

F A Q
CONCERNANT LA
"DEDUCTION FISCALE POUR LA PROPRE HABITATION UNIQUE"
Le nouvel incitant fiscal dans le cadre de la politique de logement

Les articles de la loi-programme du 27 décembre 2004 contiennent un certain nombre de dispositions qui offrent un nouvel incitant fiscal dans le cadre de la politique de logement.

Voici ci-après un certain nombre de questions et réponses sur le sujet. Le but de ce texte est de parvenir rapidement à une interprétation uniforme des principales dispositions de cette législation.

Les réponses ont été établies dans le cadre d'une concertation entre des représentants de la Fédération Financière Belge (Febelfin) , et du SPF Finances et du Ministre des Finances.

Ce FAQ existe également en néerlandais.

1. Les deux conjoints ou cohabitants légaux peuvent-ils obtenir la déduction pour habitation unique lorsqu'ils doivent tous deux, du fait de leur régime matrimonial, déclarer une partie du revenu cadastral de l'habitation propre et unique qui appartient en pleine propriété à l'un des deux, et lorsqu'ils sont tous deux emprunteurs ?

La déduction pour habitation unique vise à donner au contribuable la possibilité de déduire les intérêts et amortissements de capital d'un emprunt hypothécaire de son revenu net total. Cet emprunt doit avoir pour objectif de lui permettre d'acquérir ou de conserver son habitation unique, qui est en outre son habitation propre (il s'agit de l'habitation qu'il/elle occupe lui/elle-même). L'habitation ici visée est, selon la règle générale, l'habitation dont le contribuable est le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier.

Celui qui est propriétaire et emprunteur et qui remplit aussi les autres conditions peut donc sans aucun doute obtenir la déduction pour habitation unique.

En ce qui concerne l'autre conjoint, il semble à première vue que le fait que celui-ci ne soit pas propriétaire constitue un obstacle à l'obtention de la déduction pour habitation unique. Toutefois, il y a lieu de signaler que l'article 127 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 contient une exception : pour les personnes mariées, on ne prend pas en considération le propriétaire mais le bénéficiaire d'un revenu. Il est donc possible que celui qui n'est pas propriétaire de l'habitation doive malgré tout déclarer un revenu (c'est par exemple le cas lorsque les revenus d'un bien immobilier propre tombent dans le patrimoine de la communauté matrimoniale du fait du régime matrimonial). Dans ce cas, il peut être admis que la déduction pour habitation unique soit accordée à l'autre conjoint si celui-ci est également emprunteur et remplit toutes les autres conditions.

2. Si l'un des conjoints n'est ni propriétaire ni emprunteur mais qu'il doit, du fait de son régime matrimonial, malgré tout déclarer une partie du revenu cadastral, peut-il/elle y appliquer des déductions fiscales ?

Seul celui qui a consenti la dépense, en l'occurrence l'emprunteur, peut appliquer la déduction pour habitation unique.

3. J'utilise une partie de mon habitation unique propre à des fins professionnelles. Puis-je déduire mes intérêts hypothécaires ?

Pour autant que les intérêts hypothécaires ne portent pas sur la partie de l'habitation affectée à l'exercice de la profession, ils entrent en considération pour la déduction pour habitation unique.

Les intérêts liés au financement de la partie professionnelle peuvent en revanche être déduits comme frais professionnels.

4. Je loue une chambre ou une partie de mon habitation propre et unique. Puis-je déduire mes intérêts hypothécaires ?

Lorsqu'il s'agit d'une location, la déduction pour habitation unique ne peut être accordée sur la partie des intérêts qui concernent la partie louée de l'habitation.

L'article 12, § 3, du Code des Impôts sur les Revenus 1992 stipulant qu'aucune exonération n'est accordée pour la partie qui n'est pas occupée par le contribuable lui-même, la déduction ordinaire des intérêts sera possible pour les intérêts portant sur cette partie louée de l'habitation.

5. Je fais construire une nouvelle habitation dont les travaux traînent en longueur et durent quelques années. Puis-je déjà appliquer la déduction pour habitation unique durant les années où je n'occupe pas encore effectivement l'habitation ?

Oui, pour autant qu'il soit satisfait à toutes les conditions de base (habitation propre et unique, etc.).

6. J'achète ou fais construire une habitation que je n'occupe pas effectivement durant quelques années, mais que je loue à un tiers pour des raisons autres que professionnelles ou sociales. Puis-je déjà appliquer la déduction pour habitation unique durant les années où je n'occupe pas encore effectivement l'habitation ?

Dès lors que l'une des conditions de base n'est pas remplie, la déduction pour habitation unique ne peut jamais s'appliquer; il est en fait indispensable que le contribuable occupe lui-même l'habitation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

7. J'achète une habitation mais le propriétaire précédent continue d'y habiter pendant quelques mois dans l'attente de l'achèvement des travaux de construction de son nouveau logement. Puis-je déjà appliquer la déduction pour habitation unique pour les mois où je n'occupe pas encore effectivement l'habitation ?

Pour autant que le propriétaire précédent ne doive attendre que quelques mois avant de pouvoir prendre possession de son nouveau logement et qu'il demeure durant ce temps dans l'habitation, la déduction pour habitation unique peut déjà être appliquée.

8. Je possède une habitation pour laquelle je bénéficie de la déduction pour habitation unique. Après quelques années, j'en achète une seconde dans laquelle j'emménage. Je conserve toutefois la première habitation. Quid de la déduction pour habitation unique découlant de la première habitation ?

La déduction pour habitation unique se compose d'un montant de base et d'une majoration éventuelle.

Dans ce cas, le montant de base de la déduction pour habitation unique est maintenu, car c'est la situation au 31-12 de l'année du prêt qui est déterminante.

La majoration est définitivement supprimée à partir de l'année où l'on possède au 31-12 une seconde habitation, car c'est au 31-12 de chaque année que cette condition est examinée.

Quoi qu'il en soit, pour la nouvelle habitation, aucune déduction pour habitation unique n'est possible.

9. Je souscris à un emprunt pour mon habitation propre et unique dont je suis usufruitier ou emphytéote. Puis-je bénéficier de la nouvelle déduction pour habitation unique ?

Oui, comme la superficie et la possession, l'usufruit et l'emphytéose sont, pour l'application de la déduction pour habitation unique, deux manières possibles d'acquérir une habitation propre.

10. Si j'hérite après 5 ans de la nue-propriété de l'habitation de mes parents, est-ce que je perds ma majoration de déduction pour habitation unique ?

Etant donné que dans le Code des Impôts sur les Revenus 1992, la notion de "propriétaire" fait référence à quelqu'un qui acquiert un revenu, seul le plein propriétaire peut être visé. L'acquisition d'une nue-propriété ne constitue donc dans ce cas pas un obstacle à la poursuite de l'application de la majoration de la déduction pour habitation unique.

11. Que faut-il entendre par "acquisition ou conservation" d'une habitation ?

Les notions d'"acquisition" et de "conservation" doivent se comprendre dans un sens très large.

Ainsi, on entend par "acquisition" tant l'achat d'une habitation que la construction d'une nouvelle habitation.

En ce qui concerne la notion de "conservation", l'emprunt doit viser soit à majorer ou à maintenir la valeur des biens immobiliers en effectuant des travaux de transformation, de rénovation, d'adaptation, de modernisation ou de maintenance, soit à garder l'habitation en possession.

12. J'achète en 2005 un terrain à bâtir et je contracte un emprunt pour cet achat. Ensuite, en 2005 ou 2006, je contracte un emprunt pour la construction de mon habitation propre et unique. Ces emprunts entrent-ils en considération pour la déduction pour habitation unique ?

L'emprunt souscrit pour l'achat du terrain à bâtir ne concerne pas l'acquisition d'une habitation propre. Cet emprunt n'entre donc pas en ligne de compte pour la déduction pour habitation unique. Néanmoins, les intérêts de cet emprunt peuvent être déduits du revenu cadastral du terrain à bâtir. Ce revenu cadastral doit en effet être déclaré tant qu'aucune habitation n'a été construite sur le terrain.

L'emprunt souscrit pour construire l'habitation entre en considération pour la déduction pour habitation unique.

13. J'achète en 2005 un terrain à bâtir sur lequel je construis mon habitation propre et unique. Je contracte en 2005 un emprunt pour financer l'achat du terrain et la construction de l'habitation. Cet emprunt entre-t-il en considération pour la déduction pour habitation unique ?

Si un même emprunt hypothécaire vise à la fois l'acquisition d'un terrain à bâtir et la construction d'une habitation sur ce terrain, il entre en considération pour la déduction pour habitation unique.

14. Si 5 personnes veulent acheter ensemble une habitation, ont-elles toutes droit à la déduction complète pour habitation unique ?

En ce qui concerne la déduction pour habitation unique, chaque personne entre en considération pour sa part de l'emprunt si elle remplit les conditions fixées.

15. Lorsque des conjoints ou des cohabitants légaux ont 3 enfants à charge ou plus, ont-ils tous deux droit à une majoration de la déduction de 50 euros ?

Oui.

16. Mon conjoint et moi-même souscrivons en 2005 à un emprunt pour notre habitation propre et unique, pour lequel nous prenons chacun séparément une assurance qui couvre dans les deux cas 100 % du capital. De quelles déductions fiscales pouvons-nous bénéficier ?

La déduction pour habitation unique à concurrence des intérêts payés, des amortissements de capital et de la prime d'assurance à concurrence d'un maximum de 1.500 EUR + majoration(s).

Le fait que les deux conjoints souscrivent à une assurance qui couvre dans les deux cas 100 % maximum du capital n'influence aucunement le montant de la déduction à obtenir pour cette prime.

17. Je paie 1800 euros pour l'amortissement de mon capital et les intérêts et j'entre en considération pour la déduction majorée de 1500 + 500 euros pour habitation propre et unique. Je dispose en outre encore d'une assurance-vie individuelle dont je souhaiterais déduire fiscalement la prime de 300 euros. Dans quelle mesure puis-je encore déduire cette prime ?

Etape 1 : les 1800 euros que je paie pour l'amortissement de mon capital et les intérêts sont d'abord utilisés pour la majoration de 500 euros. Il reste 1300 euros.

Etape 2 : ces 1300 euros restants sont versés dans le “panier de base” de la déduction pour habitation unique.

Etape 3 : calculez, sur la base de votre revenu, l’“ancien panier” maximum (= épargne à long terme). Disons que cela fait 1400 euros.

Etape 4 : déduisez de l’“ancien panier” que vous venez de calculer le montant qui venait en déduction du panier de base habitation propre et unique. Dans l'exemple, cela signifie 1400 euros – 1300 euros = 100 euros. La prime d'assurance-vie peut donc encore entrer en ligne de compte pour 100 euros pour l’“ancien panier”.

18. Je souscris à un emprunt en 2005 pour la transformation de mon habitation propre et unique. Je bénéficie toujours des avantages fiscaux liés à mon emprunt pour l'achat de l'habitation, qui date de 2001. De quels avantages fiscaux puis-je bénéficier ?

Dans la mesure où les avantages fiscaux liés à l'emprunt pour l'achat de l'habitation s'appliquent toujours, le régime tel qu'il existait avant le 1.1.2005 continue de s'appliquer, tant à l'ancien qu'au nouvel emprunt.

19. J'ai souscrit en 2000 à un prêt afin de construire mon habitation propre et unique. Le 20 juin 2005, je vends cette habitation. Après transfert de l'hypothèque, je reporte l'emprunt sur un autre bien immobilier. Comment cet emprunt sera-t-il traité au plan fiscal ?

Le fait du transfert d'hypothèque ne modifie rien à la date à laquelle l'emprunt fut contracté. Il s'agit donc d'un ancien emprunt auquel s'applique l'ancien système aux anciennes conditions.