

# La fiscalité de votre habitation



Service Public Fédéral FINANCES  
- 2011 -

Cette brochure a été réalisée sous la supervision d'un groupe de travail de collaborateurs du Service Public Fédéral FINANCES. Elle ne peut être reproduite et/ou publiée au moyen d'impression, photocopie, microfilm ou de toute autre manière sans accord écrit préalable du Département. Elle ne peut non plus être considérée comme une circulaire ministérielle et ne peut donc être opposée en justice.

Mise en page: Service Communication.

Editeur responsable:

Nadine Daoût (Service d'encadrement coordination stratégique et communication)

SPF Finances - North Galaxy B24

Boulevard du Roi Albert II 33, bte 70 - 1030 Bruxelles

D/2011 -1418/10

# Contenu

---

Avant-propos	5
Acheter - Vendre	7
Acheter avec application des droits d'enregistrement	10
Acheter avec TVA	32
Vendre avec TVA	36
Construire - Rénover	41
Je construis	43
Je rénove	50
Réduction pour dépenses de rénovation d'habitations dans des zones d'action positive de grandes villes	57
Payer	61
Est-ce que les dépenses (intérêts et amortissements en capital) de l'emprunt que j'ai contracté pour acquérir mon habitation entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?	63
Le traitement fiscal des primes des contrats individuels d'assurance vie conclus à partir du 1er janvier 2005	82
A combien s'élève la déduction pour habitation propre et unique? Quel est mon avantage du point de vue fiscal?	86

Je combine un "ancien" et un "nouvel" emprunt ayant tous les deux trait à la même habitation. Que dois-je faire?	91
Quels documents dois-je joindre à ma déclaration d'impôts pour pouvoir bénéficier de la réduction pour habitation propre et unique?	96
<b>Habiter</b>	<b>97</b>
Le revenu cadastral	99
Le précompte immobilier	103
Les revenus immobiliers	115

# Avant-propos

---

Posséder "sa propre maison entourée d'un petit jardin" est le rêve de nombreux Belges.

Ceux qui désirent réaliser ce rêve disposent d'un large éventail de possibilités: depuis l'achat d'un terrain à bâtir jusqu'à l'acquisition d'une habitation "clé-sur-porte", avec ou sans emprunt.

Lorsque l'on est confronté à un tel choix, il ne faut pas perdre de vue l'aspect fiscal. Celui qui achète un terrain à bâtir sait, par exemple, qu'il devra acquitter des droits d'enregistrement; celui qui commence à construire doit, entre autres, tenir compte de la TVA. Celui qui contracte un emprunt pour la construction ou l'acquisition d'une habitation bénéficie d'un avantage en matière d'impôt des personnes physiques, à savoir la déduction des intérêts payés; s'il s'agit d'un emprunt hypothécaire, une réduction d'impôt est - sous certaines conditions - également accordée pour les amortissements en capital.

L'objectif de cette brochure est de vous éclairer quelque peu sur l'aspect fiscal du milieu de la construction en prenant comme hypothèse de départ, le cas d'une personne privée qui désire devenir propriétaire d'une habitation en Belgique. Ceci explique que certains aspects fiscaux, en rapport avec les biens immobiliers, ne seront que peu ou pas abordés. De même, vous pouvez utilement consulter notre site portail ([www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be)) ou le portail fédéral ([www.belgium.be](http://www.belgium.be)).

Cette brochure n'a pas pour objectif de se substituer aux textes légaux et commentaires administratifs en vigueur, pas plus qu'elle ne remplace les collaborateurs concernés. N'hésitez donc pas à les consulter si nécessaire.

Le Ministre des Finances

La fiscalité de votre habitation

## **Acheter - Vendre**



## Quels impôts dois-je payer quand j'achète une maison ou un terrain?

Lorsque vous achetez une maison ou un terrain, vous êtes, **dans la plupart des cas**, soumis au **droit de l'enregistrement**.

Dans certains cas, il est toutefois possible que l'achat soit soumis à la TVA. **A partir du 1er janvier 2011**, vous payez à l'**achat couplé d'un terrain à bâtir avec maison ou appartement** d'office la **TVA**, aussi bien sur le terrain à bâtir que sur l'habitation. Le taux de TVA applicable à l'achat d'une habitation neuve est généralement celui de 21 %. Pour en savoir plus, consultez la page 32.

# Acheter avec application des droits d'enregistrement

A combien s'élèvent les droits d'enregistrement que je dois payer quand j'achète une maison ou un terrain?

Lorsque vous achetez une maison ou un terrain, vous payez:

- ✓ **un droit d'enregistrement de 12,5 %** pour les immeubles situés **en Région wallonne et de Bruxelles-capitale**. Pour les immeubles situés **en région wallonne** et si l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit hypothécaire souscrit auprès de certains organismes de crédit à finalité sociale, le droit est **réduit à 10 %** et l'enregistrement de l'acte de prêt hypothécaire, sous forme d'un Eco-prêt est exempté du droit de 1 %.
- ✓ **un droit d'enregistrement de 10 %** pour les immeubles situés **en Région flamande**.

Le droit d'enregistrement est calculé sur base de la valeur conventionnelle (prix et charges stipulés). La base d'imposition ne peut jamais être inférieure à la valeur vénale du bien immeuble.

Lorsque les parties estiment que le prix convenu est inférieur au minimum que constitue la valeur vénale, elles peuvent indiquer dans la convention la valeur vénale estimative pro fisco. Le droit d'enregistrement est liquidé sur cette valeur. De cette façon, vous pouvez éviter la réclamation d'une amende.



**A partir du 1er janvier 2011**, vous payez à l'**achat couplé d'un terrain à bâtir avec maison ou appartement** d'office la **TVA**, aussi bien sur le terrain à bâtir que sur l'habitation. Voir le chapitre Acheter avec la TVA (page 32).

## Qu'entend-on par charges?

Lorsque vous achetez une maison ou un terrain vous ne payez pas seulement un droit d'enregistrement sur base de la valeur conventionnelle. Les charges additionnelles liées à la vente font, elles aussi, partie de la base de calcul du droit d'enregistrement.

Sont, par exemple, des charges:

- ✓ les frais engagés par le vendeur afin d'effectuer la vente lorsque ces frais sont à charge de l'acquéreur (publicité, intermédiaires, frais de mesurage, ...);
- ✓ l'obligation, pour l'acheteur, de payer certains impôts relatifs au bien immobilier pour une période qui précède l'entrée en jouissance du bien par l'acheteur.

## Qu'entend-on par valeur vénale?

La valeur vénale sert de base minimale de calcul du droit d'enregistrement. Si la valeur conventionnelle, augmentée des charges (voir [Qu'entend-on par charges?](#)), est inférieure à la valeur vénale, vous serez taxé sur base de cette valeur vénale.

Par valeur vénale, il faut entendre le prix de vente que l'on pourrait obtenir dans des conditions normales de publicité, avec un concours suffisant d'amateurs et en tenant compte des facteurs objectifs pouvant influencer la valeur du bien.

L'Administration va rechercher quels sont les biens qui peuvent le mieux être retenus comme point de comparaison en tenant compte, notamment, de la nature du bien à évaluer, de sa situation juridique, de sa situation géographique, etc. La situation du marché immobilier local joue également un rôle essentiel.

## Que se passe-t-il quand l'Administration et moi ne sommes pas d'accord sur l'estimation du bien immeuble que j'ai acheté?

Si la valeur vénale excède le prix et les charges mentionnés dans l'acte, l'acquéreur doit déclarer aussi bien le prix que cette valeur vénale dans l'écrit présenté à l'enregistrement.

Si l'Administration est d'avis que le prix mentionné (ou, le cas échéant, la valeur déclarée) est inférieur à la valeur vénale, elle porte son évaluation à la connaissance de l'acquéreur.

Si l'acquéreur désire des précisions ou s'il n'est pas d'accord avec cette évaluation, il peut faire valoir ses arguments auprès de l'Administration. A défaut d'accord, celle-ci a la faculté de requérir l'expertise des biens. La désignation d'un ou de trois experts se fait de commun accord entre le receveur du bureau d'enregistrement et l'acquéreur ou, à défaut d'accord, par le juge de paix.

Si l'expertise de contrôle vous donne tort, vous payerez le droit supplémentaire, augmenté d'un intérêt de retard de 7 % et, si la valeur vénale a été fixée à 9/8 ou plus (par rapport au prix déclaré), une amende ainsi que les frais de procédure seront à votre charge. L'amende est déterminée conformément à la loi et à un arrêté royal d'exécution.

Si vous contestez encore la valeur fixée par l'expertise de contrôle, à ce stade seule une action en justice est encore possible.

Lorsque le prix mentionné dans l'acte ne correspond pas au prix réellement payé (autrement dit, lorsqu'une partie du prix est payée "sous la table"), tant l'acheteur que le vendeur encourent, en principe, une amende égale au droit éludé. De plus, ces faits sont passibles de sanctions pénales.

## A qui incombe l'obligation d'enregistrement et qui doit payer les droits d'enregistrement?

Un acte d'achat doit être soumis à l'Administration dans les délais prescrits pour le faire enregistrer. L'Administration ne pourra enregistrer qu'après le paiement préalable des droits.

Quand **l'acte d'acquisition est dressé par le notaire**, l'obligation d'enregistrement et de paiement des droits lui incombe. Avant d'établir l'acte, le notaire demandera aux parties qui sont tenues (acheteur et/ou vendeur) de lui avancer le montant des droits dus. Les actes des notaires sont enregistrés au **bureau de l'enregistrement de leur résidence**. Dans la pratique, c'est souvent l'acheteur qui paie les droits d'enregistrement.

Lorsque **l'achat est conclu par un acte sous seing privé (compromis)**, l'obligation d'enregistrement et de paiement des droits incombe à l'acheteur et au vendeur. Les parties disposent de **4 mois** pour présenter l'acte au **bureau de l'enregistrement dans le ressort duquel le bien immeuble acquis est situé**.

Il est important de **respecter ce délai**, étant donné que la non-observation de celui-ci donne lieu à une amende égale aux droits, qui sera cependant réduite suivant un barème fixé par arrêté royal. Cette amende est due indivisiblement par les parties. Cela veut dire que l'Administration peut réclamer tant à l'acheteur qu'au vendeur le paiement de la somme totale.

Toutefois, lorsque **le compromis** (l'acte d'achat sous seing privé) **est suivi d'un acte authentique**, il **peut ne pas être enregistré à condition que l'acte authentique** (souvent un acte du notaire) **soit signé dans les 4 mois** qui suivent la date du compromis. Si l'acte est reçu par un notaire, celui-ci dispose encore de 15 jours pour le faire enregistrer.

## Dois-je payer moins de droits d'enregistrement quand j'achète une habitation sociale?

Lorsque vous achetez une habitation sociale dans la **Région flamande ou de Bruxelles-Capitale**, soit auprès d'administrations ou d'institutions publiques, soit auprès des sociétés régionales du logement ou terriennes ou des sociétés agréées par elles, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier de **droits d'enregistrement réduits à 1,50 %**.

Les conditions (Région flamande/Région de Bruxelles-Capitale) sont les suivantes:

- ✓ vous devez bénéficier d'une prime à l'acquisition accordée par la Région ou, pour la Région flamande, d'une intervention dans la charge d'emprunt hypothécaire;



En cas d'éventuel retrait de la prime, l'acheteur devra payer la différence entre le droit payé et le droit ordinaire de 10 % pour la Région flamande et de 12,50 % pour la Région bruxelloise.

- ✓ il doit s'agir de l'achat d'une habitation (maison ou appartement).

Lorsque vous achetez en **Région wallonne** une habitation sociale (maison ou appartement) auprès d'une personne morale de droit public, le **droit d'enregistrement est réduit à 0 %**. En pratique, cela signifie que vous payez **le droit fixe de 25 euro**.

Les conditions (Région wallonne) sont les suivantes:

- ✓ L'acheteur doit être une personne physique bénéficiant de la prime à l'acquisition telle que visée par le Code wallon du Logement;



Le retrait éventuel de la prime entraîne pour l'acquéreur l'obligation de payer la différence entre le droit fixe payé et le droit ordinaire de 12,50 % ou 10 %.

- ✓ Il doit s'agir de l'achat d'une habitation sociale (maison ou appartement) auprès d'un organisme de droit public (société de logement social, intercommunale, commune, CPAS ...).

## Dois-je payer moins de droits d'enregistrement quand j'achète une habitation modeste?

Quand vous achetez une habitation modeste vous pouvez sous certaines conditions bénéficier d'un droit réduit de:

- ✓ **6 % sur une partie de la base imposable lors de l'acquisition d'un immeuble en Région wallonne.** Si l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit auprès de certains organismes de crédit à finalité sociale, le même droit est **réduit à 5 %** et l'enregistrement de l'acte de prêt hypothécaire, sous forme d'Eco-Prêts, est exempté du droit de 1 %.
- ✓ **5 % pour l'achat d'un immeuble situé en Région flamande.**

Le régime des habitations modestes a été supprimé en **Région de Bruxelles-Capitale**.

## Quelles conditions et formalités doivent être remplies pour pouvoir bénéficier sur une partie de la base imposable du droit réduit pour habitations modestes en Région wallonne (5 % ou 6 %) ?

Le bénéfice du **taux réduit est plafonné à un certain montant qui varie suivant les communes**. Le droit ordinaire reste applicable (en principe 12,5 %) sur la partie de la base imposable qui excède le montant plafonné.

Le montant plafonné dépend de la '**pression immobilière**' de la commune: 210.000 euros pour une commune à très forte pression immobilière, 200.000 euros pour une commune à forte pression immobilière et 191.000 euros pour une commune à pression immobilière normale. Ce montant est indexé chaque année par le Gouvernement wallon.

## ● Conditions

- ✓ Il doit s'agir de l'achat de la **propriété d'une habitation**.
- ✓ **Le revenu cadastral (R.C.)** du bien acheté ne doit pas dépasser un certain montant, en fonction du nombre d'enfants que l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal ont à leur charge:

Enfants à charge	Maximum R.C.
0 à 2	€ 745
3 à 4	€ 845
5 à 6	€ 945
7 et plus	€ 1.045

Le R.C. à prendre en considération est le revenu cadastral non-indexé.

- ✓ **Le revenu cadastral (R.C.) total** du bien acquis et des biens que l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal possèdent déjà, ne peut dépasser le maximum énoncé au tableau ci-dessus.
- ✓ Le tarif réduit est également **exclu** lorsque l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal sont **propriétaire(s) d'une part, même minime, dans un autre immeuble destiné à l'habitation**.
- ✓ **Pour le calcul du RC total**, il n'est jamais tenu compte des biens immeubles possédés uniquement en nue-propriété et qui ont été recueillis par l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal dans la succession de leurs ascendants respectifs.

- ✓ Dans certains cas, il n'est pas non plus tenu compte des immeubles qui ne peuvent être occupés en vertu d'entraves légales ou contractuelles (par ex. constitution d'un usufruit).
- ✓ De même, il n'est pas tenu compte des immeubles revendus dans l'année de l'acte d'acquisition **pour autant que l'intention de revente y soit reprise.**
- ✓ L'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal doit obtenir **son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis.** Cette inscription doit avoir lieu dans un délai de trois ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition et être maintenue au moins 3 ans sans interruption.

## ● Formalités

- ✓ Dans l'acte ou une déclaration certifiée et signée au pied de l'acte, l'acquéreur doit énoncer expressément que les conditions pour bénéficier du tarif réduit (max. R.C. et biens possédés) sont remplies et qu'il s'engage à respecter les obligations imposées pour conserver le bénéfice de ce tarif.

Quelles conditions et formalités doivent être remplies pour pouvoir bénéficier du droit réduit pour habitation modeste en Région flamande (5%)?

## ● Conditions

- ✓ Il doit s'agir de l'achat de la **propriété d'une habitation.**
- ✓ **Le revenu cadastral (R.C.)** du bien acheté ne doit pas dépasser un certain montant, en fonction du nombre d'enfants que l'acheteur a à charge:

Enfants à charge	Maximum R.C. (pas indexé)
0 à 2	€ 745
3 à 4	€ 845
5 à 6	€ 945
7 et plus	€ 1.045

Le R.C. à prendre en considération est le revenu cadastral non-indexé.

- ✓ Le **revenu cadastral (R.C.) total** du bien acquis et des biens que l'acheteur ou son/sa conjoint(e) possèdent déjà, en pleine ou en nue-propiété, ne peut dépasser le maximum énoncé au tableau ci-dessus.

Pour le calcul du R.C. total, il n'est pas tenu compte des biens immeubles que l'acquéreur ou son/sa conjoint(e) possède en nue-propiété et qui ont été recueillis par eux ou par un d'eux deux dans la succession d'un ascendant (parents, grands-parents ...).

Il n'est pas non plus tenu compte des biens immeubles que l'acquéreur ou son/sa conjoint(e) possède en pleine propriété à condition que ces biens soient recueillis en pleine ou en nue-propiété dans la succession d'un de leurs ascendants (parents, grands-parents ...) et à condition que le R.C. de ces biens n'excède pas 25% du maximum précité.

- ✓ Le tarif réduit est **exclu** lorsque l'acquéreur ou son/sa conjoint(e) **sont propriétaires**, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propiété, **d'un immeuble destiné à l'habitation**, qui a été recueilli d'une autre manière que dans la succession de leurs ascendants respectifs.
- ✓ L'acquéreur de l'habitation modeste ou son conjoint doit obtenir son inscription **dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis**.

Cette inscription doit avoir lieu dans un délai de 3 ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition et être maintenue au moins 3 ans sans interruption.

## ● Formalités

- ✓ Dans l'acte ou une déclaration certifiée et signée au pied de l'acte, l'acquéreur doit énoncer expressément que les conditions pour bénéficier du tarif réduit (max. R.C. et biens possédés) sont remplies et qu'il s'engage à respecter les obligations imposées pour conserver le bénéfice de ce tarif.

### Dois-je payer moins de droits d'enregistrement si j'achète un terrain qui servira à la construction d'une habitation modeste?

Si vous achetez un terrain qui servira à la construction d'une habitation modeste, vous pouvez sous certaines conditions bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit de:

- ✓ **5 % ou 6 % pour les terrains à bâtir situés en Région wallonne**
- ✓ **5 % pour les terrains à bâtir situés en Région flamande**

Le régime des habitations modestes a été supprimé en **Région de Bruxelles-Capitale**.

Les **conditions et formalités** à remplir sont les **mêmes** que celles prévues pour l'achat d'une **habitation modeste** (voir p. 15 et suivantes). Un extrait de la matrice cadastrale ne doit évidemment pas être joint à l'acte d'achat.

Le tarif réduit n'est pas appliqué directement. L'acte d'achat du terrain est enregistré au tarif ordinaire (12,50 %/10 %). Lorsque par la suite, le revenu cadastral de l'habitation construite ne dépasse pas un maximum déterminé (en principe 745 euros) et que les autres conditions en matière de possession d'immeubles sont remplies, ce qui a été perçu au-delà du tarif réduit est restitué. Cette restitution est subordonnée à la présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivré après fixation du revenu cadastral de la maison construite.

## De quels avantages fiscaux puis-je bénéficier quand j'achète une maison ou un terrain en Région de Bruxelles-Capitale?

En région de Bruxelles-capitale vous avez, sous certaines conditions, droit à un **abattement** (= diminution de la base imposable du droit d'enregistrement).

En tant que personne physique et acquéreur de la totalité d'un immeuble en pleine propriété que vous destinez à votre résidence principale, vous pouvez bénéficier d'un **abattement** de 60.000 euros. Ce montant est augmenté à 75.000 euros lorsque l'acquisition concerne un bien immeuble situé dans un « espace de développement renforcé du logement et de la rénovation » (EDRLR), tel que délimité dans le plan régional de développement. L'**avantage fiscal** est donc de **7.500 euros ou 9.375 euros** selon la situation du bien immeuble.

Vous pouvez vérifier si le bien acquis se trouve dans un EDRLR:

✓ sur le site web:

[www.prime-renovation.irisnet.be/Pages/Reno/FR/Cartes.asp](http://www.prime-renovation.irisnet.be/Pages/Reno/FR/Cartes.asp)

✓ **au Centre d'Information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

Gare du Nord CCN – niveau 1,5

Rue du Progrès, 80

1035 – BRUXELLES

tel.: 0800 404 00 (gratuit, chaque jour ouvrable de 9h à 12h)

### ● **Conditions**

✓ L'acheteur doit être une **personne physique**. Les sociétés, associations ou autres personnes morales ne peuvent donc pas bénéficier de l'exemption.

- ✓ Le bien immeuble acheté doit être **situé en Région de Bruxelles-capitale**. En outre, il doit s'agir d'un bien **affecté ou destiné à l'habitation**, c.-à-d. une maison ou un appartement, y compris les appartements vendus sur plan ou en cours de construction.

L'abattement ne vaut pas pour:

- l'achat d'un terrain à bâtir;
  - l'achat d'une habitation sur plan ou en cours de construction, vu que ces transactions entraînent l'achat du terrain qui est soumis au droit d'enregistrement.
- ✓ L'acquéreur doit établir sa **résidence principale** dans l'immeuble acquis (c.-à-d., être inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers)
    - dans les 2 ans s'il s'agit d'une habitation existante ou
    - dans les 3 ans s'il s'agit d'un appartement en construction ou vendu sur plan
  - ✓ Le bien immeuble doit être acheté pour sa **totalité en pleine propriété** (cela peut être par plusieurs personnes ensemble). Sont donc exclus les achats d'une partie, de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un immeuble.
  - ✓ L'acquéreur **ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble** destiné en tout ou en partie à l'habitation. Lorsque l'acquisition est faite par plusieurs personnes, chaque acquéreur doit remplir cette condition.

**Remarque:**

Si cette condition n'est pas remplie, la restitution peut être demandée par la suite, à condition que tous les biens immeubles qui empêchaient l'application de l'abattement soient aliénés dans les deux ans.

- ✓ L'acquéreur doit maintenir sa **résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale** pendant une **période ininterrompue d'au moins 5 ans** depuis le moment de l'établissement de sa résidence principale dans le bien immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.
- ✓ Il doit s'agir d'un **achat pur**. L'échange est, par exemple, exclu.

## ● **Formalités**

L'acquéreur ou les acquéreurs doi(ven)t faire mention dans le document qui donne lieu à la perception du droit ou dans un écrit joint à ce document:

- ✓ qu'il(s) n'est (ne sont) **pas déjà propriétaire(s)** d'une habitation entraînant l'exclusion du bénéfice de l'abattement;
- ✓ de l'engagement d'établir sa (leur) **résidence principale** dans le bien acheté
  - dans les 2 ans s'il s'agit d'une habitation existante ou
  - dans les 3 ans s'il s'agit d'un appartement en construction ou vendu sur plan
- ✓ de l'engagement de maintenir leur résidence principale dans la **Région de Bruxelles-Capitale** pendant une durée ininterrompue de **5 ans** à compter de la date d'établissement dans l'immeuble acquis.

**Pour plus d'informations sur l'acquisition d'une habitation dans la Région de Bruxelles-Capitale vous pouvez vous adresser au:**

**Cabinet de Monsieur Jean-Luc Vanraes**  
**Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des**  
**Finances, du Budget, des Relations extérieures**

Avenue des Arts 9

B-1210 Bruxelles

Tél.: +32 2 209 28 11

Fax: +32 2 209 28 12

E-mail: [info@vanraes.irisnet.be](mailto:info@vanraes.irisnet.be)

Website: [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be)

La brochure éditée par la Région de Bruxelles-Capitale peut être commandée via le site web [www.acheterabruxelles.irisnet.be](http://www.acheterabruxelles.irisnet.be) ou au Cabinet de Monsieur Jean-Luc Vanraes.

## Quels sont les avantages fiscaux lors de l'acquisition d'une maison ou d'un terrain à bâtir en Région flamande?

En Région flamande, vous pouvez avoir droit, sous certaines conditions, à un **abattement** (= réduction de la base de calcul du droit d'enregistrement), à un **complément d'abattement** (si inscription hypothécaire sur le bien) ou à une **reportabilité** (des droits d'enregistrement que vous avez payés antérieurement).

En tant qu'acquéreur-personne physique, lors de l'acquisition d'une habitation ou d'un terrain à bâtir en vue d'y établir votre résidence principale, vous pouvez bénéficier d'un **abattement de 15.000 euros**. L'**avantage fiscal** de l'abattement ordinaire se monte à **1.500 euros, 750 euros ou 225 euros** suivant que l'acquisition est taxée au taux de 10 %, 5 % ou 1,5 %.

Lorsque pour le financement, une hypothèque est établie sur le bien acquis, l'abattement - sous certaines conditions - est **augmenté** (aussi appelé **complément d'abattement**) de **10.000 euros** (si imposition à 10 %), de **20.000 euros** (si imposition à 5 %), ou **66.666,67 euros** (si imposition à 1,5 %).

Cette réglementation vaut pour les conventions (sous seing privé) conclues **à partir du 1er janvier 2009**. Elle vaut également pour les conventions conclues avant cette date, mais sous une condition suspensive accomplie à partir du 1er janvier 2009.

Si vous avez acheté en tant que personne physique une habitation en Région flamande, dans laquelle vous avez établi votre résidence principale et vous décidez de vendre cette habitation et d'en acquérir une autre, également située en Région flamande, et dans laquelle vous voulez déménager votre résidence principale, vous avez droit à la **reportabilité**. Cela signifie que les droits d'enregistrement que vous avez payés lors de l'acquisition de votre première habitation (terrain à bâtir) peuvent être déduits **à raison de maximum 12.500 euros** de ceux que vous devez payer lors de votre deuxième acquisition.

Quelle qu'en soit la raison, les droits complémentaires qui ont été payés suite à l'achat de la première habitation sont exclus de la reportabilité.

**Attention: Vous ne pouvez pas combiner les avantages de l'abattement (et le cas échéant du complément d'abattement) avec ceux de la reportabilité des droits d'enregistrement. Selon votre situation concrète, vous pouvez avoir à choisir entre les 2 régimes de faveur.**

## Quelles conditions et formalités doivent être remplies pour avoir droit à l'abattement en Région flamande?

### ● Conditions

- ✓ L'acheteur doit être une **personne physique**. Les sociétés, associations ou autres personnes morales ne peuvent donc pas bénéficier de l'exemption.
- ✓ Le bien immeuble acheté doit être **situé en Région flamande**. En outre, il doit s'agir d'un bien **affecté ou destiné à l'habitation**, y compris un terrain à bâtir.
- ✓ L'acheteur doit établir sa **résidence principale** dans cet immeuble:
  - dans les 2 ans, s'il s'agit de l'achat d'une habitation;
  - dans les 5 ans, s'il s'agit de l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble qui, au moment de l'acquisition, ne pouvait pas encore être affecté à l'habitation.
- ✓ Le bien immeuble doit être acheté pour sa **totalité en pleine propriété** (cela vaut également pour plusieurs personnes ensemble). Sont donc exclus les achats d'une partie, de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un immeuble.
- ✓ Aucun des acheteurs **ne peut**, à la date de la convention d'achat, **être (plein) propriétaire en totalité d'un autre bien immeuble en Belgique qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation**. Lorsque l'acquisition est faite par plusieurs personnes, elles ne peuvent être propriétaires ensemble de la totalité d'un autre immeuble en Belgique destiné totalement ou partiellement à l'habitation. Un terrain à bâtir est également considéré comme un immeuble destiné à l'habitation.
- ✓ Il doit s'agir d'un **achat pur**. L'échange est, par exemple, exclu.

### ● Formalités

Pour profiter de ce régime de faveur, il faut que le document (acte sous seing privé ou acte authentique de vente) sur lequel les droits d'enregistrement sont perçus reprenne une série de mentions obligatoires. Votre notaire vous informera utilement à ce sujet.

Si le **régime de faveur n'a pas été demandé ou n'a pas été obtenu** lors de l'enregistrement de l'acte, il est encore possible de demander la restitution des droits payés en trop, dans les 6 mois à compter de la date de l'enregistrement de l'acte (procédure appelée "**filet de sauvetage**"). Cette demande doit être introduite **par lettre recommandée** au receveur du bureau de l'enregistrement qui a perçu les droits ou à son directeur régional.

### Quelles formalités et conditions doivent être remplies pour avoir droit au complément d'abattement en Région flamande?

Outre les conditions pour l'abattement ordinaire (voir ci-dessus):

- ✓ une **hypothèque** doit être constituée sur le bien immeuble
- ✓ l'inscription hypothécaire doit avoir lieu:
  - dans les 2 ans de la date d'enregistrement s'il s'agit de l'achat d'une habitation
  - dans les 5 ans si l'acquisition concerne un terrain à bâtir ou un immeuble qui au moment de l'acquisition ne pouvait pas encore être affecté à l'habitation

Il n'est pas exigé que tous les acquéreurs aient pris une inscription hypothécaire sur le bien.

### Quels sont les avantages fiscaux lors de l'acquisition d'un bien immeuble inoccupé ou en abandon en Région flamande?

Lorsque l'acquisition concerne un immeuble qui a été repris au maximum 4 années consécutives dans un registre ou une liste de biens immeubles inoccupés et/ou abandonnés, et sous certaines conditions, aucun droit d'enregistrement ne sera payé sur une tranche de 30.000 euros (**abattement de rénovation**).

Cette réglementation vaut pour les conventions (sous seing privé) conclues à partir du 1er septembre 2009. Elle vaut également pour les conventions conclues avant cette date, mais sous une condition suspensive accomplie à partir du 1er septembre 2009.

**Attention:** Seul l'abattement de rénovation peut être cumulé avec les autres abattements (abattement ordinaire et complément d'abattement) et les mesures de reportabilité.

## Quelles formalités et conditions doivent être remplies pour avoir droit à l'abattement de rénovation en Région flamande?

Il n'est **pas** exigé que les conditions pour l'abattement ordinaire soient remplies pour bénéficier de l'abattement pour rénovation, lequel est soumis à des conditions qui lui sont propres.

### ● Conditions

- ✓ Le bien immeuble construit doit être situé en Région flamande et être **affecté ou destiné à l'habitation**.
- ✓ Lors de l'acquisition, l'immeuble doit avoir été repris au **maximum 4 années** consécutives dans un registre ou une **liste de biens immeubles inoccupés et/ou abandonnés**.
- ✓ Une personne physique, acquéreuse ou non, devra y établir dans les 2 ou 5 ans sa **résidence principale**.
- ✓ Il doit s'agir d'un **véritable acte de vente** (pas échange, donation, etc.).

### ● Formalités

Pour bénéficier de l'exemption, certaines mentions doivent être reprises dans l'acte (sous seing privé ou authentique) présenté à l'enregistrement. Votre notaire vous informera utilement à ce sujet.

## ● Différences entre les conditions pour l'abattement ordinaire et les conditions pour le complément d'abattement

- ✓ Les personnes morales (p.ex. les sociétés) peuvent également bénéficier de l'abattement de rénovation.
- ✓ Il ne doit pas nécessairement s'agir de l'acquisition totale et en pleine propriété de l'immeuble.
- ✓ L'acheteur peut déjà être propriétaire d'un autre immeuble.

Quelles conditions et formalités doivent être remplies pour avoir droit à la reportabilité en Région flamande?

### a) Reportabilité par imputation (vente de l'habitation 1 avant l'achat de l'habitation 2)

Si vous vendez votre ancienne habitation-résidence principale ou sortez d'indivision avant d'acheter la nouvelle, les droits d'enregistrement perçus antérieurement peuvent être déduits lors de l'enregistrement de la nouvelle acquisition-résidence principale.

## ● Conditions

- ✓ Le demandeur doit être une **personne physique**; les sociétés n'entrent pas en ligne de compte pour cette imputation. La reportabilité n'est toutefois pas exclue quand une personne physique acquiert avec une société.
- ✓ Tant le bien immeuble vendu que celui acheté doivent être **situés en Région flamande**. En outre, le bien acheté doit être affecté ou destiné à l'habitation; y compris un terrain à bâtir.

- ✓ Il doit s'agir, d'une part, d'un **achat pur** (habitation 2) et, d'autre part, d'une **revente pure ou d'un partage** dans lequel la personne physique a cédé tous ses droits dans l'habitation 1.
- ✓ La résidence principale du demandeur a dû être établie à un certain moment dans l'habitation 1 pendant la période de 18 mois qui a précédé la revente pure ou le partage de cette habitation.
- ✓ L'acheteur doit établir sa **résidence principale** dans l'immeuble acheté:
  - dans les 2 ans s'il s'agit d'une habitation;
  - dans les 5 ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir.
- ✓ Entre l'enregistrement de l'acte de vente ou de partage (sous seing privé ou authentique) de l'habitation 1 et l'achat de l'habitation 2, il ne peut s'être écoulé qu'un maximum de 2 ans.

## **Limitations**

1. Les droits à reporter sont déterminés en fonction de votre part légale dans les droits perçus lors de l'achat de l'habitation qui a été revendue ou partagée.
2. Les droits que vous reportez ne peuvent être imputés que sur votre part légale dans les droits dus sur l'acte d'acquisition de la nouvelle habitation.
3. L'imputation maximale de droits reportables est limitée à 12.500 euros par opération. Si l'acquisition est faite par plusieurs acquéreurs, ce maximum de 12.500 euros doit être partagé entre les différents acquéreurs proportionnellement de leur part légale de la nouvelle habitation acquise.

## ● **Formalités**

Pour profiter de ce régime de faveur, il faut que le document (convention sous seing privé ou acte authentique de vente) sur lequel les droits d'enregistrement sont perçus reprenne une série de mentions obligatoires. Votre notaire vous informera utilement à ce sujet.

Si le **régime de faveur n'a pas été demandé** dans ce document, il est encore possible de demander la restitution des droits reportables dans les 6 mois à compter de la date de l'enregistrement de ce document (procédure appelée "**filet de sauvetage**"). Cette demande doit être introduite **par lettre recommandée** au receveur du bureau de l'enregistrement qui a perçu les droits ou à son directeur régional.

## **b) Reportabilité par restitution (achat de l'habitation 2 avant que l'habitation 1 ne soit revendue)**

Si vous achetez la nouvelle habitation-résidence principale avant d'avoir vendu ou procédé au partage de votre ancienne résidence principale, vous paierez, lors de l'enregistrement du document, des droits d'enregistrement "normaux" sur cet achat et après la vente de l'habitation 1, vous devrez demander la restitution des droits reportables.

### **● Conditions**

- ✓ L'acheteur doit être une **personne physique**. Les sociétés n'entrent pas en considération pour cette restitution. La reportabilité n'est toutefois pas exclue quand une personne physique acquiert avec une société.
- ✓ Tant le bien immeuble vendu que celui acheté doivent être **situés en Région flamande**. En outre, le bien acheté doit être affecté ou destiné à l'habitation; y compris un terrain à bâtir .
- ✓ Il doit s'agir, d'une part, d'une **acquisition pure** (habitation 2) et, d'autre part, d'une **revente pure ou d'un partage** dans lequel la personne physique a cédé tous ses droits dans l'habitation 1.
- ✓ L'acheteur doit établir sa **résidence principale** dans l'immeuble acquis:
  - dans les 2 ans, s'il s'agit d'une habitation;
  - dans les 5 ans, s'il s'agit d'un terrain à bâtir.

- ✓ L'acheteur a dû avoir sa résidence principale dans l'habitation 1, à un moment donné dans la période de 18 mois qui a précédé l'acquisition de l'habitation 2.
- ✓ L'acquisition de l'habitation 2 et la vente de l'habitation 1 ne peuvent être séparés que par un délai maximum de 2 ans (en cas d'achat d'une habitation) ou de 5 ans (en cas d'achat d'un terrain à bâtir).

### Limitations

1. Les droits à reporter sont déterminés en fonction de votre part légale dans les droits perçus lors de l'achat de l'habitation qui a été revendue ou partagée.
2. Les droits que vous reportez ne peuvent être imputés que sur votre part légale dans les droits dus sur l'acte d'acquisition de la nouvelle habitation.
3. L'imputation maximale de droits reportables est limitée à 12.500 euros par opération. Si l'acquisition est faite par plusieurs acquéreurs, ce maximum de 12.500 euros doit être partagé entre les différents acquéreurs proportionnellement de leur part légale de la nouvelle habitation acquise.

### ● **Formalités**

Pour profiter de ce **régime de faveur**, il faut que la demande en restitution soit reprise sur l'acte (convention sous seing privé ou acte authentique) sur lequel ont été perçus les droits d'enregistrement sur la vente ou le partage de l'habitation 1. La demande doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires. Votre notaire vous informera utilement à ce sujet.

**Si le régime de faveur n'a pas été demandé** dans l'acte, il est encore possible de demander la restitution des droits reportables dans les 6 mois à compter de la date de l'enregistrement de ce document (procédure appelée "**filet de sauvetage**"). Cette demande doit être introduite **par lettre recommandée** au receveur du bureau de l'enregistrement qui a perçu les droits ou à son directeur régional.

**Pour plus d'informations concernant l'achat en Région flamande, vous pouvez vous adresser au:**

**Vlaams ministerie Financiën en Begroting**

Phoenixgebouw - 10ème et 11ème étage

Avenue du Roi Albert II 19

B-1210 Bruxelles

Tél.: +32 2 553 54 67

Site web: [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

**Vlaamse infolijn, tél.: 1700**

Site web: [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be) -> kopen

# Acheter avec TVA

## Dois-je payer la TVA quand j'achète une habitation?

Si l'habitation est **neuve** (voir question suivante), le vendeur peut choisir ou est obligé de la vendre avec TVA (= "avec l'application du régime TVA").

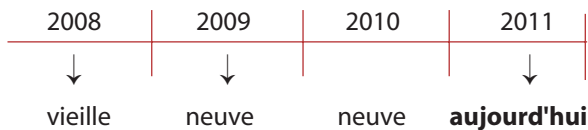
Il vous le fera alors savoir et il devra le mentionner dans la première convention écrite (par ex. le compromis).

## Quand dit-on qu'une habitation est "neuve"?

L'âge d'une habitation est déterminé par la première occupation. Il s'agit de la date à laquelle l'habitation a été habitée pour la première fois.

Une habitation est neuve *"lorsqu'elle est cédée, au plus tard le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation."*

### **Exemple:**



Une habitation qui a été occupée en 2010 est neuve en 2011 (jusqu'au 31/12/2012).

Une habitation qui a été occupée en 2009 est neuve en 2011 (jusqu'au 31/12/2011).

Une habitation qui a été occupée en 2008 était neuve jusqu'en 2010 (jusqu'au 31/12/2010).

## Quelle TVA dois-je payer pour l'habitation lorsque le vendeur vend avec TVA?

Etant donné qu'il s'agit d'une habitation neuve (autre qu'une habitation sociale), vous devez payer 21 %.

## J'achète une nouvelle habitation. Dois-je également payer la TVA pour le terrain ?

**A partir du 1er janvier 2011**, la vente d'un bâtiment neuf sera entièrement soumise à la TVA. Cela signifie que la TVA est due non seulement pour la vente du bâtiment mais également pour celle du terrain attenant. En principe, le taux normal de TVA de 21 % est d'application.

En d'autres termes, **la vente d'un terrain (avec un bâtiment neuf) n'est plus soumise aux droits d'enregistrement mais est soumise à la TVA**. Pour ce faire, les **trois conditions** suivantes doivent être conjointement remplies:

1. il est permis de bâtir sur le terrain et le bâtiment qui est construit est vendu avec TVA
2. le terrain et le bâtiment sont vendus par une même personne
3. le terrain et le bâtiment sont cédés simultanément

Si n'est pas conjointement satisfait à ces trois conditions, vous payerez alors les droits d'enregistrement pour l'achat du terrain. Ces droits d'enregistrement s'élèvent à 10 % du prix d'achat lorsque vous achetez un terrain en Région Flamande. Pour l'achat d'un terrain dans la Région de Bruxelles-Capitale ou en Région Wallonne, vous payerez des droits d'enregistrement de 12,5 %.

## Qu'en est-il avec la TVA si j'achète une maison ou un appartement sur plan ?

Il faut distinguer l'achat d'un bâtiment à construire de l'achat d'un bâtiment en construction.

Lorsque vous signez un contrat pour acheter **un appartement ou une maison à construire**, vous acquérez immédiatement les droits sur le terrain. Suivant la législation, le terrain n'est pas vendu simultanément avec le bâtiment car il n'y a pas encore de bâtiment. Dans ce cas, vous payez des **droits d'enregistrement sur le prix d'achat du terrain**.

Lorsque vous signez un contrat pour acheter **un appartement ou une maison en cours de construction**, vous acquérez immédiatement des droits sur le terrain et sur le bâtiment en construction. Suivant la législation, une partie de l'appartement ou de la maison existe en tant que bâtiment et l'opération est alors assimilée à l'achat d'un bâtiment. Dans ce cas, vous payer la **TVA sur le prix d'achat du terrain**.

### Attention:

Si vous achetez uniquement un terrain à bâtir, vous payez uniquement des droits d'enregistrement sur le prix du terrain. Vous n'achetez toutefois pas de bâtiment neuf avec terrain attenant.

## Que dois-je faire en tant qu'acheteur d'une habitation quand le vendeur vend avec TVA?

Vous ne devez rien faire. Le vendeur effectue toutes les formalités TVA.

Le vendeur indiquera dans l'acte de vente le bureau TVA où il déposera une déclaration spéciale 104.5.

Dans l'acte de vente, le vendeur indiquera également l'année au cours de laquelle a eu lieu le premier enrôlement.

## Dois-je payer la TVA si j'achète une habitation sociale neuve?

Oui.

Si vous achetez une habitation privée (maison ou appartement) auprès du CPAS, vous devez en principe payer 12 % de TVA.

Dans le cas où vous achetez une habitation privée auprès d'une société régionale de logement ou d'une société de logement social agréée, vous payez en principe 6 % de TVA.

Vous ne payerez évidemment la TVA que si l'habitation est **neuve** (voir p.32 – 2ème question).

# Vendre avec TVA

## Je vends mon habitation. Puis-je imputer la TVA à l'acheteur?

Si votre habitation est **neuve** (voir ci-dessous), soit vous pouvez choisir de la vendre avec la TVA (= "avec l'application du régime TVA") soit vous y êtes obligé.

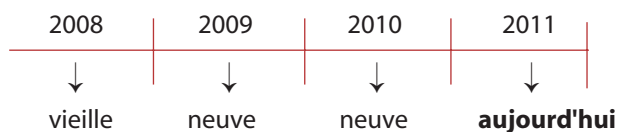
Dans ce cas, vous devez le faire savoir à l'acheteur et le mentionner dans la première convention écrite (par ex. le compromis).

## Quand dit-on qu'une habitation est "neuve"?

L'âge d'une habitation est déterminé par la première occupation. Il s'agit de la date à laquelle l'habitation a été habitée pour la première fois.

Une habitation est neuve *"lorsqu'elle est cédée, au plus tard le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation."*

### **Exemple:**



Une habitation qui a été occupée en 2010 est neuve en 2011 (jusqu'au 31/12/2012).

Une habitation qui a été occupée en 2009 est neuve en 2011 (jusqu'au 31/12/2011).

Une habitation qui a été occupée en 2008 était neuve jusqu'en 2010 (jusqu'au 31/12/2010).

## Quelle TVA dois-je imputer à l'acheteur?

Vu qu'il s'agit d'une habitation neuve, vous devez imputer 21 %.

## L'acheteur est-il encore redevable des droits d'enregistrement pour l'achat du bâtiment?

Non. Quand vous imputez la TVA à l'acheteur, plus aucun droit d'enregistrement n'est dû pour l'achat du bâtiment.

## En tant que vendeur, quelles démarches dois-je introduire auprès de l'administration TVA?

Préalablement au contrat de vente, vous devez compléter la **déclaration 104.1** dans laquelle vous confirmer vouloir céder (= vendre) votre habitation avec TVA.

Vous trouverez cette déclaration auprès de votre bureau TVA local ou via le site: [www.myminf.be](http://www.myminf.be) » MyMinfin après ou sans authentification > Formulaire > Numéro d'identification 104.1

Vous introduisez cette déclaration en double exemplaires auprès du bureau TVA compétent.

Vous devrez indiquer dans l'acte de vente le bureau TVA où vous avez déposé une **déclaration spéciale 104.5**. Vous mentionnerez également l'année au cours de laquelle a eu lieu la première occupation ou la première utilisation.

## Qui doit déposer la déclaration spéciale 104.5?

C'est vous, **en tant que vendeur particulier**, qui devez déposer cette déclaration.

**Si vous avez un numéro d'entreprise pour une autre activité**, vous devrez également déposer cette déclaration spéciale **104.5**. Vous ne pouvez donc pas utiliser votre déclaration TVA mensuelle ou trimestrielle.

Seul celui qui vend des maisons à titre professionnel ne doit pas déposer de déclaration spéciale.

### Où puis-je trouver la déclaration spéciale?

La déclaration spéciale 104.5 est **uniquement disponible dans les bureaux de la TVA**.

### Comment puis-je déposer la déclaration spéciale?

Vous devez déposer la déclaration spéciale 104.5 **en 3 exemplaires** dans votre bureau de la TVA local. Vous en recevrez un exemplaire avec l'avis de réception.

### Quand dois-je déposer la déclaration spéciale?

Vous devrez déposer la déclaration TVA spéciale 104.5 dans le mois qui suit l'exigibilité complète de la TVA; normalement c'est **dans le mois suivant la réception du dernier paiement** de l'acheteur **mais, au plus tard, dans le mois suivant la livraison**.

## Quels montants TVA dois-je reprendre dans la déclaration TVA spéciale?

En premier lieu, vous devez reprendre le montant en TVA que vous avez reçu de l'acheteur.

Parallèlement, vous pouvez déduire la TVA payée lors de la construction du bâtiment sur base de vos factures.

## Quand dois-je payer la TVA due qui apparaît dans la déclaration spéciale 104.5?

Au moment où vous introduirez la déclaration spéciale 104.5, vous recevrez un numéro de compte. Sur ce numéro de compte, vous devrez virer directement la TVA due.

La fiscalité de votre habitation

## **Construire - Rénover**



## Je construis

---

### Je construis une nouvelle habitation. Quel est le taux de TVA?

Le taux de TVA est de 21 %. Il s'applique aussi bien à la main d'œuvre qu'aux matériaux fournis par les entrepreneurs et les indépendants professionnels. Vous devez payer également 21 % de TVA sur les matériaux de construction que vous achetez.

### Je fais démolir un ancien bâtiment et construis à sa place une nouvelle habitation privée. Quel taux de TVA est d'application?

Lorsque vous démolissez un bâtiment et que vous y reconstruisez une habitation privée, vous pouvez bénéficier du **taux de TVA réduit à 6 %** dans certaines communes belges.

A cet égard, les conditions suivantes doivent être remplies:

- ✓ La démolition et la reconstruction subséquente doivent constituer une même opération et être conjointes.
- ✓ Après l'exécution des travaux, le bâtiment d'habitation doit être utilisé exclusivement ou principalement comme logement privé.
- ✓ L'habitation privée doit être située dans une des 32 villes (voir **Dans quelle ville le bâtiment doit-il être situé pour que la démolition et la reconstruction puissent bénéficier du taux réduit de TVA?**)

### Comment puis-je bénéficier du taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction d'une habitation privée?

**Avant** le moment où la taxe devient exigible (donc avant l'achèvement des travaux, la facturation ou le paiement), **vous devez, en tant que maître d'ouvrage**, introduire une déclaration, accompagnée d'une copie du permis de bâtir relatif à la démolition et la reconstruction, auprès du bureau de contrôle TVA où l'habitation est située. La déclaration confirme que le bâtiment sera utilisé exclusivement ou principalement comme **logement privé**.

Une copie de cette déclaration doit être transmise à l'entrepreneur afin qu'il puisse établir correctement la facture sur la base de celle-ci.

### Dans quelle ville le bâtiment doit-il être situé pour que la démolition et la reconstruction puissent bénéficier du taux réduit de TVA?

Les villes où le taux réduit de 6 % est d'application sont:

- ✓ Les centres urbains d'Anvers, Charleroi, Gand, Ostende, Malines, Mons, La Louvière, Saint-Nicolas, Seraing et Liège;
- ✓ Sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale: Bruxelles, Anderlecht, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek et Forest;
- ✓ Louvain, Bruges, Courtrai, Roeselare, Alost, Termonde, Genk, Hasselt, Mouscron, Tournai, Verviers, Namur, Ixelles, Uccle et Etterbeek.

Le fait que le bâtiment soit situé dans un chancre urbain ou dans un autre quartier ou entité de la ville ne joue aucun rôle.

### Les travaux de finition du bâtiment reconstruit peuvent-ils également bénéficier du taux réduit?

Oui, pour autant que le moment où la TVA devient exigible se produit au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation du bâtiment.

### Que dois-je faire en matière de TVA quand je construis une habitation?

Votre commune ou votre ville vous remettra un permis d'urbanisme. Elle avertira l'administration TVA qui a son tour vous enverra une déclaration TVA (déclaration spéciale **106.3**).

## Pourquoi dois-je remplir une déclaration destinée à un contrôle TVA lors de la construction de mon habitation?

L'administration de la TVA suppose que les travaux ont été réalisés par des indépendants professionnels ou des entrepreneurs. Naturellement, vous pouvez également effectuer un travail sur base de vos propres connaissances techniques ou sur celles des membres de votre famille ou de vos amis.

Cette déclaration sert simplement à établir la distinction entre les travaux réalisés par:

- les professionnels (= assujettis à la TVA)
- vous-même, avec des membres de votre famille ou autres (= tiers).

Donc, vous ne devez pas payer de TVA pour les travaux effectués gratuitement par vous-même, les membres de votre famille et d'autres personnes qui ne sont pas assujetties à la TVA. Si les travaux sont effectués par un professionnel (assujetti à la TVA), vous payerez bien la TVA. Evidemment, vous devez pouvoir prouver que vous avez effectué vous-même certains travaux; vous devez le faire via **la déclaration spéciale 106.3**.

## Je suis assujetti à la TVA (pas de constructeur professionnel) et je construis une maison. Y-a-t-il des règles spéciales pour moi?

Oui. Vos obligations en matière de TVA varient selon que vous construisiez une habitation privée, un bâtiment pour abriter votre entreprise ou une combinaison des deux.

Si vous construisez une habitation qui est uniquement utilisée comme **habitation privée** et qu'elle ne sera donc pas utilisée pour exercer votre activité économique, les mêmes règles sont d'application que pour les non-assujettis (voir la question Pourquoi dois-je lors de la construction de mon habitation introduire une déclaration pour un contrôle TVA?). Vous ne payez pas la TVA sur des travaux que vous, vos parents ou des tiers non-assujettis exécutez gratuitement. Vous introduisez comme les non-assujettis la **déclaration spéciale 106.3** dans laquelle vous prouvez que vous avez exécuté certains travaux vous-même ou avec l'aide de votre famille et de vos amis.

Si vous **exercez une activité économique dans le secteur de la construction** (par exemple, menuisier, plombier, électricien ...) et que vous construisez un bâtiment dans lequel vous souhaitez héberger votre activité économique, vous devez garder à l'esprit que vous payez de la TVA sur tous les **travaux que vous effectuez vous-même et qui relèvent de votre activité économique**. Ces travaux doivent être repris **dans la déclaration périodique de TVA et dans la déclaration spéciale 106.3** (au cadre II «travaux exécutés par des entrepreneurs ou des artisans», dans ce cas, vous-même). Les travaux que vous effectuez vous-même et qui ne relèvent pas de l'activité économique que vous exercez (par exemple, vous êtes plombier, mais vous placez vous-même la menuiserie intérieure de votre maison) doivent uniquement être repris dans la **déclaration spéciale 106.3**.

Si vous avez une **activité économique dans un autre secteur que la construction** (par exemple, vous êtes un boulanger, boucher ...) et que vous construisez un bâtiment dans lequel vous souhaitez héberger votre activité économique, vous devez uniquement reprendre les travaux exécutés (aussi bien ceux que vous avez effectués vous-même que les autres) dans la **déclaration spéciale 106.3**.

Il est évidemment possible que vous érigiez un **bâtiment** dans lequel vous hébergez aussi bien votre **habitation privée que votre activité économique**. Dans ce cas, une combinaison des règles susmentionnées est d'application.

Dois-je également, comme constructeur professionnel, introduire une déclaration spéciale 106.3?

Non. Chaque bâtiment qui est érigé par un constructeur professionnel (par exemple un développeur de projets) est par définition destiné à la vente. La TVA est payée par l'acheteur lors de la vente. Le contrôle de la valeur du bâtiment et de la TVA y relative s'effectue conjointement au contrôle de votre comptabilité.

Que comporte la déclaration TVA proprement dite?

La déclaration comprend 4 parties (Cadres).

✓ Dans le **Cadre I** sont mentionnées des données générales:

- la date à laquelle vous vous êtes installé dans votre nouvelle habitation (= date d'occupation de l'immeuble)
  - la date à laquelle vous avez reçu votre nouveau revenu cadastral (= la date de signification que vous retrouverez sur la lettre du cadastre)
  - une description détaillée des travaux qui restent à effectuer à la date de la signification du revenu cadastral.
- ✓ Dans le **Cadre II**, vous donnerez un aperçu de toutes les factures délivrées par des indépendants professionnels ou entrepreneurs (vous ne devez pas mentionner la facture de votre architecte)
  - ✓ Dans le **Cadre III** sont mentionnées toutes les factures de matériaux de construction que vous avez vous-même achetés. Vous devez aussi y mentionner les achats pour lesquels vous n'avez pas reçu de facture.
  - ✓ Dans le **Cadre IV**, vous énumérerez les travaux que vous, des membres de votre famille ou des tiers, avez réalisés sans être rémunéré. Vous mentionnerez:
    - le nom, l'adresse, la profession, le degré de parenté (ex.: père, beau-frère, ...)
    - les travaux que vous avez réalisés et combien de temps cela vous a demandé
    - une référence aux matériaux utilisés mentionnés dans le Cadre III.

Enfin, vous devrez signer la déclaration en y ajoutant "Certifié sincère" ainsi que la date.

### Quelles annexes dois-je joindre à la déclaration TVA?

- ✓ Le **plan** de votre nouvelle habitation signé par un architecte
- ✓ Le(s) **devis**
- ✓ Toutes les **factures originales** (pas de copies!) mentionnées dans les Cadres II et III. On vous restituera naturellement ces factures par la suite.
- ✓ Les **éventuelles attestations** qui prouvent que vous, des membres de votre famille ou des tiers avez travaillé gratuitement à votre nouvelle habitation (voir également question suivante).

## Pourquoi dois-je ajouter d'éventuelles attestations à la déclaration TVA?

L'administration de la TVA doit contrôler si les personnes qui ont travaillé gratuitement ne sont pas assujettis à la TVA (voir également question précédente).

Ces attestations peuvent se présenter sous la forme de déclarations écrites (par ex. des témoignages), preuves par présomptions, de photos, etc.

Vous ne devez donc **pas** avvertir le bureau TVA au préalable quand vous, les membres de votre famille ou des tiers exécutent des travaux déterminés. Il suffit de le mentionner dans la déclaration.

## Quand dois-je déposer la déclaration TVA?

Vous devez déposer la déclaration avec les annexes dans les trois mois après la signification de votre nouveau revenu cadastral auprès du bureau TVA compétent.

Le bureau de TVA compétent est normalement celui qui vous a envoyé cette déclaration.

Le non-dépôt de la déclaration peut conduire à une amende de 25 à 2.500 euros. Même si vous recevez une amende, vous devrez encore déposer la déclaration

## Comment le bureau TVA traite-t-il ma déclaration?

Le bureau TVA calcule le prix normal de votre maison sur base des prix unitaires fixés des matériaux utilisés. La superficie des différents espaces influence également le calcul.

Si après ce calcul il apparaît que vous avez payé trop peu de TVA, vous devrez payer la différence. Des amendes peuvent également vous être comptées.

Dans le calcul, le bureau tient évidemment compte du travail que vous avez réalisé vous-même et des travaux qui doivent encore être faits.

### Je ne suis pas d'accord avec le calcul de la TVA. Que se passe-t-il?

Vous pouvez directement prendre contact avec le fonctionnaire de la TVA qui traite votre dossier. Il vous expliquera comment il a déterminé le prix de votre habitation. Si il apparaît que tout n'a pas été compté, il réexaminera le dossier.

Si vous n'êtes pas d'accord avec le fonctionnaire de la TVA, une expertise professionnelle peut être demandée par les deux parties.

Cela doit avoir lieu dans les deux ans après la signification du revenu cadastral (voir également p. 46, deuxième question, Cadre I).

### Dois-je conserver les plans, devis et factures pour l'administration TVA?

Vous devez conserver tous les plans, devis et factures pendant 5 ans. Cette période commence à la date de la signification du revenu cadastral.

Si un fonctionnaire de la TVA veut examiner ces documents, vous devez pouvoir les lui présenter.

## Je rénove

---

Je rénove mon habitation. Puis-je bénéficier du taux réduit de 6 % de TVA?

Oui, pour certains travaux de rénovation (voir [Si les conditions sont remplies, quels sont les travaux de rénovation pour lesquels le taux de 6 % est d'application?](#) et aussi [Quels sont les travaux de rénovation pour lesquels le taux de TVA de 21 % est d'application?](#)) et si les **conditions suivantes** sont remplies:

- ✓ Votre habitation a « au moins 5 ans » (mesure jusqu'au 31/12/2010, prolongée jusqu'au 30/06/2011) ou 15 ans
- ✓ Votre habitation est utilisée uniquement comme habitation privée ou seulement une partie accessoire est utilisée pour exercer votre profession
- ✓ Les travaux (transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, réparation, entretien, etc.) sont facturés directement au « consommateur final » (propriétaire ou locataire)

Je loue une habitation. Puis-je faire exécuter des travaux à 6 %?

Oui, si les conditions sont remplies.

Je suis propriétaire d'une deuxième habitation. Je veux exécuter des travaux de rénovation (par ex. faire placer un nouveau revêtement de sol). Puis-je les faire exécuter à 6 % ?

Oui, si les conditions sont remplies.

J'utilise 30 % de mon habitation pour ma profession ou pour mon activité complémentaire. Je veux rénover entièrement le toit de cette habitation. Puis-je le faire à 6 %?

Oui, si les conditions sont remplies.

Le bâtiment sert en effet principalement au logement privé et les travaux sont exécutés pour la totalité du bâtiment.

Mon activité complémentaire consiste à organiser des banquets. A cette fin, j'ai un espace séparé dans ma maison. Je veux faire repeindre cet espace. Puis-je le faire à 6 %?

Non, toutes les conditions ne sont pas remplies (voir p.50, 1ère question).

Les travaux sont limités à la partie professionnelle et sont donc soumis au taux de 21 % de TVA.

Comment l'administration de la TVA détermine-t-elle l'âge d'une habitation?

L'âge d'une habitation est déterminé par la première occupation. Il s'agit de la date à laquelle l'habitation a été habitée pour la première fois.

**Exemple:**

Vous faites accomplir une réparation à votre habitation privée en 2011. Cette réparation entre seulement en ligne de compte pour l'application du taux de 6 % pour votre habitation dont la première occupation est antérieure au 1er janvier 2007.

## Tout le monde peut-il bénéficier du taux réduit de 6 % de TVA?

Vous devez être le "consommateur final" (= propriétaire ou locataire) pour pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA (voir p. 50, 1ère question).

## Que doit-il être mentionné sur la facture?

Tous les éléments justifiant l'application du taux réduit doivent être mentionnés sur la facture.

A cet effet, le maître d'ouvrage fournira à l'entrepreneur une attestation non formelle mais contenant les renseignements nécessaires à l'établissement de la facture (plus spécialement: renseignements quant à la destination finale du bâtiment et quant à sa première occupation).

## ● la déclaration TVA pour les grandes rénovations

### Que dois-je faire en matière de TVA quand je rénove une habitation?

Votre commune vous remettra un permis d'urbanisme. Elle avertira l'administration TVA qui a son tour vous enverra une déclaration TVA (déclaration spéciale **106.3**).

Vous trouverez tous les renseignements concernant cette déclaration TVA sous la rubrique "Construire" (p. 41-49).

## ● le tarif TVA pour les grandes rénovations

Mon habitation privée a plus de 5 ans (jusqu'au 30/06/2011) ou de 15 ans. Je vais la rénover entièrement. Je vais agrandir la superficie de ma maison. Quel est le taux de TVA?

Si la superficie d'une ancienne partie demeure plus grande que la moitié de la superficie totale de l'habitation après l'exécution des travaux, le taux TVA de 6 % est appliqué.

### **Schéma:**

Ancienne partie	Nouvelle
-----------------	----------

Ancienne partie > nouvelle: 6 %

Ancienne partie	Nouvelle
-----------------	----------

Ancienne partie = nouvelle partie: 21 %

Ancienne	Nouvelle partie
----------	-----------------

Ancienne partie < nouvelle partie: 21 %

Si vous avez un doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre bureau de la TVA local.

Mon habitation privée a plus de 5 ans ou de 15 ans. Je vais la rénover entièrement. Les murs existants seront pour la plupart remplacés. Quel est le taux de TVA?

Seulement si les travaux de rénovation s'appuient d'une façon importante sur les anciens murs portants (particulièrement les murs extérieurs) et, plus généralement, sur les éléments essentiels de la structure du bâtiment à rénover et si les autres conditions sont remplies, le taux réduit de 6 % pourra être appliqué, dans la négative, le taux normal de TVA de 21 % devra être appliqué.

## ● le tarif tva des plus petites rénovations

Même quand vous n'avez pas besoin de permis de bâtir, vous pouvez rénover au taux de 6 %. La liste suivante n'est pas limitative.

Si les conditions sont remplies (voir p. 50, 1ère question), quels sont les travaux de rénovation pour lesquels le taux de 6 % est d'application?

### Travaux à l'intérieur de l'habitation

✓ les **sanitaires** (wc, bain, douche, lavabo, ...) branchés sur une conduite d'eau ou d'égout, les armoires de salle de bains fixes montées sur mesure, les ventilateurs et aérateurs fixés dans la salle de bain

✓ nouvelle **électricité** (câblage, lignes électriques, prises, ...)

Pour les appareils d'éclairage et les lampes qui les accompagnent, le taux de 21 % est d'application sauf quand les armatures sont complètement incorporées dans le plafond.

✓ Une sonnerie électrique, une **installation fixe de détection** d'incendie, une protection fixe contre le vol, une installation de téléphonie intérieure (si elles restent fixées en permanence dans l'habitation).

✓ **Installation de chauffage central ou de climatisation** en ce compris tous les appareils.

La livraison avec placement de poêles, radiateurs, convecteurs individuels à bois, charbon, fuel, gaz ou électricité, peut bénéficier du taux de TVA de 6 %.

A condition que:

- Ces appareils soient reliés par un conduit de cheminée ou une autre évacuation extérieure pour les gaz ou pour les fumées
- Et/ou qu'ils soient raccordés à la canalisation de transport d'énergie (par ex.: gaz, eau, électricité, ...)

Tous les convecteurs électriques doivent être rattachés directement et de manière permanente à l'installation électrique du bâtiment. Pour les convecteurs électriques qui sont seulement raccordés par une prise, le taux de 21 % est appliqué.

## ✓ **isolation de l'habitation**

- ✓ revêtements de **murs**, revêtements de **sols** (carrelages, planchers stratifiés) qui sont fixés au bâtiment ou qui sont découpés sur place aux dimensions de la surface à recouvrir.
- ✓ un nouveau **foyer**, un feu ouvert
- ✓ une **cuisine équipée** d'armoires, d'évier, de hotte, ...  
Pour les appareils encastrables comme les fours, fours à micro-ondes, plaques de cuisson, cuisinières au gaz ou à l'électricité, frigos, congélateurs, laves-vaisselle, laves-linge et séchoirs, le taux de 21 % est toujours applicable.
- ✓ les **placards de rangement**, qui sont immeubles par nature, comme par exemple des cloisons entre deux chambres.
- ✓ le ponçage et le vernissage des **parquets**.
- ✓ les **travaux de peinture** des murs intérieurs et extérieurs et le tapissage.

## **Travaux à l'extérieur de l'habitation**

- ✓ la rénovation de la **façade** de votre habitation pour la plâtrer, mettre une nouvelle brique, enlever la mousse, rejointoyer, enlever la couche de surface des façades par sablage ou autre méthode
- ✓ **volets** et volets à enroulement et rideaux à l'extérieur du bâtiment.
- ✓ une **véranda** attenante à votre habitation.
- ✓ une **pergola** si elle est attenante à l'habitation même.
- ✓ une **terrasse** attenante à votre habitation.
- ✓ un **garage** ou un garage supplémentaire qui fait partie de la maison, de telle sorte qu'il est utilisé par les habitants de l'habitation.

## **L'entretien de l'habitation**

- ✓ le ramonage des **cheminées**, le **débouchage des égouts et des canalisations**
- ✓ les travaux d'entretien des **ascenseurs** et des installations de **chauffage central**, même si ces travaux font partie d'un contrat d'entretien

- ✓ les travaux de nettoyage avant les travaux de rénovation (par ex. Le nettoyage de la surface à peindre)

## Général

- ✓ les **heures de travail payées** pour ces travaux de rénovation.
- ✓ l'**entretien et la réparation** des travaux cités ci-dessus.

### Quels sont les travaux de rénovation pour lesquels le taux de TVA de 21 % est d'application?

- ✓ des travaux de rénovation pour un bâtiment qui n'est pas destiné à l'habitation
- ✓ le nettoyage ménager usuel qui a comme but la propreté de l'habitation privée (passer l'aspirateur sur les tapis, passer la serpillière sur le sol, cirer le parquet, laver les fenêtres, ...).
- ✓ les travaux de démolition qui ne précèdent pas des travaux de rénovation, de réparation ou d'entretien
- ✓ les travaux de rénovation qui ne se rapportent pas à l'habitation proprement dite:
  - jardinage, clôtures entre les jardins et les terrains, sentiers de jardin
  - travaux pour piscines, saunas, terrains de golf, étangs, fontaines
  - une terrasse à la fin de votre jardin, un abris de jardin, un sentier dans le jardin
- ✓ Vous êtes bon bricoleur. Vous faites les travaux vous-même avec des matériaux que vous avez achetés vous-même par exemple dans un magasin de bricolage. Ces matériaux de construction sont à 21 %.

**Si vous avez un doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre bureau TVA local.**

# Réduction pour dépenses de rénovation d'habitations dans des zones d'action positive de grandes villes

---

## Qui peut bénéficier de la réduction d'impôt?

Le contribuable qui effectue certaines dépenses pour la rénovation d'une habitation dont il est **propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier et qui est située dans une zone d'action positive.**

## Qu'est-ce qu'une zone d'action positive?

Une zone d'action positive des grandes villes est une commune ou une partie délimitée d'une commune où l'habitat et le cadre de vie doivent être améliorés par des mesures spécifiques.

Les zones suivantes donnent droit à la réduction d'impôt **jusqu'à l'année civile 2011 incluse:**

- ✓ Bruxelles Région Capitale: 1000 / 1020 / 1030 / 1040 / 1041 / 1050 / 1060 / 1070 / 1080 / 1081 / 1120 / 1140 / 1190 / 1200 / 1210
- ✓ Brabant wallon: 1480
- ✓ Hainaut: 6000 / 6001 / 6010 / 6020 / 6030 / 6031 / 6032 / 6040 / 6042 / 6043 / 6044 / 6060 / 6061 / 6180 / 6182 / 6200 / 6240 / 6250 / 7000 / 7012 / 7033 / 7080 / 7100 / 7110 / 7141 / 7160 / 7170 / 7301 / 7340 / 7390 / 7500
- ✓ Liège: 4000 / 4020 / 4030 / 4032 / 4040 / 4051 / 4100 / 4101 / 4102 / 4400 / 4420 / 4430 / 4431 / 4432 / 4460 / 4602 / 4610 / 4800 / 4801 / 4820 / 4821
- ✓ Namur: 5000 / 5002 / 5100

- ✓ Anvers: 2000 / 2018 / 2020 / 2030 / 2050 / 2060 / 2100 / 2140 / 2170 / 3600 / 2610 / 2660 / 2800
- ✓ Brabant flamand: 1800 / 1830 / 3000
- ✓ Flandre occidentale: 8000 / 8400 / 8500
- ✓ Flandre orientale: 9000 / 9050 / 9100
- ✓ Limbourg: 3500 / 3600

## A quelles conditions est accordée la réduction d'impôt ?

Pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt pour l'exercice d'imposition 2012 (revenus de l'année 2011), les conditions suivantes doivent être remplies :

- ✓ au moment de l'exécution des travaux, l'habitation dans laquelle ils sont effectués est votre **seule habitation**
- ✓ au moment du début des travaux, l'habitation était **occupée depuis au moins 15 ans**
- ✓ le coût total des travaux (TVA comprise) s'élève à **au moins 3.530 euros**
- ✓ les travaux doivent être effectués par un entrepreneur qui au moment de la clôture du contrat est enregistré.

Pour savoir si un entrepreneur est enregistré ou non, vous pouvez appeler le Contact center du Service Public Fédéral Finances au **0257/257 57**. Nous sommes à votre service chaque jour ouvrable de 8 à 17 heures.

## Quels types de travaux sont pris en considération ?

La réduction d'impôt est uniquement applicable aux travaux de transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, réparation ou entretien à l'exclusion du nettoyage de l'habitation.

## A quelles dépenses la réduction d'impôt n'est-elle pas applicable?

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux dépenses:

- ✓ que vous déclarez comme frais professionnels;
- ✓ qui donnent droit à la déduction pour investissement;
- ✓ qui entrent en considération pour la déduction des dépenses faites pour l'entretien et la restauration de propriétés classés qui sont accessibles au public;
- ✓ qui donnent droit à la réduction d'impôt pour dépenses pour l'économie d'énergie.

## Quel est le montant de la réduction d'impôt?

La réduction d'impôt est égale à **15 %** des dépenses réellement faites.

Pour l'exercice 2012 (revenus de l'année 2011), le montant total de la réduction d'impôt ne peut excéder **710 euros par habitation**.

Les conjoints ou les cohabitants légaux pour lesquels une imposition commune est établie doivent répartir proportionnellement entre eux le montant ainsi calculé de la réduction d'impôt en fonction de la quotité de chacun d'eux dans les droits portant sur l'habitation (p.ex. propriété) dans laquelle les travaux sont réalisés.

## Comment obtenir cette réduction d'impôt?

- ✓ Mentionnez dans le cadre IX aux codes 1396 et 2396 de votre déclaration fiscale le montant de la réduction d'impôt.

✓ Tenez à disposition de l'administration les documents suivants:

- des factures délivrées par l'entrepreneur enregistré qui concernent soit les matériaux et les prestations, soit les prestations seules (les factures qui concernent uniquement des matériaux ne sont pas prises en considération pour la réduction d'impôt).

Ces factures ou leurs annexes doivent contenir les mentions suivantes:

- a) l'indication de l'habitation où les travaux ont été effectués;
  - b) la confirmation que l'habitation était, au moment du début des travaux, occupée depuis au moins 15 ans;
  - c) le cas échéant, la ventilation du coût des travaux entre les travaux qui peuvent être pris en considération et les autres;
  - d) la formule Exécution de travaux visés l'article 6312, AR/CIR 92;
- des preuves de paiement des sommes figurant sur ces factures.

La fiscalité de votre habitation

**Payer**  
**(emprunts conclus à partir**  
**du 1/1/2005)**



## Est-ce que les dépenses (intérêts et amortissements en capital) de l'emprunt que j'ai contracté pour acquérir mon habitation entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

J'ai contracté un emprunt pour financer l'acquisition de mon habitation. Est-ce que les dépenses de cet emprunt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?



Les anciennes règles fiscales restent d'application pour les emprunts destinés exclusivement au refinancement d'un emprunt que vous avez contracté avant le 1/1/2005.

A cet effet, consultez notre site web [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be).

Pour que les dépenses (les intérêts et l'amortissement du capital de l'emprunt contracté) soient prises en compte pour la nouvelle déduction pour habitation propre et unique, vous devez remplir toutes les conditions suivantes:

L'emprunt doit:

- ✓ être contracté **à partir du 1er janvier 2005** (voir p. 64);
- ✓ être garanti par une **inscription hypothécaire** (voir p. 65);
- ✓ être contracté auprès d'une **institution établie dans l'espace économique européen** (voir p. 67);
- ✓ pour une durée d'**au moins 10 ans**;
- ✓ servir à **acquérir** ou à **conserver** (voir p. 79);
- ✓ une **habitation propre** (voir p. 74) et **unique** (voir p. 67) **située dans l'espace économique européen** (voir p. 77).

Si votre emprunt contracté à partir du 1/1/2005 remplit toutes les conditions mentionnées ci-dessus, **mais qu'au moment de contracter cet emprunt vous remboursez encore un autre emprunt (ou un refinancement d'un tel emprunt) contracté avant le 1/1/2005 et qui concerne la même habitation**, dont

- ✓ les intérêts entrent en ligne de compte pour la déduction d'intérêts (normale ou complémentaire) et/ou dont
- ✓ l'amortissement du capital entre en ligne de compte pour la diminution d'impôt majorée pour épargne-logement
- ✓ la prime versée en exécution d'un contrat individuel d'assurance-vie conclut avant le 1/1/2005 entre en ligne de compte pour la réduction d'impôt majorée pour épargne-logement

il faut choisir entre la nouvelle déduction pour habitation propre et unique et les avantages fiscaux dont vous avez bénéficié jusque là (p. 91).



Les intérêts d'un prêt conclu à partir de 1er janvier 2009 (et jusqu'au 31 décembre 2011 inclus) pour lequel vous avez droit à une bonification d'intérêts accordée par l'Etat et qui est destiné exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie, peuvent dans ce cas éventuel entrer en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour les intérêts d'emprunts servant au financement de dépenses pour l'économie d'énergie (« **prêt vert** »).

Les intérêts que vous prenez en considération pour cette réduction d'impôts ne peuvent pas être mentionnés comme frais professionnels, déduction d'intérêts (déduction d'intérêts ordinaire ou complémentaire) ou déduction pour habitation propre et unique.

## 1. A partir du 1er janvier 2005

Mon emprunt est-il un emprunt contracté à partir du 1er janvier 2005?

Pour déterminer la date à laquelle l'emprunt hypothécaire a été contracté, il faut toujours prendre en considération la **date de l'acte authentique devant le notaire**. Si aucune nouvelle hypothèque n'est établie (comme c'est le cas par exemple lors

d'une reprise dans le cadre d'une ouverture de crédit garantie par une inscription hypothécaire), la date d'acceptation de l'offre de crédit est la date de conclusion de l'emprunt hypothécaire.

En 2000, j'ai contracté un emprunt pour construire mon habitation unique. Le 20 juin 2011, je vends cette habitation. L'emprunt continue tout simplement à courir après transfert de l'hypothèque à un autre bien immeuble. Est-ce que les dépenses de ce prêt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Le transfert ou l'échange de l'hypothèque, c'est-à-dire la transmission de l'inscription hypothécaire d'un bien immeuble à un autre où l'emprunt continue à courir, ne change rien à la date à laquelle l'emprunt a été contracté. Il s'agit donc d'un ancien emprunt pour lequel l'ancien régime et les anciennes conditions sont d'application (voir [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be)).

## 2. Inscription hypothécaire

Qu'est-ce qu'un emprunt hypothécaire?

L'emprunt que vous contractez n'est hypothécaire que lorsqu'une **inscription hypothécaire** est effectivement prise en garantie de l'emprunt.

Un emprunt qui n'est garanti que par une promesse hypothécaire ou un mandat hypothécaire, n'est donc pas un emprunt hypothécaire dans le contexte de la déduction pour habitation propre et unique.

Je contracte un emprunt qui n'est que partiellement garanti par une inscription hypothécaire. Quelles dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Seuls les intérêts et les amortissements en capital afférents à la partie de l'emprunt garantie par une inscription hypothécaire peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

Les intérêts afférents à la partie de l'emprunt qui n'est pas garantie par une inscription hypothécaire peuvent tout au plus être pris en considération pour la déduction d'intérêts.

**Attention:** Un prêt conclu à partir du 01/01/2009 (et jusqu'au 31/12/2011 inclus) qui est destiné exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie (« **prêts verts** ») peut entrer en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour prêts verts. Pour pouvoir avoir droit à cette réduction d'impôts, il n'est pas nécessaire que le prêt soit garanti par une inscription hypothécaire.

Je contracte un crédit-pont non hypothécaire pour l'acquisition<sup>1</sup> de mon habitation propre et unique. Après la vente de mon ancienne habitation, je contracte un emprunt hypothécaire qui sert exclusivement au remboursement d'une partie du crédit-pont. Les dépenses de mon emprunt hypothécaire entrent-elles en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Non. Cet emprunt hypothécaire ne sert pas à acquérir ou conserver votre habitation propre et unique mais à rembourser un emprunt (le crédit-pont) qui n'entre pas en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

Les intérêts de l'emprunt hypothécaire peuvent, tout au plus, être pris en considération pour la déduction d'intérêts. Les amortissements d'un tel emprunt n'entrent pas en ligne de compte pour la réduction d'impôt.

<sup>1</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

### 3. Institution établie dans l'espace économique européen

Quels pays font partie de l'espace économique européen?

Actuellement, les pays suivants font partie de l'espace économique européen: l'Allemagne, l'Autriche, la Bulgarie, la Belgique, Chypre, le Danemark, l'Espagne, l'Estonie, la Finlande, la France, la Grèce, la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, l'Islande, la Lettonie, le Liechtenstein, la Lituanie, le Luxembourg, Malte, la Norvège, les Pays-Bas, la Pologne, le Portugal, la République Tchèque, la Roumanie, le Royaume-Uni, la Slovénie, la Slovaquie et la Suède.

Je contracte un emprunt hypothécaire auprès de mes parents pour financer l'acquisition de mon habitation. Est-ce que les dépenses de cet emprunt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Etant donné que vos parents ne peuvent pas être considérés comme une institution, les dépenses d'emprunts hypothécaires "familiaux" ne sont pas pris en compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

### 4. Habitation unique

En 2011, je contracte un emprunt hypothécaire pour financer<sup>2</sup> l'acquisition de ma propre habitation située à Bruxelles. Je suis aussi propriétaire d'une habitation située à Ostende. J'ai l'intention, d'ici quelques années, de vendre l'habitation d'Ostende. Puis-je obtenir la déduction pour habitation propre et unique?

Pour avoir droit à la déduction pour habitation propre et unique, **vous ne pouvez, au 31 décembre de l'année où vous avez contracté l'emprunt hypothécaire**

<sup>2</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

(destiné à acquérir ou conserver votre habitation dans l'espace économique européen), **avoir d'autre habitation en propriété** que celle pour laquelle vous avez contracté l'emprunt hypothécaire.

Si vous avez à ce moment une autre habitation en propriété, ceci empêche l'octroi de la déduction pour habitation propre et unique en ce qui concerne les remboursements de l'emprunt et ce **pour toute la durée de l'emprunt**, même si vous vendez cette deuxième habitation au cours d'une période imposable ultérieure. Les dépenses de l'emprunt peuvent tout au plus entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et/ou la réduction d'impôt pour épargne à long terme.

*Je conclus, en 2011, un emprunt hypothécaire destiné à financer l'acquisition de ma seconde résidence située en Belgique. Pour quels avantages fiscaux les dépenses de mon emprunt entrent-elles en ligne de compte?*

Dans ce cas, les dépenses pour l'emprunt hypothécaire que vous avez contracté entrent en ligne de compte pour:

### **La déduction d'intérêts:**

Les intérêts que vous avez payés ou supportés entrent en ligne de compte pour la déduction d'intérêts si l'emprunt a été spécifiquement contracté pour :

- ✓ acquérir ou conserver votre propre habitation (la déduction est possible si vos revenus sont exonérés, voir les revenus immobiliers) ou
- ✓ acquérir ou conserver les biens immobiliers dont vous devez déclarer les revenus à titre de revenus immobiliers.

## **La réduction d'impôt pour des intérêts d'un emprunt servant à financer des investissements économiseurs d'énergie (prêt vert):**

Les intérêts d'un emprunt contracté à partir du 1er janvier 2009 (jusqu'au 31 décembre 2011 inclus) pour lequel vous avez obtenu de l'Etat une bonification d'intérêts et qui sert à financer des investissements économiseurs d'énergie peuvent aussi, le cas échéant, entrer en ligne de compte pour la réduction d'impôt relative aux intérêts d'un emprunt servant à financer des dépenses économiseurs d'énergie (prêt vert).

Les intérêts que vous prenez en compte pour la réduction d'impôt ne peuvent pas être mentionnés comme frais professionnels ou déduction d'intérêts.

### **Les amortissements en capital:**

Les amortissements en capital de votre emprunt entrent en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour épargne à long terme si les conditions suivantes sont remplies:

- ✓ l'emprunt est garanti par une inscription hypothécaire
- ✓ l'emprunt a été conclu pour une habitation située dans l'espace économique européen, autre qu'une habitation propre et unique (à partir de l'année de déclaration 2007 – revenus 2006)
- ✓ pour bâtir, acquérir ou rénover
- ✓ l'emprunt a été contracté auprès d'une institution établie dans l'espace économique européen (voir point I, n° 3)
- ✓ pour une durée d'au moins 10 ans

Les paiements qui entrent en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour épargne à long terme n'entrent en ligne de compte que pour autant qu'ils concernent la première tranche de 70.700 euros (pour les emprunts contractés en 2011).

Les amortissements en capital d'un emprunt hypothécaire peuvent seulement entrer en ligne de compte pour la réduction d'impôt lorsque le contribuable dispose des attestations fiscales fournies par l'organisme de crédit.

L'année durant laquelle vous postulez pour la première fois la réduction d'impôt pour amortissements en capital, il est conseillé de joindre à votre déclaration l'attestation de base fournie par l'organisme de crédit.

Il est également conseillé de joindre chaque année à votre déclaration l'attestation fiscale fournie par l'organisme de crédit.

Je contracte un emprunt hypothécaire pour l'acquisition de ma propre habitation<sup>3</sup>. Le 31 décembre de l'année où je contracte l'emprunt, j'ai toutefois encore une habitation en propriété que j'offre à la vente à ce moment.

Si au 31 décembre de l'année où le contrat d'emprunt a été conclu, vous avez mis en vente l'habitation dont vous êtes déjà propriétaire, le fait que vous soyez encore propriétaire de cette habitation **n'empêche pas** l'octroi de la déduction pour habitation propre et unique.

La déduction pour habitation propre et unique **ne s'applique toutefois plus** à partir de l'année suivant celle au cours de laquelle le contrat d'emprunt a été conclu, si l'habitation n'a pas été vendue de manière effective au 31 décembre de cette même année.

<sup>3</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

### **Exemple:**

Vous contractez dans le courant de 2011 un emprunt hypothécaire pour financer la construction d'une nouvelle habitation.

Au 31 décembre 2011, vous êtes encore propriétaire d'une autre habitation que vous avez offert à la vente sur le marché immobilier.

Si l'habitation est vendue dans le courant 2012, la déduction pour habitation propre et unique est d'application pour les années des revenus 2011 et suivantes.

Vous êtes toujours propriétaire de l'habitation au 31 décembre 2012, alors la déduction pour habitation propre et unique n'est d'application que pour l'année des revenus 2011. A partir de l'année des revenus 2012, les remboursements de votre emprunt peuvent être pris en compte tout au plus pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôts pour épargne à long terme.

### Comment dois-je prouver que mon habitation est offerte à la vente?

La preuve peut être délivrée par tous les moyens de preuve du droit commun, à l'exception du serment.

C'est par exemple le cas si vous pouvez démontrer que

- ✓ vous avez fait appel à une agence immobilière (qui a effectivement offert votre habitation à la vente)
- ✓ vous avez fait publier une offre de vente.

En 2011, je contracte un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir mon habitation propre et unique. Le fait de devenir propriétaire d'une deuxième habitation au cours d'une période imposable ultérieure me fait-il perdre le droit à la déduction pour habitation propre et unique?

Non. Une fois que les conditions en matière d'habitation propre et unique sont remplies, le fait que l'habitation pour laquelle vous avez contracté un emprunt

hypothécaire n'est plus votre unique habitation n'empêche pas que vous puissiez prétendre à la déduction pour habitation propre et unique.

Le fait que vous deveniez propriétaire d'une deuxième habitation au cours d'une période imposable ultérieure peut, toutefois, avoir une influence sur le montant maximum à mentionner dans votre déclaration (consultez notre site web [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be) pour compléter votre déclaration d'impôt des personnes physiques).

Je contracte un emprunt hypothécaire pour financer<sup>4</sup> l'acquisition de mon propre logement. Le 31 décembre de l'année de l'emprunt, je suis toutefois encore unique propriétaire d'une habitation dont j'ai hérité. Puis-je bénéficier de la déduction pour habitation propre et unique?

Pour déterminer si votre habitation est votre unique habitation au 31 décembre de l'année au cours de laquelle vous avez conclu le contrat d'emprunt, il n'est **pas tenu compte** d'une autre habitation dont:

- ✓ vous êtes le **copropriétaire** suite à un **héritage** ou
- ✓ vous êtes le **nu-propriétaire** suite à un **héritage** ou
- ✓ vous êtes l'**usufruitier** suite à un **héritage**

Les **dépenses** de l'emprunt hypothécaire **n'entrent** donc **pas en ligne de compte** pour la déduction pour habitation propre et unique étant donné que **bien que vous ayez acquis l'habitation par héritage, vous ne l'avez pas acquise en copropriété**. Les dépenses peuvent, tout au plus, entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôt pour épargne à long terme.

<sup>4</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

Je contracte un emprunt hypothécaire en 2011 pour l'acquisition de ma propre habitation<sup>5</sup>. De plus je suis également nu-proprétaire, au 31/12/2011, d'une habitation que j'ai acquise par donation. Puis-je bénéficier de la déduction pour habitation propre et unique?

Les dépenses de l'emprunt hypothécaire **n'entrent pas** en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique. Les dépenses peuvent, tout au plus, entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôts pour épargne à long terme.

Je me suis marié(e) en 2004 sous le régime légal. En 2009, mon conjoint et moi contractons un emprunt pour l'acquisition de notre propre habitation dont nous sommes chacun propriétaire pour moitié. Mon conjoint est cependant l'unique propriétaire d'une autre habitation. Dans ma déclaration, je dois indiquer la moitié du revenu cadastral de son habitation. Pouvons-nous prétendre à la déduction pour habitation propre et unique?

**Dans le chef de votre conjoint:**

La moitié des dépenses de l'emprunt commun peut, pour autant que toutes les dispositions légales soient remplies et dans les limites prévues, entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôt pour épargne à long terme.

**Dans votre chef:**

La moitié des dépenses de l'emprunt commun peut, pour autant que toutes les dispositions légales soient remplies et dans les limites prévues, entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

<sup>5</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

## 5. Habitation propre

### Qu'est-ce que l'habitation propre?

L'habitation propre est l'habitation **que vous occupez** et dont vous êtes propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier.

Si vous êtes mariés ou cohabitants légaux (et imposés ensemble), il est indispensable que vous occupiez tous les deux l'habitation.

### Quand dois-je personnellement occuper mon habitation?

Pour avoir droit à la déduction pour habitation propre et unique, vous devez occuper l'habitation **au 31 décembre de l'année où l'emprunt a été contracté**.

*J'ai acheté une habitation mais j'ai conclu un accord avec le précédent propriétaire, stipulant qu'il peut encore l'occuper jusqu'à la fin des travaux de construction de sa nouvelle habitation.*

Le fait que vous n'occupiez pas personnellement votre habitation au 31 décembre de l'année au cours de laquelle l'emprunt a été contracté et ce, pour cause de dispositions contractuelles et légales, **n'empêche pas l'octroi** de la déduction pour habitation propre et unique.

La déduction pour habitation propre et unique ne s'applique toutefois plus à partir de la deuxième année suivant l'année durant laquelle l'emprunt a été contracté, si vous n'occupez pas personnellement l'habitation au 31 décembre de l'année en question.

La déduction pour habitation propre et unique peut toutefois de nouveau s'appliquer à partir de l'année durant laquelle les limitations contractuelles ou légales ont disparu, pour autant que vous occupiez vous-même l'habitation le 31 décembre de cette année.

### **Exemple:**

Vous contractez un emprunt hypothécaire le 10/9/2011 dans le but d'acquérir une habitation existante<sup>6</sup>. Il s'agit de votre unique habitation. Comme le précédent propriétaire est lui-même en train de bâtir, vous l'autorisez contractuellement à rester dans l'habitation jusqu'au moment où sa nouvelle construction est terminée.

Si vous occupez personnellement l'habitation le 31 décembre 2013 au plus tard, la déduction pour habitation propre et unique s'applique pour les années des revenus 2011 et suivantes.

Si vous n'occupez toujours pas personnellement l'habitation au plus tard le 31 décembre 2013, alors, la déduction pour habitation propre et unique ne s'applique en principe plus à partir de l'année des revenus 2013. À partir de cette année de revenus, les dépenses de l'emprunt peuvent au plus entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôt pour épargne à long terme.

La déduction pour habitation propre et unique peut toutefois de nouveau s'appliquer à partir de l'année durant laquelle les limitations contractuelles ou légales ont disparu, pour autant que vous occupiez vous-même l'habitation le 31 décembre de cette année.

Dans le courant de l'année 2011, je contracte un emprunt hypothécaire pour la construction (ou pour la rénovation) de mon habitation. Le 31 décembre 2011, je n'occupe pas personnellement mon habitation en raison de l'état d'avancement des travaux de construction (ou des travaux de rénovation).

Le fait que vous n'occupiez pas personnellement votre habitation au 31 décembre de l'année au cours de laquelle l'emprunt a été contracté en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou des travaux de rénovation, **n'empêche pas l'octroi** de la déduction pour habitation propre et unique.

<sup>6</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

La déduction pour habitation propre et unique ne s'applique toutefois plus à partir de la deuxième année suivant l'année durant laquelle l'emprunt a été contracté, si vous n'occupez pas l'habitation au 31 décembre de l'année en question.

La déduction pour habitation propre et unique peut toutefois de nouveau s'appliquer à partir de l'année durant laquelle la construction ou les travaux de transformation ont été terminés, pour autant que vous occupiez vous-même cette habitation au plus tard le 31 décembre de cette année.

### **Exemple:**

Vous contractez un emprunt hypothécaire le 10/9/2011 pour financer<sup>7</sup> la construction de votre habitation. Il s'agit de votre unique habitation. Au 31/12/2011, vous ne pouvez pas occuper personnellement l'habitation en raison de l'état de l'avancement des travaux de construction.

Si vous occupez l'habitation personnellement au plus tard le 31 décembre 2013, la déduction pour habitation propre et unique s'applique pour les années des revenus 2011 et suivantes.

Si vous n'occupez toujours pas personnellement l'habitation au plus tard le 31 décembre 2013, alors, la déduction pour habitation propre et unique ne s'applique en principe plus à partir de l'année de revenus 2013. À partir de cette année de revenus, les dépenses de l'emprunt peuvent tout au plus entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôts pour épargne à long terme.

La déduction pour habitation propre et unique peut toutefois de nouveau s'appliquer à partir de l'année durant laquelle les travaux de construction ont été terminés (par exemple l'année 2014), pour autant que vous occupiez vous-même cette habitation au plus tard le 31 décembre de cette année (c.à.d. le 31 décembre 2014).

<sup>7</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

Dans le courant de 2011, je contracte un emprunt dans le but d'acquérir une habitation que j'occupe personnellement au 31 décembre 2011. Dans le courant d'une période imposable ultérieure, je n'occupe plus personnellement l'habitation, mais je la donne en location. Les dépenses relatives à l'emprunt à partir de cette période imposable entrent-elles toujours en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Oui.

## 6. Habitation située dans l'espace économique européen

Je contracte un emprunt en vue d'acquérir un immeuble industriel que je vais rénover pour pouvoir l'occuper personnellement. Puis-je prétendre à la déduction pour habitation propre et unique?

Vous pouvez prétendre à la déduction habitation propre et unique si vous pouvez prouver que l'immeuble est effectivement votre propre et unique habitation. Vous devez donc occuper personnellement l'habitation

- ✓ au 31 décembre de l'année au cours de laquelle l'emprunt hypothécaire a été contracté\*
- ✓ ou si l'état d'avancement des travaux de rénovation ne vous le permet pas au 31 décembre de la deuxième année suivant l'année au cours de laquelle l'emprunt a été contracté\*.

\* Si vous ne pouvez toujours pas occuper l'habitation à cette date du fait de l'état d'avancement des travaux de transformation, la déduction pour habitation propre et unique peut être d'application à partir de la période imposable durant laquelle les travaux de transformation sont achevés, à condition que vous occupiez vous-même l'habitation le 31 décembre de cette année.

A cet effet, il est indispensable que vous ayez **transformé** l'immeuble **de telle manière que, de par sa nature, il soit destiné à l'habitation.**

Je contracte un emprunt pour acquérir un terrain sur lequel je vais construire ultérieurement ma propre et unique habitation. Est-ce que les dépenses de cet emprunt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Non. Seuls les intérêts de cet emprunt peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts.

En 2011, j'achète un terrain sur lequel je construis ma propre et unique habitation. Dans le courant de 2011, je contracte un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition du terrain et la construction de l'habitation. Puis-je prétendre à la déduction pour habitation propre et unique?

Si un même emprunt hypothécaire sert à l'acquisition du terrain ainsi qu'à la construction de l'habitation sur ce terrain, **toutes les dépenses** de l'emprunt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

Dans le courant de 2011, je contracte un emprunt hypothécaire dans le but de financer l'acquisition de ma propre et unique habitation. J'utilise une partie de cette habitation à des fins professionnelles. Quelles dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Les **intérêts** qui n'ont pas été déduits comme frais professionnels, peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

Pour autant que l'habitation soit, de par sa nature, destinée à l'habitation, le montant intégral des **amortissements en capital** (ainsi que la totalité de la **prime** de l'assurance vie individuelle destinée exclusivement à garantir un emprunt hypo-

thécaire dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique) entre en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

Dans le courant de 2011, je contracte un emprunt hypothécaire dans le but de financer l'acquisition de ma propre et unique habitation. En 2011, je donne une partie de cette habitation en location à des étudiants. Quelles dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour la habitation propre et unique?

**Les intérêts** qui ne portent pas sur la partie louée de l'habitation peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

La partie des **intérêts** afférente à la partie louée de l'habitation est prise en compte pour la déduction des intérêts et peut être déduite du revenu immobilier de la partie louée de l'habitation.

L'intégralité des **amortissements en capital** (ainsi que la totalité de la **prime** de l'assurance vie individuelle destinée exclusivement à garantir un emprunt hypothécaire dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique) peuvent entrer en ligne de compte pour la **déduction pour habitation propre et unique**.

## 7. Acquérir ou conserver

Qu'entend-on par acquérir ou conserver?

L'emprunt est spécifiquement destiné à l'acquisition ou à la conservation d'une habitation lorsqu'il a été contracté en vue:

- ✓ d'**acquérir** un bien immobilier
- ✓ de **construire** un bien immobilier
- ✓ de **rénover** complètement ou partiellement un bien immobilier
- ✓ de payer les **droits de succession** relatifs à l'habitation propre et unique, à l'exception des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif.

Je souhaiterais rénover mon habitation et j'ai l'intention de contracter un emprunt à cette fin. Quels sont les travaux qui peuvent être financés par cet emprunt hypothécaire pour que les dépenses de l'emprunt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Les travaux de rénovation sont des prestations de service considérées comme des travaux immobiliers en application de la législation sur la TVA, et pour lesquels le taux de TVA réduit est d'application. (rubrique XXXI du tableau A de l'annexe à l'Arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 établissant les tarifs de taxe sur la valeur ajoutée et répartissant les biens et services liés à ces tarifs)

Il n'est toutefois **pas nécessaire** que les travaux soient, ici, exécutés par un **entrepreneur enregistré** ou que l'**habitation** ait un **certain âge**.

Dois-je exécuter les travaux pour un montant minimal?

Non. Il est nécessaire et suffisant que vous puissiez prouver que l'emprunt a servi au financement des travaux de rénovation.

Les dépenses d'un emprunt hypothécaire qui servent au financement des travaux de peinture intérieure et extérieure et des travaux de tapisserie dans ma propre et unique habitation donnent-elles droit à la déduction pour habitation propre et unique?

Oui.

Un emprunt hypothécaire qui sert à l'acquisition de la part de propriété de mon ex-conjoint entre-t-il en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique?

Oui.



Si les dépenses de l'emprunt que vous avez contracté à partir du 1/1/2005 entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique, **mais qu'au moment où vous avez contracté cet emprunt, vous êtes toujours en train de rembourser un emprunt contracté avant le 1/1/2005** (ou le refinancement d'un tel emprunt) **qui a trait à cette même habitation**, dont

- ✓ les intérêts entrent en ligne de compte pour la déduction (normale ou complémentaire)
- ✓ l'amortissement du capital entre en ligne de compte pour la réduction d'impôt majorée pour l'épargne-logement
- ✓ la prime versée en exécution d'un contrat individuel d'assurance-vie conclut avant le 1/1/2005 donne droit à la réduction d'impôt majorée pour épargne-logement

vous devez alors choisir entre la nouvelle déduction pour habitation propre et unique, et les avantages fiscaux accordés jusque-là (p.91).

# Le traitement fiscal des primes des contrats individuels d'assurance vie conclus à partir du 1er janvier 2005

La prime de mon contrat individuel d'assurance vie entre-t-elle en ligne de compte pour la déduction pour l'habitation propre et unique?

La prime de l'assurance vie que vous avez souscrite entre en ligne de compte pour la **déduction pour l'habitation propre et unique** si les **conditions suivantes** sont réunies:

- ✓ il doit s'agir d'un **contrat individuel d'assurance vie**
- ✓ les primes doivent être payées définitivement en vue de la **constitution d'une rente ou d'un capital en cas de vie ou en cas de décès**
- ✓ et **doivent uniquement être affectées** à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour l'habitation propre et unique
- ✓ le contrat doit être conclu:
  - auprès d'une institution installée dans l'**espace économique européen**
  - par **vous-même et assurer exclusivement votre seule tête;**
  - **avant l'âge de 65 ans**
  - pour une durée de **minimum 10 ans** s'il prévoit des avantages en cas de vie
- ✓ et désigner comme **bénéficiaire(s)**:
  - en cas de vie: vous-même, à partir de l'âge de 65 ans
  - en cas de décès: au profit des personnes qui, suite à votre décès, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de cette habitation

L'assurance que j'ai souscrite réunit toutes les conditions pour entrer en ligne de compte pour la déduction pour l'habitation propre et unique. Quelles sont les conséquences si je mentionne cette prime dans ma déclaration?

Une fois que vous aurez obtenu la déduction pour l'habitation propre et unique pour ce qui est de la prime que vous avez payée, les avantages découlant du contrat seront taxés.

Si vous voulez éviter cette taxe, il est conseillé de ne jamais remplir la rubrique dans le cadre VIII de votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

J'ai souscrit, en 2000, un contrat individuel d'assurance vie. Mon assureur me propose d'adapter la clause bénéficiaire, de sorte que l'assurance serve à garantir mon emprunt hypothécaire entrant en considération pour la déduction pour l'habitation propre et unique. La prime de cette assurance vie entre-t-elle en ligne de compte pour la déduction pour l'habitation propre et unique?

Non. Le contrat individuel d'assurance vie que vous avez conclu ne sert en effet pas uniquement à la garantie ou à la reconstitution de l'emprunt hypothécaire que vous avez contracté. La prime que vous avez payée peut tout au plus entrer en ligne de compte pour la réduction fiscale pour l'épargne à long terme (voir p. 85).

La prime de mon contrat individuel d'assurance vie prenant cours à partir du 1/1/2009 ne remplit pas les conditions permettant d'entrer en ligne de compte pour la déduction pour l'habitation propre et unique. Pour quels autres avantages ma prime entre-t-elle en ligne de compte?

Les primes des contrats d'assurance vie entrent en ligne de compte pour la **réduction fiscale pour l'épargne à long terme**, si les **conditions suivantes** sont remplies:

- ✓ il doit s'agir d'un **contrat individuel d'assurance vie**
- ✓ les primes doivent être payées définitivement en vue de la **constitution d'une rente ou d'un capital en cas de vie ou en cas de décès**
- ✓ pour autant que le capital **ne soit pas uniquement affecté** à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire contracté pour l'habitation propre et unique
- ✓ le contrat doit être conclu:
  - auprès d'une institution installée dans l'**espace économique européen**
  - par **vous-même et assurer exclusivement votre seule tête**
  - **avant l'âge de 65 ans**
  - pour une durée de **minimum 10 ans** s'il prévoit des avantages en cas de vie
- ✓ et désigner comme **bénéficiaire(s)**:
  - en cas de vie: vous-même, à partir de l'âge de 65 ans
  - en cas de décès: lorsque le contrat d'assurance vie sert à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire contracté pour une habitation:
    - à concurrence du capital assuré qui sert à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt, en faveur des personnes qui, suite à votre décès, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de cette habitation
    - à concurrence du capital assuré qui ne sert pas à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt, en faveur de votre conjoint ou partenaire avec qui vous cohabitez légalement ou de vos parents jusqu'au deuxième degré (enfants, petits-enfants, parents, grands-parents, frères et soeurs)
  - dans tous les autres cas:
    - au profit de votre conjoint ou partenaire avec qui vous cohabitez légalement ou de vos parents jusqu'au deuxième degré (enfants, petits-enfants, parents, grands-parents, frères et soeurs)

Je souhaite reprendre la prime que j'ai payée dans ma déclaration à l'impôt des personnes physiques (déduction pour habitation propre et unique ou réduction d'impôts pour épargnes à long terme). Quels documents dois-je garder à disposition pour mon service de taxation?

Pour avoir droit à la déduction d'impôt, vous devez inscrire le montant de la prime d'assurance vie individuelle que vous avez effectivement payé au code 1371.

La prime d'une assurance vie individuelle ne peut entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique lorsque vous disposez des attestations fiscales fournies par l'assureur.

Pour l'année de revenus pour laquelle vous demandez **pour la première fois** la déduction pour habitation propre et unique, il est indiqué de joindre à votre déclaration l'**attestation de base** délivrée par l'assureur.

De plus, il est indiqué également d'ajouter chaque année à votre déclaration l'**attestation de paiement** délivrée par l'assureur.

Lorsque vous avez déjà reçu une fois la déduction pour habitation propre et unique pour la prime que vous avez payée, les profits qui résultent de votre contrat sont taxés.

# A combien s'élève la déduction pour habitation propre et unique?

## Quel est mon avantage du point de vue fiscal?

---

Les **dépenses réellement payées ou supportées** durant la période imposable qui entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique (intérêts, amortissements en capital et la prime d'une assurance vie conclue individuellement et qui sert **exclusivement** à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire qui entre en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique) sont limitées à:

### **pour l'année de déclaration 2011 (revenus 2010):**

- ✓ **2.080 euros**
- ✓ augmenté de **690 euros**
- ✓ augmenté de **70 euros** si vous avez au moins 3 enfants à charge au **1er janvier de l'année qui suit l'année durant laquelle vous avez contracté l'emprunt hypothécaire.**

### **pour l'année de déclaration 2012 (revenus 2011):**

- ✓ **2.120 euros**
- ✓ augmenté de **710 euros**
- ✓ augmenté de **70 euros** si vous avez au moins 3 enfants à charge au **1er janvier de l'année qui suit l'année durant laquelle vous avez contracté l'emprunt hypothécaire.**

Les **majorations** ne sont d'application que durant les **10 premières périodes imposables** (à partir de la période imposable au cours de laquelle l'emprunt hypothécaire a été contracté). Les majorations **ne sont en principe plus appliquées** à partir de la première période imposable au cours de laquelle vous êtes propriétaire d'une **deuxième habitation.**

### **Exemple:**

Un couple imposé ensemble contracte dans le courant de 2011, un emprunt commun en vue de financer leur propre et unique habitation. Dans le courant de l'année des revenus 2011, ils payent:

✓ des intérêts:	€ 3.500
✓ des amortissements en capital:	€ 2.000
✓ une prime d'assurance solde restant dû (mari):	€ 500
✓ une prime d'assurance solde restant dû (femme):	€ 450

Les dépenses totales qui entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique s'élèvent à 6.450 euros. Ces dépenses sont, pour l'année de déclaration 2012, sont limitées à:

2.830 euros dans le chef du mari (2.120 euros + 710 euros)

2.830 euros dans le chef de la femme (2.120 euros + 710 euros)

Ce montant est déduit de l'ensemble des revenus nets de chaque conjoint. L'avantage fiscal réel dépend donc du taux d'imposition maximal qui vous est appliqué.

Si le revenu le plus élevé de chaque conjoint atteint la tranche imposée à 50 % par ex., l'avantage fiscal maximal, pour l'année de déclaration 2012, s'élève donc à  $2.830 \times 50\% = 1.415$  euros par conjoint, à majorer des centimes additionnels communaux.

*Les intérêts et les amortissements en capital qui, à cause de l'application de la limitation, ne sont pas déduits de mes revenus entrent-ils en ligne de compte pour la déduction des intérêts ou la réduction d'impôt pour les amortissements en capital?*

Non. Seules les dépenses des emprunts qui ne remplissent pas les conditions reprises à la p.83 pour la déduction pour habitation propre et unique peuvent être prises en compte pour la déduction des intérêts ou la réduction d'impôts pour les amortissements en capital.

Dans le courant de l'année 2010, j'ai contracté un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de ma propre et unique habitation. Le 15 février 2011, mon troisième enfant est né. Puis-je pour l'année de déclaration 2012 (année de revenus 2011) prétendre à une augmentation de 70 euros pour 3 enfants à charge?

Non. Etant donné que la majoration de 70 euros (années de déclaration 2011 et 2012) est uniquement accordée au contribuable qui a au moins 3 enfants à charge **au 1er janvier de l'année qui suit l'année dans laquelle l'emprunt a été contracté (1/1/2011)**, la majoration ne peut pas être accordée, et ce, même si vous avez au moins 3 enfants à charge au cours d'une période imposable ultérieure.

Dans le courant de l'année 2010, j'ai contracté un emprunt hypothécaire pour financer l'achat de ma propre et unique habitation. Le 1er janvier 2011, j'avais 3 enfants à charge. Est-ce que je perds le droit à la majoration pour 3 enfants à charge si l'année prochaine je n'ai plus mon fils à charge?

Non. Aussi longtemps que vous ne devenez pas propriétaire d'une autre habitation durant les 10 premières périodes imposables (à partir de la période imposable durant laquelle vous avez contracté votre emprunt), durant ces 10 périodes imposables, vous pouvez prétendre à la majoration pour 3 enfants à charge, même si vous avez dans une période imposable ultérieure moins de 3 enfants à charge.

Je suis cohabitant de fait. Dans le courant de l'année 2011, je contracte avec mon ami(e), un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de notre propre et unique habitation. Dans ma déclaration à l'impôt des personnes physiques je mentionne nos 3 enfants à charge pour l'année de déclaration 2012 (année de revenus 2011). Avons-nous tous les deux droit à la majoration pour 3 enfants à charge?

Non. Etant donné que le montant limite s'applique par contribuable, la condition pour la majoration doit aussi s'apprécier par contribuable.

Pour l'année de déclaration 2012 (année de revenus 2011), vous ne pouvez pas mentionner plus que 2.900 euros (2.120 euros + 710 euros + 70 euros) de déduction pour habitation propre et unique dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques. Votre ami(e) ne peut pas mentionner plus que 2.830 euros (2.120 euros + 710 euros) de déduction pour habitation propre et unique dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Je suis marié(e) ou cohabitant légal et suis imposé(e) conjointement avec mon cohabitant légal ou mon conjoint. Dans le courant de l'année 2011, je contracte, avec mon partenaire, un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de notre propre et unique habitation. Dans notre déclaration commune à l'impôt des personnes physiques, je mentionne nos 3 enfants à charge pour l'année de déclaration 2012 (année de revenus 2011). Avons-nous tous les deux droit à la majoration pour 3 enfants à charge?

Oui. Etant donné que l'année où vous avez contracté l'emprunt, vous êtes imposés ensemble, les enfants sont fiscalement à charge de vous deux. Pour l'année de déclaration 2012 (année de revenus 2011), vous ne pouvez chacun mentionner plus de 2.900 euros (2.120 euros + 710 euros + 70 euros) dans la rubrique de la déduction pour habitation unique de votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Dans ma déclaration des personnes physiques, où dois-je inscrire les intérêts payés ou l'amortissement en capital (réduction pour habitation propre et unique)? Quels documents dois-je joindre à ma déclaration?

Pour avoir droit à cette déduction d'impôt, vous devez inscrire le montant des intérêts ou les amortissements en capital que vous avez effectivement payés sous la rubrique "déduction pour habitation propre et unique" (code 1370).

Les dépenses d'un emprunt hypothécaire peuvent seulement entrer en ligne de compte pour la réduction pour habitation propre et unique lorsque le contribuable dispose des attestations fiscales nécessaires fournies par l'organisme de crédit.

La **première année** pour laquelle vous demandez l'avantage pour la 1<sup>ère</sup> fois, vous devez démontrer à l'aide d'une **attestation de base** unique, fournie par l'institution doit vous délivrer, que l'emprunt hypothécaire que vous avez conclut répond à toutes les conditions exigées pour bénéficier de la réduction pour habitation propre et unique.

De plus, vous devez joindre à votre déclaration à l'impôts des personnes physiques **l'attestation fiscale que l'institution vous fournit chaque année.**

# Je combine un “ancien” et un “nouvel” emprunt ayant tous les deux trait à la même habitation.

## Que dois-je faire?

---

Dans de nombreux cas, **vous allez devoir choisir** entre la nouvelle législation et l’ancienne.

### Quand vais-je devoir choisir?

Vous allez devoir choisir:

- ✓ lorsque les dépenses de l’emprunt ou de l’assurance vie individuelle entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique (voir p.85 et suivantes);
- ✓ lorsqu’au moment où vous avez contracté cet emprunt, vous remboursiez un emprunt contracté avant le 1/1/2005 ayant trait à la même habitation;
- ✓ lorsque les intérêts de cet “ancien” emprunt (ou le refinancement d’un tel emprunt) entrent en ligne de compte pour la déduction d’intérêts (vous pouviez mentionner les intérêts au code 1138/2138, 1139/2139 ou 1146/2146 - déclaration à l’impôt des personnes physiques-cadre VIII)
- ✓ lorsque les amortissements en capital de cet “ancien” emprunt (ou le refinancement d’un tel emprunt) entrent en ligne de compte pour la déduction d’impôts majorée pour l’épargne-logement  
ou  
lorsque la prime versée en exécution d’un contrat individuel d’assurance-vie conclut avant le 1/1/2005 donne droit à la réduction d’impôt majorée pour épargne-logement (vous pouviez mentionner l’amortissement en capital au code 1355/2355, 1356/2356 ou 1357/2357 ou vous devez mentionner la prime d’assurance vie individuelle au code 1351/2351 ou 1352/2352 - déclaration à l’impôt des personnes physiques - cadre VIII)

## Quel choix dois-je faire?

Lorsque vous complétez votre déclaration à l'impôt des personnes physiques ou relative à l'année au cours de laquelle vous avez contracté l'emprunt entrant en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique, vous devez faire le choix suivant:

- ✓ soit vous mentionnez les **dépenses de l'emprunt contracté à partir du 1/1/2005** entrant en ligne de compte pour la **déduction pour habitation propre et unique** dans la rubrique A ou B (déclaration à l'impôt des personnes physiques - cadre VIII)<sup>8</sup>;
- ✓ soit vous mentionnez, dans les limites légalement prévues, les **dépenses de l'emprunt que vous avez contracté avant le 1/1/2005 et l'emprunt que vous avez contracté à partir du 1/1/2005**, dans les rubriques ayant trait à la déduction d'intérêts et à la réduction d'impôt pour amortissement de capital de votre déclaration à l'impôt des personnes physiques en case C et/ou D (déclaration à l'impôt des personnes physiques - cadre VIII)<sup>9</sup>.

## A quel moment dois-je choisir?

Vous devez choisir au moment où vous remplissez votre déclaration à l'impôt des personnes physiques relative à l'année des revenus au cours de laquelle vous avez contracté l'emprunt dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

**Ce choix est définitif, irrévocable et contraignant.**

## Quelles sont les conséquences si je choisis la déduction pour habitation propre et unique?

Si vous choisissez la déduction pour habitation propre et unique, vous ne pouvez mentionner dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques, que les in-

<sup>8</sup> et/ou dans le cas éventuel de la prime de l'assurance vie individuelle conclue à partir du 01/01/2005 qui sert exclusivement à garantir le prêt dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

<sup>9</sup> et/ou dans le cas éventuel des primes des assurances vie individuelles qui entrent en ligne de compte pour une réduction d'impôts.

térêts et les amortissements en capital de l'emprunt contracté à partir du 1/1/2005 et/ou la prime de l'assurance vie individuelle contractée à partir du 1er janvier entrant en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

A partir de cette période imposable, vous ne pouvez plus mentionner dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques, les intérêts et les amortissements du capital de votre "ancien" emprunt.

La prime de l'assurance vie individuelle servant exclusivement à la reconstitution ou à la garantie de votre emprunt contracté avant le 1/1/2005, ne peut, à partir de cette période imposable, plus être mentionnée dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

### Quelles sont les conséquences si je ne choisis pas la déduction pour habitation propre et unique?

Si **vous ne choisissez pas** la déduction pour habitation propre et unique, l'**ancienne législation** reste d'application pour votre ancien et votre nouvel emprunt.

Ceci peut avoir comme conséquence que les **intérêts** afférents à l'ancien et/ou au nouvel emprunt, peuvent être pris en compte pour la déduction (complémentaire) d'intérêts (voir [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be)) et/ou que les **amortissements en capital** de l'ancien et/ou du nouvel emprunt peuvent être pris en compte pour la réduction d'impôts pour l'épargne à long terme ou la réduction majorée pour épargne-logement.



Si vous n'optez pas pour la déduction pour habitation propre et unique et que les amortissements en capital de votre emprunt conclu avant le 1/1/2005 n'entrent pas en ligne de compte pour la réduction d'impôts majorées pour épargne-logement et que les intérêts de cet emprunt n'entrent pas en ligne de compte pour la déduction complémentaire d'intérêts, les amortissements en capital de votre emprunt conclu à partir du 1/1/2005 n'entrent pas en ligne de compte pour la réduction d'impôts.

Dans ce cas, l'emprunt conclu à partir du 1/1/2005 ne remplit plus la condition selon laquelle le prêt doit être conclu pour construire, rénover ou acquérir une habitation située dans un Etat membre de l'Espace Economique Européen, autre que l'habitation propre et unique.

## Pouvons-nous, mon conjoint ou cohabitant légal et moi, faire des choix différents?

Non. Les conjoints et les cohabitants légaux, pour lesquels une déclaration commune est établie, doivent en principe faire le **même choix**.

### **Exemple:**

Elsa et Paul sont mariés depuis des années. Dans le courant de 2000, ils ont contracté un emprunt hypothécaire destiné à financer leur habitation nouvellement construite. Au moment où ils ont conclu cet emprunt, ils étaient tous deux propriétaires d'une autre habitation qu'ils ont vendue au cours de l'année 2000.

Au cours de l'année 2011, ils contractent un emprunt destiné à financer la rénovation de leur habitation<sup>10</sup>. Il s'agit de leur habitation propre et unique.

Au cours de l'année 2011, ils ont payé:

Par rapport à l'emprunt qu'ils ont contracté en 2000:

Intérêts: 5.000 euros

Capital: 6.000 euros

Par rapport à l'emprunt qu'ils ont contracté en 2011:

Intérêts: 4.000 euros

Capital: 2.500 euros

**1ère possibilité:** Elsa et Paul choisissent la déduction pour habitation propre et unique

Dans ce cas, ils mentionneront tous les deux 2.830 euros (2.120 euros + 710 euros) dans la rubrique A (déclaration à l'impôt des personnes physiques, année des revenus 2011 (année de déclaration 2012), case VIII).

Ils ne peuvent mentionner dans la déclaration, les dépenses liées à l'emprunt contracté en 2000.

Le revenu immobilier de l'habitation propre est exonéré.

<sup>10</sup> Le prêt ne sert pas exclusivement au financement de dépenses pour l'économie d'énergie.

**2ème possibilité:** Elsa et Paul ne choisissent pas la déduction pour habitation propre et unique

Les **intérêts** de l'emprunt conclu en 2000 peuvent en permanence entrer en ligne de compte pour la déduction complémentaire d'intérêts (code +138), si toutes les conditions légales sont remplies.

Les intérêts de l'emprunt contracté en 2011 peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts (code +146), si toutes les conditions légales sont remplies.

Les **amortissements en capital** de l'emprunt contracté en 2000 entrent toujours en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour épargne à long terme.

## Quels documents dois-je joindre à ma déclaration d'impôts pour pouvoir bénéficier de la réduction pour habitation propre et unique?

---

Je souhaite reprendre les intérêts payés ou l'amortissement en capital dans ma déclaration à l'impôts des personnes physiques (réduction pour habitation propre et unique). Quels documents dois-je joindre à ma déclaration?

Pour l'année de revenus pour laquelle vous demandez l'avantage pour la 1<sup>ère</sup> fois, vous devez démontrer à l'aide d'une **attestation de base unique**, que l'institution doit vous délivrer, que l'emprunt hypothécaire que vous avez conclut répond à toutes les conditions exigées pour bénéficier de la réduction pour habitation propre et unique.

De plus, vous devez joindre à votre déclaration à l'impôts des personnes physiques **l'attestation fiscale** que l'institution vous fournit **chaque année**.

La fiscalité de votre habitation

## **Habiter**



# Le revenu cadastral

---

## Qu'est-ce que le revenu cadastral?

Le revenu cadastral (R.C.) constitue la base pour la perception du précompte immobilier et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

Le R.C. n'est pas un véritable revenu, mais un revenu fictif qui correspond au **revenu annuel moyen net** qu'un immeuble procurerait à son propriétaire. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence. Jusqu'à aujourd'hui, ce moment de référence est le 1er janvier 1975.

La valeur locative brute est diminuée des charges fixées forfaitairement à 40 % pour un immeuble bâti et à 10 % pour un immeuble non bâti.

## Qu'est-ce que le revenu cadastral indexé?

Le revenu cadastral (R.C.) pris en considération pour l'enrôlement du précompte immobilier et pour le calcul du revenu immobilier dans la déclaration d'impôt est le **revenu cadastral indexé**.

Selon la loi, les revenus cadastraux doivent être réévalués tous les 10 ans au cours d'une péréquation générale. Cette révision générale se faisant attendre, le revenu cadastral a été adapté, depuis l'année de revenus 1991, selon l'indice des prix à la consommation (indexation automatisée).

Pour l'année de déclaration 2011, cet indice est de 1,579.

## Qu'est-ce que je dois déclarer spontanément au Cadastre lors de la construction d'une habitation?

Vous devez communiquer, au contrôle du Cadastre compétent pour la commune dans laquelle se situe le bien que vous occupez l'immeuble nouvellement construit; cette communication doit être faite dans un délai de 30 jours après la date de début d'occupation de l'immeuble (ou de mise en location si vous ne l'occupez pas).

Vous devez utiliser pour ce faire le formulaire de déclaration d'occupation que vous trouverez via le site [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be) > MyMinfin après ou sans authentification > Formulaires > Numéro d'identification 43 B.

Si vous ne faites pas cette déclaration, vous vous exposez à une sanction administrative voire pénale.

## Qu'est-ce que je dois déclarer spontanément au Cadastre lors de la rénovation d'une habitation?

Vous devez communiquer au contrôle du Cadastre compétent pour la commune dans laquelle se situe le bien que les travaux sont achevés, cette communication doit être faite dans un délai de 30 jours après la date de l'achèvement des travaux (agrandissement, transformation, réunion à ou division d'un autre immeuble)

Vous devez utiliser pour ce faire le formulaire de déclaration d'occupation que vous trouverez via le site [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be) > MyMinfin après ou sans authentification > Formulaires > Numéro d'identification 43 B.

Si vous ne faites pas cette déclaration, vous vous exposez à une sanction administrative voire pénale.

## Comment notifie-t-on le revenu cadastral?

Tout revenu cadastral nouvellement établi, révisé ou réévalué, est notifié au contribuable par pli recommandé à la poste

- ✓ au moyen d'un bulletin de notification;
- ✓ accompagné d'une notice explicative.

Vous pouvez toujours vous adresser au contrôle du Cadastre compétent pour la commune dans laquelle se situe le bien pour obtenir des explications concernant la détermination de votre R.C.

## Puis-je réclamer contre le revenu cadastral qui m'a été notifié?

Il y a 2 cas pour lesquels vous pouvez réclamer le R.C. qui vous a été notifié:

1. soit lors d'une **première évaluation** s'il s'agit d'une nouvelle construction;
2. soit lors d'une **réévaluation** s'il s'agit d'un immeuble transformé.

## Dans quel délai et comment réclamer contre un R.C.?

Pour que la réclamation soit recevable, elle doit satisfaire aux conditions suivantes:

- ✓ La réclamation doit être introduite dans un **délai de 2 mois** à partir de la date de la notification du R.C. (date reprise sur le document).
- ✓ La réclamation doit être envoyée par **lettre recommandée à la poste** au contrôle du Cadastre compétent pour la commune dans laquelle se situe le bien.

- ✓ Vous devez faire une contre-proposition dans votre réclamation, c'est-à-dire, indiquer le R.C. que vous proposez.

## Que se passe-t-il après l'introduction de la réclamation?

Un fonctionnaire, désigné spécialement à cet effet, est chargé de l'examen de toute réclamation recevable. Après **négoiation** avec le fonctionnaire enquêteur, un **accord à l'amiable** peut être obtenu. Si les négociations ne mènent pas à un accord, le fonctionnaire enquêteur proposera de faire appel au Service de Conciliation fiscale pour tenter de concilier les points de vue une dernière fois. Plus d'informations: [www.conciliationfiscale.be](http://www.conciliationfiscale.be).

Lorsqu'il n'est pas possible de trouver un accord **avec l'intervention du Service de Conciliation fiscale**, les 2 parties, c'est-à-dire l'administration et le contribuable, peuvent:

- ✓ de commun accord, désigner un ou trois arbitre(s);
- ✓ ensemble ou séparément, demander la désignation d'un ou de trois arbitre(s) par le juge de paix.

La **décision des arbitres** liera tant l'administration que le contribuable dont les intérêts sont ainsi garantis. Toutefois, un contrôle de fond peut encore être établi par le pouvoir judiciaire.

# Le précompte immobilier

---

## Qu'est-ce que le précompte immobilier?

Le précompte immobilier est un **impôt régional sur les immeubles** que vous devez payer chaque année.

Cet impôt est calculé à un taux du revenu cadastral indexé. Ce taux diffère en fonction de la situation de l'immeuble.

## A combien s'élève le précompte immobilier?

Les **taux** ont été **fixés par** les **Régions** comme suit:

- ✓ 1,25 % du R.C. (0,8 % pour les logements loués comme habitations sociales) pour les immeubles situés en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale;
- ✓ 2,5 % du R.C. (1,6 % pour les logements loués comme habitations sociales) pour les immeubles situés en Région flamande.

Cette imposition de base, perçue au profit de la Région, ne représente qu'une fraction du précompte immobilier que vous devez payer. Les **centimes additionnels** prélevés par les communes, provinces et agglomérations sont beaucoup plus importants.

Le montant des centimes additionnels exigé peut varier chaque année de commune à commune et de province à province, car il est fixé tous les ans par les conseils communaux et provinciaux.

Explication:

- ✓ 100 centimes additionnels signifient que, pour chaque euro payé comme impôt à la Région, un impôt supplémentaire de 1 euro sera exigé;
- ✓ 1.000 centimes additionnels signifient que, pour chaque euro payé comme impôt à la Région, un impôt supplémentaire de 10 euros sera exigé.

### Qui doit payer le précompte immobilier?

La personne qui doit payer le précompte immobilier est **le contribuable qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, a un droit réel**, c.-à-d.:

- ✓ le plein propriétaire (personne à qui appartient le bien);
- ✓ le possesseur (personne qui détient un bien et qui en perçoit les fruits);
- ✓ l'emphytéote (personne preneur d'un bail à long terme, c.-à-d. 27 à 99 ans);
- ✓ le superficiaire (personne ayant un droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages et plantations sur un fonds appartenant à autrui, et pour lequel il a reçu l'autorisation par acte enregistré);
- ✓ l'usufruitier (personne qui a le droit d'user et de jouir d'un bien dont un autre a la propriété et d'en percevoir les fruits à charge de conserver la substance de ce bien).

## Que se passe-t-il avec le précompte immobilier en cas d'achat ou de vente d'un immeuble?

Lors d'une vente, il est parfois convenu que l'acquéreur prenne à sa charge une partie du précompte immobilier de l'année en cours.

Toutefois, si vous vendez votre immeuble en cours d'année, vous devez en principe encore payer la totalité du précompte immobilier relatif à l'année de la vente. En effet, en tant que propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours, vous êtes, vis-à-vis de l'Administration, le contribuable pour le précompte immobilier et donc le seul responsable du paiement de cet impôt.

## Quand dois-je payer le précompte immobilier lors de la construction d'une nouvelle habitation?

Pour les immeubles nouvellement construits, vous devez payer le précompte immobilier pour la première fois pour **l'année qui suit l'année de la première occupation** (et donc pas pour l'année de la première occupation).

## Je suis propriétaire d'une maison modeste. Puis-je bénéficier d'une réduction du précompte immobilier?

**Si vous êtes propriétaire d'une maison modeste**, vous pouvez, sous certaines conditions qui peuvent différer selon la Région, bénéficier **d'une réduction de 25 %**.

✓ Vous habitez en Région wallonne

Pour avoir droit à cette réduction, le **revenu cadastral non indexé de tous les immeubles** que vous possédez **en Belgique** ne peut dépasser **745 euros**.

Il doit s'agir de votre **habitation unique** et vous devez l'occuper **personnellement**.

Pour déterminer si l'habitation est votre « habitation unique », il est tenu compte de tous les immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation, sur lesquels vous détenez la totalité ou une part indivise d'un droit réel (p. ex. pleine propriété, usufruit ...), qu'ils soient situés en Belgique ou à l'étranger. Toutefois, il n'est pas tenu compte:

- a) des autres habitations dont vous n'êtes que nu-propiétaire au 1er janvier de l'exercice d'imposition
- b) d'une autre habitation dont vous a réellement cédé le droit réel vous appartenant, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition en cours
- c) d'une autre habitation que vous n'occupez pas personnellement en raison :
  - d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par vous-même au 1er janvier de l'exercice d'imposition comme par exemple les habitations qui constituent des logements non améliorables, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du logement;
  - de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne vous permettent pas d'occuper effectivement l'habitation au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

✓ Vous habitez en Région bruxelloise

Pour avoir droit à cette réduction, le **revenu cadastral non indexé de tous les immeubles** que vous possédez **en Belgique** ne peut dépasser **745 euros**.

✓ Vous habitez en Région flamande:

Pour avoir droit à cette réduction, le **revenu cadastral non indexé de tous les immeubles** que vous possédez **en Région flamande** ne peut dépasser **745 euros**.

Si vous avez fait construire une habitation modeste ou si vous l'avez achetée à l'état neuf et que vous n'avez pas bénéficié d'une prime à l'achat ou à la construction, la réduction est portée à 50 % pour la première période de 5 ans.

## Je suis propriétaire ou locataire d'une habitation et reconnu handicapé. Puis-je bénéficier d'une réduction du précompte immobilier?

### ✓ Vous habitez en Région de Bruxelles-capitale:

Comme chef de famille handicapé, vous pouvez bénéficier en tant que propriétaire ou locataire d'une **réduction du précompte immobilier de 10 %**.

### ✓ Vous habitez en Région wallonne:

Comme chef de famille handicapé ou personne handicapée isolée vous pouvez bénéficier, en tant que propriétaire ou locataire, d'une **réduction du précompte immobilier de 125 euros**, multiplié par la fraction  $100/(100 + \text{total des centimes additionnels établis par la commune, l'agglomération, la province})$

### ✓ Vous habitez en Région flamande:

Comme chef de famille handicapé, vous pouvez bénéficier en tant que propriétaire ou locataire de la **réduction forfaitaire** pour personnes handicapées c.-à-d. un **montant fixe** de réduction.

Le tableau reprenant les montants de base fixes se trouve dans la loi. Ces montants de base sont chaque année indexés. **Une personne handicapée est égale à 2 enfants.**

Nombre d'enfants	Montant de base en EUR	2011
2	5,40	7,05
3	8,55	11,17
4	11,97	15,64
5	15,69	20,50
6	19,68	25,71
7	23,97	31,32
8	28,56	37,31
9	33,42	43,66
10	38,60	50,43

Le montant définitif de la réduction dépend également des centimes additionnels de la province et de la commune.

La réduction est octroyée pour l'habitation dans laquelle la personne handicapée a son **domicile officiel** selon le registre de la population **au 1er janvier de l'exercice d'imposition**.

La personne handicapée doit établir, indépendamment de son âge, qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans:

- ✓ soit son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail;
- ✓ soit son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'au moins 9 points, mesurés conformément aux guide et échelle médico-sociale applicables dans le cadre de la législation relative aux allocations aux handicapés;
- ✓ soit après la période d'incapacité primaire prévue à l'article 87 de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités coordonnée le 14 juillet 1994, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins comme prévu à l'article 100 de la même loi coordonnée;
- ✓ soit par une décision administrative ou judiciaire, il est handicapé physiquement ou psychiquement, ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 %.

Je suis propriétaire ou locataire d'une habitation et reconnu grand invalide de guerre. Puis-je bénéficier d'une réduction du précompte immobilier?

- ✓ Vous habitez en Région flamande ou de Bruxelles-capitale:

Comme grand invalide de guerre, vous pouvez bénéficier en tant que propriétaire ou locataire, d'une **réduction du précompte immobilier de 20 %**.

✓ Vous habitez en Région wallonne:

Comme grand invalide de guerre, vous pouvez bénéficier en tant que propriétaire ou locataire, d'une **réduction du précompte immobilier de 250 euros**, multiplié par la fraction  $(100/100 + \text{total des centimes additionnels établis par la commune, l'agglomération, la province})$ .

**Les réductions pour grand invalide de guerre et pour chef de famille handicapé ne peuvent pas être cumulées!**

Je suis propriétaire ou locataire d'une habitation et j'ai des enfants à charge. Puis-je bénéficier d'une réduction du précompte immobilier?

✓ Vous habitez en Région de Bruxelles-capitale:

Pour avoir droit à la réduction pour enfants à charge, vous devez, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, avoir au moins 2 enfants en vie dont l'un au moins est encore à votre charge.

L'occupant (propriétaire ou locataire) obtient une **réduction de 10 %** pour chaque enfant non handicapé à charge.

✓ Vous habitez en Région wallonne:

Pour avoir droit à la réduction pour enfants à charge, vous devez, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, avoir au moins 2 enfants en vie dont l'un au moins est encore à votre charge.

L'occupant (propriétaire ou locataire) obtient une **réduction de 125 euros**, multiplié par la fraction  $(100/100 + \text{total des centimes additionnels établis par la commune, l'agglomération, la province})$  pour chaque enfant non handicapé à charge.

✓ Vous habitez en Région flamande:

Pour avoir droit à la réduction pour enfants à charge, vous devez, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, avoir au moins 2 enfants admis au bénéfice des allocations familiales.

Depuis l'exercice d'imposition 1999, la réduction pour enfants admis au bénéfice des allocations familiales est une **réduction forfaitaire**, c.-à-d. **un montant fixe** de réduction. Le tableau reprenant les montants de base fixes se trouve dans la loi. Ces montants de base sont chaque année indexés.

Nombre d'enfants	Montant de base en EUR	2011
2	5,40	7,05
3	8,55	11,17
4	11,97	15,64
5	15,69	20,50
6	19,68	25,71
7	23,97	31,32
8	28,56	37,31
9	33,42	43,66
10	38,60	50,43

Le montant définitif de la réduction dépend également des centimes additionnels de la province et de la commune.

Je suis propriétaire ou locataire d'une habitation et j'ai des personnes handicapées à charge. Puis-je bénéficier d'une réduction du précompte immobilier?

✓ Vous habitez en Région de Bruxelles-capitale:

Pour avoir droit à la réduction pour personnes handicapées à charge, vous devez, au 1er janvier de l'exercice d'imposition:

1. avoir une **personne handicapée à votre charge**

L'occupant (propriétaire ou locataire) obtient une **réduction de 20 %** pour chaque personne handicapée à charge.

2. avoir votre **conjoint handicapé**

L'occupant (propriétaire ou locataire) obtient une **réduction de 20 %** pour le conjoint handicapé.

✓ Vous habitez en Région wallonne:

Pour avoir droit à la réduction pour personnes handicapées à charge, vous devez, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, **avoir à votre charge une personne handicapée** qui est atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou diminution de capacité physique ou psychique du chef d'une ou plusieurs affections, constatées avant l'âge de 65 ans.

L'occupant (propriétaire ou locataire) obtient une **réduction de 250 euros**, multiplié par la fraction  $(100/100 + \text{total des centimes additionnels établis par la commune, l'agglomération, la province})$  pour chaque personne handicapée à charge, y compris le conjoint ou le cohabitant légal.

✓ Vous habitez en Région flamande:

Pour avoir droit à la réduction pour personnes handicapées à charge, vous devez, au 1er janvier de l'exercice d'imposition:

1. avoir une **personne handicapée à votre charge;**

2. avoir votre **conjoint handicapé.**

Depuis l'exercice d'imposition 1999, la réduction pour enfants admis au bénéfice des allocations familiales est une **réduction forfaitaire**, c.-à-d. un **montant fixe** de réduction. Le tableau reprenant les montants de base fixes se trouve dans la loi. Ces montants de base sont chaque année indexés. **Une personne handicapée est égale à 2 enfants.**

Nombre d'enfants	Montant de base en EUR	2011
2	5,40	7,05
3	8,55	11,17
4	11,97	15,64
5	15,69	20,50
6	19,68	25,71
7	23,97	31,32
8	28,56	37,31
9	33,42	43,66
10	38,60	50,43

Le montant définitif de la réduction dépend également des centimes additionnels de la province et de la commune.

Je suis propriétaire ou locataire d'une habitation et j'ai d'autres personnes que des enfants ou des personnes handicapées à charge. Puis-je bénéficier d'une réduction du précompte immobilier?

Lorsque vous habitez en **Région wallonne** et si vous avez d'autres personnes que des enfants ou des personnes handicapées à charge, qui font partie de votre famille ou de la famille de votre conjoint ou de votre cohabitant légal, vous avez droit à une **réduction de 125 euros pour cette autre personne à charge**.

**Cette personne ne peut jamais être votre conjoint ou votre cohabitant légal!**

Comment puis-je obtenir une réduction du précompte immobilier? Dois-je faire une demande ou puis-je l'obtenir automatiquement?

✓ Vous habitez en Région de Bruxelles-capitale ou en Région wallonne:

Que vous soyez **propriétaire ou locataire**, vous devez **introduire vous-même la demande** de réduction.

Vous pouvez faire la demande:

- **dans les 6 mois** à compter de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle;
- sous la forme d'une **réclamation** (vous pouvez vous adresser à la recette des Contributions directes dont vous dépendez; celle-ci possède un modèle de réclamation);
- au **Directeur régional des Contributions directes** compétent dont l'adresse figure sur l'avertissement-extrait de rôle que vous avez reçu;
- en joignant un **certificat officiel** établissant la qualité de **grand invalide de guerre ou de personne handicapée** si vous demandez une de ces réductions.

✓ Vous habitez en Région flamande:

**En tant que propriétaire**, vous obtenez les réductions pour maison modeste, pour enfants admis au bénéfice des allocations familiales et pour personnes handicapées à charge **automatiquement**.

**En tant que locataire**, vous devez faire une fois la demande des réductions auxquelles vous pensez avoir droit via le "**meldingsformulier**" (= formulaire de communication).

Le précompte immobilier est un impôt régional qui n'est pas perçu de la même manière dans toutes les régions.

En effet, les receveurs fédéraux des contributions directes perçoivent le précompte immobilier relatif aux immeubles situés en Région wallonne et dans la Région de Bruxelles-capitale.

Depuis 1999, la Région flamande perçoit elle-même son précompte immobilier. Un seul service se charge de la perception, ainsi que des réductions du précompte immobilier dû pour les immeubles situés en Flandre.

L'adresse de ce service est:

**Agentschap Vlaamse Belastingdienst**

**Onroerende voorheffing**

**Bauwensplaats, 13 – bus 2**

**9300 – AALST**

**Tel.: 078 15 30 15 (Vlaamse belastinglijn)**

**Fax: 053 72 23 75**

**[www.onroerendevoorheffing.be](http://www.onroerendevoorheffing.be)**

**E-mail: [onroerendevoorheffing@vlaanderen.be](mailto:onroerendevoorheffing@vlaanderen.be)**

Toutes les informations concernant le précompte immobilier perçu pour la Région flamande, ainsi que pour les réductions éventuellement applicables, doivent être demandées à ce service.

# Les revenus immobiliers

---

## Qu'entend-t-on par revenus immobiliers? Que devez-vous déclarer?

Les revenus immobiliers sont les **revenus qui proviennent des biens immobiliers**. Vous devez en principe, pour chaque bien immobilier, déclarer le revenu cadastral (R.C.) qui lui a été attribué.

## Qui doit déclarer le revenu immobilier?

Les revenus de biens immobiliers doivent être déclarés par:

- ✓ le propriétaire;
- ✓ le possesseur;
- ✓ l'emphytéote;
- ✓ le superficiaire;
- ✓ l'usufruitier.

Par contre, le **nu-propriétaire** d'un immeuble ne doit rien déclarer.

Étant donné que les revenus du ménage sont imposés séparément, les personnes mariées et les cohabitants légaux doivent répartir entre eux leurs revenus immobiliers sur base de leur situation patrimoniale.



A partir de l'année des revenus 2005, le revenu immobilier de l'habitation que vous occupez personnellement sera exonéré dans de nombreux cas (voir p. 116).

## Le revenu immobilier de l'habitation que j'occupe personnellement ("l'habitation propre") est-il exonéré?

A partir de l'année des revenus 2005 (exercice d'imposition 2006), le revenu immobilier de l'habitation que vous occupez personnellement est exonéré à l'impôt des personnes physiques.



Le revenu immobilier de l'habitation que vous occupez personnellement n'est pas exonéré, si vous remboursez pour cette habitation un emprunt qui a été contracté:

- ✓ avant le 1/1/2005 (ou contracté à partir du 1/1/2005, mais qui est un refinancement d'un prêt contracté avant le 1/1/2005) à moins que vous n'ayez contracté un autre prêt à partir du 1/1/2005 pour la même habitation et pour lequel vous aviez choisi la déduction pour habitation propre et unique;
- ✓ à partir du 1/1/2005 alors que pour la même habitation, vous aviez encore un autre emprunt contracté avant le 1/1/2005, à moins que vous n'ayez choisi la déduction pour habitation propre et unique pour un emprunt contracté à partir du 1/1/2005.

**1ère possibilité:** pendant la période imposable, vous n'avez contracté **aucun emprunt** pour votre propre habitation (l'habitation que vous avez occupée pendant la période imposable).

Dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques, vous **ne devez plus mentionner** aux codes 1100/2100 et/ou 1101/2101, pour cette période imposable (et au plus tôt à partir de l'année des revenus 2005), **le revenu cadastral** de l'habitation que vous occupez personnellement.

**2ème possibilité:** pendant la période imposable, vous n'avez **qu'un seul emprunt conclu à partir du 1/1/2005 que vous avez contracté pour votre propre habitation** (l'habitation que vous avez occupée pendant la période imposable). Il s'agit du seul emprunt que vous avez contracté pour cette habitation.

Dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques, vous **ne devez plus mentionner** aux codes 1100/2100 et/ou 1101/2101, pour cette période imposable (et au plus tôt à partir de l'année des revenus 2005), **le revenu cadastral** de l'habitation que vous occupez personnellement.

**3ème possibilité:** pendant la période imposable, vous n'avez **qu'un seul emprunt conclu avant le 1/1/2005** (ou un refinancement d'un tel emprunt) que vous avez contracté pour votre propre habitation (l'habitation que vous avez occupée pendant la période imposable).

Vous devez **déclarer le revenu cadastral** de votre propre habitation aux codes 1100/2100 et/ou 1101/2101 (pour la manière dont le revenu immobilier doit être déclaré, voir p. 115).

**4ème possibilité:** vous avez contracté **un emprunt hypothécaire à partir du 1/1/2005** dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la **déduction pour habitation propre et unique**. Au moment où vous avez contracté cet emprunt, vous aviez **encore un emprunt en cours contracté avant le 1/1/2005** qui concernait la même habitation et dont les intérêts entrent en ligne de compte pour la **déduction d'intérêts** ou dont les amortissements en capital ou la prime d'assurance vie individuelle entrent en considération pour la **réduction majorée pour épargne-logement**.

**Si vous avez opté pour la déduction pour habitation propre et unique**, vous **ne devez plus**, à partir de l'année des revenus 2005, **mentionner** dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques **le revenu cadastral** de l'habitation que vous occupez personnellement pendant la période imposable.

**Si vous n'avez pas opté pour la déduction pour l'habitation propre et unique**, vous devez **mentionner le revenu cadastral** de l'habitation que vous occupez personnellement aux codes 1100/2100 et/ou 1101/2101 (pour la manière dont le revenu immobilier doit être déclaré, voir p. 115).

Je suis imposé(e) conjointement avec mon époux(se) ou mon (ma) partenaire, cohabitant légal. Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier?

### 1er cas: mariage sous le régime légal

Le régime légal est fondé sur l'existence de trois patrimoines:

- ✓ le patrimoine propre de l'époux A;
- ✓ le patrimoine propre de l'époux B;
- ✓ le patrimoine commun aux deux époux.

Les biens immobiliers acquis avant le mariage par donation, succession ou testament sont propres à chacun des époux.

Il en va tout autrement des **revenus** (revenu cadastral, loyers ...) tirés **de ces biens immobiliers**. Ces derniers appartiennent au **patrimoine commun** des époux. Ils doivent alors être déclarés à concurrence de 50 % dans le chef de chacun des époux.

#### **Exemple:**

Vous êtes marié(e) depuis 2003 sous le régime légal. Votre époux(se) est propriétaire d'une habitation qu'il/elle avait achetée avant votre mariage. Cette habitation, ayant un revenu cadastral non indexé de 1.000 euros, est louée à un couple de pensionnés.

#### **Déclaration à l'impôt des personnes physiques:**

Bien que le bien immobilier soit la propriété exclusive de votre époux(se), le revenu immobilier de l'habitation est commun. De ce fait, chacun de vous doit mentionner la moitié du revenu cadastral dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Votre époux(se) doit mentionner 500 euros au code 1106.

Vous devez mentionner 500 euros au code 2106.

## 2ème cas: mariage sous le régime de la séparation de biens

Dans le régime de la séparation de biens, il n'y a pas de patrimoine commun. Chacun des époux conserve la propriété de tous ses biens. Les biens que les deux époux achètent ensemble sont en principe propres à chacun d'eux pour moitié.

Les **revenus** (revenu cadastral, loyers ...) tirés **de ces biens immobiliers propres** sont **propres également**. Par conséquent, chaque époux doit déclarer les revenus tirés de ses biens immobiliers propres.

### **Exemple:**

Vous êtes marié(e) depuis 2003 sous le régime de la séparation des biens. Votre époux(se) est propriétaire d'une habitation qui est donnée en location à un couple de pensionnés. L'habitation a un revenu cadastral non indexé de 1.000 euros.

### **Déclaration à l'impôt des personnes physiques:**

Dans ce cas, chaque époux doit indiquer les revenus de ses propres biens immobiliers.

Votre époux(se) doit mentionner 1.000 euros au code 1106.

## 3ème cas: la cohabitation légale

Les **patrimoines** des cohabitants légaux **restent séparés**.

Le régime de la cohabitation légale est semblable à celui des personnes mariées sous le régime de la séparation de biens.

**Je suis imposé(e) isolément. Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier?**

Si vous êtes, conjointement avec une autre personne, propriétaire d'un bien immobilier, vous devez déclarer la partie du revenu cadastral qui correspond à votre part de propriété dans le bien immobilier.

### **Exemple:**

Vous êtes, conjointement avec votre partenaire, avec qui vous cohabitez de fait (pas le régime de la cohabitation légale), propriétaire d'une habitation située en Belgique, que vous donnez en location à un couple de pensionnés. L'habitation a un revenu cadastral non indexé de 1.000 euros. Votre part de propriété dans l'habitation s'élève à 50 %.

### **Déclaration à l'impôt des personnes physiques:**

Vous devez mentionner 500 euros (1.000 euros x 50 %) au code 1106 de votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Je suis imposé(e) conjointement avec mon époux(se) (ou partenaire).  
J'utilise une partie de mon habitation à des fins professionnelles.  
Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier?

**1ère étape: vous devez tout d'abord déterminer la partie du bien immobilier vous utilisez pour votre profession.**

Vous devez mentionner cette partie du revenu cadastral (non indexé) au code 1105/2105 de votre déclaration et ce, quel que soit

- ✓ le régime matrimonial;
- ✓ l'époux (le partenaire) propriétaire du bien immobilier;
- ✓ votre part de propriété dans l'habitation.

## 2ème étape: le solde doit être déclaré à titre de revenu immobilier

(pour la manière dont ce revenu doit être déclaré, voir p. 115).

### **Exemple:**

Monsieur et Madame Durant sont mariés sous le régime légal depuis 1986. Madame Durant utilise 50 % de l'habitation familiale (qui est la propriété exclusive de Monsieur Durant) à des fins professionnelles. Le revenu cadastral de l'habitation s'élève à 1.000 euros.

**L'épouse n'a pas payé de loyer à son mari pour la partie de l'immeuble utilisée à des fins professionnelles.**

### **Déclaration fiscale:**

Nature du bien immobilier	Monsieur Durant		Madame Durant	
	Code de la déclaration	Montant à déclarer	Code de la déclaration	Montant à déclarer
Habitation familiale	<b>1100</b>	(*)	<b>2100</b>	(*)
	<b>1105</b>	-	<b>2105</b>	€ 500

(\*) En principe, chaque époux doit mentionner 250 euros au code 1100/2100. A partir de l'année des revenus 2005, le revenu immobilier de l'habitation propre (l'habitation que le couple occupe personnellement) est cependant exonéré (voir p. 116).



Si le conjoint qui utilise l'habitation pour l'exercice de son activité professionnelle a payé des loyers à l'autre conjoint, propriétaire de l'habitation, et a déduit ces loyers à titre de frais professionnels, ces loyers doivent toujours être imposés à titre de revenus immobiliers! Dans ce cas, les revenus des loyers doivent toujours être déclarés comme revenus immobiliers aux codes 1109/2109 et 1110/2110.

### **Exemple:**

Monsieur et Madame Durant sont mariés sous le régime légal depuis 1986. Madame Durant utilise 50 % de l'habitation familiale (qui est la propriété exclusive de Monsieur Durant) à des fins professionnelles. Le revenu cadastral de l'habitation s'élève à 1.000 euros.

**L'épouse a payé un loyer à son mari pour la partie de l'immeuble utilisée à des fins professionnelles. Le montant total des loyers déductibles s'élève à 1.200 euros.**

### **Déclaration fiscale:**

Nature du bien immobilier	Monsieur Durant		Madame Durant	
	Code de la déclaration	Montant à payer	Code de la déclaration	Montant à payer
Habitation familiale	<b>1100</b>	(*)	<b>2100</b>	(*)
	<b>1105</b>		<b>2105</b>	-
	<b>1109</b>	€ 250	<b>2109</b>	€ 250
	<b>1110</b>	€ 600	<b>2110</b>	€ 600

(\*) En principe, chaque époux doit mentionner 250 euros au code 1100/2100. A partir de l'année des revenus 2005, le revenu immobilier de l'habitation propre (l'habitation que le couple occupe personnellement) est cependant exonéré (voir p. 116).

Je suis propriétaire d'un bien immobilier situé en Belgique que j'utilise comme seconde résidence. Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier? A combien s'élève mon revenu immobilier?

### **Déclaration à l'impôt des personnes physiques:**

Vous devez mentionner le revenu cadastral non indexé au code 1106/2106 (si vous êtes imposée conjointement avec votre époux ou votre partenaire, vous devez éventuellement répartir ce revenu cadastral, voir p. 115).

#### Revenu immobilier:

Le revenu immobilier imposable est le revenu cadastral indexé (coefficient d'indexation pour l'années des revenus 2010: **1,5461** et pour l'année des revenus 2011: **1,5790**), majoré de 40 %.

Je suis propriétaire d'un bien immobilier situé en Belgique que je donne en location à une personne physique qui ne l'utilise pas à des fins professionnelles. Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier? A combien s'élève mon revenu immobilier?

### **Déclaration à l'impôt des personnes physiques:**

Vous devez mentionner le revenu cadastral non indexé au code 1106/2106 (si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez éventuellement répartir ce revenu cadastral comme spécifié aux p. 115 et suivantes).

#### Revenu immobilier:

Le revenu immobilier imposable est le revenu cadastral indexé (coefficient d'indexation pour l'années des revenus 2010: **1,5461** et pour l'année des revenus 2011: **1,5790**), majoré de 40 %.

Je suis propriétaire d'un bien immobilier situé en Belgique que je donne en location à une personne physique qui l'utilise (partiellement) à des fins professionnelles. Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier?

Si votre locataire (personne physique) n'affecte que partiellement le bien immobilier loué à l'exercice de son activité professionnelle, il convient d'établir une distinction entre les possibilités suivantes:

### 1ère possibilité



- ✓ il n'y pas de bail enregistré;
- ✓ un bail enregistré existe, **mais** il ne précise pas la partie professionnelle et la partie privée du loyer et des avantages locatifs.



Dans ce cas, vous devez déclarer:

- ✓ **le revenu cadastral non indexé** au **code 1109/2109** (si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez déclarer le revenu cadastral, voir p. 118);
- ✓ **le loyer et les avantages locatifs** de la **partie** utilisée à des fins d'**habitation** et de celle affectée à l'exercice de l'**activité professionnelle** au **code 1110/2110** (si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez déclarer le loyer et les avantages locatifs, voir p. 118).

### 2ème possibilité

il existe un bail enregistré qui distingue la partie professionnelle et la partie privée du loyer et des avantages locatifs.



Dans ce cas, vous devez déclarer:

- ✓ **le revenu cadastral non indexé** de la **partie** utilisée à des fins d'**habitation** au **code 1106/2106** (si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez déclarer le revenu cadastral, voir p. 118);

- ✓ **le revenu cadastral non indexé** de la **partie** affectée à l'exercice de l'**activité professionnelle** au **code 1109/2109** (si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez déclarer le revenu cadastral, voir p. 118);
- ✓ **le loyer et les avantages locatifs** de la **partie** affectée à l'exercice de l'**activité professionnelle** au **code 1110/2110** (si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez déclarer le loyer et les avantages locatifs, voir p. 118).

Je suis propriétaire d'une habitation située à l'étranger. J'utilise l'habitation comme seconde résidence. Comment dois-je déclarer mon revenu immobilier?

## ● Que faut-il déclarer?

Le bien immobilier est-il bien loué?

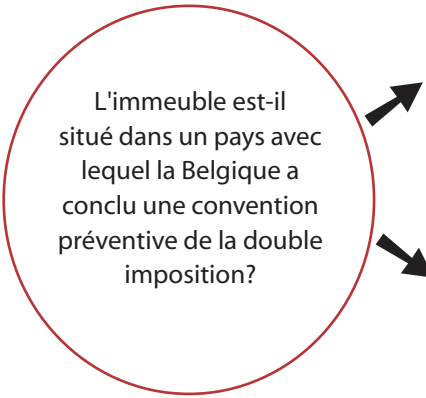
Si oui, mentionnez, dans la déclaration, le **loyer brut** de cet immeuble après déduction des impôts étrangers afférents à ce revenu (\*).

Si non, mentionnez, dans la déclaration, la **valeur locative brute** (\*\*) de cet immeuble après déduction des impôts étrangers afférents à cet immeuble (\*).

(\*) Si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez répartir, le cas échéant, le revenu du bien immobilier, voir p. 115.

(\*\*) Il s'agit du loyer brut moyen annuel qui aurait pu être recueilli au cours de la période imposable si le bien avait été mis en location.

## ● Où faut-il le déclarer?



L'immeuble est-il  
situé dans un pays avec  
lequel la Belgique a  
conclu une convention  
préventive de la double  
imposition?

Si oui, mentionnez le **loyer brut** / la valeur locative

- au code **1130/2130** pour un immeuble bâti (\*)
- au code **1131/2131** pour un immeuble non bâti (\*)

Si non, mentionnez le **loyer brut** / la valeur locative

- au code **1123/2123** pour un immeuble bâti (\*)
- au code **1124/2124** pour un immeuble **non** bâti (\*)

(\*) Si vous êtes imposé(e) conjointement avec votre époux(se) ou votre partenaire, vous devez répartir, le cas échéant, le revenu du bien immobilier, voir p. 115.

Vous pouvez consulter la liste des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à l'adresse internet suivante:  
<http://fiscus.fgov.be/interfafzfr/international/circul/2000-1267.001.htm>.

Cette brochure peut être **téléchargée ou commandée** via le site internet:

[www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be) → Publications

ou à l'adresse suivante:

Service Public Fédéral FINANCES  
Service d'encadrement coordination stratégique et communication  
North Galaxy  
Boulevard du Roi Albert II 33 - bte 70  
1030 Bruxelles

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser au:

**Contact center**

**INFOFIN**

Service Public Fédéral FINANCES

**0257 257 57** (tarif local)

chaque jour ouvrable entre 8 et 17 heures

