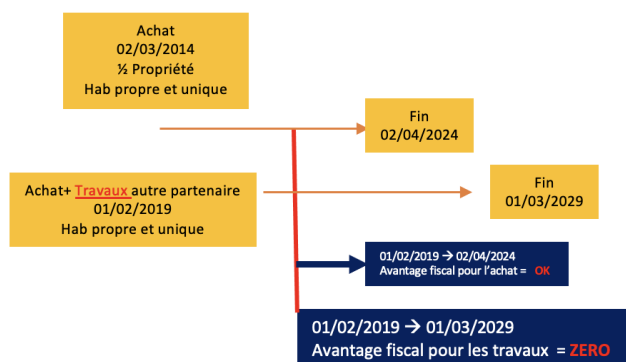
- ☐ Mêmes données que dans l'exemple 1 mais l'emprunt du 01.02.19 sert tant au **financement de l'acquisition de la part de propriété de l'ex-épouse qu'au financement de travaux** dans l'habitation propre du contribuable.
- ☐ Dans ce cas, seule la **partie des dépenses** de l'emprunt du 01.02.19 qui est relative à l'acquisition de la **part de propriété de l'ex-épouse**, tombe dans le champ d'application du régime transitoire.

74



74

### Exemple 3 - Schématiquement



75



75

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

#### ☐ Exemple 4

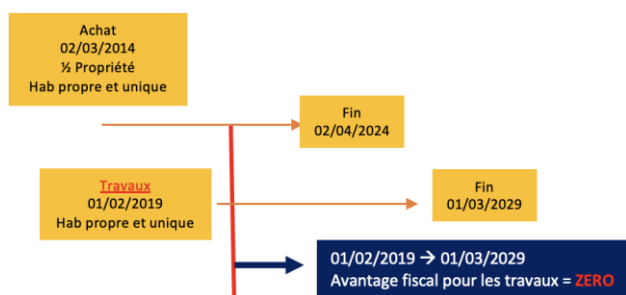
- ☐ Mêmes données que dans l'exemple 1 mais l'emprunt du 01.02.19 **sert uniquement** au financement de travaux dans l'habitation.
- ☐ Dans ce cas, l'emprunt du 01.02.19 ne tombe pas dans le champ d'application du régime transitoire. **Il ne donne donc droit ni au Chèque Habitat, ni à aucun autre avantage fiscal.** L'emprunt du 02.03.2014 continue en principe à donner droit au bonus-logement

76



76

## Exemple 4 - Schématiquement



77



77

II. PH's qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

### Exemple 5

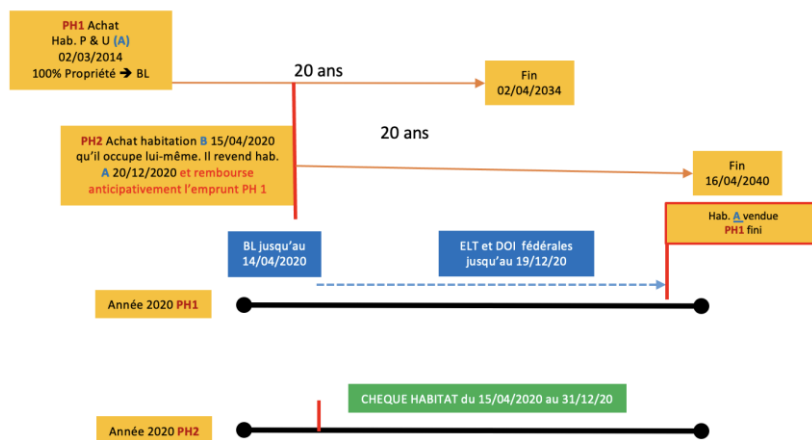
- ❑ Un contribuable a contracté un emprunt hypothécaire le 02.03.2014 d'une durée de 20 ans pour acquérir son habitation propre et unique (habitation **A**). Cet emprunt entre en ligne de compte pour le bonus-logement régional.
- ❑ Il contracte un autre emprunt hypothécaire le 15.04.2020 d'une durée de 20 ans en vue d'acquérir une autre habitation qu'il commence à occuper à la même date (habitation **B**).
- ❑ Il vend effectivement l'habitation **A** le 20.12.2020 et rembourse à cette date l'emprunt du 02.03.2014. L'emprunt hypothécaire du 15.04.2020 entre en ligne de compte pour le Chèque Habitat.
- ❑ Pour l'ex.d'imp. 2021, le contribuable a droit au niveau **régional** aux avantages fiscaux suivants:
  - ❑ **bonus-logement** pour les dépenses relatives à l'emprunt du 02.03.2014 qui ont été payées du **01.01.2020 au 14.04.2020 inclus**;
  - ❑ **Chèque Habitat pour les dépenses relatives à l'emprunt du 15.04.2020**.
- ❑ A partir de l'ex.d'imp. 2022, le contribuable a uniquement droit au Chèque Habitat pour les dépenses relatives à l'emprunt du 15.04.2020.

78



78

## Exemple 5 - Schématiquement



79



79

II. PH qui remplissent les conditions du Chèque Habitat, alors qu'il existe, pour la même habitation, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015 qui entrent en ligne de compte pour le bonus logement

### • Exemple 6

- Mêmes données que dans l'exemple 5 mais le contribuable n'a **pas encore mis son habitation A en vente au 31.12.2020**. Dans ce cas, **l'emprunt du 15.04.2020 n'entre pas en ligne de compte pour le Chèque Habitat, ni pour l'ex.d'imp. 2021, ni pour les exercices suivants** (la condition d'habitation unique n'étant pas remplie au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt).
- Pour l'ex.d'imp. 2021, le contribuable a uniquement droit au niveau **régional** au bonus-logement pour les dépenses relatives à l'emprunt du 02.03.2014 qui ont été payées du 01.01.2020 au 14.04.2020 inclus.
- A partir de l'ex.d'imp. 2022, le contribuable n'a plus droit à aucun avantage fiscal **régional**.

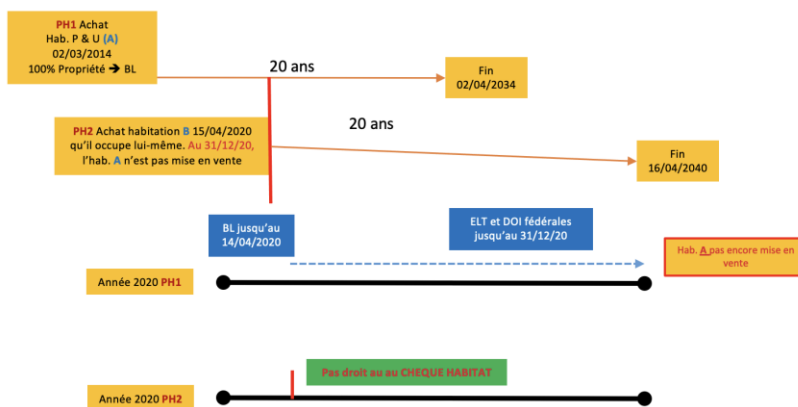
80



80



## Exemple 6 - Schématiquement



81



81



P. 671

## Covid 19 - Charte report de paiement de crédit hypothécaire

82



82

## Report de paiement

- L'emprunteur ne doit pas rembourser son crédit (capital et intérêts) pendant un maximum de 9 mois.
- Une fois la période de report écoulée, les paiements reprennent.
- La durée du crédit a été prolongée au maximum de la période de report du paiement accordée.

83



83

## Conséquences fiscales

- Wallonie – Décret du 22/12/2021 modifiant le Code des impôts sur les revenus concernant les dépenses pour habitation propre et unique (MB 3/01/2022)
  - L'inopposabilité ne s'applique pas *'lorsque la prolongation de la durée du crédit résulte d'un report de paiement accordé au contribuable à sa demande en raison des effets de la crise sanitaire de la COVID-19 pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2020 et le 30 juin 2021 dans le cadre des chartes « report de paiement du crédit hypothécaire »*.
- Flandre (Décret du 31/12/19 publié au MB le 20/01/20) => en cas de prolongation de durée => la durée restante donnant droit à des avantages fiscaux est 'gelée' à la date du 31/12/2019.
  - Art. 53 du 'Programmadedcret' du 18/12/2020, MB 20/12/20 => Le nombre de mois reporté en raison de la crise du Covid19 s'ajoute en fin de 'parcours' et fournira également un avantage fiscal.
    - Applicable aux périodes imposables > 31/12/2019

84



84

## Nouvelle rubrique 13 sur la fiche 281.61

### ATTESTATION 281.61 .... (année du paiement)

Cette attestation vaut comme **attestation annuelle pour les emprunts hypothécaires**, délivrée conformément à l'article 63<sup>3</sup>, 1°, b ; 63<sup>3</sup>, 2° ; 63<sup>10/10</sup>, A, 1°, b ; 63<sup>10/10</sup>, A, 2° ; 63<sup>10/10</sup>, A ; 63<sup>10/12</sup>, 1°, b ; 63<sup>10/12</sup>, 2° ; 63<sup>10/12/1</sup>, A ; 255, A, 1° ou 255, A, 2°, b, AR/CIR 92 en vue de l'octroi éventuel<sup>1</sup> d'un avantage fiscal régional pour les amortissements en capital et/ou les intérêts ou d'une réduction d'impôt fédéral pour les amortissements en capital et/ou les intérêts.

- Cette attestation vaut de plus comme attestation annuelle pour les **emprunts conclus de 2009 à 2011 pour financer les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie**, délivrée conformément à l'article 63<sup>11er</sup>, 1° ou 63<sup>11er</sup>, 2°, b, AR/CIR 92 en vue de l'octroi éventuel<sup>1</sup> d'une **réduction d'impôt pour intérêts**.  
(à cocher uniquement si les intérêts peuvent donner droit à la réduction visée à l'article 145<sup>24</sup>, § 3, CIR 92).

5. Date du contrat : ..../..../....

6. Date d'échéance finale prévue : ..../..../....

Nouvelle date d'échéance finale : ..../..../...., à partir du ..../..../.... (date de la modification intervenue au cours de l'année du paiement)

13. Prolongation de la durée

- dans le cadre de la crise corona : ..... mois  
(à cocher et compléter uniquement s'il s'agit d'une prolongation de durée suite à un report de paiement accordé sous certaines conditions en raison de la crise corona).

85



85

Crise énergétique - Report de paiement de crédit  
hypothécaire

86



86

## Report de paiement – crise énergétique

- Gel du remboursement du crédit pendant 12 mois
- Les intérêts restent dus
- La durée du crédit est alors prolongée de 12 mois
- **Conditions**
  - Le crédit concerne la résidence principale située en Belgique
  - Au moment de la demande de report de paiement, le total des actifs mobiliers sur l'ensemble des comptes à vue, comptes d'épargne et dans le portefeuille-titres auprès de la banque est inférieur à 10.000 € (l'épargne-pension n'est pas prise en compte dans ce calcul)
  - Il n'existait, au 1er mars 2022, aucun retard de paiement enregistré à la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP)
  - Le client a un plan de remboursement en cours ou demandé auprès de son fournisseur d'énergie

87



87

## Conséquences fiscales ?



88



88

## 4. Bonus logement



P. 660 e.s.



89

## Bonus logement / Régions

- Wallonie
  - PH souscrits  $\geq 2005$  et  $< 2016$ ,
  - PH souscrits  $\geq 2016$  avec régime transitoire (y compris refinancements)
- Bruxelles
  - PH souscrits  $\geq 2005$  et  $< 2017$  + refinancements
- Flandre
  - Bonus logement (I et II) PH souscrits  $\geq 2005$  et  $< 2016$
  - Bonus logement intégré PH souscrits  $\geq 2016$  et  $< 2020$

90



90

## Bonus-logement: conditions



P. 660 e.s.

- Un prêt **hypothécaire** (durée de 10 ans au min.) *spécifiquement* conclu pour l'**acquisition** ou la **conservation** d'une habitation **propre et unique** située dans l'EEE, souscrit à partir du **1er janvier 2005** auprès d'un **organisme** établi dans l'EEE.
- Une assurance-vie individuelle servant exclusivement à couvrir ou à reconstituer un tel prêt hypothécaire, conclue à partir du **1er janvier 2005**.
- L'emprunteur doit être le plein propriétaire, l'emphytéote ou le superficiaire de l'habitation pour laquelle le crédit a été conclu.

91



91

## Bonus-logement: conditions



P. 662 e.s.

- Habitation **propre** au 31 décembre de l'année de la passation de l'acte d'emprunt.
  - Exceptions:
    - Raisons sociales ou professionnelles;
    - Obstacles légaux ou contractuels: jusqu'au 31/12/année de la passation de l'acte d'emprunt + **2** ou dès que les obstacles ont disparu;
    - Situation des travaux de construction ou de transformation: jusqu'au 31/12/année de la passation de l'acte d'emprunt + **2** ou dès que les travaux sont terminés.

92



92

## Bonus-logement: conditions



P. 663 e.s.

- **Unique** habitation au 31 décembre de l'année de la passation de l'acte d'emprunt (évaluation par contribuable).
  - Exceptions:
    - Biens immobiliers autres que des habitations;
    - Habitations en copropriété, nue-propiété ou usufruit par suite d'un héritage;
    - Une autre habitation qui, à cette date, a été proposée à la vente sur le marché de l'immobilier et a été réellement vendue au plus tard le 31/12/année de la passation de l'acte d'emprunt + 1.

93



93

## Bonus-logement: conditions



P. 673

- **But: acquérir ou conserver** une habitation propre et unique.
  - Achat d'une habitation (sortir d'indivision);
  - Construction d'une habitation;
  - Transformation d'une habitation (travaux en état immobilier auquel s'applique le taux de TVA réduit de 6%);
  - Transformation d'un bien immobilier en habitation;
  - Paiement de droits de succession/droits de donation.

94



94

## Bonus-logement: conditions



P. 685 e.s.

- **Montant de base** par contribuable (quel que soit le revenu, le type d'habitation, le montant de l'emprunt).
  - + augmentation décennale (par contribuable).
  - + augmentation décennale (par contribuable) si au moins 3 enf. à.ch. au 1/1 de l'année suivant l'année de la conclusion de l'emprunt.
- **Arrêt d'indexation** fédéral **temporaire** (e.i. 2020-2024)=> reprise à partir de l'e.i. 2025
- **Arrêt d'indexation** régional **permanent** en FL à partir de 2014 (e.i 2015) et en WAL à partir de 2015 (e.i. 2016).

95



95

## Bonus logement - Montants

Bonus logement	EX. 2023	EX. 2024
Région Wallonne	€ 2290 + € 760 + € 80 = € 3.130 Max.	
Région BXL PH < 2017	€ 2.560 + € 850 + € 90 = € 3.500 Max.	€ 2.810 + € 940 + € 90 = € 3.840 Max.
Région flamande PH < 2015	€ 2280 + € 760 + € 80 = € 3.120 Max.	
Région flamande PH ≥ 2015 et < 2020	€ 1520 + € 760 + € 80 = € 2.360 Max.	
Etat fédéral	€ 2.350 + € 780 + € 80 = € 3.210 Max.	

96



96



## Bonus logement - Montants

### • Montants de **base**

- Wallonie = € 2.290
- Bruxelles = € 2.560
- Flandre = € 2.280 (< 2015) ou € 1.520 (≥ 2015)

### • Majorations

- Wallonie = € 760 et € 80
- Bruxelles = € 850 et € 90
- Flandre = € 760 et € 80

### • Conditions majorations

- Conditions applicables aux **2 montants** de majoration
  - 1) **10** premières années du crédit
  - 2) Habitation **unique** au 31/12/année de revenus (E.I. 2023 = situation au 31/12/2022)
- Condition applicable au **2<sup>e</sup> montant** (€ 80 ou €90)
  - 3) Avoir **3 enfants** à charge au 1/01/N+1

97



97

## Bonus-logement : codes liés aux 2 majorations

### 1. Intérêts et amortissements en capital d'emprunts hypothécaires et primes d'assurances-vie individuelles contractés à partir de 2005, qui entrent en considération pour le "bonus-logement" régional

#### a) Emprunts conclus en 2015 ou 2016

1) Intérêts et amortissements en capital :

3360-35 ..... 4360-05 .....

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3361-34 ..... 4361-04 .....

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

→ Si vous avez mentionné en 1. a. des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi aux questions suivantes :

- l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3344-51  Oui      4344-21  Oui

3345-50  Non      4345-20  Non

- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de ces emprunts ?

3346-49 ..... 4346-19 .....

#### b) Emprunts conclus de 2005 à 2014

1) Intérêts et amortissements en capital :

3370-25 ..... 4370-92 .....

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3371-24 ..... 4371-91 .....

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

→ Avez-vous mentionné en 1. b. des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?

3372-23  Oui      4372-90  Oui

3380-15  Non      4380-82  Non

→ Si oui, l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3374-21  Oui      4374-88  Oui

3375-20  Non      4375-87  Non

- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?

3373-22 ..... 4373-89 .....

98



98

## Bonus-logement: conditions

- **Ne** plus remplir la condition habitation 'unique':
  - Les majorations sont **définitivement** perdues si le contribuable devient (plein) propriétaire ou usufruitier d'une deuxième habitation (évaluation annuelle au 31/12), *sauf par héritage (tolérance)*.
- **Ne** plus remplir la condition habitation 'propre':
  - Si une habitation propre devient une habitation non propre **à partir de 2016**, le bonus-logement fédéral est perdu. Uniquement droit à la réduction d'impôt épargne à LT fédérale et à la déduction d'intérêts fédérale.
  - Si déménagement **< 2016** et que l'emprunt donnait initialement droit au BL, continuation du BL fédéral

99



99

## Bonus logement - % de réductions d'impôt

Année du PH	BXL	Wallonie	Flandre
2005 à 2014 Codes [3370] e.s.	Taux marginal (entre 30% et 50%)		
≥ 2015 Codes [3360] e.s.	45%		40%

100



100

## Bonus-logement : codes liés aux % de réduction d'impôt

### I. REGIONAL : DEPENSES NON MENTIONNEES EN II. A. QUI CONCERNENT VOTRE "HABITATION PROPRE"

1. Intérêts et amortissements en capital d'emprunts hypothécaires et primes d'assurances-vie individuelles contractés à partir de 2005, qui entrent en considération pour le "bonus-logement" régional

a) Emprunts conclus en 2015 ou 2016

1) Intérêts et amortissements en capital :

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur  
.....

→ Si vous avez mentionné en 1, a, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi aux questions suivantes :

- l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2021 ?

- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de ces emprunts ?

b) Emprunts conclus de 2005 à 2014

1) Intérêts et amortissements en capital :

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur  
.....

→ Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu à partir de 2012 ?

→ Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2021 ?  
- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?

40 ou 45%

3360-35 ..... 4360-05 .....

3361-34 ..... 4361-04 .....

3344-51  Oui      4344-21  Oui

3345-50  Non      4345-20  Non

3346-49 Tx. marginal 9 .....

3370-25 ..... 4370-92 .....

3371-24 ..... 4371-91 .....

3372-23  Oui      4372-90  Oui

3380-15  Non      4380-82  Non

3374-21  Oui      4374-88  Oui

3375-20  Non      4375-87  Non

3373-22 ..... 4373-89 .....

101



101

## Bonus-logement: généralités

- **Reprise d'encours** = nouveau prêt
- **Refinancement** = régime fiscal du prêt initial

102



102

### Bonus-logement: optimisation



P. 688

- Si une *imposition globale* est établie et si le prêt a été conclu principalement et en indivision (les deux sont emprunteurs) et si les deux conjoints ou cohabitants légaux sont propriétaires, les dépenses peuvent être **réparties librement**.
  - Les contribuables doivent **eux-mêmes** effectuer la répartition.

103



103

### Bonus-logement: optimisation



P. 677

- Quid si le contribuable se marie ou va cohabiter légalement quelques années après la conclusion de son prêt hypothécaire personnel?
  - Le nouveau partenaire ne peut pas bénéficier du bonus-logement en tant qu'emprunteur.
  - **Tolérance:** avantage fiscal tout de même pour le partenaire si (1) une *imposition globale* est établie et à condition que (2) le prêt hypothécaire soit conclu *solidairement* et (3) que le partenaire acquière une *part de propriété* dans l'habitation.

104



104

## Exemples – Bonus logement bruxellois



105

### Exemple 1 – Bonus logement

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2013 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Pierre est propriétaire d'une habitation donnée en location qu'il a hérité avec ses 2 sœurs en 2011
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

#### b) Emprunts conclus de 2005 à 2014

1) Intérêts et amortissements en capital :	<b>3370-25</b> € 3.410,00	<b>4370-92</b> € 3.410,00
2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :	<b>3371-24</b> .....	<b>4371-91</b> .....
N° contrat	.....	.....
Dénomination de l'organisme assureur	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
▶ Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?	<b>3372-23</b> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<b>4372-90</b> <input checked="" type="checkbox"/> Oui
	<b>3380-15</b> <input type="checkbox"/> Non	<b>4380-82</b> <input type="checkbox"/> Non
▶ Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?	<b>3374-21</b> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<b>4374-88</b> <input checked="" type="checkbox"/> Oui
	<b>3375-20</b> <input type="checkbox"/> Non	<b>4375-87</b> <input type="checkbox"/> Non
- nombre d'enfants à charge au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?	<b>3373-22</b> ..... 2 .....	<b>4373-89</b> ..... 2 .....

106



106

## Exemple 2 – Bonus logement

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2006 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2004 et 2007
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

### b) Emprunts conclus de 2005 à 2014

1) Intérêts et amortissements en capital :

3370-25 € 2.560,00

4370-92 € 2.560,00

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3371-24

4371-91

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

➔ Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?

3372-23  Oui

4372-90  Oui

3380-15  Non

4380-82  Non

➔ Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3374-21  Oui

4374-88  Oui

3375-20  Non

4375-87  Non

- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?

3373-22

4373-89

107



107

## Exemple 3 – Bonus logement

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2013 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2004 et 2007
- Chris est devenue propriétaire en 2017 d'une seconde habitation
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

### b) Emprunts conclus de 2005 à 2014

1) Intérêts et amortissements en capital :

3370-25 € 3.410,00

4370-92 € 2.560,00

2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

3371-24

4371-91

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

➔ Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?

3372-23  Oui

4372-90  Oui

3380-15  Non

4380-82  Non

➔ Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

3374-21  Oui

4374-88  Oui

3375-20  Non

4375-87  Non

- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?

3373-22 2

4373-89 2

108



108

## Exemple 4 – Bonus logement

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2014 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre et unique. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- Quotes-parts de propriétés : Pierre 10% - Chris 90%

b) Emprunts conclus de 2005 à 2014,

- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

1) Intérêts et amortissements en capital :	3370-25	€ 3.410,00	4370-92	€ 3.410,00
2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :	3371-24		4371-91	
N° contrat				
Dénomination de l'organisme assureur				
► Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?	3372-23	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	4372-90	<input checked="" type="checkbox"/> Oui
	3380-15	<input type="checkbox"/> Non	4380-82	<input type="checkbox"/> Non
► Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?	3374-21	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	4374-88	<input checked="" type="checkbox"/> Oui
	3375-20	<input type="checkbox"/> Non	4375-87	<input type="checkbox"/> Non
- nombre d'enfants à charge au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?	3373-22	2	4373-89	2

109



109

## Exemple 5

- Isabelle conclut en 2006 un emprunt hypothécaire pour l'achat de son unique et propre habitation à BXL.
- Au 01-01-2007 elle avait 2 enfants à sa charge.
- En 2014, elle choisit de financer un deuxième emprunt hypothécaire pour rénover cette même habitation.
- Au 01-01-2015, elle avait trois enfants à sa charge.
- En 2022 ses dépenses pour les deux prêts se répartissaient comme ceci:
  - pour le prêt conclu en 2006: € 7 000,00
  - pour le prêt conclu en 2014: € 3 500,00.

110



110

## Exemple 5 – Bonus logement

- Remarques

- 1) Intérêts et amortissements en capital
- 2) La période de 10 ans pour les majorations redémarre en 2014
- Le nombre d'enfants à charge au 01/01/2014 est celui au 01/01/2022

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

► Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?

► Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?

- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?

3370-25 € 3.500,00

4370-92

3371-24

4371-91

3372-23  Oui

4372-90  Oui

3380-15  Non

4380-82  Non

3374-21  Oui

4374-88  Oui

3375-20  Non

4375-87  Non

3373-22 .....3.....

4373-89

111



111

## 5. La fiscalité flamande du logement



112



## Le bonus-logement flamand I

- Prêts conclus **avant 2015**:
  - Montant de base: **€ 2280** + majorations: **€ 760** et **€ 80** (max. € 3040 ou € 3120) par contribuable.
  - Réduction d'impôt au taux marginal (30-50%).
  - Déclaration IPP: codes 3370/4370 et 3371/4371
  - **Arrêt d'indexation** permanent.
  - Possible de **choisir** l'ancien système (en cas de coexistence prêt avant 2005 et à partir de 2005).

113



113

## Le bonus-logement flamand II



P. 687

- Les prêts conclus en **2015** ('Réduction du bonus-logement flamand!' – Décret du 19 décembre 2014, MB 30 décembre 2014):
  - Montant de base: **€ 1520** + majorations: **€ 760** et **€ 80** (max. € 2280 ou € 2360) par contribuable.
  - Avantage à **40%**.
  - Déclaration: codes **3360/4360** et **3361/4361**
  - **Arrêt d'indexation** permanent.
  - Il n'est **PLUS** possible de **choisir** l'ancien système.

114



114

## Le bonus-logement intégré



P. 668

- Emprunts conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et avant 2020:
  - Le bonus-logement intégré pour les emprunts conclus à partir de 2016 pour l'habitation propre est de € 1520 . S'il s'agit également de l'habitation unique: + € 760 (+ € 80) (art. 145<sup>38/1</sup> et 145<sup>38/2</sup> CIR).
  - Habitation propre non unique: la réduction d'impôt pour l'épargne à long terme et la réduction d'impôt pour les intérêts sont supprimées et intégrées dans le bonus-logement intégré.
  - Habitation non propre (par ex. résidence secondaire): les avantages fédéraux (épargne à long terme et déduction d'intérêts ordinaire) subsistent.
- Emprunts conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020:
  - Tous les avantages 'existants' sont maintenus (art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> CIR92).

115



115

## Le bonus-logement intégré

### • Conditions

- Habitation propre au moment du paiement des dépenses d'emprunt (et non plus au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt).
- Toutes les exceptions à la condition d'habitation propre sont applicables de manière illimitée dans le temps. La limite de deux ans (en cas d'entraves légales ou contractuelles) est supprimée.
- Objectif: paiement de l'impôt de succession et de l'impôt de donation,...
- Prime d'assurance solde restant dû: la condition 'exclusivement' n'est plus requise et un calcul au prorata est désormais possible.

116



116

## Le bonus-logement intégré

### • Combinaison/cumul d'avantages

- Plus de cumul entre 'anciens' avantages (emprunts antérieurs à 2016) et bonus-logement intégré: **le choix** obligatoire est définitif!
  - Ce choix doit non seulement être fait lorsqu'il y a des PH simultanés pour la même habitation, mais aussi pour les emprunts simultanés pour deux habitations différentes (par exemple, en cas de déménagement durant la période imposable) et même pour des emprunts non simultanés (*Décret du 23 décembre 2016, MB 30 décembre 2016*).
- Cumul avec corbeille fiscale fédérale (art. 1456 CIR – max. € 2.350) possible (Question parlementaire., n° 1106, juillet 2016).

117



117

## 6. La fiscalité bruxelloise du logement



118

## Région bruxelloise



### • Hausse de l'abattement (art. 46bis du Code enregistrement).

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la base imposable dans le cadre des droits d'enregistrement sur la vente d'habitations est diminuée
  - de **200.000 €** (depuis le 01/04/23) pour l'achat d'une habitation
    - Depuis 01/04/23 : si amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis d'au moins **deux classes** dans un délai de 5 ans => abattement complémentaire de **25 000 € pour chaque saut de classe** énergétique.
  - de **100.000 €** (depuis le 01/04/23) pour l'achat d'un terrain à bâtir.
- Pour que la hausse de l'abattement s'applique, aucun des acquéreurs ne peut bénéficier, pour l'exercice d'imposition concerné prenant cours l'année de l'enregistrement de l'achat, de l'une des réductions d'impôt régionales visées aux art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> CIR.
- **Modification** : Ordonnance bruxelloise du 17/11/2022, art. 2 (MB, 5/12/2022), entrée en vigueur au 01/04/23

119



119

## Région bruxelloise



### • Hausse de l'abattement - conditions:

- Vente d'un bien immobilier (pour sa totalité) **en pleine propriété** à une ou plusieurs **personnes physiques**.
- Le bien immobilier (situé en Région bruxelloise) est destiné en tout ou en partie à l'habitation et sera affecté à la résidence principale dans les **3 ans** (2 ans pour l'habitation existante achetée < 01/04/23).
- L'acquéreur conserve sa résidence principale dans le bien acquis pendant une période ininterrompue de **5 ans**.
  - Assouplissement des conséquences du non-respect du délai (si le non-respect de la condition de maintien survient ≥ 01/04/23) : remboursement de l'avantage fiscal dû au **prorata**.
- Le prix du bien immobilier ne peut dépasser **€ 600.000** (depuis le 01/04/23).

120



120

## Région bruxelloise

### • Hausse de l'abattement - conditions:

- Aucun des acquéreurs ne peut posséder à la date du **compromis de vente**, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier.
- Lorsque l'acquisition est faite par plusieurs personnes, elles ne peuvent, en outre, posséder conjointement, à la date précitée, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation.
- Les biens situés dans les autres régions belges (en Flandre ou en Wallonie) sont pris en considération, tout comme les biens situés à l'étranger et affectés au logement.
- Possibilité de récupération de la diminution des droits d'enregistrement en cas de vente de l'autre habitation dans les deux ans à compter de l'achat de la nouvelle habitation (art. 212bis et ter Code enregistrement).

121



121

## Les anciens avantages fiscaux bruxellois

### • Emprunts conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017:

- Tous les **avantages existants** (bonus-logement, épargne-logement et épargne à long terme et réduction d'impôt pour les intérêts) **sont maintenus**.
- A condition que le contribuable ne fasse pas appel à l'abattement majoré de l'art. 46bis du Code enregistrement. (art. 145<sup>36bis</sup> CIR).

*Si le contribuable souhaite bénéficier de l'abattement majoré (pour un achat à partir de 2017), il devra alors renoncer aux réductions d'impôt existantes (pour les emprunts conclus avant 2017) (Mvt, DOC A-429-1 p. 17).*

- **Également pour les emprunts de refinancement purs** conclus à partir de 2017 qui remplacent un emprunt antérieur à 2017.

122



122

## Combinaisons

- Emprunts conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et à partir de cette date pour la même habitation propre:

- Par ex. emprunt pour achat (2000) et emprunt pour rénovations (2017).
- Les anciens avantages restent applicables (avec indexation) aux emprunts conclus avant 2017.
- **Plus** d'avantages pour l'emprunt conclu après 2017.

123



123

## Combinaisons

- Emprunt(s) conclu(s) avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en combinaison avec la majoration d'abattement de l'art. 46bis du Code enregistrement:

- Par ex. déménagement de l'habitation propre A vendue (ancien emprunt) vers l'habitation propre B achetée en 2017.
- Cumul/combinaison entre la réduction d'impôt *régionale* pour l'habitation propre (art. 145<sup>37</sup> à art. 145<sup>46</sup> CIR) et l'abattement majoré n'est **PAS** possible.
  - Renoncer aux anciennes réductions d'impôt!

124



124

## Combinaisons

- Achat habitation propre/résidence principale à Bruxelles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et emprunt conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour l'habitation non propre :
  - **CUMUL** de l'abattement majoré (art. 46bis Code enregistrement) et de la corbeille fédérale épargne à long terme (art. 145<sup>6</sup> CIR) possible.
    - La corbeille fédérale épargne à long terme (art. 145<sup>6</sup> CIR) ne fait pas référence à l'abattement majoré de l'art. 46bis du Code enregistrement.
  - Par ex. achat habitation propre/résidence principale à Bruxelles + acquisition habitation non propre (résidence secondaire)

125



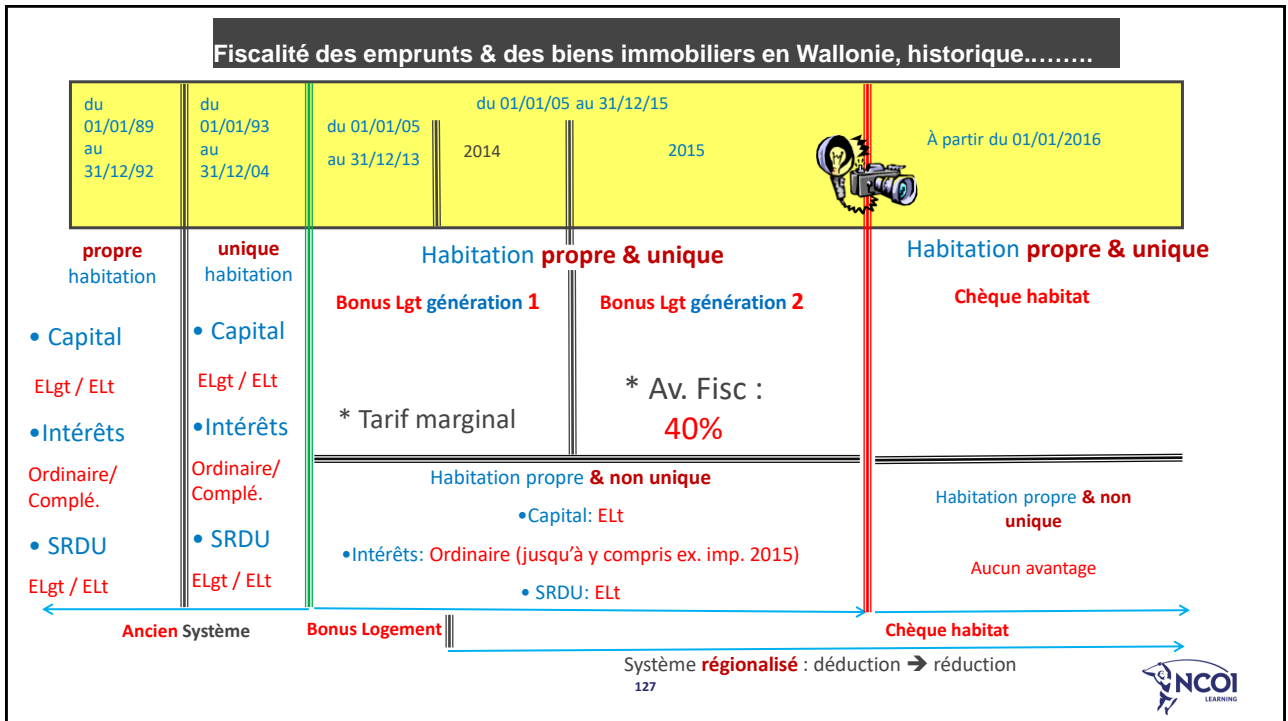
125

## Les 3 Régions – en résumé...

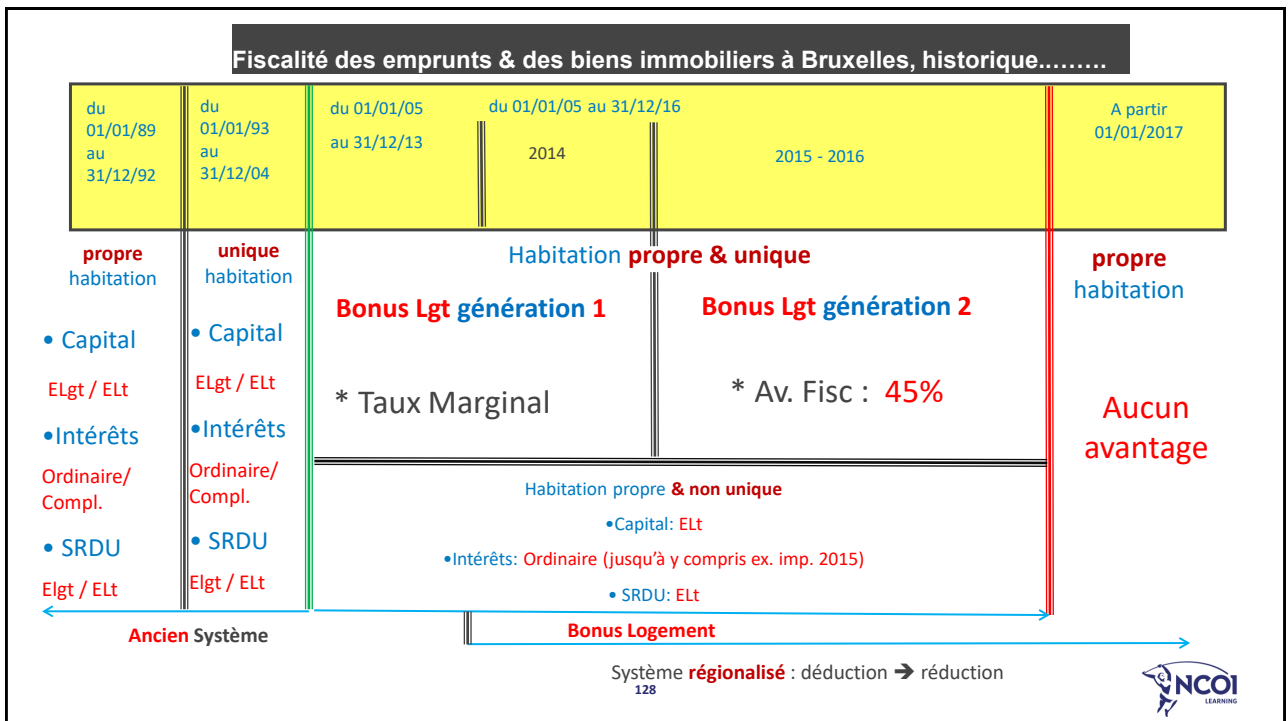
126



126

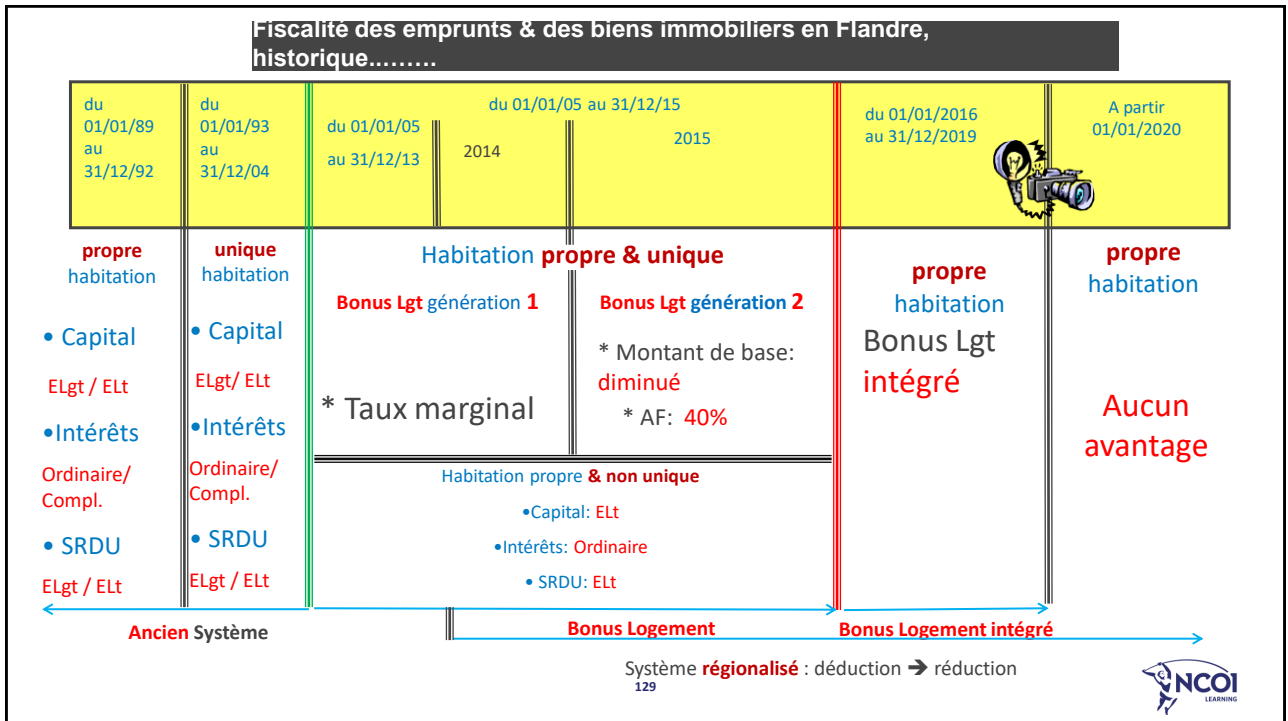


127



128





129

## II. Fiscalité de l'habitation non-propre



130

## Avantages régionaux ou fédéraux ?



P. 621

Moment du paiement de la dépense PH/AV: habitation propre?\*

OUI

NON

Avantages régionaux

Avantages fédéraux

\* Evaluation au jour le jour!

131



131

## Habitation non-propre

- 1) Immeuble **non donné en location** ou **donné en location** à une personne physique qui **ne déduit pas les loyers** dans ses charges professionnelles :
  - RC indexé + 40%
- 2) Immeuble donné en location à une **personne morale** ou à une personne physique qui **déduit les loyers** dans ses charges professionnelles
  - Loyer net => loyer brut – 40% de charges professionnelles forfaitaires
  - 40% de charges limités à la formule  $RC \times 2/3 \times 4,86$

132



132

## Le revenu cadastral (RC)

- = Estimation de la valeur locative nette du bien immobilier => Pour le calcul de la base imposable, le RC est indexé
  - E.I. 2023 = 1,9084
  - E.I. 2024 = 2,0915
- Ce RC (non indexé) se trouve sur l'avertissement extrait de rôle en matière de précompte immobilier et sur Myminfin

133



133

## Exemple : bien immobilier donné en location privée – seconde résidence

### 1) Bien immobilier donné en location privée

- RC = € 3.000,00
- Loyers = € 18.000/an
- Revenus immobiliers imposables = RCI + 40%
- € 3.000,00 x 1,9084 = € 5.725,20
- € 5.725,00 x 1,4 = **€ 8.015,00** imposés globalement avec les autres revenus => taxation jusqu'à 50% + IC

### 2) Seconde résidence non donnée en location

- RC = € 3.000,00
- Revenus immobiliers imposables = Idem bien immobilier donné en location privée

134



134

## Exemple : bien immobilier donné en location professionnelle

- Bien immobilier donné en location professionnelle
  - RC = € 3.000,00
  - Loyers = € 20.000/an
  - Revenus immobiliers imposables = loyers nets (= Loyers bruts – 40% de charges)
  - Vérification de la limite des charges forfaitaires
    - 40% = € 8.000
    - Limite : € 3.000 x 2/3 x 4,86 = € 9.720,00 => € 8.000 sont OK
  - € 20.000,00 - € 8.000,00 = € **12.000,00** imposés globalement avec les autres revenus => taxation jusqu'à 50% + IC

135



135

## Déduction ordinaire d'intérêts

- **Déduction ordinaire d'intérêts (DOI)** => permet d'annuler le revenu immobilier du contribuable
- Types d'emprunt
  - la dette doit avoir été contractée pour l'acquisition d'un bien immobilier dont le revenu est compris parmi les revenus immobiliers imposables
  - aucune durée minimale
  - inscription hypothécaire ou non (Mandat ou contrat sous seing privés sont OK)

136



136

## Epargne long terme

- **Réduction d'impôt épargne à long terme** => pour les amortissements de capital de prêts **hypothécaires** pour la construction/transformation ou l'acquisition d'une **habitation**, conclus auprès d'un organisme établi dans l'EEE, d'une durée minimale de **10 ans** et des primes d'assurances-vie individuelles qui garantissent ou reconstituent **exclusivement** de tels prêts hypothécaires.
- En tenant compte de la **corbeille fiscale** (max. € 2.350,00)
- Avantage: réduction d'impôt à **30%**.

137



137

## Epargne long terme – Limitation en fonction du montant plafond

Système Fédéral: EPLT	
Année emprunt	Montant initial de l'emprunt à prendre en compte
	0
1 989	€ 49 578,70
1 990	€ 51 115,64
1 991	€ 52 875,69
1992-1998 (gel)	€ 54 536,58
1 999	€ 55 057,15
2 000	€ 55 652,10
2 001	€ 57 570,00
2 002	€ 58 990,00
2 003	€ 59 960,00
2 004	€ 60 910,00
2 005	€ 62 190,00
2 006	€ 63 920,00
2 007	€ 65 060,00
2 008	€ 66 240,00
2009-2010	€ 69 220,00
2 011	€ 70 700,00
2 012	€ 73 190,00
2013-2017(gel)	€ 75 270,00
2 018	€ 76 860,00
2019-2023(gel)	€ 78 440,00

138



138

## Épargne à long terme (Loi Programme du 26/12/2022, MB 29/12/2022)



P. 627



- **! Epargne à long terme** pour l'amortissement de capital et la prime SRDû liée est supprimée
- Applicable aux PH souscrits  $\geq 2024$  => aucun impact sur les crédits en cours (y compris pour un refinancement)
  - Mesures anti-abus (pour tout acte posé  $\geq 1/01/23$ )
  - Prolongation de durée du PH => principe de l'inopposabilité est applicable
  - Enregistrement d'un mandat hypothécaire => aucun avantage fiscal possible dans le cadre de l'ELT
- **Entrée en vigueur  $\geq$  E.I. 2025**

139



139

## Exemple : DOI - bien immobilier donné en location privée / seconde résidence

### 1) Bien immobilier donné en location privée

- RC = € 3.000,00 (base imposable = € 8.015,00)
- Loyers = € 18.000
- **PH souscrit en 2015** de € 150.000
  - Intérêts remboursés en 2022 = € 6.500
  - Capital remboursé en 2022 = € 4.200
- a) DOI => Revenus immobiliers imposables = € 8.015,00 - € 6.500,00 = **€ 1.515,00**
- b) Epargne à long terme = € 4.200,00 x (€ 75.270/€ 150.000) = € 2.107,56 x 32,40% (30% + IC 8%) = **€ 682,85**
- c) Avantage fiscal total
  - DOI = € 6.500,00 x 54% (taux marginal = 50% + 8% IC) = € 3.510
  - ELT = € 682,85
  - Total = **€ 4.192,50**

### 2) Seconde résidence non donnée en location

- **Idem**

140



140

## Exemple : bien immobilier donné en location professionnelle

- Bien immobilier donné en location professionnelle
  - RC = € 3.000,00
  - Loyers = € 20.000 (base imposable = € 12.000)
  - **PH souscrit en 2015** de € 200.000
    - Intérêts remboursés en 2022 = € 8.500
    - Capital remboursé en 2022 = € 6.200
- 1) DOI => Revenus immobiliers imposables = € 12.000,00 - € 8.500 = **€ 3.500,00**
- 2) Epargne à long terme = € 6.200,00 x (€ 75.270/€ 200.000) = € 2.333,37 x 32,40% (y compris IC 8%) = **€ 756,01**
- 3) Avantage fiscal total
  - DOI = € 8.500,00 x 54% (taux marginal = 50% + 8% IC) = € 4.590,00
  - ELT = € 756,01
  - Total = **€ 5.346,01**

141



141

## Corbeille fiscale fédérale

- **Combinaison** entre avantages fédéraux et régionaux - opportunité pour l'épargne à long terme fédérale (?):
  - Calcul corbeille fiscale fédérale (art. 145<sup>6</sup> CIR): 6% du RPN + € 176,40 avec un max. de € 2350 (calcul simplifié) diminué du montant de base du *bonus-logement* (sans tenir compte des majorations). Mais pas de liaison avec...
    - WAL (exercice d'imposition 2017): 'Chèque Habitat' (art. 145<sup>46ter</sup> et suivants CIR).
    - FL (exercice d'imposition 2017): bonus-logement intégré (art. 145<sup>38/1</sup> et <sup>2</sup> CIR).
    - BR (exercice d'imposition 2018): Abattement majoré (art. 46bis du Code enregistrement).
  - **MAIS** adaptation art. 145<sup>6</sup> CIR annoncée (Question parlementaire., n° 1106, juillet 2016).

142



142

## Exemples



143

### Exemple 1 – Fiscalité fédérale

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2012 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- En 2017, ils ont **déménagé** dans un appartement qu'ils louent. Ils donnent leur habitation achetée en 2012 en location.
- En 2022, ils ont remboursé € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) afférents à des dettes autres que celles visées sub a, contractées pour acquérir ou conserver des biens immobiliers qui ont produit des revenus immobiliers non exonérés :

#### 4. Amortissements en capital d'emprunts hypothécaires contractés en vue d'acquérir, de construire ou de transformer une habitation autre que votre "habitation propre" :

a) qui entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne-logement (emprunts conclus à partir de 1993 et (en principe) avant 2005) :

b) qui entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne à long terme :

1) emprunts conclus à partir de 1989 :

2) emprunts conclus avant 1989, pour :

a. une habitation sociale :

b. une habitation moyenne :

1146-18	€ 1.750,00	2146-85	€ 1.750,00
1355-03	.....	2355-70	.....
1358-97	€ 1.097,85	2358-67	€ 1.097,85
1359-96	.....	2359-66	.....
1360-95	.....	2360-65	.....

(Voir la suite du cadre IX à la page suivante)

Cap =>  $4.500 \times (73.190/150.000) = € 2.195,70 / 2 = € 1.097,85$  par personne ou à optimiser entre contribuables

144



144



Système Fédéral: EPLT	
Année emprunt	Montant initial de l'emprunt à prendre en compte
	0
1989	€ 49 578,70
1990	€ 51 115,64
1991	€ 52 875,69
1992-1998 (gel)	€ 54 536,58
1999	€ 55 057,15
2000	€ 55 652,10
2001	€ 57 570,00
2002	€ 58 990,00
2003	€ 59 960,00
2004	€ 60 910,00
2005	€ 62 190,00
2006	€ 63 920,00
2007	€ 65 060,00
2008	€ 66 240,00
2009-2010	€ 69 220,00
2011	€ 70 700,00
2012	€ 73 190,00
2013-2017(gel)	€ 75 270,00
2018	€ 76 860,00
2019-2023(gel)	€ 78 440,00

145



145

## Exemple 2 – Fiscalité fédérale

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2013 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre. Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- En 2016, ils ont **acheté une seconde résidence à la côte** (PH de € 250.000)
- En 2022, ils ont remboursé
  - Habitation propre € 3.500 d'intérêts et € 4.500 de capital.

Seconde résidence € 4.000 d'intérêts et € 2.500 de capital

b) afférents à des dettes autres que celles visées sub a, contractées pour acquérir ou conserver des biens immobiliers qui ont produit des revenus immobiliers non exonérés :

#### 4. Amortissements en capital d'emprunts hypothécaires contractés en vue d'acquérir, de construire ou de transformer une habitation autre que votre "habitation propre" :

a) qui entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne-logement (emprunts conclus à partir de 1993 et (en principe) avant 2005) :

b) qui entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne à long terme :

1) emprunts conclus à partir de 1989 :

2) emprunts conclus avant 1989, pour :

a. une habitation sociale :

b. une habitation moyenne :

1146-18 € 2.000,00

2146-85 € 2.000,00

1355-03

2355-70

1358-97 € 376,35

2358-67 € 376,35

1359-96

2359-66

1360-95

2360-65

(Voir la suite du cadre IX à la page suivante)

Cap =>  $2.500 \times (75.270/250.000) = € 752,70 / 2 = € 376,35$  par personne ou optimisation

146



146

Système Fédéral: EPLT	
Année emprunt	Montant initial de l'emprunt à prendre en compte
	0
1989	€ 49 578,70
1990	€ 51 115,64
1991	€ 52 875,69
1992-1998 (gel)	€ 54 536,58
1999	€ 55 057,15
2000	€ 55 652,10
2001	€ 57 570,00
2002	€ 58 990,00
2003	€ 59 960,00
2004	€ 60 910,00
2005	€ 62 190,00
2006	€ 63 920,00
2007	€ 65 060,00
2008	€ 66 240,00
2009-2010	€ 69 220,00
2011	€ 70 700,00
2012	€ 73 190,00
2013-2017(gel)	€ 75 270,00
2018	€ 76 860,00
2019-2023(gel)	€ 78 440,00

147



147

## Exemple 2 (suite)

### b) Emprunts conclus de 2005 à 2014

- 1) Intérêts et amortissements en capital :
- 2) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

N° contrat      Dénomination de l'organisme assureur

.....  
.....

▶ Avez-vous mentionné en 1, b, des intérêts, amortissements en capital ou primes qui concernent un emprunt conclu en 2013 ou 2014 ?

- ▶ Si oui, - l'habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2022 ?
- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de cet emprunt ?

3370-25    € 2.560,00

4370-92    € 2.560,00

3371-24    .....

4371-91    .....

3372-23     Oui

4372-90     Oui

3380-15     Non

4380-82     Non

3374-21     Oui

4374-88     Oui

3375-20     Non

4375-87     Non

3373-22    ..... 2

4373-89    ..... 2

148



148

## Transfert d'hypothèque



149

## Ce que signifie le transfert d'hypothèque... P. 666 e.s.

Circulaire Ci.RH.331/635.143 du 12 janvier 2015 :

1. Lorsqu'un emprunt hypothécaire est conclu en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation A,
  2. l'habitation A est vendue
  3. l'inscription hypothécaire a été transférée sur un autre bien immobilier dont le contribuable est propriétaire (par exemple l'habitation B),
  4. l'emprunt continue à courir de façon inchangée.
- Cet enchaînement d'événements n'a pas pour conséquence que les dépenses supportées à partir de ce moment sont faites en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation B
    - L'emprunt a en effet été contracté en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation A. L'habitation B ne sert que comme sûreté, en garantie d'une dette.
  - L'habitation A ne peut toutefois plus être considérée comme l'habitation propre de l'emprunteur étant donné qu'il n'en est plus propriétaire.
    - Les régions n'ont par conséquent pas la compétence exclusive quant à l'octroi d'une réduction d'impôt ou d'un crédit d'impôt pour les dépenses payées à partir de la vente,
    - Le fédéral prend alors le relai...

150



150

## Conséquences fédérales

- Si l'emprunt hypothécaire original entrainé en ligne de compte pour le **bonus logement/épargne logement**, l'emprunt continuera à donner droit à cette réduction au niveau fédéral, si
  - PH souscrit < 2014 et
  - vente/achat < 2016
  - Sinon => épargne à long terme
- Intérêts
  - Plus aucun avantage fiscal car plus aucun RC à déclarer

151



151

### Exemple – Transfert d'hypothèque - BXL

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux bruxellois. Le 15 mars 2016 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l'achat de leur habitation propre (A). Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- En 2019, ils ont revendu A et ont, via un transfert d'hypothèque acheté B (leur nouvelle habitation propre)
- En 2022, ils ont remboursé € 4.000 d'intérêts et € 4.500 de capital.

b) afférents à des dettes autres que celles visées sub a, contractées pour acquérir ou conserver des biens immobiliers qui ont produit des revenus immobiliers non exonérés :	1146-18 € 2.000,00	2146-85 € 2.000,00
<b>4. Amortissements en capital d'emprunts hypothécaires contractés en vue d'acquérir, de construire ou de transformer une habitation autre que votre "habitation propre" :</b>		
a) qui entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne-logement (emprunts conclus à partir de 1993 et (en principe) avant 2005) :	1355-03	2355-70
b) qui entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne à long terme :		
1) emprunts conclus à partir de 1989 :	1358-97 € 1.129,05	2358-67 € 1.129,05
2) emprunts conclus avant 1989, pour :		
a. une habitation sociale :	1359-96	2359-66
b. une habitation moyenne :	1360-95	2360-65

(Voir la suite du cadre IX à la page suivante)

Cap =>  $4.500 \times (75.270/150.000) = € 2.258,10 / 2 = € 1.129,05$  par personne ou optimisation

152



152

Système Fédéral					
Année emprunt	Montant initial de l'emprunt à prendre en compte selon le nombre d'enfants à charge au 1er janvier de l'année suivant la conclusion de l'emprunt (enfant handicapé compte double)				
	0	1	2	3	4 et plus
1.989	€ 49.578,70	€ 52.057,64	€ 54.536,58	€ 59.494,45	€ 64.452,32
1.990	€ 51.115,64	€ 53.668,95	€ 56.222,25	€ 61.353,65	€ 66.460,25
1.991	€ 52.875,69	€ 55.528,15	€ 58.180,61	€ 63.460,74	€ 68.740,87
1992-1998	€ 54.536,58	€ 57.263,40	€ 59.990,23	€ 65.443,89	€ 70.872,76
1.999	€ 55.057,15	€ 57.808,77	€ 60.560,39	€ 66.063,62	€ 71.566,86
2.000	€ 55.652,10	€ 58.453,29	€ 61.229,70	€ 66.782,52	€ 72.360,12
2.001	€ 57.570,00	€ 60.440,00	€ 63.320,00	€ 69.080,00	€ 74.830,00
2.002	€ 58.990,00	€ 61.930,00	€ 64.880,00	€ 70.780,00	€ 76.680,00
2.003	€ 59.960,00	€ 62.950,00	€ 65.950,00	€ 71.950,00	€ 77.940,00
2.004	€ 60.910,00	€ 63.960,00	€ 67.000,00	€ 73.090,00	€ 79.180,00
2.005	€ 62.190,00	€ 65.290,00	€ 68.400,00	€ 74.620,00	€ 80.840,00
2.006	€ 63.920,00	€ 67.110,00	€ 70.310,00	€ 76.700,00	€ 83.090,00
2.007	€ 65.060,00	€ 68.310,00	€ 71.570,00	€ 78.070,00	€ 84.580,00
2.008	€ 66.240,00	€ 69.550,00	€ 72.860,00	€ 79.490,00	€ 86.110,00
2009-2010	€ 69.220,00	€ 72.680,00	€ 76.140,00	€ 83.060,00	€ 89.990,00
2.011	€ 70.700,00	€ 74.230,00	€ 77.760,00	€ 84.830,00	€ 91.900,00
2.012	€ 73.190,00	€ 76.850,00	€ 80.510,00	€ 87.830,00	€ 95.150,00
2.013	€ 75.270,00	€ 79.030,00	€ 82.800,00	€ 90.320,00	€ 97.850,00
2014* (gel)	€ 75.270,00	€ 79.030,00	€ 82.800,00	€ 90.320,00	€ 97.850,00
2015* (gel)	€ 75.270,00	€ 79.030,00	€ 82.800,00	€ 90.320,00	€ 97.850,00
2016* (gel)	€ 75.270,00	€ 79.030,00	€ 82.800,00	€ 90.320,00	€ 97.850,00
2017* (gel)	€ 75.270,00	€ 79.030,00	€ 82.800,00	€ 90.320,00	€ 97.850,00

\* L'indexation n'est pas appliquée au niveau fédéral. Le montant limite reste donc au niveau de 2013 (75.270 euros) pour la période de l'ex. d'imp. 2015-2018.



153

## Transfert d'hypothèque en Flandre

P. 666

- Fiction légale flamande a été introduite (*art. 14537 §1 alinéa 3 et 14538/1 alinéa 4 CIR*) pour les cas où A est vendue et B est achetée :
  - le régime fiscal en vigueur de l'emprunt hypothécaire contracté pour l'habitation A peut rester d'application dans la mesure où toutes les autres conditions sont remplies,
  - l'augmentation éventuelle du bonus logement durant les dix premières périodes imposables ne recommence toutefois pas.
  - **Système particulièrement intéressant compte-tenu de la suppression du BL intégré**

154



154

## Exemple – Transfert d’hypothèque - Flandre

- Pierre et Chris sont des cohabitants légaux flamands. Le 15 mars 2018 ils ont souscrit un emprunt hypothécaire de € 150.000 pour l’achat de leur habitation propre (A). Ils ont 2 enfants qui sont nés en 2000 et 2004
- En 2020, ils ont revendu A et ont, via un transfert d’hypothèque acheté B (leur nouvelle habitation propre)
- En 2022, ils ont remboursé € 4.000 d’intérêts et € 4.500 de capital.

### 1. Intérêts et amortissements en capital d'emprunts hypothécaires contractés de 2016 à 2019 et primes d'assurances-vie individuelles, qui entrent en considération pour le "bonus-logement intégré"

..... a) Intérêts et amortissements en capital :

..... b) Primes d'assurances-vie individuelles en vue de la reconstitution ou de la garantie de ces emprunts :

N° contrat                      Dénomination de l'organisme assureur

.....

.....

▶ Si vous avez mentionné en 1, des intérêts, amortissements en capital ou primes, répondez aussi aux questions suivantes :

- l'habitation pour laquelle ces emprunts ont été contractés était-elle toujours votre habitation unique au 31.12.2021 ?
- nombre d'enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la conclusion de ces emprunts ?

3334-61 € 2.280,00

3335-60

3336-59  Oui

3337-58  Non

3330-65 2

4334-31 € 2.280,00

4335-30

4336-29  Oui

4337-28  Non

4330-35 2

155



155

## III. Le 3e pilier de pension



156

# Programme

- L'épargne-pension (= Un Service Fiscal Pratique, partie II, chap.2, p.494)
- L'assurance-vie individuelle (Un Service Fiscal Pratique, partie II, chap.1, p.463)
- Comparaison

157



157



P. 520 e.s.

## 1. L'épargne-pension



158

## Epargne-pension



P. 520

### Formes :

- un compte pension collectif ouvert auprès d'une institution financière:
  - la gestion est confiée à l'institution financière (société de gestion)
  - 27 fonds de pension reconnus
  
- une assurance épargne-pension conclue auprès d'une compagnie d'assurance:
  - produits classiques et Universal life (rendement garanti)
  - produits de la branche 23 (QP nr. 144 du 14 janvier 2009)

159



159

## Investissement



P. 521

- maximum 20 % en devises autres que l'Euro;
- maximum 75 % en obligations et autres valeurs d'emprunt négociables sur le marché des capitaux, soit garanties par un Etat membre de l'E.E.E., soit émises par des sociétés établies dans l'E.E.E. (mais, dans ce cas, volume limité à maximum 40 %), soit émises par un Etat ou une société hors de l'E.E.E. (même restriction = 40 %), ou en crédits hypothécaires et dépôts en espèces;
- maximum 75 % en actions (dont maximum 70 % en actions de sociétés de l'E.E.E. ayant une capitalisation boursière supérieure à 3 milliards d'euros et maximum 30 % en actions de sociétés hors de l'E.E.E. ayant une capitalisation boursière inférieure à 3 milliards d'euros et maximum 20 % en actions de sociétés étrangères à l'E.E.E.);
- maximum 10 % au comptant sur un compte ouvert auprès d'un organisme officiel de crédits sis dans l'E.E.E..

160



160



## Epargne-pension



P. 523 e.s.

### Qui peut souscrire un contrat d'épargne-pension (art. 145<sup>9</sup> 1<sup>o</sup> a CIR)?

- un habitant du royaume ou un habitant de l'EEE (depuis l'ex. 07);
- A partir de 18 ans et avant l'âge de 65 ans.

Ces deux conditions doivent en principe être remplies à la date à laquelle le compte est ouvert ou l'assurance souscrite. En pratique ce critère est analysé au 31/12 de l'année durant laquelle le compte a été ouvert ou l'assurance souscrite (*Com.IR nr. 145/8/54*).

161



161

## Conditions

- Les organismes
  - 1) ne peuvent pas accepter de versements supérieurs aux maxima autorisés (990 € - € 1.270)
  - 2) ne peuvent pour chaque contribuable ouvrir qu'un seul contrat d'épargne-pension (compte ou assurance) !
- Le contribuable ne peut, par période imposable, bénéficier d'un avantage fiscal que sur *un seul* compte ou une seule assurance épargne-pension

162



162

## Epargne-pension



P. 523 e.s.

La prime entre en considération pour une réduction d'impôt à condition que (art. 145<sup>8-9</sup> CIR):

1. Le versement soit définitivement effectué en Belgique (ou dans un Etat membre de l'Espace Economique Européen);
2. Le versement soit effectué durant la période imposable;
3. La durée du contrat doit être de minimum 10 ans => en cas de transfert exonéré (voir ci-après), il suffit que la durée des deux contrats ensemble soit au moins égale à 10 ans (Com.IR 145<sup>8/75</sup>);

163



163

## Epargne-pension



P. 523 e.s.

Pour les contrats d'assurance épargne-pension :

4. Les avantages en cas de vie doivent être stipulés en faveur du preneur;
  - Preneur d'assurance = assuré = bénéficiaire en cas de vie
5. Les avantages en cas de décès doivent être stipulés en faveur de :
  - la personne qui, lors du décès de l'assuré, acquiert la pleine propriété ou l'usufruit de l'habitation concernée (assurances épargne-pension qui servent à la reconstitution ou à la garantie d'un crédit hypothécaire contracté pour une habitation).
  - L'époux, le cohabitant légal ou un parent jusqu'au 2nd degré dans tous les autres cas.

164



164

## Elargissement de l'épargne-pension



P. 521

- Choix annuel entre les 2 systèmes – e.i. 2023
  - Max. € 990 par an => avantage fiscal de 30%
  - Max. € 1.270 par an => avantage fiscal de 25%
- Versement minimal conseillé = € 1.188
  - € 1.188 x 25% = € 297 = € 990 x 30%
- Gel du plafond
  - Revenus 2020 à 2023 = € 990 et € 1.270

165



165

## Épargne-pension duale

- mécanismes de sécurité .....?
  - l'épargnant doit expressément confirmer à l'établissement financier (la banque ou l'assureur) son choix de payer plus que 990 EUR.
  - Ce choix est définitif et irrévocable pour l'année de revenus concernée.
  - Il peut donc toujours à nouveau passer à l'ancienne formule dès l'année suivante.
  - L'établissement financier ne peut pas accepter un versement d'épargne-pension supérieur à 990 EUR, si ce n'est avec le consentement explicite ou l'accord de l'épargnant.
  - Sans ce consentement, l'établissement financier doit restituer automatiquement et gratuitement à l'épargnant le montant versé qui dépasse les 990 EUR

166



166

## Epargne-pension



P. 525

Lorsque l'avantage fiscal a sorti ses effets, ne fût-ce qu'une seule fois, la prestation est imposée.

! La taxe ne doit pas être acquittée si le contrat d'épargne-pension n'a bénéficié d'aucune réduction d'impôt => le contribuable doit remettre à l'organisme un 'formulaire 276 C1 (B)' à obtenir auprès de l'Administration fiscale.

### Montant imposable

- comptes épargne-pension: versements nets capitalisés au taux d'intérêt fictif de **6,25%/4,75%** (versements effectués avant/à partir de 1993).
- assurances épargne-pension: la valeur de rachat ou le capital contractuel au terme

167



167

## Exemple taxation – Fonds d'épargne-pension

- Compte épargne pension
  - Réserve = € 50.000
  - Versements capitalisés à 4,75%
    - € 60.000 => 8% => € 4.800 => 9,6%
    - € 40.000 => 8% => € 3.200 => 6,4%

168



168

## Epargne-pension



P. 527

Le versement d'un contrat d'épargne pension peut se faire dans les situations suivantes :

- la mise à la pension à l'âge normal (légale ou statutaire);
- au cours d'une des 5 années qui précède la mise à la pension à l'âge normal (au plus tôt à 60 ans);
- le décès.

Est imposé à concurrence de **8%/16,5%** (versements effectués avant/à partir de 1993).

169



169

## Conditions pour l'application du taux de 8% / 16,5%

- Qu'il y ait eu minimum 5 versements sur 5 exercices fiscaux => Critère applicable lorsqu'il y a un rachat *en cas de vie* avant l'âge de 60 ans :
  - pour pouvoir prétendre dans ce cas-là à une taxation à 8 %, il faut que des versements aient eu lieu durant au moins 5 périodes imposables (art.171,2° et art.174 CIR).
  - ce critère ne s'applique ni à la prestation en cas de décès, ni au rachat, ni à la prestation en cas de vie après l'âge de 60 ans.
- Que le compte ou l'assurance-vie existe depuis au moins 10 ans;
- Que chaque versement ait été investi pendant 5 ans au moins => Critère applicable lorsqu'il y a un rachat *en cas de vie* avant l'âge de 60 ans.

170



170

## Epargne-pension



P. 531

Lorsque le capital est liquidé à un autre moment, il est imposé à **33%/taux progressif**, en fonction de ce que la prestation est constituée par des primes versées à partir/avant 1993 (*art. 171 1<sup>o</sup> g CIR*).

171



171

## Epargne-pension



P. 527

- La taxation au terme à l'IPP est dans certains cas remplacée par une taxation anticipative, la taxe sur l'épargne à long terme (TELT).
- Cette taxe libératoire est perçue au moment où le preneur d'assurance atteint l'âge de **60 ans**, sur l'épargne, la valeur de rachat ou le capital au terme.
- Les versements effectués après perception de la taxe continuent à donner droit à un avantage fiscal. Le capital constitué par ces versements est donc libre d'impôt.

172



172

## Epargne-pension



P. 527

La taxe anticipative est perçue au moment où le preneur atteint l'âge de 60 ans.

### Exceptions:

- contrats conclus à partir de l'âge de 55 ans : la taxe est perçue au 10<sup>e</sup> anniversaire du contrat ou à la date de la prestation avant le 10<sup>e</sup> anniversaire (à partir de 60 ans);
- contrats augmentés à partir de 55 ans (à l'exception des clauses d'indexation): la taxe est perçue au 10<sup>e</sup> anniversaire de l'augmentation du contrat ou à la date de la prestation avant le 10<sup>e</sup> anniversaire (à partir de 60 ans).

173



173

## Augmentation ?

- N'est **pas** une *majoration*, le versement à partir de 55 ans, du plafond légal *indexé* à condition qu'avant 55 ans c'était déjà systématiquement le plafond légal qui était versé.
- Le contribuable dont le versement était inférieur au plafond légal, ne peut, à partir de ses 55 ans, 'indexer' tout au plus que le montant qu'il versait antérieurement pour autant que la clause d'indexation figurait dans le contrat avant ses 55 ans (*décision ACED, ETT 1369 du 2/7/2001 et AFER, Direction 1/6, Ci.RH.331/542.048 du 6/12/2002*).

174



174

## Augmentation ?

- Pour les *contrats à versements variables* (assurance ou compte), l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) (compétente en matière de taxe sur l'épargne à long terme) admet qu'il ne saurait être question d'un contrat 'majoré à partir de 55 ans' si la prime versée à partir de 55 ans :
  - n'excède pas celle versée au cours de l'année antérieure au 55<sup>e</sup> anniversaire, ou
  - n'excède pas la moyenne des primes versées durant les 5 ans antérieures à celle du 55<sup>e</sup> anniversaire du preneur (*décision ACED, E.T.T.1470 du 31/1/2003, non publiée et E.T.D.T./II/311 du 15/3/2011*).
  - Si le versement est supérieur, il s'agira effectivement d'une 'augmentation'.

175



175

## Augmentation et épargne-pension duale



P. 528

- Celui qui versait le plafond légal avant ses 55 ans, peut, après ses 55 ans, augmenter son versement jusqu'au *nouveau plafond légal* sans que ce soit considéré comme une 'augmentation'.
- Circulaire du 11/6/2018 : le plafond légal a augmenté de 28 % (hors indexation, de 625 € à 800 €), l'épargnant de plus de 55 ans qui versait auparavant moins que le plafond *standard*, peut également, depuis 2018, majorer son versement de maximum 28 %, sans que ce soit considéré comme une 'augmentation' du contrat qui pourrait aboutir à une taxation différée jusqu'au 10<sup>e</sup> anniversaire de l'augmentation.
  - Cette tolérance du Fisc ne vaut toutefois que si le montant majoré de 28 % dépasse le plafond 'standard' ouvrant le droit à une réduction d'impôt à 30 % (990 €). Si le montant majoré ne dépasse pas ce plafond, il y aurait 'augmentation du contrat à partir de 55 ans' qui ne serait imposable qu'au 10<sup>e</sup> anniversaire de l'augmentation, empêchant ainsi une 'taxation libératoire' au 60<sup>e</sup> anniversaire de l'épargnant.

176



176



## Epargne-pension

### Transferts imposables (33% et/ou taux progressif):

- Le transfert d'un compte épargne-pension vers une assurance épargne-pension et vice-versa.
- le transfert partiel d'un compte vers un autre compte ou d'une assurance vers une autre assurance.

### Transferts exonérés:

- Le transfert total d'un compte vers un autre compte ou d'une assurance vers une assurance.

177



177

## Epargne-pension



P. 532

Epargne-pension qui sert à reconstituer ou à garantir un emprunt hypothécaire n'est pas imposé sur base de la rente fictive mais sur base de la taxe de **8%** (ou 33%/taux progressif).

- Prestation nette < solde restant dû
  - Assurer min. 110% du montant prêté

178



178

## Epargne-pension



P. 533

### Obligations des institutions:

- Pas de taxe sur les primes et les PB
- Etablir annuellement une preuve de paiement (attestation fiscale 281.60);
- Retenir le précompte professionnel sur la prestation soumise à l'IPP :
  - 8,08 % pour une taxation à 8%
  - 16,66% pour une taxation à 16,5%
  - 33,31% pour une taxation à 33%
- la prestation imposable et le PP retenu doivent être mentionnés sur une fiche individuelle **281.15**.

179



179

## 2. L'assurance-vie individuelle



P. 488 e.s.



180

## Assurance-vie individuelle



P. 493 e.s.

**Qui** peut souscrire à une assurance-vie individuelle avec avantage fiscal?  
Chaque contribuable qui a des revenus professionnels imposables soumis à l'IPP ou à l'INR.

Conditions pour la réduction d'impôt (art. 145<sup>1</sup> 2° en 145<sup>4</sup> CIR):

1. Le contrat est conclu **avant l'âge de 65 ans**.
  - Il n'y a pas d'âge minimal légal.
  - 65 ans autant pour les hommes que pour les femmes.
2. Le contrat est conclu auprès d'une **Institution établie au sein de l'EEE**.

181



181

## Assurance-vie individuelle

3. La durée du contrat doit s'élever à **minimum 10 ans** (lorsque sont prévues des prestations en cas de vie).
4. Les primes doivent être payées durant la période imposable;
  - Les contrats avec effet rétroactif d'une année à l'autre avec un maximum de 6 mois ne sont plus autorisés.
5. Les avantages en cas de vie doivent être stipulés en faveur du preneur à partir de l'âge de 65 ans;
  - Preneur d'assurance = assuré = bénéficiaire en cas de vie

182



182

## Assurance-vie individuelle

6. Les avantages en cas de décès doivent être stipulés en faveur de :
- la personne qui, lors du décès de l'assuré, acquiert la pleine propriété ou l'usufruit de l'habitation concernée (assurances épargne-pension qui servent à la recomposition ou à la garantie d'un crédit hypothécaire contracté pour une habitation).
  - L'époux, le cohabitant légal ou un parent jusqu'au 2nd degré dans tous les autres cas.

183



183

## Bénéficiaire principal et subsidiaire

- **Com IR. Numéro 145/ 4/ 44 :**
- *"Un contrat d'assurance-vie désignant comme bénéficiaire en cas de décès de l'assuré, le conjoint ou un parent jusqu'au deuxième degré de l'assuré, répond à la condition prévue à l'art. 1454, 2°, b, CIR 92, même si cette stipulation bénéficiaire est complétée par l'indication, comme bénéficiaire subsidiaire, en cas de prédécès du conjoint ou du parent jusqu'au deuxième degré, soit d'une personne non visée par la disposition légale précitée, soit de personnes désignées par les dispositions testamentaires ou autres.*
- *En pareil cas, le prédécès de son conjoint ou de ses parents jusqu'au deuxième degré n'enlève pas au contribuable assuré le droit à la réduction d'impôt en raison des primes payées à dater de l'événement susvisé, étant entendu qu'en l'occurrence les sommes constituées au moyen des primes qui ont été prises en considération pour la réduction d'impôt seront assujetties à l'impôt, quel qu'en soit le bénéficiaire.*

• ...

184



184

## Bénéficiaire principal et subsidiaire

- Com IR. Numéro 145/ 4/ 44 :
- *Par contre, un contrat d'assurance-vie désignant comme bénéficiaire principal une personne déjà décédée à la date de conclusion du contrat et, comme bénéficiaires subsidiaires, des personnes qui ne satisfont pas à la condition mentionnée au 145 4/43 (généralement la concubine de l'assuré), ne satisfait manifestement pas à la condition posée par l'art. 145 4, 2°, b, CIR 92, concernant le bénéficiaire, de sorte que les primes de telles assurances ne peuvent en aucun cas être prises en considération pour l'octroi de la réduction d'impôt visée à l'art. 1451, 2°, CIR 92. »*

185



185

## Preneur mineur

- Com IR N° 145<sup>4</sup>/45
- Un contrat d'assurance-vie souscrit par un mineur d'âge satisfait à la condition prévue à l'art. 145<sup>4</sup>, 2°, b, CIR 92, lorsque ce contrat désigne comme bénéficiaires en cas de décès de l'assuré, les héritiers légaux de celui-ci (clause légalement obligatoire), pour autant, toutefois, qu'il soit établi à suffisance de droit qu'au moment de la signature de la convention, lesdits héritiers légaux sont *uniquement* des personnes visées à l'art. 145<sup>4</sup>, 2°, b, CIR 92, précité.

186



186

## Divorce

### • Com IR N° 145<sup>4</sup>/46

- Le fait que le conjoint divorcé continue, après le divorce, à être le bénéficiaire du contrat souscrit avant ce divorce, par son ex-conjoint, ne constitue pas un obstacle à la continuation de l'application de la réduction d'impôt pour les primes payées par ce dernier.

187



187

## Changement de la clause

### • Com IR N° 145<sup>4</sup>/47

- Quand, dans un contrat d'assurance-vie, un nouveau tiers bénéficiaire en cas de décès de l'assuré est substitué volontairement au tiers bénéficiaire initial *encore en vie* deux éventualités doivent être envisagées:
  - *1ère éventualité* : Après la modification apportée au contrat, ce dernier ne réunit plus les conditions exigées par l'art. 145<sup>4</sup>, 2°, b, CIR 92: dans cette éventualité, les primes payées ultérieurement ne peuvent plus être prises en considération pour la réduction d'impôt.
  - *2ème éventualité* : Après la modification apportée au contrat, ce dernier réunit encore les conditions susvisées: dans cette éventualité, les primes ultérieures restent susceptibles d'être prises en considération pour la réduction d'impôt dans le chef du contractant.

188



188

## Taxe sur prime

- 2%
- 1,1% Srdû

189



189

## Assurance-vie individuelle



P. 497

Le montant de prime donnant droit à un avantage fiscal est limité à (art. 146<sup>6</sup> CIR):

**6% du revenu professionnel net + € 176,40 (max. € 2350 = RPN de € 36.226,67)** => Gel du plafond sur base du montant de l'E.I. 2020 (revenus 2019) jusqu'à y compris l'année de revenu 2023 !

- la corbeille fiscale est calculée par contribuable (après application éventuelle du quotient conjugal/revenu de conjoint aidant).
- la corbeille fiscale contient également les amortissements de capital des emprunts hypothécaires souscrits avant 2005 ou n'entrant pas en considération pour la déduction de l'habitation propre. => voir chapitre consacré à ce sujet

190



190

## Le revenu professionnel net – AER

### DETAIL DU CALCUL

#### Détermination des revenus imposables

#### Revenus professionnels

Traitements et salaires	40.618,39	1250	20.704,80	2250
Remboursement frais de déplacement :				
Montant total	400,00	1254		
Immunsation	400,00-	1255		
Avantages non récurrents				
Ordinaires	2.829,57	1242		
Immunsation	2.829,57-	1244		
Charges professionnelles forfaitaires	4.720,00-		4.720,00-	
<b>Différence</b>	<b>35.898,39</b>		<b>15.984,80</b>	
Imposable globalement	35.898,39		15.984,80	

191



191

## Corbeille fiscale E.I. 2024 – Revenus 2023 (revenu mensuel perçu durant toute l'année 2023)

Salaires mensuel brut (y compris 13,07% de cot. soc.)	Montant de la corbeille
1 000,00 €	682,07 €
1 050,00 €	707,36 €
1 100,00 €	732,64 €
1 150,00 €	757,92 €
1 200,00 €	782,20 €
1 250,00 €	807,49 €
1 300,00 €	832,77 €
1 350,00 €	858,06 €
1 400,00 €	883,34 €
1 450,00 €	908,63 €
1 500,00 €	933,91 €
1 550,00 €	959,20 €
1 600,00 €	984,48 €
1 650,00 €	1 009,77 €
1 700,00 €	1 035,05 €
1 750,00 €	1 060,34 €
1 800,00 €	1 085,62 €
1 850,00 €	1 110,91 €
1 900,00 €	1 136,19 €
1 950,00 €	1 161,48 €
2 000,00 €	1 186,76 €
2 050,00 €	1 212,05 €
2 100,00 €	1 237,33 €
2 150,00 €	1 262,62 €
2 200,00 €	1 287,90 €

2 250,00 €	1 313,19 €
2 300,00 €	1 338,48 €
2 350,00 €	1 363,76 €
2 400,00 €	1 389,05 €
2 450,00 €	1 414,33 €
2 500,00 €	1 439,62 €
2 550,00 €	1 464,90 €
2 600,00 €	1 490,19 €
2 650,00 €	1 515,47 €
2 700,00 €	1 540,76 €
2 750,00 €	1 566,04 €
2 800,00 €	1 591,33 €
2 850,00 €	1 616,61 €
2 900,00 €	1 641,90 €
2 950,00 €	1 667,18 €
3 000,00 €	1 692,47 €
3 050,00 €	1 717,75 €
3 100,00 €	1 743,04 €
3 150,00 €	1 768,32 €
3 200,00 €	1 793,61 €
3 250,00 €	1 818,89 €
3 300,00 €	1 844,18 €
3 350,00 €	1 869,46 €
3 400,00 €	1 894,75 €
3 450,00 €	1 920,03 €
3 500,00 €	1 945,32 €
3 550,00 €	1 970,60 €
3 600,00 €	1 995,89 €
3 650,00 €	2 021,17 €
3 700,00 €	2 046,46 €
3 750,00 €	2 071,74 €
3 800,00 €	2 097,03 €
3 850,00 €	2 122,31 €
3 900,00 €	2 147,60 €
3 950,00 €	2 172,88 €
4 000,00 €	2 198,17 €
4 050,00 €	2 223,45 €
4 100,00 €	2 248,74 €
4 150,00 €	2 274,02 €
4 200,00 €	2 299,31 €
4 250,00 €	2 324,59 €
4 300,00 €	2 349,88 €
4 350,00 €	2 375,16 €
4 400,00 €	2 400,45 €
4 450,00 €	2 425,73 €
4 500,00 €	2 451,02 €
4 550,00 €	2 476,30 €
4 600,00 €	2 501,59 €
4 650,00 €	2 526,87 €
4 700,00 €	2 552,16 €
4 750,00 €	2 577,44 €
4 800,00 €	2 602,73 €
4 850,00 €	2 628,01 €
4 900,00 €	2 653,30 €
4 950,00 €	2 678,58 €
5 000,00 €	2 703,87 €
5 050,00 €	2 729,15 €
5 100,00 €	2 754,44 €
5 150,00 €	2 779,72 €
5 200,00 €	2 805,01 €
5 250,00 €	2 830,29 €
5 300,00 €	2 855,58 €
5 350,00 €	2 880,86 €
5 400,00 €	2 906,15 €
5 450,00 €	2 931,43 €
5 500,00 €	2 956,72 €
5 550,00 €	2 982,00 €
5 600,00 €	3 007,29 €
5 650,00 €	3 032,57 €
5 700,00 €	3 057,86 €
5 750,00 €	3 083,14 €
5 800,00 €	3 108,43 €
5 850,00 €	3 133,71 €
5 900,00 €	3 159,00 €
5 950,00 €	3 184,28 €
6 000,00 €	3 209,57 €
6 050,00 €	3 234,85 €
6 100,00 €	3 260,14 €
6 150,00 €	3 285,42 €
6 200,00 €	3 310,71 €
6 250,00 €	3 335,99 €
6 300,00 €	3 361,28 €
6 350,00 €	3 386,56 €
6 400,00 €	3 411,85 €
6 450,00 €	3 437,13 €
6 500,00 €	3 462,42 €
6 550,00 €	3 487,70 €
6 600,00 €	3 512,99 €
6 650,00 €	3 538,27 €
6 700,00 €	3 563,56 €
6 750,00 €	3 588,84 €
6 800,00 €	3 614,13 €
6 850,00 €	3 639,41 €
6 900,00 €	3 664,70 €
6 950,00 €	3 690,00 €
7 000,00 €	3 715,28 €
7 050,00 €	3 740,57 €
7 100,00 €	3 765,85 €
7 150,00 €	3 791,14 €
7 200,00 €	3 816,42 €
7 250,00 €	3 841,71 €
7 300,00 €	3 867,00 €
7 350,00 €	3 892,28 €
7 400,00 €	3 917,57 €
7 450,00 €	3 942,85 €
7 500,00 €	3 968,14 €
7 550,00 €	3 993,42 €
7 600,00 €	4 018,71 €
7 650,00 €	4 044,00 €
7 700,00 €	4 069,28 €
7 750,00 €	4 094,57 €
7 800,00 €	4 119,85 €
7 850,00 €	4 145,14 €
7 900,00 €	4 170,42 €
7 950,00 €	4 195,71 €
8 000,00 €	4 221,00 €
8 050,00 €	4 246,28 €
8 100,00 €	4 271,57 €
8 150,00 €	4 296,85 €
8 200,00 €	4 322,14 €
8 250,00 €	4 347,42 €
8 300,00 €	4 372,71 €
8 350,00 €	4 398,00 €
8 400,00 €	4 423,28 €
8 450,00 €	4 448,57 €
8 500,00 €	4 473,85 €
8 550,00 €	4 499,14 €
8 600,00 €	4 524,42 €
8 650,00 €	4 549,71 €
8 700,00 €	4 575,00 €
8 750,00 €	4 600,28 €
8 800,00 €	4 625,57 €
8 850,00 €	4 650,85 €
8 900,00 €	4 676,14 €
8 950,00 €	4 701,42 €
9 000,00 €	4 726,71 €
9 050,00 €	4 752,00 €
9 100,00 €	4 777,28 €
9 150,00 €	4 802,57 €
9 200,00 €	4 827,85 €
9 250,00 €	4 853,14 €
9 300,00 €	4 878,42 €
9 350,00 €	4 903,71 €
9 400,00 €	4 929,00 €
9 450,00 €	4 954,28 €
9 500,00 €	4 979,57 €
9 550,00 €	5 004,85 €
9 600,00 €	5 030,14 €
9 650,00 €	5 055,42 €
9 700,00 €	5 080,71 €
9 750,00 €	5 106,00 €
9 800,00 €	5 131,28 €
9 850,00 €	5 156,57 €
9 900,00 €	5 181,85 €
9 950,00 €	5 207,14 €
10 000,00 €	5 232,42 €

192



192



## Assurance-vie individuelle



P. 489

La réduction pour épargne à long terme  
= 30%

193



193

## Assurance-vie individuelle

### Taxe sur la prestation

Lorsque l'avantage fiscal a sorti ses effets, ne fut-ce qu'une seule fois, la prestation est imposée.

Montant imposable: la valeur de rachat ou le capital au terme

Les PB sont exonérées pour le client mais taxées à 9,25% dans le chef de la compagnie d'assurance.

194



194

## Assurance-vie individuelle



P. 505

La prestation d'un contrat d'assurance-vie individuelle versée au terme normal du contrat (65 ans) ou durant une des cinq dernières années du contrat ou en cas de décès est imposable à un taux de **10%/16,5%** (primes versées à partir de/avant 1992) (*art. 171 2° d CIR*).

Lorsque le capital est versé à un autre moment, le taux d'imposition s'élève à **33%/taux progressif** en fonction du fait que la prestation est constituée de primes versées à partir de/avant 1992 (*art. 171 1° f CIR*).

195



195

## Assurance-vie individuelle



P. 504 e.s.

La taxation au terme à l'IPP est dans certains cas remplacée par une taxation anticipative, la taxe sur l'épargne à long terme (TELT).

Cette taxe libératoire est perçue au moment où le preneur d'assurance atteint l'âge de 60 ans, sur la valeur de rachat ou le capital au terme.

196



196

## Assurance-vie individuelle



P. 505

La taxe anticipative est perçue au moment où le preneur atteint l'âge de 60 ans.

### Exceptions:

- contrats conclus à partir de l'âge de 55 ans : la taxe est perçue au 10<sup>e</sup> anniversaire du contrat;
- contrats augmentés à partir de 55 ans (à l'exception des clauses d'indexation): la taxe est perçue au 10<sup>e</sup> anniversaire de l'augmentation du contrat.
- Contrats qui n'assurent qu'un capital décès.

197



197

## Assurance-vie individuelle



P. 505

- L'augmentation de prime n'est plus autorisée à partir du 65<sup>e</sup> anniversaire
- Prime maximale au-delà du 65<sup>e</sup> anniversaire =
  - 1) prime versée jusqu'au 65<sup>e</sup> anniversaire, ou
  - 2) moyenne des 5 années précédentes

198



198

## L'assurance-vie liée à un PH



P. 509

- Taxation prestations Srdû fiscalisée en épargne à long terme liée à un PH, épargne-logement ou du « bonus logement »
  - Rente fictive.
- Taxation prestations Srdû fiscalisée en épargne-pension
  - Taxation distincte à 8% + impôt communal.
- La taxe sur prime d'une assurance Srdû couplée à un emprunt hypothécaire = 1,1% (et non à 2% comme pour les autres produits d'assurance-vie).

199



199

### Rente fictive



P. 509

Age à la date du versement	Pourcentage de conversion	Durée d'imposition
≤ 40 ans	1 %	13 ans
41 à 45 ans	1,5 %	13 ans
46 à 50 ans	2 %	13 ans
51 à 55 ans	2,5 %	13 ans
56 à 58 ans	3 %	13 ans
59 à 60 ans	3,5 %	13 ans
61 à 62 ans	4 %	13 ans
63 à 64 ans	4,5 %	13 ans
≥ 65 ans	5 %	10 ans

200



200

## Assurance-vie individuelle

### Obligations des institutions:

- Taxe sur les primes de 2% ou 1,1% - PB imposables dans le chef de la compagnie à 9,25%
- Etablir une attestation de base unique;
- Etablir annuellement une preuve de paiement ;
- Retenir le précompte professionnel sur la prestation soumise à l'IPP :
  - 10,09% pour une taxation à 10%
  - 16,66% pour une taxation à 16,5%
  - 33,31% pour une taxation à 33%
- la prestation imposable et le PP retenu doivent être mentionnés sur une fiche individuelle **281.11**.

201

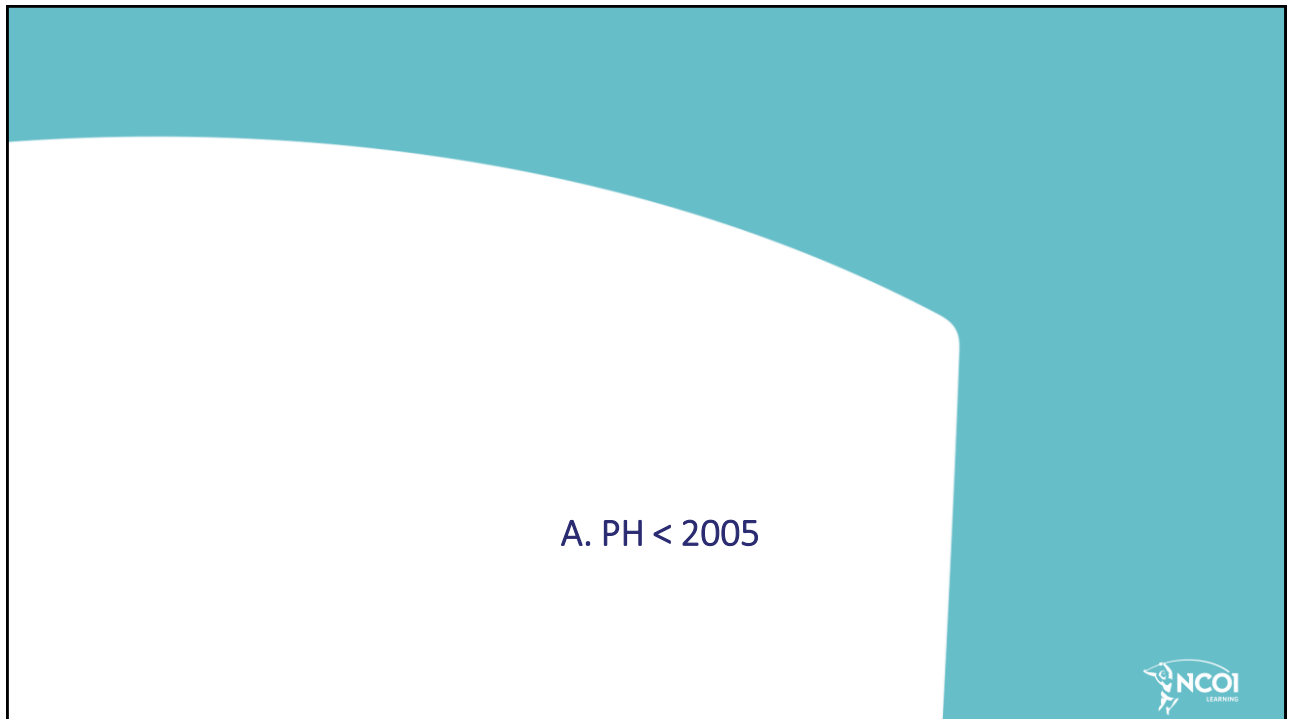


201

## IV. Impact des dépenses de PH sur la corbeille fiscale fédérale



202



203

## Impact sur la corbeille fiscale fédérale – PH < 2005

- Sont déduites de la corbeille fiscale fédérale
  - Les dépenses **d'amortissement en capital**
  - Les dépenses **d'assurance-vie** liées à un emprunt hypothécaire
- Les intérêts n'impactent pas la corbeille fiscale fédérale

204



204

**Exemple :**

- Amortissement de capital remboursé pour un PH de € 150.000 souscrit en 2004 (sans enfant à charge à l'époque) = **€ 3.500**
- Montant donnant droit à la réduction d'impôt :
  - $€ 3.500 \times (\frac{€ 60.910}{€ 150.000}) = € 1.421,23$

Système Fédéral: EPLT	
Année emprunt	Montant initial de l'emprunt à prendre en compte
	0
1989	€ 49 578,70
1990	€ 51 115,64
1991	€ 52 875,69
1992-1998 (gel)	€ 54 536,58
1999	€ 55 057,15
2000	€ 55 652,10
2001	€ 57 570,00
2002	€ 58 990,00
2003	€ 59 960,00
2004	€ 60 910,00
2005	€ 62 190,00
2006	€ 63 920,00
2007	€ 65 060,00
2008	€ 66 240,00
2009-2010	€ 69 220,00
2011	€ 70 700,00
2012	€ 73 190,00
2013-2017(gel)	€ 75 270,00
2018	€ 76 860,00
2019-2023(gel)	€ 78 440,00

205



205

## Exemple

- Jean est un isolé et n'a pas d'enfants.
- Il a bénéficié en 2022 (e.i. 2023) d'une réduction d'impôt sur € 1.421,23 d'amortissements en capital de son PH contracté en 2004 pour son habitation unique.
- Jean a un revenu professionnel net de € 35 000.
- Jean veut contracter une assurance-vie avec un avantage fiscal fédéral.
- Corbeille fiscale fédérale 2022 (e.i. 2023) :  $€ 35 000 \times 6 \% + € 176,40 = € 2.276,40$ .
- Pour calculer l'espace fiscal, la corbeille fiscale de € 2 276,40 doit être diminuée de l'amortissement en capital
- La prime de l'assurance-vie entre donc en ligne de compte à concurrence de **€ 855,17/an**

206



206

B. PH  $\geq$  2005



207

## Bonus logement et corbeille fédérale

- Le calcul de la « corbeille fiscale » fédérale (*art. 145<sup>6</sup> CIR*) ou de la « corbeille fiscale » régionale (*art. 145<sup>40</sup> CIR*) est diminué du **montant de base** du bonus logement (*art. 145<sup>37</sup> CIR*).

208



208



## Conséquences de la régionalisation - Wallonie

- PH souscrits  $\geq 2005$  et  $< 2016$  (ou après 2016 avec régime transitoire)
  - Montant de base et majorations = € 2 290,00 + € 760,00 + 80,00 (€ 3130 max.)
    - Si BL maximal => place = € 60,00 (€ 2.350 - € 2.290)
    - Si BL pas tout à fait rempli => place disponible
  - Chèque habitat  $\geq 2016$ 
    - L'article 145<sup>6</sup> CIR, on ne renvoie pas (encore) au nouveau régime du Chèque habitat. Par conséquent, le montant du Chèque habitat n'est pas (encore) imputé sur la « corbeille fiscale » fédérale.

209



209

## Conséquences de la régionalisation - Bruxelles

- PH souscrits  $\geq 2005$  et  $< 2017$ 
  - Montant de base et majorations = € 2 560,00 + € 850,00 + € 90,00 (€ 3.500 max.)
    - Si BL maximal => pas de place (€ 2.560 > € 2.350)
    - Si BL pas tout à fait rempli => place disponible
- PH souscrits  $\geq 2017$ 
  - Plus aucun avantage fiscal n'est octroyé
  - Corbeille fiscale fédérale est entièrement libre

210



210

## Conséquences de la régionalisation - Flandre

- PH souscrits  $\geq$  2005 et  $<$  2015 (BL 1<sup>ère</sup> génération)
  - Montant de base et majorations = € 2 280,00 + € 760,00 + 80,00 (€ 3120 max.)
    - Si BL maximal => place = € 70,00 (€ 2.350 - € 2.280)
    - Si BL pas tout à fait rempli => place disponible (voir exemple ci-avant)
- PH souscrits en 2015 (BL 2<sup>e</sup> génération)
  - Montant de base et majorations = € 1 520,00 + € 760,00 + 80,00 (€ 2360 max.)
    - Si BL maximal => Place pour € 830,00 en ELT fédérale
    - Si BL pas tout à fait rempli => place disponible supplémentaire
- BL intégré  $\geq$  2016 et  $<$  2020 (BL 3<sup>e</sup> génération)
  - Montant de base et majorations = € 1 520,00 + € 760,00 + 80,00 (€ 2360 max)
  - L'article 145<sup>6</sup> CIR, on ne renvoie pas (encore) au nouveau régime du bonus logement intégré. Par conséquent, le montant de base du bonus logement intégré n'est pas (encore) imputé sur la « corbeille fiscale » fédérale.
  - Si BL intégré maximal => Corbeille fiscale fédérale encore totalement libre
- PH souscrits  $\geq$  2020
  - Plus aucun avantage fiscal n'est octroyé
  - Corbeille fiscale fédérale est entièrement libre

211



211

# Casus

212



212

## Casus

- Isabelle et Julie sont propriétaires de leur habitation propre et unique.
  - En 2022, elles ont remboursé € 5.500 d'intérêts et € 4.000 de capital,
- Compte-tenu du fait qu'elles ont toutes les deux droit à une corbeille fiscale qui s'élève à € 2.350, quel montant peuvent-elles encore verser dans le cadre de **l'épargne à long terme**?

213



213

## Casus - Bruxelles

### 1) PH souscrit $\geq 2005$ et $< 2017$ :

- Bonus logement bruxellois : la corbeille fiscale contient également le montant de base du Bonus Logement bruxellois = € 2.560 pp
- Aucune place disponible pour l'ELT  $\Rightarrow$  € 2.560  $>$  € 2.350

### 2) PH souscrit $\geq 2017$ :

- Place disponible = € 2.350 pour chacune



214

## Casus - Wallonie

- **Bonus logement wallon** : la corbeille fiscale contient également le montant de base du Bonus Logement wallon = € 2.290 pp
  - Place disponible pour l'ELT = € 60,00
- **Chèque habitat** : aucune imputation du Chèque habitat sur la corbeille fiscale
  - Place disponible ELT = € 2.350 pour chacune



215

## Casus - Flandre

- **Bonus logement 2005-2014** : la corbeille fiscale contient également le montant de base du Bonus Logement flamand = € 2.280 pp
  - Place disponible pour l'ELT = € 70,00
- **Bonus logement 2015** : la corbeille fiscale contient également le montant de base du Bonus Logement flamand = € 1.520 pp
  - Place disponible pour l'ELT = € 830
- **Bonus logement intégré (2016-2019)** : aucune imputation du bonus logement intégré sur la corbeille fiscale
  - Place disponible = € 2.350 pour chacune
- **PH souscrit en 2020**
  - Place disponible = € 2.350 pour chacune



216

## Casus - Tableaux

Casus Isabelle et Julie	Place disponible ELT
Bruxelles – Bonus logement	€ 0
Bruxelles – PH souscrit ≥ 2017	€ 2.350 pp

Casus Isabelle et Julie	Place disponible ELT
Wallonie – Bonus logement	€ 60 / an
Wallonie – PH souscrit ≥ 2016	€ 2.350 pp

Casus Isabelle et Julie	Place disponible ELT
Flandre - PH souscrit entre 2005 et 2014	€ 70 / an
Flandre - PH souscrit en 2015	€ 830 / an
Flandre - PH souscrit entre 2016 et 2019	€ 2.350 pp
Flandre – PH souscrit ≥ 2020	€ 2.350 pp



217

Merci pour votre attention !



218