

# Le nouveau régime du « chèque habitat » en Région wallonne

par

Marc BOURGEOIS

*Professeur ordinaire à l'Université de Liège  
Co-président du Tax Institute de l'ULiège*

Fanny VOISIN

*Assistante à l'Université de Liège (Tax Institute de l'ULiège)  
Avocate au barreau de Liège*

## Introduction

À l'occasion de la sixième réforme de l'État, les trois Régions du pays ont obtenu une extension sensible de leurs prérogatives en matière d'impôt des personnes physiques. Entre autres choses, elles sont désormais exclusivement compétentes pour fixer le régime des réductions et crédits d'impôt relatifs aux dépenses en vue d'acquies ou de conserver l'habitation propre. Tout comme la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale, la Région wallonne s'est attelée à réformer les règles afférentes à ces avantages fiscaux désormais régionalisés. Plusieurs modifications par décret ou par ordonnance sont survenues depuis l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> juillet 2014, de la dernière réforme institutionnelle. Le fait régional s'est affirmé de manière radicale en ce sens que les options retenues en Flandre, à Bruxelles et en Wallonie ont été pour le moins différentes voire divergentes. Ceci ne manque pas de compliquer singulièrement la tâche des conseillers fiscaux, des administrations concernées et, bien entendu, des contribuables (dont la déclaration fiscale à remplir s'avère plus complexe qu'autrefois).

Dans le cadre de la présente contribution, l'on se propose de décrire le contexte et d'analyser en profondeur

cette première grande réforme du régime de l'impôt des personnes physiques<sup>1</sup> wallon. Dans un premier temps, les éléments essentiels du cadre institutionnel, dans lequel la Région wallonne a élaboré sa réforme, font l'objet d'une description synthétique (section 1). Ensuite, des éléments de contexte sont offerts de manière à bien identifier les enjeux pour la Wallonie, en relation avec les régimes antérieurs d'aides (fiscales) à l'acquisition ou la conservation de la propriété en Belgique. Un bref commentaire du droit flamand et du droit bruxellois aujourd'hui en vigueur (tels que réformés depuis la sixième réforme de l'État) est proposé à cette occasion (section 2). Après une présentation globale de la dynamique sous-jacente et de la structure générale de la réforme wallonne (section 3), la nouvelle réduction d'impôt, connue sous le nom de chèque habitat, fait l'objet d'un examen technique approfondi (section 4).

## Section 1 – Le cadre institutionnel<sup>2,3</sup>

### A. ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX

Le législateur institutionnel a mis en œuvre le volet fiscal de la sixième réforme de l'État et opéré la régionalisation tarifaire d'approximativement un quart du mon-

(1) En abrégé : « IPP ».

(2) Pour une analyse approfondie des aspects fiscaux et financiers de la sixième réforme de l'État, voy. B. BAYENET, M. BOURGEOIS et D. DARTE, *Les finances et l'autonomie fiscale des entités fédérées après la sixième réforme de l'État. Précis des nouvelles règles de financement des Communautés et des Régions*, Bruxelles, Larcier, 2017, 994 p. Voy. aussi B. BAYENET et M. BOURGEOIS, « Le financement des entités fédérées en Belgique : quels changements après la sixième réforme de l'État ? », in J. SAUTOIS et M. UYTENDAELE, *La sixième réforme de l'État (2012-2013) – Tournant historique ou soubresaut ordinaire ?*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 263-310 ; B. BAYENET, M. BOURGEOIS et M. UHODA, « Organisation fédérale de l'État et assainissement des finances publiques : l'exemple de la Belgique », in C. DOCCLO (éd.), *Alabaster 1938-2013 IFA*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 193-217.

(3) Pour un commentaire critique du volet fiscal (IPP) de la sixième réforme de l'État, voy. M. BOURGEOIS, « La régionalisation partielle de l'impôt des personnes physiques après la sixième réforme de l'État », *R.F.R.L.*, 2014/4, pp. 247-296. Voy. aussi C. DELAERE, *De nieuwe personenbelasting na de zesde staatshervorming*, Schoten, Biblo, Fiscoloog books, 2014 ; B. PEETERS et N. PLETS, « Fiscale aspecten van de zesde staatshervorming. Nieuwe

tant de l'impôt des personnes physiques par le biais de la *loi spéciale du 6 janvier 2014 portant réforme du financement des communautés et des régions, élargissement de l'autonomie fiscale des régions et financement des nouvelles compétences*<sup>4</sup>. Dans la suite de l'exposé, la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989 telle que modifiée par la loi spéciale du 6 janvier 2014 sera désignée par l'acronyme « LSF ».

Tant pour les contribuables et les praticiens de la fiscalité que pour les autorités publiques, cette réforme tient lieu de « petite révolution » dont les conséquences se font progressivement sentir. Les *contribuables* voient déjà leur charge fiscale varier sensiblement en fonction de la région du pays dans laquelle ils sont domiciliés de fait. Les *praticiens de la fiscalité* (comptables et experts-comptables, conseils fiscaux, avocats fiscalistes, notaires, etc.) doivent désormais se familiariser avec des règles différentes d'une région à l'autre et les combiner de manière optimale avec le régime fédéral par ailleurs en vigueur (et lui-même évolutif).

Le législateur institutionnel de 2011-2014 a pris la décision de régionaliser un certain nombre de dépenses fiscales en matière d'IPP.

Une dépense fiscale n'est pas une « dépense » à proprement parler. Il s'agit d'une moins-value en termes de recettes, qui trouve sa source dans la volonté du législateur d'utiliser l'instrument fiscal en vue de réaliser ses politiques à proprement parler (soutien de l'investissement, protection de l'environnement, accès au logement, etc.). Selon l'article 47 de la loi du 22 mai 2003 portant organisation du budget et de la comptabilité de l'État fédéral<sup>5</sup>, « *les dépenses fiscales comprennent tous les abattements, réductions et exceptions au régime général d'imposition dont bénéficient des contribuables ou des activités d'ordre économique, social ou culturel pendant l'année budgétaire* ».

Techniquement, les avantages fiscaux pour lesquels les régions deviennent exclusivement compétentes consistent en des réductions ou crédits d'impôt qui

avaient été introduits initialement par l'autorité fédérale (le cas échéant, après avoir connu un processus de conversion du statut de « déduction » en « réduction »)<sup>6</sup>. Le législateur fédéral doit donc se désinvestir dans ce domaine et laisser les régions décider seules de maintenir tels quels, de modifier ou de supprimer les dépenses fiscales ainsi précisément énumérées dans le nouvel article 5/5 de la LSF :

« § 4. *Seules les régions sont compétentes pour les réductions d'impôt et les crédits d'impôt relatifs aux dépenses suivantes :*

1° *les dépenses<sup>7</sup> en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre ;*

2° *les dépenses de sécurisation des habitations contre le vol ou l'incendie ;*

3° *les dépenses pour l'entretien et la restauration de monuments et sites classés ;*

4° *les dépenses payées pour des prestations dans le cadre des agences locales pour l'emploi et pour des prestations payées avec des titres-services autres que des titres-services sociaux ;*

5° *les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie dans une habitation à l'exclusion des intérêts qui se rapportent à des contrats de prêt visés à l'article 2 de la loi de relance économique du 27 mars 2009<sup>8</sup> ;*

6° *les dépenses de rénovation d'habitations situées dans une zone d'action positive des grandes villes ;*

7° *les dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré.*

(...) »<sup>9</sup>.

L'exclusivité de compétence régionale pour les dépenses fiscales en cause se définit en fonction de dépenses, de nature privée, accomplies par les contribuables, et qui constituent le fait générateur des avantages fiscaux octroyés en matière d'IPP sous la forme de réductions ou de crédits d'impôt.

perspectieven voor de Gewesten eens de gordiaanse bevoegdheidsknoop is ontwaard », A.F.T., 2014/4, pp. 5-44 (cette contribution est également parue dans L.R.B., 2014/1, pp. 3-71) ; J. WELLENS, *Sixième réforme de l'État – L'impôt des personnes physiques au cœur de la tourmente*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2014.

(4) M.B., 31 janvier 2014. Cette loi modifie sensiblement la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, M.B., 17 janvier 1989, telle qu'elle avait déjà été modifiée en 1993 et en 2001.

(5) M.B., 3 juillet 2003.

(6) L'article 104 du C.I.R. 1992, relatif aux dépenses déductibles de l'ensemble des revenus nets, a été vidé de sa substance par des lois successives. Tout d'abord, une loi de 2012 (loi du 13 décembre 2012 portant des dispositions fiscales et financières, M.B., 20 décembre 2012) a converti en « réduction » la déduction auparavant prévue pour les libéralités (qui demeure une compétence exclusivement fédérale), pour les rémunérations d'un employé de maison (qui demeure une compétence exclusivement fédérale), pour les frais de garde d'enfant (qui demeure une compétence exclusivement fédérale) et pour les frais d'entretien et de restauration de monuments et sites classés (qui devient une compétence régionale exclusive). Une loi du 8 mai 2014 (qui a transposé dans le Code des impôts sur les revenus les conséquences légales induites par la sixième réforme de l'État) a converti, quant à elle, en réduction d'impôt (régionale ou fédérale selon que l'habitation est ou non « propre » au moment de l'octroi de la réduction) la déduction pour habitation propre et unique telle qu'elle était réglée auparavant aux articles 115 et 116 du C.I.R. 1992.

(7) Les dépenses concernées sont notamment le « *paiement d'intérêts ou remboursement en capital de prêts qui ont été contractés en vue de construire, acheter, transformer ou rénover une habitation propre ; le paiement des primes d'assurance-vie solde restant dû qui garantissent les emprunts ci-dessus ; le paiement des primes d'assurance-vie individuelles qui ont été contractées en vue de construire, acheter, transformer ou rénover une habitation propre ; les redevances d'emphytéose ou de superficie payées pour l'habitation propre* » (Doc. parl., Chambre, 2012-2013, n° 52-2974/1, p. 28).

(8) Sur cette exception à la compétence régionale exclusive, voy. l'article 145/24, § 3, du C.I.R. 1992.

(9) C'est nous qui soulignons.

Une chose est de reconnaître au profit des régions une autonomie fiscale étendue en matière d'impôt des personnes physiques. Autre chose est de leur donner carte blanche dans le champ des prérogatives qui seront désormais les leurs. Le législateur institutionnel a révélé sa conception politico-philosophique de la structure institutionnelle belge en prévoyant des garde-fous fondamentaux de nature à éviter que l'IPP soit utilisé comme un instrument de déloyauté ou d'entrave aux libertés de circulation (dispositifs discriminatoires ou protecteurs) par rapport aux autres composantes de la nouvelle Belgique fédérale.

Selon l'article 1<sup>er</sup>ter, alinéa 1<sup>er</sup>, de la LSF,

« L'exercice des compétences fiscales des régions visées dans la présente loi s'opère dans le respect de la loyauté fédérale visée à l'article 143 de la Constitution et du cadre normatif général de l'union économique et de l'unité monétaire, ainsi que des principes suivants : 1° l'exclusion de toute concurrence fiscale déloyale ; 2° l'évitement de la double imposition ; 3° la libre circulation des personnes, biens, services et capitaux ».

Toutes ces limitations sont placées sous le contrôle de la Cour constitutionnelle qui peut donc, à leur propos, rendre un arrêt sur recours en annulation ou question préjudicielle.

D'autres restrictions générales, de caractère jurisprudentiel, continuent de caractériser l'exercice par les collectivités fédérées de leur autonomie fiscale. Ainsi, dans sa jurisprudence élaborée depuis le début des années nonante, la Cour constitutionnelle a admis que lors de l'adoption d'une mesure fiscale, le législateur compétent peut également viser, par ce biais, à encourager ou à décourager certains comportements. La circonstance que, ce faisant, il contribuerait à la

réalisation d'un objectif relevant de la compétence matérielle d'un autre législateur ne saurait avoir pour conséquence que la mesure fiscale concernée serait contraire aux règles répartitrices des compétences entre l'autorité fédérale, les communautés et les régions. Il n'en irait autrement que si le législateur fiscal concerné, par l'adoption d'une disposition fiscale, rendait impossible ou exagérément difficile l'exercice, par les autres législateurs matériellement compétents, des compétences qui leur reviennent (*principe de proportionnalité*)<sup>10</sup>.

## B. LES DÉPENSES EN VUE D'ACQUÉRIR OU DE CONSERVER L'HABITATION PROPRE

### 1. Exclusivité de compétence

En conséquence de l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État, les régions sont donc désormais exclusivement compétentes pour introduire, régler et modifier le régime, en matière d'impôt des personnes physiques, des réductions d'impôt et crédits d'impôt relatifs aux dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre (art. 5/5, § 4, de la LSF). L'exclusivité de compétence régionale repose sur un fait générateur d'avantages fiscaux (les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre) et englobe une batterie de réductions et crédits d'impôt à l'IPP qui – au jour de l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État – ont été repris, dans le Code des impôts sur les revenus, aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, sous une nouvelle sous-section *lloctodecies* (du Titre II, Chapitre III, section 1, du C.I.R. 1992), intitulée « Réductions d'impôt pour l'habitation propre »<sup>11</sup>. Chaque fois et dans la mesure où une habitation est qualifiable de « propre », les éventuels réductions ou crédits d'impôt à l'impôt des personnes physiques sont nécessairement régionaux (dispositions « régionales » du Code des impôts sur les revenus).

(10) La Cour constitutionnelle a même pu estimer qu'un législateur fiscal ne doit pas nécessairement renoncer, dans l'exercice de ses attributions fiscales, à toute disposition qui pourrait éventuellement influencer le comportement des contribuables dans un sens différent de celui que l'autorité matériellement compétente pourrait vouloir encourager. Tel ne serait le cas que si le législateur fiscal rendait à cette occasion impossible ou exagérément difficile l'exercice, par les régions, de leurs compétences. Voy. l'avis de la section de législation du Conseil d'État relatif à la proposition de loi spéciale « portant réforme du financement des communautés et des régions, élargissement de l'autonomie fiscale des régions et financement des nouvelles compétences », *Doc. parl.*, Chambre, 2012-2013, n° 53-2974/2, p. 13. L'avis cite l'arrêt suivant de la Cour constitutionnelle : C.C., 13 juin 2013, n° 83/2013, B.3.3. et B.3.6. Voy. aussi les développements consacrés à cette question de la proportionnalité dans l'exercice de l'autonomie fiscale, in M. BOURGEOIS, « Fin de législature : le point sur l'autonomie fiscale des communautés et des régions », *Comptabilité & Fiscalité Pratiques*, 2003, pp. 209-277, spéc. pp. 231-235.

(11) Cette nouvelle sous-section a été insérée dans le Code des impôts sur les revenus par une loi du 8 mai 2014 (M.B., 28 mai 2014). Lorsque la décision de régionaliser les avantages fiscaux liés à l'habitation propre en matière d'IPP a été prise par les négociateurs de la sixième réforme de l'État, une alternative se présentait à eux. D'un côté, l'autorité fédérale pouvait décider d'abroger l'ensemble des régimes avantageux en question, à dater de l'entrée en vigueur de la réforme institutionnelle (le 1<sup>er</sup> juillet 2014) et de laisser ainsi le soin aux régions de fixer elles-mêmes les règles relatives aux réductions ou crédits d'impôt qu'elles souhaitaient (ré)introduire en la matière. Cette option engendrait néanmoins un risque sérieux de discontinuité dans l'octroi aux contribuables des avantages concernés, en ce sens que les régions désormais seules compétentes pouvaient n'avoir pas le temps de prendre les décisions requises et de les concrétiser par voie de décret ou d'ordonnance dans les délais permettant d'offrir les avantages souhaités dès l'exercice d'imposition 2015. Ce risque de discontinuité était de nature à répandre l'impression générale que la sixième réforme de l'État était fiscalement désavantageuse en soi. Pour conjurer ce risque, l'autorité fédérale avait une faculté alternative, à savoir offrir aux régions, au moment de la « régionalisation », un régime normatif élaboré sur mesure (un « paquet » législatif) et utilisable aussi longtemps que les autorités régionales n'auraient pas décidé d'amender voire de supprimer ces règles. C'est cette deuxième option qui a été choisie, de manière telle que – entre autres – les 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> nouveaux ont été introduits, juste avant l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État, dans le Code des impôts sur les revenus. Ces dispositions, adoptées formellement en mai 2014, se sont retrouvées, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014, dans le champ de compétence exclusif des régions (à l'exclusion donc de l'autorité fédérale, pourtant rédactrice de ces règles). En l'absence de décision normative régionale, la continuité des régimes avantageux pour les contribuables (contrats d'emprunt en cours) pouvait être, dès lors, assurée.

En ce qui concerne les *dépenses en vue d'acquérir ou de conserver une habitation autre que propre*, le législateur fiscal fédéral conserve le droit d'introduire, de maintenir, de modifier ou de supprimer les réductions d'impôt (ou crédits d'impôt) prévues en matière d'impôt des personnes physiques. En l'état actuel des choses, les réductions d'impôt liées à une habitation « autre que propre » se trouvent uniquement dans la législation fédérale (dispositions « fédérales » du Code des impôts sur les revenus – par exemple, les articles 145<sup>5</sup> et 145<sup>6</sup> du C.I.R. 1992).

Parallèlement, les régions pourraient aussi, si tel est leur choix politique, introduire, en matière d'IPP, des réductions ou crédits d'impôt relatifs aux *dépenses en vue d'acquérir ou de conserver une habitation autre que propre*, à condition cependant de rattacher ces avantages fiscaux à leurs compétences de fond (logement, économie, aménagement du territoire, etc.)<sup>12</sup>. L'article 5/5, §§ 2 et 3, de la LSF autorise, en effet, les autorités régionales du pays à accorder, sur la partie régionale de l'IPP en principe<sup>13</sup>, toute réduction ou tout crédit d'impôt lié *aux compétences matérielles des régions* qu'elles estiment souhaitables dans le cadre de leurs politiques. Il y a là un exemple de « compétences parallèles » (à bien distinguer des compétences exclusives régionales visées à l'article 5/5, § 4, de la LSF et évoquées ci-avant).

## 2. Notion d'habitation propre

Pour délimiter le domaine de compétence exclusive des régions pour ce qui a trait aux avantages fiscaux *régionaux* liés à l'habitation propre, il convient de définir ce concept. Selon l'article 5/5, § 4, de la LSF :

« (...) l'habitation propre est l'habitation que le contribuable, en tant que propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier, pendant la période imposable :

1° soit occupe personnellement ;

2° soit n'occupe pas personnellement pour un des motifs suivants :

a) raisons professionnelles ;

b) raisons sociales ;

c) entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même ;

d) état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation ».

Cette définition vaut aussi pour l'octroi du régime *fédéral* d'immunisation du revenu cadastral de l'habitation propre, tel que prévu par l'article 12, § 3, du C.I.R. 1992 (l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 15°, du C.I.R. 1992, renvoie, pour la définition de la notion d'habitation propre, à l'article 5/5, § 4, de la LSF).

Lorsqu'un contribuable occupe plus d'une habitation, l'habitation où son domicile fiscal est établi est considérée comme l'habitation propre. Autrement dit, si son domicile de fait est fixé dans l'une de ses habitations, il n'est pas autorisé à en désigner fiscalement une autre en tant qu'habitation propre.

Pour les contribuables mariés ou les cohabitants légaux, une seule habitation peut être considérée comme l'habitation propre.

L'habitation propre ne comprend pas la partie de l'habitation qui, pendant la période imposable, est affectée à l'exercice de l'activité professionnelle du contribuable ou d'un des membres de son ménage ou, dans certains cas précisément déterminés<sup>14</sup>, est occupée par des personnes ne faisant pas partie du ménage du contribuable<sup>15</sup>.

Le dernier alinéa de l'article 5/5, § 4, de la loi spéciale de financement indique que « en cas de modification

(12) Ainsi, parallèlement aux dispositions fédérales relatives aux réductions d'impôt pour épargne à long terme (pour les habitations « non propres »), un législateur régional pourrait bien décider d'introduire, par exemple, une nouvelle réduction d'impôt ou un nouveau crédit d'impôt qui serait accordé aux propriétaires d'immeubles qualifiables d'habitations qui sont mis en location au profit de personnes physiques en vue de logement et qui répondent à des exigences précises en matière de salubrité ou de confort. Pareille mesure, qui concernerait des habitations « non propres », s'inscrirait dans le cadre de la politique régionale en matière de logement et mobiliserait l'instrument fiscal à cette fin conformément à l'article 5/5, §§ 2 et 3, de la LSF.

(13) En principe, les réductions régionales d'impôt s'imputent sur la partie régionale de l'IPP (l'IPP régional tel que défini par la LSF). Néanmoins, l'article 5/3 de la LSF permet, si une région le souhaite, qu'un excédent de réductions d'impôt régionales puisse être imputé, aux frais de la Région concernée, sur le solde de l'IPP fédéral après imputation des réductions d'impôt fédérales. Cette faculté d'imputation des excédents a été mise en œuvre par chacune des trois régions.

(14) Occupation personnelle par le contribuable ; inoccupation par le contribuable pour raisons professionnelles ; inoccupation par le contribuable pour raisons sociales.

(15) Voy., toutefois, la circulaire AGFisc 6/2015 (Ci.RH.331/633.998) du 3 février 2015, qui indique une tolérance à cet égard : « Lorsqu'une habitation ou partie de celle-ci n'est pas occupée personnellement par le contribuable pour des raisons professionnelles ou sociales, le fait qu'elle soit occupée par des personnes ne faisant pas partie du ménage de ce contribuable ne fait pas obstacle au fait qu'elle soit considérée comme propre. En effet, durant les débats parlementaires relatifs à la L. 08.05.2014 apportant des modifications au C.I.R. 1992, Madame Veerle Wouters a fait observer que dans la loi spéciale de financement, l'habitation qui n'est pas occupée personnellement pour des raisons professionnelles ou sociales n'est plus considérée comme l'habitation propre si elle est donnée en location. Elle a posé la question au ministre quant à savoir si cela signifiait que le revenu immobilier d'une telle habitation était imposable. Le ministre a répondu ce qui suit : "dans la pratique, rien ne change pour les gens qui n'occupent plus leur habitation pour des raisons professionnelles ou sociales et qui, en lieu et place, vont occuper un logement locatif. Elles continuent à bénéficier de l'exonération ou du bonus logement, et ce sera encore le cas dans le futur." (voir les travaux parlementaires, Chambre 53 3427/003, pp. 13-14) ». Bien que motivée par un souhait d'équité vis-à-vis des contribuables concernés, ce passage de la circulaire ne correspond pas strictement au texte de l'article 5/5, § 4, de la LSF et revêt, de ce fait, un caractère *contra legem*.



durant la période imposable, la qualification d'une habitation comme étant l'habitation propre s'apprécie de jour en jour ». L'évaluation de la qualification ou non d'un immeuble en tant qu'habitation propre doit donc se faire chaque année, période imposable par période imposable, et surtout, *jour par jour*. Quand le contribuable quitte l'habitation propre pendant une période imposable donnée pour en occuper une autre, l'ancienne habitation propre garde ce caractère jusqu'au jour de « l'occupation » de la nouvelle habitation propre.

La région compétente, en cas de dépenses en lien avec l'acquisition ou la conservation de l'habitation propre, n'est pas désignée par le lieu de situation de l'immeuble en question, mais par l'endroit où le contribuable a son domicile fiscal au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

#### Illustrations :

1. Monsieur X est propriétaire d'un appartement en Région flamande (à Gand) qu'il occupe personnellement et pour lequel il rembourse un emprunt hypothécaire. Il décide, en 2016, de revendre cet appartement pour acquérir, la même année, une maison en Région wallonne (à Namur). Le 29 septembre 2016, Monsieur commence à occuper personnellement sa nouvelle habitation namuroise. À considérer que Monsieur X ait son domicile fiscal en Région wallonne au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Région wallonne est seule compétente, pour l'exercice 2017 (revenus de 2016), pour octroyer une réduction d'impôt pour les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre, dont le caractère « propre » est déterminé au jour le jour. La réduction wallonne vaut ainsi, d'une part, pour les dépenses relatives à l'habitation située en Région flamande (à Gand) faites du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 28 septembre 2016 et, d'autre part, pour les dépenses relatives à l'habitation wallonne faites à partir du 29 septembre jusqu'au 31 décembre 2016.

2. Monsieur Y est propriétaire d'une habitation située à Malmedy qu'il n'occupe pas personnellement pour des raisons professionnelles. Il travaille à Bruxelles et vit dans un appartement pris en location. Son domicile fiscal est situé en Région de Bruxelles-Capitale au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition. Seule une réduction bruxelloise peut être octroyée éventuellement – si les conditions sont remplies – pour l'habitation située à Malmedy et qui est l'habitation propre du contribuable (l'habitation reste propre, en effet, s'il ne l'occupe pas pour des raisons professionnelles).

### 3. Schéma de raisonnement quant à l'applicabilité de l'un des droits régionaux ou du droit fédéral

Pour déterminer quelle réduction d'impôt ou quel crédit d'impôt à l'IPP est applicable dans une hypothèse d'emprunt relatif à une habitation (et, le cas échéant, de contrat d'assurance s'y rapportant), il est conseillé de procéder en trois étapes.

La première étape consiste à déterminer le caractère propre ou non de l'habitation concernée au moment où les dépenses d'emprunt ont été faites. Comme nous venons de le voir, la LSF décrit précisément ce qu'il faut entendre par « habitation propre ». Il convient d'appliquer ces critères strictement de manière à conférer un statut à l'immeuble en cause. Pour rappel, cette appréciation se réalise au jour le jour durant la période imposable. Selon que l'habitation est propre ou non, il faudra s'intéresser respectivement aux réductions d'impôt régionales (habitation propre) ou fédérales (habitation non propre)<sup>16</sup>. Autrement dit, si l'habitation est « non propre », le contribuable a droit éventuellement, en l'état actuel de la législation, à des avantages fiscaux fédéraux<sup>17</sup>. Si l'habitation est « propre », les seuls réductions ou crédits d'impôt disponibles sont prévus par le droit régional (à l'exclusion de l'autorité fédérale qui n'a plus la compétence en la matière et ne peut donc plus attribuer des avantages fiscaux de cette nature, en ce compris sous la forme de « déductions »).

La seconde étape consiste à déterminer quelle région doit ou peut octroyer un avantage fiscal relatif à l'habitation propre du contribuable. Est compétente la région sur le territoire de laquelle le contribuable a établi son domicile fiscal au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition. Bien que très souvent le domicile fiscal soit établi dans la même région que l'habitation propre, ce lien n'est pas nécessaire. Ainsi, le déménagement d'une région à l'autre ou l'absence d'occupation personnelle de l'habitation pour l'une des raisons mentionnées à l'article 5/5, § 4, de la LSF, peuvent justifier cette asymétrie (cfr les exemples sous le point 2 ci-avant). Il apparaît, dès lors, que le chèque habitat peut parfaitement être octroyé pour une habitation située en Région flamande ou bruxelloise (ou même à l'étranger), pour autant que celle-ci soit propre et que le contribuable ait établi son domicile fiscal en Région wallonne au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

Enfin, la dernière étape utile à la détermination précise de la réduction d'impôt applicable à une hypothèse déterminée est de définir, dans le catalogue des réductions (ou crédits) d'impôt (pour « habitations propres ») offertes par la région concernée, quelle

(16) Il convient aussi de tenir compte des éventuels réductions ou crédits d'impôt que les régions auraient éventuellement introduits, dans le cadre de leurs compétences matérielles, pour les habitations « non propres ».

(17) Voy. *supra*, le point 1 : une région peut aussi, à l'avenir, accorder une réduction d'impôt (ou un crédit d'impôt) pour des dépenses d'acquisition ou de conservation en lien avec une « habitation autre que propre ».

est celle qui est applicable en fonction de la date de conclusion de l'emprunt hypothécaire, de la nature de l'habitation, etc. et ce, en ayant égard aux règles transitoires ou particulières qui peuvent exister pour les emprunts de refinancement.

Ces étapes doivent être minutieusement suivies si l'on veut éviter, à l'avenir, des erreurs lourdes de conséquences pour les contribuables dans le cadre de l'appréciation de ce à quoi ils peuvent prétendre. En effet, force est de constater que les régimes de réduction d'impôt, depuis l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État, se différencient très sensiblement d'une région à l'autre et entre les régions et l'autorité fédérale.

## Section 2 – L'aide à l'acquisition de la propriété en Belgique

### A. AVANT LA RÉFORME : LE BONUS LOGEMENT (ET LES RÉGIMES AVANTAGEUX ANTÉRIEURS)

Les dépenses concernées par les avantages fiscaux vis-à-vis desquels les autorités régionales disposent ainsi d'une compétence exclusive se décrivent notamment comme suit : « *le paiement d'intérêts ou remboursement en capital de prêts qui ont été contractés en vue de construire, acheter, transformer ou rénover une habitation propre ; le paiement des primes d'assurance-vie solde restant dû qui garantissent les emprunts ci-dessus ; le paiement des primes d'assurance-vie individuelles qui ont été contractées en vue de construire, acheter, transformer ou rénover une habitation propre ; les redevances d'emphytéose ou de superficie payées pour l'habitation propre* »<sup>18</sup>. En l'état actuel de la législation, dans la majorité des cas (mais pas toujours), un emprunt hypothécaire doit avoir été conclu, d'une durée minimale de dix ans, pour que l'avantage fiscal puisse être octroyé.

La complexité réside dans le fait que les régimes de faveur ici envisagés ont varié au fil du temps, de manière telle qu'il faille faire des distinctions selon la date de conclusion du contrat de prêt servant de fait générateur à l'avantage fiscal<sup>19</sup>. Ainsi faut-il discerner, schématiquement, les contrats antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1989 (habitations sociales et habitations moyennes) ; ceux conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 1989 et le 31 décembre 1992 ; les prêts contractés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1993

jusqu'au 31 décembre 2004<sup>20</sup> (épargne-logement, épargne à long terme, déduction ordinaire d'intérêts, déduction complémentaire d'intérêts) ; les contrats datant de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2013 (déduction pour habitation propre et unique – « DHPU » ou bonus logement ; épargne à long terme pour les habitations autres que l'habitation propre et unique).

Depuis l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État, de nouvelles distinctions ont vu le jour : contrats conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre de la même année (réduction pour habitation propre et unique – « RHPU » ou bonus logement ; épargne à long terme pour les habitations autres que l'habitation propre et unique) ; contrats formalisés en 2015 ; conventions conclues à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; etc.

On note que des systèmes de « corbeille » ont été mis en place, de manière à plafonner les avantages fiscaux offerts tant par les régions que par l'autorité fédérale. L'objectif qui les sous-tend est d'empêcher le cumul d'avantages fiscaux, pour une même habitation ou pour plusieurs habitations, par un même contribuable. Ils ne sont pas examinés plus avant ici. Il faut néanmoins souligner que ces « corbeilles » communes aux régions et à l'autorité fédérale, introduites dans le prolongement de la sixième réforme de l'État, sont pour le moins fragilisées du fait des réformes adoptées, en cette matière, par les trois régions du pays.

Parmi les avantages fiscaux vis-à-vis desquels les autorités régionales disposent ainsi d'une compétence exclusive (à l'exclusion donc de l'autorité fédérale), figure ce que l'on a coutume d'appeler le bonus logement, à savoir la réduction pour habitation unique telle que réglée aux articles 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup> du C.I.R. 1992<sup>21</sup>. Elle est issue de la transformation technique en *réduction* d'impôt de l'ancienne *déduction*<sup>22</sup> pour habitation propre et unique (« DHPU ») visée aux articles 115 et 116 anciens du C.I.R. 1992.

Le bonus logement est aujourd'hui une réduction d'impôt<sup>23</sup> : il diminue directement le montant de l'impôt des personnes physiques dû par le contribuable. Il s'agit d'un avantage fiscal, lié à l'existence d'un contrat d'emprunt hypothécaire, dont le montant se détermine par application d'un taux de calcul à une base. Cette base consiste en le montant, légalement

(18) Doc. parl., Chambre, S.O. 2012-2013, n° 52-2974/001, p. 28.

(19) Voy., entre autres, B. MARISCAL, « Habitation propre et avantages fiscaux avant 2015 », *Actualités fiscales*, 23 février 2015, n° 7.

(20) Sous réserve des prêts complémentaires conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005 alors qu'un prêt (conclu avant cette date) était déjà en cours et que le contribuable a opté pour l'application de l'ancien régime.

(21) Il demeure néanmoins un bonus logement fédéral pour les emprunts contractés avant l'année 2014. Il a trait aux dépenses relatives à une habitation qui était propre et unique le 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt mais qui ne revêt plus ce caractère « propre » au moment où les dépenses en cause sont exposées (voy. art. 539 du C.I.R. 1992). Ce régime revêt un caractère transitoire : le contrat d'emprunt relatif à cette habitation doit avoir été conclu au plus tard le 31 décembre 2013 ; l'habitation, qui était propre et unique le 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt, doit être devenue « non propre » (a perdu son caractère « propre ») avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

(22) Pour rappel, une *déduction fiscale* se pratique sur la base de calcul de l'impôt, l'avantage étant alors dépendant, quant à son montant, du taux d'imposition propre au contribuable. Par contre, une *réduction d'impôt* s'effectue sur le montant de l'impôt directement.

(23) Ce n'est donc plus une déduction fiscale, comme tel était le cas auparavant.

plafonné, des amortissements de capital, des intérêts et des primes d'assurance-vie afférents à un emprunt hypothécaire spécifiquement contracté en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation qui est propre et unique au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt.

Le taux de calcul initial du bonus logement est égal au taux marginal d'imposition de chaque contribuable, et ce pour les emprunts hypothécaires conclus au plus tard le 31 décembre 2014<sup>24</sup>. Par voie de conséquence, compte tenu de la progressivité de l'impôt, les hauts revenus, qui sont imposables aux taux marginaux les plus élevés, ont le droit de bénéficier d'un avantage plus élevé que les plus faibles revenus n'atteignant que des taux marginaux plus faibles dans l'échelle. Autrement dit, le régime du bonus logement diminue la progressivité de l'IPP. En principe, la LSF interdit aux régions de réduire la progressivité de l'impôt des personnes physiques. Toutefois, une dérogation spécifique a été introduite dans la législation fédérale institutionnelle de manière à permettre aux autorités régionales qui le souhaitent de maintenir, pour les contrats « en cours » lors de l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État (c'est-à-dire ceux conclus au plus tard le 31 décembre 2014), le bénéfice intégral des avantages fiscaux obtenus avant le transfert aux régions de la compétence<sup>25</sup>. Cette dérogation vaut aussi pour les réductions d'impôt se rattachant aux régimes en vigueur avant 2005 (épargne-logement, déduction complémentaire d'intérêts).

Pour les contrats d'emprunt hypothécaire *nouvellement* conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, par contre, le régime du bonus logement devait être aménagé, de manière à éviter qu'il ne réduise encore la progressivité de l'IPP. En cas d'inaction des régions, la LSF prévoyait que le taux de calcul de la réduction d'impôt – à savoir le taux marginal d'imposition – était automatiquement converti en un taux de 45 % applicable pour tous (taux qui est effectivement appliqué en Région de Bruxelles-Capitale pour les contrats d'emprunt conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2016).

Au-delà de l'importance de son coût et de la nécessité budgétaire de lui trouver une alternative moins onéreuse, il est reproché au bonus logement de manquer à la fois d'efficacité et d'équité.

Le bonus logement est, nous l'avons dit, une réduction d'impôt et non un crédit d'impôt<sup>26</sup>. Par conséquent, cet avantage n'est consommé pleinement que par les contribuables qui paient un impôt suffisamment élevé pour y imputer le montant total de la réduction d'impôt. Le contribuable qui ne paie pas ou très peu d'impôt sur le revenu obtient un avantage moindre pour un montant équivalent de dépenses d'acquisition ou de conservation de l'habitation.

Pour rappel, les contrats conclus au plus tard le 31 décembre 2014 bénéficient d'une réduction d'impôt calculée au taux marginal : pour un même montant de dépenses (liées à l'habitation propre et unique), les contribuables aux revenus élevés obtiennent donc un avantage plus important par rapport aux contribuables percevant des revenus modestes. Le bonus logement paraît ainsi profiter davantage aux revenus élevés.

Trois autres considérations renforcent ce constat. *Premièrement*, la plupart des établissements de crédit ne semblent pas tenir compte du bonus logement pour évaluer la capacité de remboursement des emprunteurs ; du moins, ils pratiquent une importante marge de sécurité à cet égard. *Deuxièmement*, les droits d'enregistrement sur l'acquisition d'une habitation restent sensiblement élevés. Or, ces droits, dus directement au moment de l'acquisition, constituent une dépense à fonds perdus pour laquelle les banques sont réticentes à prêter les fonds nécessaires, du moins pour les plus faibles revenus. Par conséquent, ces droits d'enregistrement doivent être financés par des fonds propres, ce qui constitue, pour beaucoup, une entrave à l'accès à la propriété. Une politique d'incitation à l'acquisition de la propriété du logement pourrait donc plus efficacement se concrétiser par une baisse (conditionnée le cas échéant) de ces droits. *Troisièmement*, les réductions d'impôt interviennent via la déclaration d'impôt. Par conséquent, le contribuable ne commence à percevoir l'avantage fiscal qu'au plus tôt deux ans après l'acquisition de son habitation. Cette dernière considération met en doute également le caractère réellement incitatif du bonus logement.

En outre, certaines études expriment la crainte que le bonus logement ait été internalisé en partie dans les prix de l'immobilier et ait contribué de cette manière à leur augmentation<sup>27</sup>. Ceci peut s'expliquer par le fait

(24) Le taux marginal ne peut néanmoins pas être inférieur à 30 % pour l'application de la réduction d'impôt.

(25) Art. 5/6, § 3, de la LSF : « § 3. Pour les contrats conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et relatifs aux dépenses visées à l'article 5/5, § 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, les régions peuvent continuer à appliquer une réduction d'impôt qui s'écarte de la règle de progressivité visée au § 1<sup>er</sup>. Cette dérogation reste valable jusqu'à ce que la région décide elle-même de modifier le taux de la réduction d'impôt à appliquer ».

(26) Une réduction d'impôt ne peut pas aller en-deçà de zéro euro d'impôt. Au mieux, une réduction d'impôt peut être reportée à des exercices d'imposition ultérieurs, mais elle ne peut jamais donner lieu à un montant négatif. Un crédit d'impôt, par contre, consiste en un avantage fiscal pratiqué directement sur le montant de l'impôt dû (comme la réduction d'impôt), mais qui peut, lui, engendrer un montant négatif remboursable au contribuable (à la différence d'une réduction d'impôt). Lorsque le crédit d'impôt aboutit à un montant négatif, il équivaut, économiquement parlant, à un subside versé par l'État au contribuable bénéficiaire.

(27) Voy. notamment N. BERNARD et V. LEMAIRE, « La régionalisation du "bonus logement" : vers une politique adaptée au contexte bruxellois ? », *Brussels Studies*, n° 83, 26 janvier 2015, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).

que les conditions d'accès à cette forme de réduction d'impôt sont très peu sélectives. Le vendeur peut aisément savoir si son potentiel acquéreur bénéficiera du bonus logement et tenir compte de cet élément pour fixer son prix.

#### B. RECOMMANDATIONS EXTÉRIEURES

Dans un rapport publié en 2009<sup>28</sup>, l'OCDE a fait plusieurs recommandations à la Belgique pour améliorer sa croissance et la performance de ses mesures de redistribution. L'auteur du *paper* y encourageait les autorités belges à limiter la déductibilité des remboursements hypothécaires aux seuls intérêts, à l'exclusion des amortissements en capital. Selon l'OCDE, la Belgique serait bien inspirée, par contre, d'augmenter le taux de taxation des biens immobiliers. S'il apparaissait difficile de réformer la taxation des loyers imputés, il était du moins suggéré aux autorités belges de diminuer de manière drastique le bonus logement.

La Commission européenne s'est aussi positionnée sur les aides fiscales belges à l'acquisition de la propriété. Elle met en doute l'efficacité et l'équité des avantages existants et encourage à la remise en question de ceux-ci<sup>29</sup>.

En Région flamande, l'économiste Sien Winters<sup>30</sup> plaiderait également pour une réorientation de la politique du logement consistant en un transfert d'une imposition sur les revenus vers une imposition sur le capital. Cette réorientation contribuerait à une utilisation plus efficace des moyens limités. Il mettait en garde les autorités contre un basculement trop rapide qui provoquerait une chute des prix trop soudaine et trop forte. Selon lui, l'incertitude freinerait les investissements et le flux des transactions risquerait d'être ralenti. Une telle réforme devait donc, pour l'auteur, être soigneusement mise en place et dans un laps de temps suffisamment long.

#### C. LA SITUATION DU LOGEMENT EN BELGIQUE : ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX

Les économistes Sien Winters et Kristof Heylen ont dévoilé des résultats interpellants quant à la situation du logement dans les trois régions belges<sup>31</sup>. Le secteur locatif privé présente la situation la plus défavorable par rapport aux locataires sociaux et aux propriétaires (avec ou sans emprunt hypothécaire) du point de vue des problèmes d'humidité, d'abordabilité et de surpo-

pulation. Pourtant, le secteur locatif privé est celui qui reçoit le moins de soutien de la part des gouvernements<sup>32</sup>.

De sérieux problèmes d'humidité sont à déplorer dans les logements sociaux wallons mais ceux-ci sont généralement plus abordables qu'en Région flamande et à Bruxelles. De manière générale, les recherches menées aboutissent au résultat que les logements sociaux wallons présentent une accumulation de défauts et sont moins performants que les immeubles loués du secteur privé.

D'après l'étude précitée, en Wallonie, il y a des problèmes d'humidité dans 17,3 % des habitations (fuite du toit, humidité dans les murs, sols et fondations ou pourriture des châssis ou du sol) contre 12,8 % en Région flamande. Ce taux élevé peut s'expliquer par la vieillesse du stock (d'immeubles) existant en Wallonie.

Parmi les ménages wallons, 9,5 % (selon l'étude encore) vivent dans une habitation dont la valeur dépasse leurs moyens. Ce taux augmente pour les personnes isolées et les familles monoparentales. Il diminue à mesure que les revenus augmentent.

Les auteurs mettent en exergue la part des propriétaires sans emprunt et considérés comme à risque de pauvreté (« *asset-rich but cash poor* »). À l'échelle de la Belgique, le taux serait de 11,8 %. Ces personnes, bien qu'ayant remboursé leur emprunt, doivent faire face à de grosses dépenses de réparation, chauffage, électricité et autres, ce qui contribue au renforcement de leur situation de pauvreté.

Il ressort de cette étude que la propriété en tant que telle ne protège pas (si efficacement qu'on le dit) les personnes pauvres contre les problèmes liés au logement.

#### D. LES RÉFORMES RÉCENTES DANS LES RÉGIONS FLAMANDE ET DE BRUXELLES-CAPITALE

Depuis l'entrée en vigueur du volet fiscal de la sixième réforme de l'État et la reconnaissance de l'exclusivité de compétence des régions pour les réductions et crédits d'impôt relatifs aux dépenses en vue d'acquiescer ou de conserver l'habitation propre, des orientations très divergentes d'une entité régionale à l'autre ont été prises. À titre comparatif, il nous semble donc opportun de présenter les options retenues en Région fla-

(28) J. Hoi, « How to Reform the Belgian Tax System to Enhance Economic Growth », *OECD Economics Department Working Papers*, n° 741, 2009, OECD Publishing.

(29) Commission européenne, « Tax reforms in EU Members states 2014 – Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability », juin 2014 ([http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/european\\_economy/2014/pdf/ee6\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee6_en.pdf)).

(30) S. WINTERS et K. HEYLEN, « How housing outcomes vary between Belgian regions », *Journal of Housing and the Built Environment*, septembre 2014, vol. 29, issue 3, pp. 541-556.

(31) *Ididem*.

(32) En Région flamande (seulement), il existe une « huurpremie » pour les ménages qui figurent sur la liste d'attente des logements sociaux pendant plus de cinq ans.



mande et en Région de Bruxelles-Capitale à l'occasion des réformes survenues en matière d'aide à l'acquisition d'une habitation.

Les autorités *flamandes* avaient fait réaliser deux importantes études universitaires qui ont mis en évidence les faiblesses des dispositifs fiscaux avantageux en lien avec l'acquisition de la propriété du logement. Plutôt que de tirer des conclusions radicales de ces études et de supprimer cette batterie de faveurs fiscales, le législateur flamand les a maintenues, non sans en diminuer le caractère avantageux, et donc le coût, et en procédant à une refonte inspirée par un objectif de simplification (1.).

En Région de Bruxelles-Capitale, un choix totalement différent a été opéré : la suppression du bonus logement et de la réduction régionale pour épargne à long terme à partir de 2017 et son remplacement – uniquement pour les immeubles existants et non pour les immeubles neufs soumis à la TVA – par un abattement majoré en matière de droits d'enregistrement. Les dépenses relatives à la « conservation » de l'habitation propre ne donnent désormais plus lieu à un avantage fiscal en matière d'impôt des personnes physiques. Le régime fiscalement avantageux à l'impôt des personnes physiques est néanmoins maintenu pour les « contrats passés », c'est-à-dire ceux conclus au plus tard le 31 décembre 2016 (2.).

# 1. Les modifications apportées par la Région flamande au régime des réductions d'impôt pour les dépenses relatives à l'acquisition ou la conservation de l'habitation propre

L'orientation prise par la Région flamande, à l'égard des régimes de réduction d'impôt pour lesquels elle est désormais exclusivement compétente, se décompose en deux temps : réduction du coût tout d'abord (a.), simplification ensuite (b.).

## a. La réduction du coût de l'avantage fiscal

Par un décret du 19 décembre 2014<sup>33</sup>, le législateur flamand a d'abord introduit une règle de limitation du taux et du plafond de calcul de la réduction d'impôt pour habitation unique, et ce pour les contrats nouvellement conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>34</sup> :

- Le *montant de base maximum (plafond) des dépenses prises en compte pour le calcul du bonus-logement*, par contribuable et par période imposable, passe à 1.520 euros (au lieu de 2.280 euros après indexation). Ce montant est toujours majoré de 760 euros durant les dix premières périodes imposables et de 80 euros lorsque le contribuable a au moins trois enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de la passation de l'acte authentique d'emprunt. Ces différents plafonds sont définitifs en ce sens qu'ils ne font pas l'objet d'une indexation annuelle<sup>35</sup>. Désormais, la somme du nouveau montant de base (1.520 euros) et de la majoration pendant les dix premières périodes imposables (760 euros) aboutit à l'ancien montant de base après indexation (2.280 euros) hors majorations, ce qui correspond effectivement à une sensible diminution du montant de l'avantage fiscal.

– Le *taux de calcul de la réduction d'impôt* s'élève désormais, sur la base des dépenses éligibles, moyennant le respect du plafond évoqué sous le tiret précédent, à 40 % (au lieu de 45 %<sup>36</sup>).

En outre, le législateur flamand s'est résolu à exclure, pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la possibilité d'option – sous certaines conditions – entre le régime issu du bonus logement et l'ancien régime d'épargne-logement et de déduction (complémentaire) d'intérêts tel qu'il existait avant 2005. Néanmoins, en guise de pis-aller, pour les emprunts nouvellement contractés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le droit flamand a maintenu – pour un an seulement, comme cela est indiqué ci-après<sup>37</sup> – la faculté d'obtenir une réduction ordinaire d'intérêts. Cette réduction d'impôt est le pendant régional, pour les dettes relatives à l'habitation propre, de l'article 14 du C.I.R. 1992 qui permet de déduire, des revenus des biens immobiliers, les intérêts de dettes contractées spécifiquement en vue d'acquérir ou de conserver des biens immobiliers autres que l'habitation propre. En prolongeant le droit d'obtenir cette réduction d'impôt, la Flandre s'est différenciée des deux autres régions qui, elles, n'ont pas conservé cette réduction d'impôt pour les contrats conclus à partir de l'année 2015.

En ce qui concerne les emprunts hypothécaires contractés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et relatifs à l'habitation propre, les régimes de faveur existant sont maintenus, en ce compris le taux marginal d'imposition en tant que paramètre de calcul de la réduction d'impôt pour habitation unique. Le législateur flamand a souhaité sauvegarder la sécurité fiscale des contribuables pour les contrats antérieurement conclus, en évitant une remise en cause des avantages auparavant obtenus.

(33) Décret flamand du 19 décembre 2014 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2015, *M.B.*, 30 décembre 2014, art. 64 à 71.

(34) Ce nouveau régime est aussi applicable en cas de reprise d'encours effectuée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, dans le cadre d'une ouverture de crédit existante. Par contre, en cas de refinancement d'un emprunt existant, c'est la date de l'emprunt initial qui est prise en considération (à condition qu'il s'agisse d'un « refinancement » à proprement parler) (*Doc. parl.*, Parl. fl., 2014-2015, n° 132/1, p. 19).

(35) Il en va de même des plafonds prévus pour la réduction flamande pour épargne à long terme qui sont, eux aussi, gelés.

(36) Sur ce taux de 45 % initialement prévu par la LSF en cas d'absence de mise en conformité des régimes régionaux avec la règle d'interdiction de réduire la progressivité de l'impôt, voy. *supra*, section 2, point A.

(37) Pour les contrats d'emprunt conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la réduction d'impôt ordinaire pour intérêts est supprimée, en conséquence de l'introduction du régime du bonus logement intégré (analysé sous le point II., *infra*).

Néanmoins, les montants servant de plafonds sont figés au niveau qui était le leur pour l'exercice d'imposition 2015. Autrement dit, ces montants ne seront plus indexés à l'avenir. Pareille mesure, qui est aussi mise en œuvre en Région wallonne, revêt une certaine logique et équité au regard tout particulièrement des emprunts classiques à taux fixes, où la charge globale d'amortissements du capital et d'intérêts est stable pendant toute la durée du prêt.

b. La simplification du régime de l'avantage fiscal (bonus logement intégré)<sup>38</sup>

Les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre pouvaient donner lieu, selon que l'habitation acquise ou conservée était ou non « unique » durant la période de l'emprunt, à plusieurs types distincts de réductions *régionales* d'impôt (bonus logement régional, réduction régionale pour épargne à long terme<sup>39</sup>, réduction régionale ordinaire pour intérêts). Le caractère unique de l'habitation s'apprécie au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt. Pour caractériser ce caractère « unique », il n'est pas tenu compte des autres habitations dont le contribuable est, par héritage<sup>40</sup>, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier. Il est également fait abstraction d'une autre habitation qui serait considérée comme à vendre, sur le marché immobilier, au 31 décembre de l'année de l'emprunt et qui serait réellement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion de l'emprunt.

La Région flamande s'est résolue à simplifier et assainir ce régime en matière d'impôt des personnes physiques. Ainsi, les avantages fiscaux liés à l'habitation propre mais *non unique* sont supprimés (réduction régionale pour épargne à long terme, réduction régionale ordinaire pour intérêts), de manière telle que seul le *bonus logement* s'offre désormais aux contribuables si les conditions d'application sont remplies. Ce bonus logement couvre les dépenses afférentes à toutes les habitations propres, qu'elles soient ou non uniques. Le caractère « unique » de l'habitation propre a uniquement pour effet de majorer, dans certaines circonstances, le montant du bonus logement.

Ainsi donc, il est désormais question, en Flandre, du **bonus logement intégré**. Son régime est inscrit au sein des articles 145<sup>38/1</sup> et 145<sup>38/2</sup> du C.I.R. 1992 (ver-

sion flamande). Les anciennes dispositions demeurent en vigueur pour les emprunts contractés avant cette date<sup>41</sup>.

Le bonus logement intégré couvre les amortissements de capital et les intérêts relatifs aux contrats d'emprunt hypothécaire conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il englobe également dans son champ d'application les primes d'assurances-vie afférentes à de tels emprunts (peu importe la date de conclusion du contrat d'assurance-vie)<sup>42</sup>. Les primes en question suivent, en effet, le statut de l'emprunt hypothécaire qu'elles garantissent, et ce pour la détermination du régime de faveur auquel elles donnent droit. Le nouveau régime ne prévoit néanmoins plus, comme tel était le cas de l'ancien bonus logement, que le contrat d'assurance-vie doit servir *exclusivement* à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt hypothécaire. Désormais, le nouveau texte flamand indique, pour les primes d'un contrat d'assurance-vie, que la réduction d'impôt se limite à la partie des primes qui sert à la reconstitution ou la garantie d'un emprunt hypothécaire donnant droit au bonus logement intégré (art. 145<sup>38/2</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du C.I.R. 1992 – version flamande). Une règle de trois peut donc être pratiquée – désormais légitimée dans le dispositif flamand du Code des impôts sur les revenus – en cas d'assurance-vie se rapportant à la fois à un emprunt garanti pour partie par une inscription hypothécaire (éligible) et, pour partie, par exemple, par un mandat hypothécaire (non éligible). Pour comparaison, cette précision fait défaut en droit wallon.

Pour obtenir le bonus logement intégré, l'habitation doit être « propre » au moment où les dépenses en question sont effectuées. Si ce caractère « propre » de l'habitation est constaté et si les autres conditions d'application du régime de faveur sont remplies, le montant maximum qui sert de base de calcul de l'avantage s'élève à 1 520 euros *par contribuable* et par période imposable. En cas d'imposition commune, ce montant est accordé deux fois si les conditions sont vérifiées dans le chef de chacun des membres du couple.

Si, en outre, l'habitation est « unique » le 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire<sup>43</sup>, le montant de base de 1.520 euros est majoré de 760 euros pendant les dix premières

(38) Au jour de l'achèvement de la présente contribution, aucune circulaire n'avait été publiée par le SPF Finances à propos de la réforme flamande de 2015.

(39) La réduction pour épargne à long terme régionale (art. 145<sup>39</sup> et 145<sup>40</sup> du C.I.R. 1992) est essentiellement accordée pour les amortissements (ou la reconstitution) de capital afférents à un emprunt hypothécaire portant sur l'habitation propre mais non unique du contribuable, ainsi que pour les primes d'un contrat d'assurance-vie lié à un emprunt spécifiquement contracté pour acquérir ou conserver l'habitation propre (réduction de 30 %).

(40) À la différence du droit wallon (nouveau régime du chèque habitat), le droit flamand ne mentionne pas ici l'hypothèse de l'acquisition par « donation ».

(41) Décret flamand du 18 décembre 2015 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2016, M.B., 29 décembre 2015.

(42) Dans l'exposé des motifs, l'on trouve l'exemple d'une assurance-vie conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, mais qui, après modification, en vient à servir de garantie pour un contrat d'emprunt hypothécaire conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et visé par le nouveau régime du bonus logement intégré. Les primes en question entreront aussi dans le champ d'application de ce dernier (Doc. parl., Parl. fl., 2015-2016, n° 544/1, p. 32).

(43) Le caractère « unique » de l'habitation propre, au 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt, s'apprécie de la même manière que sous l'empire de l'ancien régime du bonus logement, compte tenu des dérogations relatives aux habitations héritées en copropriété, nue-propriété ou usufruit, ou encore, à l'autre habitation mise en vente le 31 décembre de l'année de l'emprunt et effectivement vendue le 31 décembre de l'année suivante.

périodes imposables à partir de celle de la conclusion du contrat d'emprunt éligible. Une majoration supplémentaire du plafond à concurrence de 80 euros s'applique si le contribuable a trois enfants à charge ou plus au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de la conclusion de l'emprunt hypothécaire. Tous ces montants sont « gelés » en ce sens qu'ils ne font l'objet d'aucune indexation annuelle.

Ces majorations sont perdues à partir de la première période imposable pendant laquelle le contribuable devient propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une autre habitation<sup>44</sup>. Cette situation est appréciée au 31 décembre de chaque année.

Si le contribuable a droit à l'ensemble des majorations pour son habitation propre et unique, le plafond total s'élève donc à 2.360 euros (sans indexation possible).

Le taux de calcul de la réduction d'impôt s'élève dans tous les cas, toujours pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, à 40 %. Ce taux de 40 % s'applique à la somme des dépenses d'amortissement de capital, d'intérêts et de primes d'assurance-vie liées à l'emprunt hypothécaire relatif à l'habitation propre, plafonnées à concurrence du montant de base de 1.520 euros (pour toutes les habitations propres éligibles) et majoré, si l'habitation est unique, de 760 euros pendant les dix premières années et, s'il y a au moins trois enfants à charge (au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit l'année de l'emprunt hypothécaire), de 80 euros.

En principe, comme cela a été dit ci-avant, la réduction d'impôt flamande qualifiée de bonus logement intégré ne peut être accordée que si l'habitation est « propre » (peu importe, désormais, son caractère unique). Le caractère « propre » s'apprécie à tout moment pour lequel l'avantage fiscal est demandé : les dépenses éligibles doivent, en effet, être payées pendant la période imposable pour l'habitation du contribuable qui est son habitation propre au moment des dépenses. La notion d'habitation propre est celle reprise directement dans la LSF, avec les exceptions y mentionnées (raisons professionnelles ou sociales, etc.). Cette définition a été rappelée ci-avant, sous la section 1, point B.2.

Lorsque, pour son habitation propre, un contribuable a déjà un emprunt en cours, conclu antérieurement

au 1<sup>er</sup> janvier 2016, et conclut, à partir de cette date, un nouvel emprunt hypothécaire (pour des travaux, par exemple), il doit effectuer un choix (art. 145<sup>46</sup>, § 2/1, du C.I.R. 1992 – version flamande)<sup>45</sup>. Il peut opter pour le nouveau régime du bonus logement intégré qui ne vaut alors que pour le nouvel emprunt, de manière telle qu'il perd ainsi tout avantage fiscal pour l'ancien emprunt (choix définitif et irrévocable, qui lie le contribuable)<sup>46</sup>. L'autre branche de l'alternative consiste à maintenir l'ancien régime (bonus logement, épargne-logement, épargne à long terme, déduction complémentaire d'intérêts, etc.) pour l'ancien emprunt, les dépenses liées au nouvel emprunt conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 n'engendrant alors aucune réduction d'impôt. Le contribuable peut néanmoins changer d'avis et décider de passer ultérieurement au nouveau régime du bonus logement intégré pour le nouvel emprunt. Ce choix sera alors définitif et irrévocable. Une telle option ultérieure en faveur du nouveau régime n'a pas pour conséquence, comme l'indiquent les travaux préparatoires<sup>47</sup>, que le délai de dix ans pour la majoration du plafond (de 760 euros et, éventuellement, de 80 euros) serait aussi prolongé : il commence à s'écouler à partir de l'année de l'emprunt.

Deux observations finales clôturent ce commentaire et méritent d'être mises ici en évidence.

Tout d'abord, le législateur flamand a souhaité soutenir, par la voie fiscale, un aspect de sa politique du logement. En principe, l'habitation propre à laquelle se rapportent les dépenses donnant lieu à la réduction d'impôt régionale ne comprend pas la partie de l'habitation qui est occupée par des personnes ne faisant pas partie du ménage du contribuable. Tant le nouveau bonus logement intégré que l'ancien bonus logement couvrent néanmoins aussi, désormais, les habitations ou parties d'**habitations dites « supervisées »**. Il s'agit des cas dans lesquels le contribuable héberge des personnes conformément aux conditions du régime des habitations supervisées tel que défini à l'article 4.1.1., 18°, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire. Ces personnes sont donc censées faire partie, sur la base d'une fiction, du ménage du contribuable. Dans l'avis rendu à propos de l'avant-projet de décret, le Conseil d'État avait stigmatisé les autorités flamandes en leur reprochant, par ce biais, de modifier – ce qui ne leur est pas permis – la notion d'habitation propre telle qu'elle est verrouillée dans la

(44) Le caractère « unique » de l'habitation propre, au 31 décembre de chaque année ultérieure à celle de la conclusion de l'emprunt hypothécaire, s'apprécie de la même manière que sous l'empire de l'ancien régime du bonus logement. Il n'est ici pas tenu compte des dérogations relatives aux habitations héritées en copropriété, nue-propriété ou usufruit, ou encore, à l'autre habitation mise en vente le 31 décembre de l'année de l'emprunt et effectivement vendue le 31 décembre de l'année suivante. Ces deux dérogations au caractère unique de l'habitation propre ne sont donc admissibles que pour l'année du contrat d'emprunt.

(45) « Dit artikel zal tevens van toepassing zijn in geval van een heropname vanaf 1 januari 2016 van een leningsovereenkomst die aangegaan werd vóór 1 januari 2016, omdat een dergelijke heropname beschouwd wordt als een afzonderlijke lening » (Doc. parl., Parl. fl., 2015-2016, n° 544/1, p. 36).

(46) Lorsqu'une imposition commune est établie, les deux contribuables doivent faire le même choix.

(47) Doc. parl., Parl. fl., 2015-2016, n° 544/1, p. 36.

LSF<sup>48</sup>. À juste titre selon nous, le Gouvernement flamand a répondu que le Conseil d'État commettait une erreur : outre leur compétence exclusive relative aux réductions d'impôt liées à l'habitation propre au sens indiqué par la LSF (art. 5/5, § 4), les régions sont autorisées à introduire n'importe quelle réduction d'impôt liée aux compétences matérielles régionales (art. 5/5, § 2, de la LSF), ce que la Région flamande a concrétisé par ce biais<sup>49</sup>. Autrement dit, elle a non seulement exercé sa compétence exclusive relative aux dépenses liées à l'habitation propre, mais aussi la compétence qu'elle détient vis-à-vis des habitations « autres que propres » en parallèle avec l'autorité fédérale, en vertu de l'article 5/5, §§ 2 et 3, de la LSF<sup>50</sup>.

Ensuite, au sein même du Code des impôts sur les revenus, dans les dispositions relatives à l'ancien bonus logement ainsi qu'au nouveau, une règle spécifique est introduite à propos de l'hypothèse du **transfert d'hypothèque**. Un emprunt hypothécaire est conclu en lien avec l'habitation propre (1). Cette habitation propre est aliénée, mais l'emprunt initial est maintenu : l'inscription hypothécaire prise initialement est transférée sur un autre immeuble (2) – habitation propre – du contribuable. Dans la pureté des principes, l'emprunt initialement contracté l'a été pour une habitation qui n'est plus l'habitation propre du contribuable, en conséquence de son aliénation. L'administration fiscale fédérale applique, dans ce cas, pour cet emprunt, la réduction *fédérale* pour épargne à long terme (ou, en fonction des conditions spécifiques, le bonus logement *fédéral* prévu pour la période transitoire<sup>51</sup>). La mise en place d'une fiction, en Flandre, permet le maintien du bonus logement voire du bonus logement intégré : en cas de transfert d'hypothèque de ce type, l'emprunt en question « *est censé être contracté pour l'acquisition ou la conservation de cette autre habitation* ». En vue d'éviter le cumul d'avantages fiscaux fédéraux et régionaux, le contribuable doit néanmoins, s'il veut bénéficier du bonus logement (intégré) flamand, *renoncer*, pour cet emprunt, à la réduction *fédérale* pour épargne à long terme. Tout ceci vaut pour les transferts d'hypothèques opérés (par acte authentique) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. De

nombreuses incertitudes caractérisent le jeu, en pratique, de cette nouvelle fiction. Une circulaire publiée par le SPF Finances devrait prochainement éclaircir les doutes à ce propos.

## 2. La réforme fiscale en Région de Bruxelles-Capitale : abrogation du bonus logement et majoration de l'abattement en matière de droits d'enregistrement

La Région de Bruxelles-Capitale a décidé de réaliser une importante réforme fiscale, et ce en deux temps. Un premier volet a été adopté par le législateur bruxellois<sup>52</sup> durant le mois de décembre de l'année 2015. Le second volet, qui nous occupe ici, a fait l'objet d'une ordonnance du 12 décembre 2016<sup>53</sup>.

La réforme fiscale bruxelloise a été préparée par une *task force* d'experts, mise en place par le Gouvernement bruxellois, qui a travaillé pendant plus d'un an en collaboration étroite avec l'administration fiscale bruxelloise (Bruxelles-Fiscalité). Dans le cadre de ses arbitrages politiques, le Gouvernement bruxellois n'a repris qu'une partie des propositions émises par ce groupe de travail.

En ce qui concerne les régimes de réduction d'impôt ici commentés, la réforme en question contient les éléments suivants.

Pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus jusqu'au 31 décembre 2016, la Région de Bruxelles-Capitale conserve les régimes de faveur en place, en ce compris le bonus logement. Rien n'a été modifié donc pour le passé : calcul des réductions d'impôt à l'aide du taux marginal d'imposition de chaque contribuable pour les contrats antérieurs à l'année 2015 ; taux de calcul de 45 %, conformément à la LSF, pour les conventions contractées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, et ce bien entendu, si les conditions sous-tendant l'octroi de la réduction régionale pour habitation unique sont remplies (art. 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup> du C.I.R. 1992)<sup>54</sup>. Dans le cadre de la réforme fiscale adoptée, il a été décidé de maintenir l'indexation des montants servant de pla-

(48) *Doc. parl.*, Parl. fl., 2015-2016, n° 544/1, pp. 111-112.

(49) *Doc. parl.*, Parl. fl., 2015-2016, n° 544/1, pp. 30-31.

(50) *Voy. supra*, section 1, B.1.

(51) Pour rappel, il demeure un bonus logement fédéral pour les emprunts contractés avant l'année 2014. Il a trait aux dépenses relatives à une habitation qui était propre et unique le 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt mais qui ne revêt plus ce caractère « propre » au moment où les dépenses en cause sont exposées (*voy. art. 539 du C.I.R. 1992*). Ce régime revêt un caractère transitoire : le contrat d'emprunt relatif à cette habitation doit avoir été conclu au plus tard le 31 décembre 2013 ; l'habitation, qui était propre et unique le 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt, doit être devenue « non propre » (avoir perdu son caractère « propre ») avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

(52) Ordonnance du 18 décembre 2015 portant la première partie de la réforme fiscale, *M.B.*, 30 décembre 2015 ; ordonnance du 18 décembre 2015 modifiant l'ordonnance du 21 décembre 2012 établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale et quelques dispositions procédurales d'autres ordonnances, *M.B.*, 30 décembre 2015 ; règlement du 18 décembre 2015 modifiant les centimes additionnels de l'agglomération au précompte immobilier et la taxe d'agglomération additionnelle à l'impôt des personnes physiques, *M.B.*, 30 décembre 2015.

(53) Ordonnance du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale, *M.B.*, 29 décembre 2016.

(54) Si les conditions d'obtention de la réduction pour habitation unique ne sont pas remplies, c'est la réduction d'impôt régionale pour épargne à long terme qui s'applique (art. 145<sup>39</sup> et 145<sup>40</sup> du C.I.R. 1992), uniquement pour les dépenses d'amortissement de capital et de primes d'assurance-vie. En ce qui concerne les intérêts afférents aux emprunts ou dettes contractés à partir de 2015, en l'absence de bonus logement, aucune réduction n'est accordée (intérêts d'emprunts non hypothécaires, intérêts d'emprunts assortis d'un mandat hypothécaire, intérêts d'emprunts hypothécaires d'une durée de moins de dix ans, etc.).



fonds pour le calcul de la réduction (contrairement au blocage de l'indexation, tel que mis en place dans les deux autres régions).

Pour les contrats d'emprunt conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, en Région bruxelloise, le régime du bonus logement est supprimé (de même que la réduction pour épargne à long terme régionale).

L'on peut lire, dans les travaux préparatoires, que, selon le Gouvernement bruxellois, « *le bonus logement n'a pas atteint son objectif initial. Au lieu de favoriser et de faciliter l'accès à la propriété, l'instauration de cet avantage fiscal a eu bon nombre d'effets non désirés :*

1. *l'augmentation du prix des logements à Bruxelles, et principalement des habitations plus petites et de moins bonne qualité (en raison du caractère forfaitaire de la réduction bonus logement) ;*
2. *l'augmentation de la durée de l'emprunt hypothécaire ;*
3. *la discrimination des personnes isolées par rapport aux couples (en raison du fait que les couples peuvent bénéficier d'une double réduction) ;*
4. *le fait que les acquéreurs capables de payer au comptant se sont tournés vers l'emprunt hypothécaire, dans l'optique de bénéficier de l'avantage fiscal »<sup>55</sup>.*

La suppression de la réduction régionale pour habitation unique (art. 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup> du C.I.R. 1992 – version bruxelloise) et de la réduction régionale pour épargne à long terme (art. 145<sup>39</sup> du C.I.R. 1992 – version bruxelloise)<sup>56</sup> se concrétise juridiquement par le biais de l'insertion d'un nouvel article 145<sup>36bis</sup> dans la version bruxelloise du Code des impôts sur les revenus :

« Les articles 145<sup>37</sup>, 145<sup>39</sup>, 145<sup>43</sup>, 145<sup>44</sup> et 145<sup>45</sup> ne sont applicables que lorsque, cumulativement :

1° *l'emprunt ou le contrat ayant fait naître le droit aux redevances ou charges y assimilées afférentes à l'acquisition d'un droit d'emphytéose, de superficie ou de droits immobiliers similaires, visées à l'article 145<sup>43</sup> a été contracté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;*

2° *le contribuable n'a pas bénéficié, pour l'acquisition de son habitation propre, de la réduction de la base imposable prévue par l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tel que modifié par l'article 14 de l'ordonnance du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale ».*

En guise de compensation de la suppression du bonus logement (ainsi que de la réduction régionale pour épargne à long terme), l'abattement déjà antérieurement prévu en matière de droits d'enregistrement<sup>57</sup> (art. 46bis du C. enr. dans sa version bruxelloise), lorsque l'immeuble acquis est la résidence principale et unique, est majoré jusqu'à 175.000 euros, exclusion faite néanmoins des habitations dont la base taxable aux droits d'enregistrement excède 500.000 euros.

Désormais, lorsque le montant sur la base duquel le droit d'enregistrement sur la vente est calculé excède 500.000 euros, aucun abattement ne peut plus être appliqué bonnement et simplement. Pour cette catégorie, le régime est moins favorable qu'auparavant, dès lors qu'un abattement du droit d'enregistrement était concevable dans ce cas de figure, sans compter, en outre, la faculté d'obtenir une réduction (pour habitation unique ou pour épargne à long terme) à l'impôt des personnes physiques, qui est désormais abrogée.

L'abattement initial s'élevait à 60.000 euros (voire à 75.000 euros lorsque l'immeuble se trouve dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation). L'avantage concret pour le contribuable s'obtient donc en multipliant le montant nouveau de 175.000 euros par le taux ordinaire du droit d'enregistrement sur les ventes (12,5 %)<sup>58</sup>.

Il doit s'agir de l'acquisition, par le biais d'une vente, par une personne physique (ou par deux ou plusieurs personnes physiques), de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur (ou la résidence principale commune des acquéreurs). L'acquéreur ne peut pas 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. Cette condition d'unicité de la nouvelle acquisition (donnant lieu à l'abattement) est appréciée de la manière suivante en cas de pluralité d'acquéreurs : chaque acquéreur doit remplir la condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation. Les acquéreurs doivent s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis, et ce dans un certain délai contraignant ; ils doivent aussi s'engager à maintenir leur résidence principale dans l'immeuble acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans (à compter de la date de l'établis-

(55) Doc. parl., Parl. brux., session 2016-2017, n° A-429/1, p. 15.

(56) « Dans une optique de cohérence fiscale, sont aussi supprimées :

1. les réductions liées aux contrats d'assurance-vie conclus individuellement et qui servent exclusivement à la reconstitution ou à la garantie de l'emprunt hypothécaire ;
2. les réductions prévues par les articles 145<sup>43</sup> à 145<sup>45</sup> » (Doc. parl., Parl. brux., session 2016-2017, n° A-429/1, p. 17).

(57) Cet abattement préexistant s'élevait à 60.000 ou, sous certaines conditions, à 75.000 euros.

(58) « Le montant de l'abattement passe de 60.000 euros, ou 75.000 euros dans un EDRLR, à 175.000 euros. L'acquéreur ou les acquéreurs économisent ainsi jusqu'à 21.875 euros de droits d'enregistrement » (Doc. parl., Parl. brux., session 2016-2017, n° A-429/1, p. 10).

sement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel l'abattement a été obtenu).

Lorsque l'habitation n'est pas unique au moment de son acquisition, un « filet de sécurité » est mis en place de manière à permettre l'obtention indirecte, par la voie d'une restitution, du bénéfice de l'abattement de 175.000 euros (si toutes les autres conditions sont remplies). Selon l'article 212<sup>bis</sup> du Code bruxellois des droits d'enregistrement, lorsque la réduction de la base imposable prévue à l'article 46<sup>bis</sup> du Code n'a pu être obtenue, par suite du non-accomplissement de la condition relative à l'absence de détention de la pleine propriété d'un autre immeuble, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'abattement peuvent être restitués. Ceci vaut pour autant que tous les immeubles qui empêchaient l'obtention immédiate de l'abattement soient aliénés par des conventions qui ont reçu date certaine au plus tard deux ans après la date de l'enregistrement du document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée. Les conditions d'établissement et de maintien de la résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis demeurent applicables dans ce cas.

Ainsi remplace-t-on un avantage fiscal à l'impôt des personnes physiques (étalé dans le temps, tout au long de la durée de l'emprunt éligible, et lié à l'existence d'un emprunt *hypothécaire*) par un avantage fiscal obtenu en matière de droits d'enregistrement (concédé en une seule fois, au moment de l'acquisition et totalement indépendant de l'existence d'un emprunt (hypothécaire de surcroît)).

Des règles complexes – et libellées de manière « surprenante » – relatives à l'entrée en vigueur de ce nouveau régime ont été prévues à l'article 40 de l'ordonnance du 12 décembre 2016. L'objectif a été non seulement d'éviter que des contribuables puissent cumuler des avantages fiscaux (maintien de la réduction d'impôt à l'IPP et abattement majoré en droits d'enregistre-

ment), mais aussi de prévenir les situations de transition douloureuse dans lesquelles certains contribuables se verraient privés à la fois de l'abattement majoré à 175.000 euros en matière de droits d'enregistrement et des réductions d'impôt à l'IPP. Or, il faut souligner la difficulté d'organiser le passage d'un régime à l'autre, dès lors que les dispositifs avantageux se réfèrent à des critères de rattachement différents : le contrat d'emprunt hypothécaire pour la réduction d'impôt à l'IPP ; l'acte de vente pour l'abattement majoré en droits d'enregistrement.

Le nouveau régime de l'abattement de 175.000 euros est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il est précisé que les nouvelles dispositions relatives à cet abattement majoré ne sont pas applicables pour ce qui concerne les droits d'enregistrement dus pour les actes de vente dont la passation a eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ou qui ont une date opposable aux tiers qui précède le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (art. 40 de l'ordonnance du 12 décembre 2016).

Le nouvel article 145<sup>36bis</sup> du C.I.R. 1992, relatif aux réductions d'impôt à l'IPP, est entré en vigueur le 29 décembre 2016.

Comme nous l'avons dit ci-avant, les avantages fiscaux (sous la forme de réductions d'impôt à l'IPP, parmi lesquels, entre autres, le bonus logement) liés aux contrats d'emprunt en cours, c'est-à-dire ceux conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ainsi que le régime d'indexation des plafonds, sont maintenus en l'état (dans un souci de sécurité fiscale). Néanmoins, la personne qui pourrait bénéficier d'une des réductions visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992<sup>59</sup>, devra cependant, si cette réduction est liée à l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, y renoncer si elle entend bénéficier de la majoration de l'abattement (...) pour l'enregistrement, durant l'année dont le millésime désigne l'exercice d'imposition, de l'achat d'un bien »<sup>60</sup>. Autrement dit, il n'est pas

(59) C'est-à-dire les réductions d'impôt à l'IPP en vigueur avant la réforme fiscale bruxelloise.

(60) Doc. parl., Parl. brux., session 2016-2017, n° A-429/1, p. 17. Ainsi, selon l'article 40 de l'ordonnance du 12 décembre 2016, l'abattement majoré en droits d'enregistrement n'est pas applicable : « lorsqu'au moins un des acquéreurs entre dans les conditions pour bénéficier, pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement, d'une des réductions visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992 et que celle-ci est liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation. Pour l'application de la phrase précédente, toute personne qui, dans les faits, pour l'exercice d'imposition en question, ne demande à aucun moment, notamment dans sa déclaration fiscale à l'impôt sur les revenus, l'application d'une des réductions visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992, est considérée comme n'entrant pas dans les conditions pour en bénéficier, étant entendu que, jusqu'au jour de la déclaration fiscale à l'impôt sur les revenus et sauf si la personne qui entend se prévaloir de cette présomption dispose d'au moins une information contraire, il est présumé que toute personne qui, dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, déclare sur l'honneur qu'elle ne demandera ni n'a demandé à aucun moment, l'application d'une des réductions visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, pour les exercices d'imposition précisés dans cette déclaration, et qu'elle veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée, s'est comportée et se comportera conformément à cette déclaration. Si, dans les faits, la majoration de l'abattement, prévue dans la section 1<sup>re</sup> du chapitre III, a été appliquée et un des acquéreurs a bénéficié ou va bénéficier, pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement, d'une des réductions visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, les acquéreurs sont solidairement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant équivalant à la majoration de l'abattement ». Le Gouvernement bruxellois s'est rendu compte de l'existence d'une erreur dans le texte reproduit ci-avant. En effet, tel qu'il est libellé, il s'avère inadéquat pour les situations dans lesquelles l'acquéreur de la nouvelle habitation est déjà propriétaire en pleine propriété d'un autre bien au moment de la signature du compromis. Dans ce cas, le bénéfice de l'abattement est conditionné par la revente de cet autre immeuble dans un délai de deux ans (à partir de l'enregistrement de la nouvelle acquisition

concevable de cumuler les réductions d'impôt visées aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 avec l'abattement majoré (à 175.000 euros) en matière de droits d'enregistrement. Il n'est pas concevable non plus que le contribuable soit dans l'impossibilité de bénéficier de quelque incitant que ce soit. Il va sans dire que cette règle sera complexe à mettre en œuvre en pratique. Sa rédaction pose question tant elle est inutilement complexe et pleine d'ambiguïtés. Une circulaire devrait ultérieurement préciser les modalités concrètes d'application.

### Section 3 – La structure générale de la réforme wallonne<sup>61</sup>

Dans sa déclaration de politique régionale 2014-2019, le Gouvernement wallon s'était engagé à réduire les effets d'aubaine et défaillances précédemment décrits et à accroître la clarté ainsi que la lisibilité de la législation concernée. Ainsi annonçait-on la mise en place « d'une politique dynamique en vue de favoriser l'accès à la propriété ». En ce qui concerne le bonus logement, il était précisé que les autorités wallonnes veilleraient à « maintenir l'avantage fiscal accordé aux prêts hypothécaires déjà conclus » en empêchant néanmoins « d'allonger la durée de l'avantage fiscal au-delà de la durée initiale du prêt ». Pour ce qui a trait aux emprunts hypothécaires futurs, le Gouvernement wallon avait pour ambition de « mener une concertation avec entre autres le secteur du logement, en vue de mettre en œuvre, après l'avis du Conseil de la Fiscalité wallonne, un nouveau mécanisme de soutien à l'accès à un logement familial, attractif pour les acquéreurs, avec une attention particulière pour les premières années du crédit hypothécaire, tout en étant soutenable pour les finances publiques »<sup>62</sup>.

Au regard de cette déclaration (« DPR »), force est de constater qu'il n'a jamais été question d'entreprendre une réforme en profondeur de la fiscalité immobilière en Région wallonne. Il semblait clair également qu'une révision du régime des droits d'enregistrement n'était pas privilégiée dès lors qu'il était fait mention d'un mécanisme de soutien focalisé sur les premières années du crédit hypothécaire. Pareille orientation, ou plutôt le

canevas imposé de prime abord à la réforme projetée, n'a pas manqué de soulever des interrogations et de susciter des regrets. L'approfondissement de la régionalisation de l'impôt des personnes physiques à l'occasion de la sixième réforme de l'État, dont en particulier le transfert de compétences exclusives relatives aux dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre, combinés avec les attributions des régions en matière de droits d'enregistrement et de succession, ainsi que de précompte immobilier, permettait assurément d'envisager et d'entreprendre une réforme d'ampleur de mécanismes taxateurs dont les défauts ont été soulignés à maintes reprises par le monde académique, par les contribuables et leurs conseillers. Au passage, il convient de rappeler que les régions n'ont aucune compétence en matière de TVA appliquée aux ventes de biens immeubles « neufs », ce qui complique les arbitrages nécessaires lorsqu'un régime plus avantageux de droits d'enregistrement se conçoit. Ce dernier ne couvre jamais les situations visées par la TVA en raison de la compétence exclusive, à cet égard, de l'autorité fédérale.

Comme cela avait été annoncé dans la déclaration de politique régionale wallonne, la réforme entreprise s'est déclinée en deux volets : le premier concernait les contrats d'emprunt hypothécaire conclus au plus tard le 31 décembre 2015 (A.) ; le second avait trait aux contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (B.).

#### A. LES CONTRATS CONCLUS AU PLUS TARD LE 31 DÉCEMBRE 2015

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

Cependant, le législateur wallon a apporté quelques aménagements aux anciennes réductions relatives à ces contrats.

pour laquelle l'abattement majoré est souhaité) et prend alors la forme d'une restitution sur pied de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement. La disposition transitoire précitée indique néanmoins que l'acquéreur de la nouvelle habitation ne peut pas obtenir l'abattement de 175.000 euros (en ce compris sous la forme d'une restitution) s'il a bénéficié du bonus logement (ou d'un autre régime de réduction à l'IPP) pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année de l'enregistrement. Or, cela signifie que le contribuable devrait renoncer à la réduction d'impôt (pour l'ancien immeuble) pour la période imposable 2016 rattachée à l'exercice 2017, ce qui n'était pas dans l'intention du législateur. L'objectif poursuivi était d'éviter que l'avantage de l'abattement majoré puisse se cumuler avec une réduction d'impôt à l'IPP obtenue pour la même année (et les années ultérieures), et non pour les années antérieures. En conséquence, les autorités bruxelloises ont annoncé vouloir remplacer les termes « exercice d'imposition », au sein de l'article 40 de l'ordonnance du 12 décembre 2016, par l'expression « année d'imposition », de manière à éviter le biais ici décrit. En cas d'enregistrement l'année X de la nouvelle acquisition (pour laquelle l'abattement majoré est sollicité), alors qu'un autre immeuble était détenu et va être revendu dans le délai de deux ans, le contribuable peut continuer à bénéficier du bonus logement (ou d'une autre réduction à l'IPP) pour la période imposable X-1 (exercice d'imposition X). L'abattement majoré sera alors obtenu, si toutes les conditions sont remplies, par la voie du mécanisme de restitution. À l'heure d'achever la rédaction de la présente contribution, le projet d'ordonnance n'était pas encore public et, *a fortiori*, n'avait pas encore été formellement adopté par le législateur bruxellois.

(61) Une circulaire du SPF Finances commente en détails le nouveau dispositif mis en place par la Région wallonne : circulaire 2017/C/49 concernant le chèque habitat, 14 juillet 2017, disponible sur le site Fisconetplus du SPF Finances. Ci-après, cette circulaire est désignée comme suit : « Circulaire du 14 juillet 2017 ».

(62) Déclaration de politique régionale – Région wallonne, 2014-2019, p. 61.



D'une part, le taux de calcul de la réduction d'impôt pour habitation propre et unique a été réduit de 45 %<sup>63</sup> à 40 % pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>64</sup> (et, au plus tard, le 31 décembre 2015). Pour rappel, les contrats d'emprunt hypothécaire conclus au plus tard le 31 décembre 2014 continuent de bénéficier d'une réduction d'impôt au *taux marginal*, si toutes les conditions d'octroi sont remplies, et ce en vertu d'une dérogation apportée par la LSF à l'interdiction faite aux régions de diminuer la progressivité de l'impôt (*cf supra*, section 2, point A).

D'autre part, à l'instar de son homologue flamand, le législateur wallon a mis fin à l'indexation des montants servant de plafonds pour le calcul des réductions et crédits d'impôt visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992.

En outre, comme cela avait été annoncé dans la déclaration de politique régionale, un article 145<sup>46bis</sup> (al. 1<sup>er</sup>) a été inséré dans la version wallonne du Code des impôts sur les revenus pour empêcher les contribuables de pouvoir prolonger la durée d'obtention des anciens régimes de réduction d'impôt (antérieurs au chèque habitat examiné ci-après). Cet article prévoit qu'est *inopposable* au fisc, tout acte<sup>65</sup> posé ou conclu à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2015 dans la mesure où cet acte a pour objet ou pour effet de prolonger la durée d'obtention des réductions ou crédits d'impôt visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 par rapport à la durée contractuellement prévue pour l'obtention de ces réductions ou crédits d'impôt telle qu'elle pouvait être constatée au 1<sup>er</sup> novembre 2015. Autrement dit, si l'on conserve quasi tels quels les régimes avantageux antérieurs, pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, on fige la durée de maintien de ces avantages fiscaux (en fonction de la durée prévisible de fin des contrats, clichée le 1<sup>er</sup> novembre 2015). L'objectif est de programmer de manière précise la fin progressive des anciennes réductions d'impôt en lien avec l'habitation propre.

La disposition nouvellement introduite vise donc les hypothèses dans lesquelles, pour une habitation propre donnée (au sens de l'article 5/5, § 4, de la LSF), au 1<sup>er</sup> novembre 2015, l'un des avantages fiscaux prévus par les 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 (« réductions d'impôt pour l'habitation propre ») est accordé. La durée contractuellement prévue<sup>66</sup>, constatée au 1<sup>er</sup> novembre 2015, pour l'obtention de ceux-ci, est figée, par le biais d'une règle d'inopposabilité<sup>67</sup>, de manière à éviter toute prolongation future – par des contrats relatifs, par exemple, à la rénovation de l'immeuble – de cette durée<sup>68</sup>. Cette règle risque d'être difficile à mettre en œuvre concrètement par le SPF Finances dont on rappelle qu'il demeure en charge du « service » (c'est-à-dire de l'administration) de l'impôt des personnes physiques dans sa globalité (en ce compris ses aspects régionaux).

#### Illustrations :

1. *Un emprunt hypothécaire d'une durée de 20 ans est contracté en 2005 en vue d'acquérir l'habitation propre et unique. L'emprunt est refinancé en 2014 pour une durée de 10 ans. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, la durée escomptée d'obtention des avantages fiscaux est de 9 ans. L'acte posé ou conclu à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2015 qui aurait pour objet ou pour effet d'encore prolonger cette durée escomptée d'obtention des avantages fiscaux serait inopposable à l'administration (l'inopposabilité portant uniquement sur l'élément de prolongation du délai contenu dans l'acte, et non sur les autres aspects de ce dernier).*
2. *Un contribuable a conclu un emprunt hypothécaire en 2010 en vue d'acquérir son habitation propre et unique pour une durée de 10 ans. La dernière échéance de paiement prévue dans le contrat d'emprunt a été fixée au 2 avril 2020. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, cet emprunt entrainait en considération pour le bonus logement visé aux articles 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup> du C.I.R. 1992. Le 3 novembre 2015, il conclut un nouvel acte pour prolonger la durée ini-*

(63) Taux tel que prévu par la LSF pour le cas où la région n'aurait pas mis en conformité son régime de bonus logement pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (*voy. supra*, section 2, point A).

(64) Art. 13 du décret-programme wallon du 12 décembre 2014 portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, de bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité, M.B., 29 décembre 2014, 2<sup>e</sup> éd.

(65) Selon les travaux préparatoires, « le mot "acte" doit s'interpréter dans son sens courant et de la manière la plus large qui soit (non pas seulement, donc, au sens d'"acte juridique" à proprement parler). Ceci est confirmé par les mots "posé" ou "conclu" insérés juste après » (Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 11).

(66) « L'expression de "durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt" s'apprécie à la date du 1<sup>er</sup> novembre 2015, en fonction de la dernière convention conclue et donnant lieu, pour l'habitation propre en cause, à l'un des avantages fiscaux visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> » (Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 11). Selon les travaux préparatoires toujours, « pour avoir, à la date du 1<sup>er</sup> novembre 2015, une "durée escomptée" de bénéfice des réductions d'impôt en cause, encore faut-il, en guise de préalable, "avoir un droit", au jour dit, aux dites réductions d'impôt ». Ce qui n'est pas le cas des hypothèses dans lesquelles, par exemple, au 1<sup>er</sup> novembre 2015, l'emprunt en question, relatif à l'habitation propre, n'est assorti que d'un mandat hypothécaire. Dans ce cas, la « durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt est de zéro année. Idem, par exemple encore, lorsque le contrat d'emprunt a une durée de moins de dix ans, de manière telle que, au 1<sup>er</sup> novembre 2015, la "durée escomptée" pour les avantages fiscaux est de zéro année. Tout acte au sens large qui, après le 1<sup>er</sup> novembre, transformerait l'emprunt non hypothécaire en un emprunt hypothécaire (inscription d'hypothèque) ou en un emprunt prolongé à au moins 10 ans, serait inopposable à l'administration, en tant qu'il prolonge une durée d'obtention des avantages fiscaux qui, au 1<sup>er</sup> novembre 2015, était de zéro année » (Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, pp. 11-12).

(67) « La clause d'inopposabilité (de la prolongation de la durée d'obtention des avantages fiscaux visés articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>) vaut aussi pour les emprunts de refinancement (assimilés administrativement à l'emprunt initial) » (Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 11).

(68) Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 11.



tiale de remboursement de 10 ans. La prolongation opérée le 3 novembre 2015 est inopposable. Par conséquent, l'emprunt peut continuer à donner droit à l'avantage fiscal précité pendant la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de cet avantage, telle qu'établie au 1<sup>er</sup> novembre 2015, à savoir jusqu'au 2 avril 2020. Les dépenses de l'emprunt payées à partir du 3 avril 2020 ne donneront plus droit à un avantage fiscal<sup>69</sup>.

3. Antoine contracte en 2010, pour une durée de 8 ans, un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir son habitation propre et unique. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, cet emprunt ne donne pas droit au bonus logement mais uniquement à la réduction pour intérêts ordinaires. Le 15 décembre 2015, Antoine refinance cet emprunt pour une durée supplémentaire de 10 ans. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, la durée escomptée pour l'obtention du bonus logement est de zéro année (compte tenu de l'exigence, non rencontrée en l'espèce, d'un emprunt hypothécaire d'au minimum dix ans pour obtenir cet avantage). Dès lors, la prolongation est inopposable à l'administration et l'octroi de la réduction pour intérêts ordinaires prend fin en 2017<sup>70</sup>.
4. Certaines banques accordent des crédits avec un taux d'intérêt variable, dont la durée est au départ conçue comme pouvant être automatiquement écourtée ou prolongée en fonction de la chute ou de la hausse du taux d'intérêt. Lorsque ce type d'événement se produit, il faut considérer, selon nous, que la réduction ou l'extension de la durée contractuelle n'est pas le résultat d'un « acte posé ou conclu » au sens de l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992. Il s'agit uniquement de l'application automatique du contrat initialement conclu, basée sur des circonstances économiques extérieures aux parties.
5. Le contrat d'emprunt conclu avec prise en compte d'une période de construction peut prévoir la possibilité de prolonger, pour de justes motifs, la période de levée des fonds. Si le contrat d'emprunt prévoit cette possibilité dès sa conclusion ou à tout le moins avant le 1<sup>er</sup> novembre 2015, la règle d'inopposabilité prévue à l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992 ne trouve pas à s'appliquer. Il en serait autrement si les parties s'accordaient a posteriori sur la durée de la période de construction et, par conséquent, sur la durée potentielle d'obtention de l'avantage fiscal.

La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 14) confirme que la règle d'inopposabilité ainsi prévue (de la prolongation

de la durée d'obtention des avantages fiscaux visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992) vaut aussi pour les emprunts de refinancement qui sont assimilés administrativement à l'emprunt initial.

### Illustrations

1. Un contribuable a conclu un emprunt hypothécaire en 2010 en vue d'acquérir son habitation propre et unique, et ce pour une durée de 20 ans. La dernière échéance de paiement prévue dans le contrat d'emprunt a été fixée au 2 avril 2030. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, cet emprunt entrait en considération pour le bonus logement visé aux articles 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup> du C.I.R. 1992. Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, il conclut un nouvel emprunt hypothécaire pour une durée de 20 ans, qui « refinance » l'emprunt initial de 2010. L'emprunt de refinancement remplit également les conditions du bonus logement. La prolongation opérée le 1<sup>er</sup> décembre 2015 par la conclusion de l'emprunt de refinancement est inopposable. Par conséquent, l'emprunt de refinancement peut donner droit au bonus logement précité pendant la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de cet avantage, telle qu'établie au 1<sup>er</sup> novembre 2015, à savoir jusqu'au 2 avril 2030. Les dépenses de l'emprunt de refinancement payées à partir du 3 avril 2030 ne donneront plus droit à un avantage fiscal<sup>71</sup>.
2. Un contribuable a conclu un emprunt hypothécaire en 2010 en vue d'acquérir son habitation propre et unique pour une durée de 20 ans. Le 1<sup>er</sup> décembre 2013, il conclut un emprunt hypothécaire refinançant l'emprunt initial de 2010 pour une durée de 20 ans. La dernière échéance de paiement prévue dans ce contrat a été fixée au 2 décembre 2033. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, l'emprunt de refinancement entrait en considération pour le bonus logement visé aux articles 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup> du C.I.R. 1992. À cette date, la durée contractuellement prévue pour le bénéfice du bonus logement précité, correspond à la durée de cet emprunt de refinancement. Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, il conclut un nouvel emprunt hypothécaire refinançant l'emprunt de 2013 pour une durée de 25 ans. La dernière échéance de paiement prévue dans ce contrat a été fixée au 2 décembre 2040. La prolongation opérée le 1<sup>er</sup> décembre 2015 par la conclusion du nouvel emprunt de refinancement est inopposable. Par conséquent, l'emprunt de refinancement peut donner droit au bonus logement précité pendant la période contractuellement prévue pour le bénéfice de cet

(69) Exemple tiré de la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 15).

(70) Voy. aussi, dans le même sens, l'exemple 2 sous le point 16 de la circulaire du 14 juillet 2017.

(71) Exemple tiré de la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 17). Celle-ci prolonge d'ailleurs cet exemple en modifiant une variable (n° 18) : « Mêmes données que dans l'exemple 3 mais l'emprunt de refinancement est conclu le 01.11.2015. La dernière échéance de paiement prévue dans ce contrat a été fixée au 02.11.2035. Dans ce cas, la prolongation opérée le 01.11.2015 par la conclusion de l'emprunt de refinancement est bien opposable car la durée contractuellement prévue pour le bénéfice du bonus logement visé aux articles 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup>, telle qu'établie au 01.11.2015, correspond en fait à la durée de cet emprunt de refinancement. Par conséquent, l'emprunt de refinancement entre en considération pour le bonus logement précité jusqu'à son terme ».

*avantage, telle qu'établie au 1<sup>er</sup> novembre 2015, à savoir jusqu'au 2 décembre 2033. Les dépenses de cet emprunt de refinancement payées à partir du 3 décembre 2033 ne donneront plus droit à un avantage fiscal*<sup>72</sup>.

Pour les contrats qui ont été nouvellement conclus durant la période allant du 2 novembre 2015 au 31 décembre 2015, aucune « *durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions et crédits d'impôt* » ne pouvait, en bonne logique, être clichée le 1<sup>er</sup> novembre 2015. Or, le bonus logement wallon ou la réduction pour « épargne à long terme » wallonne pouvait encore être accordé pour les contrats d'emprunt conclus au plus tard le 31 décembre 2015. Dès lors, une règle subsidiaire<sup>73</sup> d'inopposabilité a été prévue à l'article 145<sup>46bis</sup>, al. 2, du C.I.R. 1992, de manière à pouvoir cliquer la durée maximale des avantages fiscaux à obtenir non pas le 1<sup>er</sup> novembre 2015, mais le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Illustration

*Un contribuable contracte le 3 novembre 2015 un emprunt hypothécaire d'une durée de 10 ans pour l'acquisition de son habitation propre. Il contracte un second emprunt le 2 décembre 2015 pour la réalisation des travaux de rénovation. La durée de cet emprunt est fixée à 15 ans. Au 1<sup>er</sup> novembre 2015, aucune durée escomptée n'était susceptible d'être établie. En effet, les contrats en question sont postérieurs à cette date pivot. La date de référence est donc reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (quinze ans). Ainsi, la durée initialement fixée, ainsi que la prolongation de cette durée pendant laquelle le bonus-logement peut s'appliquer (réalisée par la conclusion du second emprunt) sont toutes deux opposables à l'administration fiscale*<sup>74</sup>.

### B. LES CONTRATS CONCLUS À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016

La Région wallonne a mis en place une nouvelle réduction d'impôt applicable aux contrats d'emprunt conclus

à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette réduction d'impôt est appelée chèque habitat.

Reprochant au bonus logement son absence de dimension sociale et les effets d'aubaine qu'il génère, le Gouvernement wallon poursuivait l'objectif de « *booster l'accès à la propriété pour tous* »<sup>75</sup>. Comme nous l'avons précisé ci-avant, les considérations budgétaires tenaient une place prépondérante parmi les différentes motivations qui ont poussé la Région wallonne à réformer rapidement sa politique (fiscale) du logement. En effet, il était à craindre que le financement du maintien du bonus logement se fasse au détriment d'autres politiques plus opportunes.

Le chèque habitat est le fruit d'un compromis politique et fait primer deux critères jugés essentiels pour fonder une politique du logement plus équitable : le revenu imposable, d'une part, et le nombre d'enfants à charge, d'autre part.

Selon les travaux préparatoires du nouveau décret, « *la réforme du régime de réduction d'impôt pour l'habitation propre, en Région wallonne, vise à favoriser l'accès à la propriété pour tous et à :*

- *soutenir davantage les familles, dont les familles monoparentales ;*
- *aider davantage les bas et moyens revenus (en faisant varier – le cas échéant, du simple au double – le montant de l'aide fiscale selon le critère du revenu imposable de chaque contribuable ;*
- *individualiser le droit à l'avantage fiscal (par individu, et non par habitation concernée) ;*
- *mettre fin aux « effets d'aubaine » du système actuel de réduction d'impôt pour l'habitation propre ;*
- *maîtriser la trajectoire budgétaire à court, moyen et long termes* »<sup>76</sup>.

Il n'est pas certain que le nouvel avantage fiscal mis en place réponde parfaitement à ces différents objectifs. Le soutien des familles monoparentales n'apparaît pas

(72) Exemple tiré de la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 19).

(73) Ce caractère subsidiaire de la règle prévue à l'alinéa 2 de l'article 145<sup>46bis</sup>, par rapport à l'alinéa 1<sup>er</sup> de ce même article, est confirmé par la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 10).

(74) Voy. aussi l'exemple 6 de la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 20) : « Le 02.11.2015, un contribuable a conclu un emprunt hypothécaire en vue d'acquiescer son habitation propre et unique pour une durée de 10 ans. Cet emprunt entre en considération pour le bonus logement visé aux art. 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup>, C.I.R. 92. Le 15.12.2015, il conclut un autre emprunt hypothécaire d'une durée de 20 ans en vue de financer exclusivement la rénovation partielle de cette habitation. La dernière échéance de paiement prévue dans ce contrat a été fixée au 16.12.2035. Cet emprunt entre également en considération pour le bonus logement précité. Étant donné qu'au 01.11.2015, aucune période contractuellement prévue pour le bénéfice d'un régime antérieur d'avantage fiscal visé aux art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, C.I.R. 92, n'était susceptible d'être établie dans le chef du contribuable pour cette habitation, et que l'emprunt hypothécaire qui a fait naître le droit au bonus-logement, a été conclu le 02.11.2015 (soit entre le 02.11.2015 et le 31.12.2015 inclus), c'est le 01.01.2016 qui constitue la date de référence pour l'application de la règle d'inopposabilité (et non pas le 01.11.2015). Il en résulte que la prolongation de la durée pendant laquelle le bonus logement peut s'appliquer (par rapport à la durée relative à l'emprunt du 02.11.2015) est bien opposable. Le 15.02.2017, il conclut un nouvel emprunt hypothécaire d'une durée de 25 ans en vue de refinancer l'emprunt du 15.12.2015. La dernière échéance de paiement prévue dans ce nouveau contrat a été fixée au 16.02.2042. Cet emprunt entre également en considération pour le bonus logement précité. Toutefois, la prolongation opérée le 15.02.2017 par la conclusion du nouvel emprunt de refinancement est inopposable. Par conséquent, cet emprunt de refinancement peut donner droit au bonus logement précité pendant la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de cet avantage, telle qu'établie au 01.01.2016, à savoir jusqu'au 16.12.2035. Les dépenses de cet emprunt de refinancement payées à partir du 17.12.2035 ne donneront plus droit à un avantage fiscal ».

(75) Communiqué de presse du 30 octobre 2015 portant sur « La Réforme des aides au logement en Wallonie ».

(76) Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 5.

nettement, dès lors que le droit à l'avantage est individuel et se cumule en cas de « couple ». L'aide aux bas et moyens revenus est manifeste par rapport à l'ancien régime mais les plafonds retenus prêtent à discussion. Au demeurant, il est permis de questionner la pertinence réelle du « revenu imposable » pour mesurer la capacité fiscale de chacun, compte tenu des nombreux aménagements et dérogations qui caractérisent la détermination de ce revenu taxable en application du Code des impôts sur les revenus. Au surplus, l'aptitude du nouveau système à prévenir les effets d'aubaine n'est pas établie clairement.

Le Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie (« CFFW ») a rendu un avis critique sur le projet de décret introduisant le chèque habitat en droit wallon. L'on se permet d'en reproduire quelques extraits ici<sup>77</sup> :

*« Le Conseil regrette que les objectifs sous-tendant la présente réforme ne ressortent pas plus nettement et qu'ils soient de nature, le cas échéant, à se neutraliser mutuellement : accroître l'équité du dispositif d'incitation à l'acquisition de son propre logement, accroître l'effet incitatif des mesures tendant à améliorer l'acquisition par chacun de son propre logement, réduire le coût budgétaire de pareils dispositifs à court terme, moyen ou long terme.*

*Le Conseil est d'avis que d'autres options étaient concevables quant à la compensation de la disparition éventuelle du bonus logement (telles que transférées à l'occasion de la sixième réforme de l'État). Le rapport d'étude du Tax Institute de l'Université de Liège<sup>78</sup> fait ressortir à cet égard l'hypothèse de la réduction des droits d'enregistrement ainsi que l'option consistant à repenser plus substantiellement le système des primes. Les travaux préparatoires du projet de décret relatif au chèque habitat n'indiquent pas les raisons pour lesquelles ces autres options concevables n'ont pas été en fin de compte retenues.*

(...)

*Le Conseil émet des doutes certains quant à la faculté pour le citoyen de comprendre l'ensemble des subtilités du régime du chèque habitat, qui s'avèrent pour le moins complexes.*

*Techniquement parlant, le premier pilier sur la base duquel le montant de la réduction se calcule consiste en le revenu imposable. Le Conseil s'interroge sur l'aptitude de ce critère à servir de thermomètre de la capacité de chacun d'acquiescer son propre logement : les revenus mobiliers sous forme de dividendes ou d'intérêts sont généralement exclus du revenu imposable (dispense de déclaration en raison du caractère libératoire du précompte libératoire mobilier ou exclusion directement dans le texte) ; les dirigeants d'entreprises qui exercent leur activité par l'intermédiaire d'une société sont susceptibles d'avoir un revenu faible s'ils s'octroient une rémunération peu élevée ou faible ; sans compter la faiblesse des revenus imposables de ceux qui parviennent à éluder l'impôt. Il n'en demeure pas moins que le Conseil reconnaît que dans la grande majorité des cas – sous réserve des hypothèses émises ci-avant – le revenu imposable est indicateur de la capacité acquisitive de chacun, du point de vue des prêteurs ».*

Le Conseil Économique et Social de Wallonie (« CESW ») a également émis certaines réserves à l'égard du chèque habitat : « (...) par rapport à deux des objectifs poursuivis par le Gouvernement wallon, à savoir réduire l'effet d'aubaine et favoriser l'accès au logement des individus à revenus modestes ou moyens, le Conseil estime que les mesures retenues ne sont pas totalement adéquates. Sur base de différentes simulations réalisées en interne, il apparaît en effet que les classes moyennes, pourtant principales acquiesitrices de logements, seront moins favorisées par le nouveau régime. Il semblerait dès lors que le choix du chèque habitat ait davantage été motivé par des considérations d'économies budgétaires<sup>79</sup> ».

En dépit de ces critiques, le décret relatif à l'octroi du chèque habitat a été adopté le 20 juillet 2016 par le législateur wallon<sup>80</sup>. Il insère notamment les articles 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46sexies</sup> dans le Code des impôts sur les revenus (tel qu'applicable en Région wallonne). Ces dispositions fixent le régime de la nouvelle réduction d'impôt dénommée chèque habitat. Elle est applicable aux contrats d'emprunt hypothécaire nouvellement conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Pour ces contrats, le chèque habitat est désormais le seul avantage fiscal

(77) Voy. Conseil de la fiscalité et des finances de Wallonie (CFFW), « Avis sur le projet de décret relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre : "Le Chèque habitat" », 29 juin 2016, *Doc. parl.*, Parl. w., session 2015-2016, n° 510/4, pp. 72-78.

(78) Voy. B. BAYENET, M. BOURGEOIS, F. VOISIN et L. DE WIND, *Rapport de recherche*, 7 septembre 2015, *Doc. parl.*, Parl. w., session 2015-2016, n° 510/4, pp. 34-61. Dans ce rapport, les auteurs ont élaboré, à partir de données provenant de leurs recherches, plusieurs propositions (alternatives) de réformes. Les deux premières options impliquent la suppression du bonus logement pour les nouveaux contrats parallèlement au maintien de cet avantage (en guise de sécurité fiscale) pour les contrats existants : pour les nouvelles acquisitions seulement donc, le bonus logement serait remplacé soit par un système – qui peut être modulé selon différents facteurs – d'abattement en droits d'enregistrement (à l'instar de ce qui s'est fait en Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la réforme fiscale) soit par une prime – modulable elle aussi – à l'acquisition de l'habitation propre. Deux autres options différentes ont été décrites dans le cadre de cette recherche. Elles impliquent, elles, une sortie progressive du bonus logement pour les « contrats en cours » (au détriment certes de la sécurité fiscale, mais en faveur d'une meilleure équité intergénérationnelle). Il s'agit alors, alternativement ou cumulativement, de supprimer l'indexation des plafonds de calcul de l'avantage fiscal, de restreindre l'octroi des majorations, de diminuer le plafond pour les multipropriétaires, de réduire progressivement le taux de calcul de la réduction d'impôt, ou encore, de prévoir un montant maximum d'avantages pouvant être obtenus au fil du temps. Pour le surplus, l'on se permet ici de renvoyer à l'étude en question.

(79) CESW, « Avis A.1254 sur les mesures prises en matière d'accès au logement en lien avec la loi spéciale de financement – Chèque habitat », 26 novembre 2015, *Doc. parl.*, Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, pp. 69-71.

(80) Décret du 20 juillet 2016 relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre : le chèque habitat, *M.B.*, 10 août 2016.



disponible pour les contribuables « wallons » (c'est-à-dire ceux dont le domicile fiscal est établi en Région wallonne au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition). Les négociateurs de la réforme se sont donc accordés sur la suppression, pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, non pas seulement du bonus logement, mais aussi de la réduction d'impôt régionale pour « épargne à long terme », autrement dit la réduction visée aux articles 145<sup>39</sup> et 145<sup>40</sup> du C.I.R. 1992 et attribuée pour les dépenses d'amortissement du capital et de primes d'assurance-vie relatives à un emprunt contracté spécifiquement en vue d'acquérir l'habitation propre mais non unique du contribuable.

Comme cela a été dit ci-avant, les régimes avantageux autres que le chèque habitat sont abrogés pour les « nouveaux contrats ». Ils demeurent maintenus pour les « contrats passés » (c'est-à-dire les contrats conclus au plus tard le 31 décembre 2015). Un régime de transition a en outre été prévu au sein du nouvel article 145<sup>46sexies</sup> du C.I.R. 1992. Nous le décrivons ci-après.

Le chèque habitat s'inspire certes du régime du bonus logement. Il s'en différencie néanmoins sensiblement sur les principaux points suivants : à la différence du bonus logement, le chèque habitat ne peut être accordé au contribuable que vingt fois dans sa vie ; la réduction d'impôt chèque habitat est convertible en un crédit d'impôt remboursable, en cas d'insuffisance d'impôt sur lequel imputer la réduction ; l'évaluation du montant du chèque habitat est fonction de la hauteur du revenu imposable, ce qui n'était pas le cas de la réduction d'impôt pour habitation unique qualifiée de bonus logement ; dans le régime nouveau en Région wallonne, le caractère « unique » de l'habitation acquise s'apprécie abstraction faite des autres immeubles loués via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public.

Au niveau de l'autorité fédérale, il subsiste une réduction d'impôt pour « épargne à long terme », telle que visée aux articles 145<sup>1</sup> et suivants du C.I.R. 1992. Cette réduction d'impôt est octroyée notamment pour les dépenses d'amortissement en capital et de primes d'assurances relatives à un emprunt hypothécaire conclu spécifiquement en vue d'acquérir l'habitation qui *n'a pas le statut d'habitation propre* (qu'elle soit unique ou non).

#### Section 4 – Le régime du chèque habitat

##### A. GÉNÉRALITÉS

Le chèque habitat consiste en une réduction d'impôt forfaitaire et individuelle (en matière d'impôt des personnes physiques) accordée en soutien de l'acquisition par tout un chacun (personne physique) de la propriété de son habitation.

L'obtention de l'avantage fiscal est subordonnée à la conclusion d'un emprunt hypothécaire. Celui-ci doit avoir été spécifiquement contracté par le contribuable en vue d'acquérir son habitation propre et unique.

L'espace de temps pendant lequel l'avantage fiscal peut être sollicité et obtenu ne dépend plus uniquement de la durée de l'emprunt qui y est associé. En effet, chaque contribuable a droit, au cours de sa vie, à ce que les autorités wallonnes ont dénommé « vingt droits de tirage », c'est-à-dire vingt fois la réduction d'impôt chèque habitat (art. 145<sup>46quinquies</sup>, al. 2, du C.I.R. 1992 – version wallonne). Autrement dit, dans sa vie, un contribuable pourra constater à vingt reprises au plus la mention relative à l'attribution de la réduction d'impôt dite chèque habitat sur son avertissement-extrait de rôle. Lorsque les vingt droits de tirage sont épuisés, le contribuable ne peut plus, en aucun cas (et ce même s'il conclut un nouvel emprunt ou change d'habitation), bénéficier de l'avantage fiscal en question.

Il est sans incidence, par contre, d'avoir pu obtenir d'autres avantages fiscaux par le passé (bonus logement, réduction pour épargne à long terme, réduction pour épargne-logement, etc.). Les vingt « droits de tirage » concernent le chèque habitat proprement dit. Ainsi raisonne-t-on en système « fermé ».

Le premier « droit de tirage » est consommé dès que toutes les conditions d'octroi de la réduction d'impôt sont remplies (telles que précisées ci-après) et à partir du premier euro de dépenses en amortissements en capital, en intérêts ou en primes d'assurance-vie.

La circonstance que, pour une ou plusieurs années, le montant de la réduction chèque habitat soit égal à zéro ne permet pas de prolonger la durée de l'avantage fiscal : un droit de tirage est épuisé, peu importe que le gain fiscal soit très faible voire nul pour le contribuable.

De même, le fait que, pour une année, le contribuable ne sollicite pas la réduction d'impôt, alors même que toutes les conditions d'obtention sont remplies, ne lui permet pas de conserver un droit de tirage pour le futur. Dit autrement, les droits de tirage sont consommés de manière automatique dès lors que toutes les exigences d'obtention du régime avantageux sont rencontrées (et, alors même que le régime ne serait pas... avantageux, en raison des limitations précisées ci-après...) (art. 145<sup>46quinquies</sup>, al. 3 et 4, du C.I.R. 1992 – version wallonne).

La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 69) le confirme : « Si, pour une période imposable donnée, les conditions d'obtention du chèque habitat sont réunies, le contribuable est censé avoir bénéficié de cet avantage pour cette période imposable, pour le comptage des 20 droits de tirage auxquels il a droit. Ceci implique qu'un droit de tirage est censé être utilisé dès que



*des dépenses qui sont effectuées pendant la période imposable entrent en considération pour le chèque habitat, et ce que l'avantage ait été sollicité ou non par le contribuable et quel que soit le montant du chèque habitat concrètement obtenu (montant total, montant intermédiaire ou montant nul). Il faut donc qu'au moins un euro de dépenses donnant droit à la réduction d'impôt ait été exposé ».*

Quant à la réunion des conditions d'obtention du chèque habitat, elle s'apprécie de la manière suivante. Comme l'indique la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 71), à l'exception de la condition d'habitation propre et unique à apprécier une seule fois au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt hypothécaire, les autres conditions doivent être appréciées chaque année :

- au moment du paiement de chaque dépense, en ce qui concerne la condition d'habitation propre ;
- au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition (à savoir en principe le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de la période imposable) en ce qui concerne la localisation dans la Région wallonne du domicile fiscal du contribuable assujetti à l'IPP ;
- au 31 décembre de la période imposable, en ce qui concerne les autres conditions (habitation unique, etc.).

Sur le fondement de ce qui précède, l'on constate que le législateur wallon a voulu fermer la porte à toute possibilité de choix et restreindre sensiblement les facultés d'optimisation du régime des « vingt droits de tirage maximum ».

Ce qui précède – conditions de consommation d'un droit de tirage – n'enlève rien au fait que le contribuable qui souhaite concrètement obtenir le chèque habitat doit le solliciter dans sa déclaration annuelle à l'IPP. Ce dernier point, qui est indépendant de la question du comptage des droits de tirage, vient d'être confirmé par la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 68).

#### Illustrations

1. *Amandine contracte un emprunt hypothécaire pour l'acquisition de son habitation propre le 15 décembre 2017. Elle devient propriétaire de cette habitation au même moment et commence à l'occuper personnellement immédiatement. Néanmoins, les premiers remboursements de l'emprunt n'interviennent qu'en janvier 2018. Dans cette situation, étant donné que le premier droit de tirage n'est consommé qu'à partir du premier euro de dépense, Amandine bénéficiera du chèque habi-*

*tat à partir de l'exercice 2019 afférent à la période imposable 2018.*

2. *Damien a droit au chèque habitat pour les dépenses d'emprunt relatives à son habitation, et ce depuis trois ans. Le revenu imposable de Damien atteint généralement 56.000 euros par an. Au cours de la quatrième année de l'emprunt, Damien perçoit une importante prime de sorte que son revenu imposable pour cette période d'imposition dépasse exceptionnellement le seuil de 81.000 euros (voy. ci-dessous la section consacrée au calcul du montant de la réduction). Sachant que le montant du chèque habitat dans ces circonstances est égal à zéro, Damien ne déclare pas ses dépenses d'emprunt pour l'année en cause. Étant donné que le calcul des droits de tirage intervient automatiquement et ne dépend pas de la sollicitation du contribuable, Damien consomme néanmoins un droit de tirage, en dépit de l'absence de dépenses déclarées, et ce pour la réduction chèque habitat dont les conditions d'obtention sont réunies mais dont le montant, si les dépenses avaient été déclarées, serait égal à zéro.*

La perte temporaire du caractère « propre » de l'habitation<sup>81</sup> ou l'absence de domicile fiscal en Région wallonne au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition suspendent le droit au chèque habitat, et donc, le cours des droits de tirage.

#### Illustrations

1. *Daniel et Catherine sont mariés et codébiteurs solidaires d'un emprunt hypothécaire contracté en vue d'acquérir leur habitation propre. Ils bénéficient à ce titre de la réduction chèque habitat. Catherine se sépare de son époux et prend temporairement en location un appartement. Jusqu'au jour du partage, elle continue de bénéficier du chèque habitat. L'immeuble d'habitation commun est resté propre dans son chef, bien qu'elle ne l'occupe pas personnellement, pour des raisons sociales. Au partage, Daniel rachète à Catherine sa part dans l'immeuble. À partir de ce jour, le droit de Catherine au chèque habitat est suspendu jusqu'à l'acquisition par elle d'une nouvelle habitation propre.*
2. *De la même manière, l'établissement du domicile fiscal dans une autre région ou un pays étranger au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition suspend temporairement le droit au chèque habitat et le décompte des droits de tirage.*

Le chèque habitat est accordé dès l'exercice d'imposition se rattachant à la période imposable au cours

(81) Circulaire du 14 juillet 2017, n° 73 : « Ainsi, si le "caractère propre" de l'habitation concernée fait défaut pendant toute une période imposable, le droit à la réduction chèque habitat est suspendu pour l'exercice d'imposition correspondant, de même que le délai de vingt ans précité. Par contre, si ce "caractère propre" de l'habitation n'a fait défaut que pour une partie de la période imposable, de manière telle que des dépenses entrant en considération pour le chèque habitat ont quand même été effectuées pendant l'autre partie de la période imposable, il n'est bien sûr pas question de suspension du délai de vingt ans pour cette période imposable ». À cet égard, voy. aussi l'illustration pratique dans la circulaire du 14 juillet 2017, n° 73.

de laquelle l'emprunt hypothécaire est contracté pour autant que toutes les conditions d'octroi soient remplies au 31 décembre de la période imposable en question et qu'au moins un euro de dépenses en amortissements de capital, en intérêts ou en primes d'assurance-vie ait été exposé durant cette même période<sup>82</sup>. Par conséquent, les contribuables qui contractent un emprunt en fin d'année et qui doivent déjà le rembourser cette année-là seront bien avisés de verser une prime unique substantielle l'année de la conclusion de l'emprunt de sorte à pouvoir utiliser pleinement leur premier droit de tirage.

### Illustration

*Un contrat d'emprunt est contracté dans le courant du mois de novembre 2017 et le transfert de propriété de l'habitation propre survient concomitamment.*

*Hypothèse 1 : Le premier euro de dépense est versé en décembre 2017. Dans ce cas, le premier droit de tirage est consommé dès l'année de revenu 2017 (exercice d'imposition 2018). Dans cette hypothèse, il est préférable, pour éviter le sacrifice inutile de ce premier droit de tirage, de verser, en décembre 2017, une prime unique, pour le contrat d'assurance-vie, d'un montant égal ou supérieur au montant évalué du chèque habitat (cfr ci-après).*

*Hypothèse 2 : Les premiers remboursements n'ont lieu qu'à partir du mois de janvier 2018. Dans ce cas, le premier droit de tirage de la réduction chèque habitat sera consommé l'année de revenus 2018 (exercice d'imposition 2019).*

Enfin, il est important de noter que le chèque habitat est une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt remboursable<sup>83</sup>. Les contribuables dont le montant de l'impôt n'est pas suffisamment élevé pour y imputer<sup>84</sup> la totalité de la réduction se verront octroyer un remboursement d'impôt pour le surplus<sup>85</sup>. Toutefois, cette règle ne bénéficie pas aux contribuables qui recueillent des revenus professionnels exonérés conventionnellement sans réserve de progressivité (art. 145<sup>46ter</sup>, § 5, al. 2, du C.I.R. 1992 – version wallonne). A contrario, la conversion est concevable pour le cas des contribuables percevant des revenus exonérés conventionnellement avec réserve de progressivité.

### Remarque

*Le choix d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt plutôt qu'un crédit d'impôt ordinaire n'est pas anodin du point de vue des centimes additionnels communaux. En effet, ces deux avantages interviennent à différents stades du calcul de l'impôt. La réduction d'impôt s'impute directement sur le montant de l'impôt régional. Elle a dès lors une incidence directe sur la base de calcul des centimes additionnels. Le crédit d'impôt, en revanche, intervient à la fin du calcul de l'impôt, après application des centimes additionnels communaux. Les crédits d'impôts n'ont dès lors pas d'influence sur le calcul des additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques. L'ancien régime, le bonus logement, prenait déjà la forme d'une réduction d'impôt de sorte que les communes ne sont pas pénalisées par le fait de la réforme. Néanmoins, un avantage fiscal octroyé sous forme de crédit d'impôt leur eût été plus avantageux.*

### B. CONDITIONS D'OCTROI

Comme tel était le cas pour le bonus logement et pour la plupart des autres régimes antérieurs, la réduction d'impôt chèque habitat requiert la conclusion d'un **emprunt hypothécaire d'une durée minimale de dix ans** contracté auprès d'un établissement bancaire établi dans un État membre de l'Espace économique européen. Le législateur wallon n'a pas souhaité déroger à cette exigence classique sous-tendant l'octroi des avantages fiscaux en matière d'IPP.

Dès lors, la conclusion d'un emprunt assorti d'un mandat hypothécaire ne suffit pas<sup>86</sup>.

L'emprunt doit être *spécifiquement contracté en vue d'acquérir la propriété de l'habitation propre et unique au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt et qu'il occupe personnellement à cette même date* (lecture combinée des articles 145<sup>46ter</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, et 145<sup>46quater</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du C.I.R. 1992 – version wallonne). Dans cette expression, chaque terme a son importance.

Seule l'**acquisition** (de la propriété) d'une habitation ouvre le droit à la réduction d'impôt. Par conséquent,

(82) « La réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat implique qu'au moins un euro de dépense donnant droit à la réduction d'impôt ait été exposé » (Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 6).

(83) Pour rappel, la différence entre une réduction d'impôt et un crédit d'impôt est la suivante : une *réduction d'impôt* ne peut pas aller en-deçà de zéro et engendrer un montant négatif remboursable (le cas échéant, le législateur compétent peut néanmoins prévoir un report aux années ultérieures du surplus de réduction d'impôt) ; un *crédit d'impôt*, lui, peut engendrer un montant négatif, et donc, remboursable. Ainsi, dans le calcul de l'impôt, le montant de la réduction chèque habitat s'impute sur l'impôt régional. Si le montant de l'impôt régional est trop faible pour y imputer la totalité du chèque habitat, le solde sera imputé sur l'impôt fédéral et converti en crédit d'impôt si l'impôt fédéral est trop faible également.

(84) Les modalités d'imputation de la réduction en question sont précisées à l'article 178/1 du C.I.R. 1992 – version wallonne. La réduction « chèque habitat » sera d'abord imputée sur le montant de l'IPP régional. Ensuite, le surplus éventuel sera imputé, aux frais de la région, sur l'IPP fédéral. Enfin, en cas d'insuffisance d'impôt (régional et fédéral) dû, la partie de la réduction chèque habitat qui ne peut pas être imputée de cette manière est convertie en un crédit d'impôt régional remboursable.

(85) La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 75) précise que cette conversion est appliquée automatiquement, sans intervention du contribuable, par le biais du calcul d'impôt automatisé.

(86) Voy. la circulaire du 14 juillet 2017, n° 30.

les dépenses relatives à la conservation (rénovation, travaux d'aménagement, etc.) de l'habitation propre ne permettent plus d'obtenir un avantage fiscal à l'impôt des personnes physiques en Région wallonne. Autrement dit, contracter un emprunt pour effectuer des travaux dans son habitation (propre) n'engendre pas en soi le bénéfice du chèque habitat (ni d'aucun autre avantage fiscal à l'IPP<sup>87</sup>). Néanmoins, si l'emprunt initial est censé servir à la fois à couvrir la dépense relative à l'acquisition de l'habitation et à financer des travaux, le chèque habitat est accordé pour l'ensemble (intégralité) des dépenses se rattachant à cet emprunt (quand bien même, donc, une partie de celui-ci ne couvrirait pas l'acquisition à proprement parler, mais les travaux de rénovation ou de transformation)<sup>88</sup>. Plutôt que deux emprunts successifs (le premier pour l'acquisition, le second, ensuite, pour des travaux), le contribuable préférera, si cela est possible, l'emprunt global initial (qui couvre à la fois l'acquisition et les travaux).

### Illustrations

1. Aurélien est propriétaire d'une habitation acquise en 2000 et financée par un emprunt aujourd'hui entièrement remboursé et pour lequel il a bénéficié du régime avantageux de l'épargne logement. Aurélien souhaite emprunter de nouveau, aujourd'hui, pour rénover sa maison. L'emprunt envisagé (quand bien même il serait assorti d'une hypothèque) ne pourra bénéficier, en Région wallonne, d'aucun avantage fiscal à l'impôt des personnes physiques.
2. Sabine et Raphaël envisagent l'acquisition d'un appartement. L'appartement nécessite quelques travaux. S'ils contractent un emprunt hypothécaire qui vise l'acquisition et la réalisation des travaux, l'ensemble des dépenses couvertes par cet emprunt est susceptible de bénéficier du chèque habitat pour autant que toutes les autres conditions d'octroi de la réduction d'impôt soient remplies.
3. En revanche, si Sabine et Raphaël empruntent, dans un premier temps, pour l'acquisition uniquement et effectuent, dans un second temps, une reprise d'encours de l'emprunt initial pour réaliser des travaux, dans ce cas, seules les dépenses relatives à l'acquisition de l'habitation seront prises en compte pour l'octroi de la réduction d'impôt.

L'acquisition de l'habitation propre s'entend de l'**achat d'un bien immobilier** (par acte translatif ou déclaratif), la **construction d'un bien immobilier** ou le **paiement des droits de succession ou des droits de donation**

relatifs à l'habitation (à l'exclusion des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif) (art. 145<sup>46quater</sup>, § 2, du C.I.R. 1992 – version wallonne).

Le décret wallon précise également que le **refinancement** d'un emprunt hypothécaire conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être assimilé à un emprunt spécifiquement contracté en vue de l'acquisition. Il consacre, de cette manière, une tolérance administrative déjà accordée dans le cadre des anciennes réductions d'impôt (bonus logement, épargne logement, etc.). Le refinancement est défini, dans les travaux préparatoires, comme « *la situation dans laquelle un emprunt hypothécaire nouveau remplace l'emprunt initial (contracté pour l'achat, la construction ou le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à l'habitation propre), sans dépasser le solde de celui-ci restant dû, que ce refinancement s'effectue auprès du même ou d'un autre établissement de crédit* »<sup>89</sup>. Lorsque le refinancement d'un emprunt sert également au financement d'autre(s) chose(s), une ventilation devra être opérée entre les dépenses de l'emprunt relatives à l'acquisition et les autres dépenses. Autrement dit, une règle de trois doit être pratiquée, ce qui différencie la situation du refinancement par rapport à l'emprunt initial qui peut, lui, comme cela a été dit ci-avant, être pris en compte dans sa globalité même s'il couvre à la fois l'acquisition et des travaux.

Ainsi, le contrat d'emprunt hypothécaire doit contenir une ventilation avec mention *pro fisco* lorsque le contrat nouvellement conclu opère à la fois le refinancement d'un contrat antérieur et le financement de travaux dans l'habitation. Dans ce cas, le chèque habitat ne s'applique qu'à la partie se rapportant proportionnellement au refinancement *stricto sensu*<sup>90</sup>.

Par contre, lorsqu'un emprunt hypothécaire opère à la fois le refinancement d'un emprunt hypothécaire conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 qui répond aux conditions du chèque habitat et le financement de l'acquisition d'une nouvelle part de propriété dans l'habitation, les dispositions du chèque habitat s'appliquent pour toutes les dépenses du nouvel emprunt hypothécaire<sup>91</sup>.

### Illustrations

1. Paul et Virginie sont copropriétaires, chacun pour moitié, d'une maison d'habitation qui constitue leur habitation propre et pour laquelle ne subsiste plus aucun emprunt. Le couple se sépare. Au partage, Paul garde la maison ; il acquiert les droits

(87) Pour rappel, en ce qui concerne les dépenses (relevant de la sphère privée) liées à l'acquisition ou à la conservation de « l'habitation propre », l'autorité fédérale ne peut plus accorder aucun avantage en matière d'impôt des personnes physiques.

(88) La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 39) confirme cette interprétation. Celle-ci parle d'une tolérance administrative et précise qu'elle ne vaut bien entendu que dans ce cadre bien précis et ne peut pas être invoquée pour l'application d'autres dispositions.

(89) Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 15.

(90) Voy. la circulaire du 14 juillet 2017, n° 36.

(91) Voy. la circulaire du 14 juillet 2017, n° 35.



de Virginie dans l'habitation et devient seul propriétaire. Pour financer cette acquisition, et effectuer certains travaux, Paul décide d'emprunter. Cet emprunt hypothécaire est éligible pour le chèque habitat car Monsieur fait l'acquisition d'une part de propriété complémentaire de son habitation propre. Puisqu'il s'agit d'un emprunt initial, il n'est pas nécessaire d'effectuer une ventilation entre les dépenses relatives à l'acquisition et celles relatives aux travaux.

2. Dans la même hypothèse, si, cette fois, un emprunt bénéficiant du chèque habitat est toujours en cours au moment de la séparation et que Paul décide de le refinancer et d'en profiter pour notamment acquérir les droits de Virginie et effectuer les travaux nécessaires, une ventilation serait imposée entre le refinancement sensu stricto, l'acquisition des nouvelles parts de propriété et le paiement des travaux. Seules les dépenses relatives aux travaux ne seraient pas prises en compte, dans cette hypothèse, pour le calcul de la réduction chèque habitat. L'emprunt de refinancement devra par ailleurs remplir toutes les conditions d'octroi de la réduction chèque habitat (durée minimale de dix ans, habitation propre et unique au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt de refinancement, etc.).

Le fait d'assimiler l'emprunt de refinancement à un emprunt spécifiquement contracté en vue d'acquérir l'habitation propre a pour conséquence que cet emprunt de refinancement doit rencontrer toutes les exigences requises pour l'octroi de la réduction chèque habitat<sup>92</sup>. Ainsi, l'emprunt de refinancement doit être conclu pour une durée minimale de dix ans. En outre, au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt de refinancement, l'habitation concernée doit être propre et unique. Si l'habitation n'est plus unique au moment du refinancement, tout en conservant son caractère « propre », le contribuable n'aura plus droit à aucune réduction d'impôt pour les dépenses relatives à l'emprunt de refinancement. En effet, la réduction régionale pour épargne à long terme a été abrogée, de manière telle qu'il n'existe plus aucun avantage fiscal, en Wallonie, pour les emprunts relatifs à l'acquisition de l'habitation propre « non unique »<sup>93</sup>.

L'article 145<sup>46quater</sup> du C.I.R. 1992 dispose, en outre, qu'« est également censée constituer un emprunt spécifiquement contracté en vue d'acquérir une habitation, la convention par laquelle un contribuable entrant dans une indivision immobilière quant à la propriété de cette habitation avec un autre contribuable, ce dernier étant lui-même déjà tenu par un emprunt

hypothécaire visé à l'article 145<sup>46ter</sup>, § 1<sup>er</sup>, accède au statut de codébiteur solidaire d'un tel emprunt pré-existant ». Comme le confirme la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 37), cette disposition vise la situation dans laquelle un contribuable, qui a contracté un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir son habitation propre, décide, à un moment donné, de vivre avec un nouveau partenaire à qui il cède une part de propriété dans l'habitation. Par ailleurs un accord est passé avec l'institution bancaire auprès de laquelle l'emprunt initial a été conclu afin de rendre le nouveau partenaire désormais copropriétaire également codébiteur solidaire et indivisible de l'emprunt en question. Selon le décret, pareil accord peut être considéré comme un emprunt hypothécaire contracté en vue d'acquérir l'habitation (même s'il s'agit juridiquement d'un adossement à un emprunt préexistant, et non d'un nouvel emprunt à proprement parler).

Une tolérance administrative applicable aux anciens régimes avantageux avait fait l'objet d'une réponse à une question parlementaire en date du 11 janvier 2010<sup>94</sup>. Il était ainsi admis que le conjoint ou le cohabitant légal puisse revendiquer la déduction pour l'habitation propre et unique, pour autant que l'habitation pour laquelle l'emprunt a été conclu appartienne à la communauté ou en indivision aux deux conjoints ou cohabitants légaux. En outre, il fallait que le contrat de prêt soit adapté en sorte que le conjoint ou le cohabitant légal ait, envers l'institution de crédit, les mêmes obligations que l'emprunteur initial et qu'il soit satisfait à toutes les autres conditions imposées par la loi. Le conjoint ou le cohabitant légal pouvait donc, à partir du moment où toutes les conditions précitées étaient remplies, revendiquer la déduction pour habitation propre et unique.

Cette tolérance ne trouve plus à s'appliquer en régime de chèque habitat. En effet, dès lors que l'article 145<sup>46quater</sup>, § 2, alinéa 2 du C.I.R. 1992 vise expressément cette situation, le conjoint ne bénéficiera pas du bonus logement mais du chèque habitat, à condition néanmoins que toutes les conditions d'octroi du chèque habitat soient remplies par lui individuellement.

#### Remarque

*Dans l'hypothèse où un contrat d'emprunt hypothécaire a été contracté au plus tard le 31 décembre 2015 pour la rénovation de l'habitation propre, la tolérance administrative évoquée dans la question parlementaire ne trouve désormais plus à s'appliquer. Dans cette hypothèse, un accord doit néces-*

(92) Les conditions d'obtention du chèque habitat doivent être appréciées au 31 décembre de l'année de conclusion de ce contrat de refinancement (circulaire du 14 juillet 2017, n° 34).

(93) Pour rappel, comme il s'agit de l'habitation « propre », l'autorité fédérale est incompétente pour accorder des avantages fiscaux, de sorte que le contribuable ne peut pas « se rabattre », dans pareille hypothèse, sur des avantages fiscaux « fédéraux ».

(94) Q&R, *Chambre*, 2009-2010, n° 97, pp. 84-87.



sairement être passé avec la banque pour que le nouveau partenaire devienne codébiteur solidaire de l'emprunt en question (qui couvre des dépenses de conservation de l'habitation). Or, cet accord doit s'analyser en un acte posé ou conclu ayant pour objet ou pour effet de prolonger la durée pendant laquelle le bonus logement peut être obtenu par rapport à la durée contractuellement prévue telle qu'elle peut être figée au 1<sup>er</sup> novembre 2015 au sens de l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992 (ou, exceptionnellement, au 1<sup>er</sup> janvier 2016 – cfr ci-avant). En l'espèce, la durée figée au 1<sup>er</sup> novembre 2015 (ou, exceptionnellement, au 1<sup>er</sup> janvier 2016 – cfr ci-avant) est de zéro année pour le nouveau partenaire. Par application de l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992, il n'est donc pas possible d'accorder le bonus logement à ce contribuable pour cet emprunt.

L'emprunt hypothécaire doit être conclu spécifiquement en vue d'acquérir la **propriété** de l'habitation propre. En conséquence, sont exclus les droits d'emphytéose, de nue-propriété, d'usufruit, d'usage et d'habitation. L'acquisition d'une part de propriété, même minime (la part de propriété d'un ex-partenaire, par exemple), est suffisante mais nécessaire. Notons que le superficiaire, en ce qu'il détient un droit de propriété plein et entier sur les constructions, peut également bénéficier du chèque habitat<sup>95</sup>.

### Illustrations

1. Dans le cas particulier d'une acquisition en rente viagère, il y a lieu de distinguer selon que la vente viagère porte sur la nue-propriété ou la pleine propriété de l'habitation. Ce n'est que dans cette dernière hypothèse que le contribuable acquéreur pourra bénéficier du chèque habitat.
2. L'apport en communauté de l'immeuble d'habitation et de l'emprunt afférent à cet immeuble est

susceptible de permettre à l'époux non apportant de bénéficier du chèque habitat. En effet, le fait de devenir codébiteur solidaire et indivisible d'un emprunt hypothécaire peut être assimilé, dans certaines circonstances (comme cela a été dit ci-avant), à la conclusion d'un emprunt hypothécaire contracté spécifiquement en vue d'acquérir l'habitation propre du contribuable.

L'emprunt hypothécaire peut être garanti par une **assurance-vie ou assurance solde restant dû**. Le cas échéant, les primes d'assurance afférentes à l'emprunt entrent également en ligne de compte pour l'octroi de la réduction d'impôt (art. 145<sup>46ter</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du C.I.R. 1992 ; 145<sup>46quater</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, du C.I.R. 1992 (version wallonne du C.I.R. 1992))<sup>96</sup>. Le contrat d'assurance-vie doit alors avoir été conclu individuellement par le contribuable et servir **exclusivement** à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire remplissant les exigences d'octroi du chèque habitat<sup>97</sup>.

Pour bénéficier du chèque habitat, l'habitation concernée doit être **propre** au sens de l'article 5/5 de la LSF<sup>98</sup>. L'appréciation du caractère « propre » de l'habitation s'effectue selon les critères mentionnés ci-avant (cfr section 1, B.2) et de jour en jour pendant la période imposable. Par conséquent, les dépenses (éligibles) d'intérêts, d'amortissements en capital et de primes d'assurance sont prises en considération pour le chèque habitat uniquement si, au jour où ces dépenses sont réalisées, l'habitation concernée est « propre » au sens de l'article 5/5, § 4, de la LSF. Conformément à l'article 145<sup>46quater</sup> du C.I.R. 1992 (version wallonne), l'habitation concernée doit, de surcroît, être l'habitation propre – au sens décrit ci-avant – du contribuable au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt<sup>99</sup>. En principe, il est requis qu'elle soit occupée personnellement par le contribuable, mais il existe

(95) Cette interprétation est confirmée dans les travaux préparatoires (Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 15). La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 38) indique également que « le droit du superficiaire sur les constructions faisant l'objet du droit de superficie satisfait à l'obligation de pleine propriété, bien que temporaire, sur l'habitation ».

(96) Le texte évoque les cotisations d'une assurance complémentaire contre la vieillesse et le décès prématuré que le contribuable a payées à titre définitif pour constituer une rente ou un capital en cas de vie ou en cas de décès en exécution d'un contrat d'assurance-vie qu'il a conclu individuellement et qui sert exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire qui entre lui-même en ligne de compte pour le chèque habitat.

Ce contrat d'assurance-vie doit être souscrit :

- par le contribuable qui s'est assuré exclusivement sur sa tête ;
- avant l'âge de 65 ans ; les contrats qui sont prorogés au-delà du terme initialement prévu, remis en vigueur, transformés, ou augmentés, alors que l'assuré a atteint l'âge de 65 ans, ne sont pas considérés comme souscrits avant cet âge ;
- pour une durée minimale de 10 ans lorsqu'il prévoit des avantages en cas de vie.

Les avantages de ce contrat d'assurance-vie doivent être stipulés :

- en cas de vie, au profit du contribuable à partir de l'âge de 65 ans ;
- en cas de décès, au profit des personnes qui, suite au décès de l'assuré, acquièrent la pleine propriété ou l'usufruit de cette habitation.

(97) Par comparaison, comme nous l'avons vu ci-avant (section 2, D.1), le nouveau texte flamand indique, pour les primes d'un contrat d'assurance-vie, que la réduction d'impôt se limite à la partie des primes qui sert à la reconstitution ou la garantie d'un emprunt hypothécaire donnant droit au bonus logement intégré (art. 145<sup>38/2</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du C.I.R. 1992 – version flamande). Le contrat d'assurance-vie ne doit donc plus servir exclusivement à la reconstitution de l'emprunt.

(98) Voy. *supra*, section 1, B.2). Pour la notion d'habitation propre, voy. aussi la circulaire AGFisc n° 6/2015 (n° Ci.RH.331/633.998) du 3 février 2015.

(99) Selon la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 46), « cette condition d'habitation propre à apprécier au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire, doit nécessairement être remplie à cette date (sans préjudice de l'application des tolérances (...)). Si tel n'est pas le cas, le contribuable n'aura jamais droit au chèque habitat, même si cette habitation était l'habitation propre du contribuable avant cette date ou le devient après cette date ».

des exceptions à cette condition d'occupation personnelle<sup>100</sup>.

### Illustrations

1. *Ludivine est propriétaire d'un terrain à bâtir sur lequel elle envisage de construire sa maison d'habitation. Pour financer cette nouvelle construction, elle souscrit un crédit hypothécaire. Pour respecter les conditions d'octroi du chèque habitat, Ludivine doit occuper l'habitation au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt sauf si elle ne l'occupe pas personnellement pour des raisons professionnelles ou sociales. Par exception donc, l'habitation en cours de construction peut être considérée comme l'habitation propre de Ludivine pour l'octroi du chèque habitat dès l'année de conclusion de l'emprunt (article 145<sup>46quater</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéas 2-3). Ainsi, si l'acte authentique d'emprunt est signé en novembre 2016 et qu'au 31 décembre 2018 l'habitation n'est pas encore occupée personnellement, Ludivine verra son droit au chèque habitat suspendu, dès l'année de revenus 2018 (exercice 2019), jusqu'à ce qu'elle occupe personnellement l'habitation (sous réserve des raisons professionnelles ou sociales)*<sup>101</sup>.
2. *Lorsque le compromis de vente de l'habitation dispose que le vendeur pourra rester dans l'habitation pour un temps déterminé, il y a entrave contractuelle au sens de l'article 5/5 de la LSF définissant la notion d'habitation propre. De la même manière, la convention de bail opposable au nouvel acquéreur ne le prive pas de la faculté de considérer l'habitation acquise comme son habitation propre. En effet, ces circonstances n'ont d'influence que sur la jouissance de l'immeuble et non sur le transfert de propriété.*
3. *En revanche, si une clause du compromis de vente diffère le transfert de propriété à un instant ultérieur, l'habitation ne pourra être caractérisée de*

*propre qu'au moment effectif du transfert de propriété.*

4. *Pareillement, si un emprunt est conclu l'année n qui porte sur l'acquisition d'une habitation qui ne sera effective que l'année n+1, la prime unique versée en décembre de l'année n ne peut donner droit au chèque habitat. En effet, au moment où la dépense est réalisée, l'habitation n'est pas propre, elle n'est même pas acquise.*

La condition relative au statut d'habitation propre de l'immeuble faisant l'objet de dépenses d'acquisition doit s'apprécier non seulement le 31 décembre de l'année de l'emprunt, mais aussi pendant toute la durée de l'emprunt donnant lieu à la réduction chèque habitat. En effet, seules les dépenses (amortissements, intérêts, primes d'assurance) exposées au moment où l'habitation revêt le statut d'habitation propre entrent en ligne de compte pour le calcul de l'avantage à obtenir<sup>102</sup>.

L'article 145<sup>46quater</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du C.I.R. 1992 prévoit que l'octroi de la réduction chèque habitat dépend de l'occupation personnelle de l'habitation au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt.

Il apparaît néanmoins une difficulté qui résulte de la combinaison de cette nouvelle exigence avec la définition de l'habitation propre contenue à l'alinéa 2 de l'article 5/5 de la LSF. L'hypothèse visée est la suivante :

*Guillaume est propriétaire d'un appartement qui constitue son habitation propre. Sa famille étant à l'étroit dans l'appartement, Guillaume entreprend la construction d'une maison et met en vente son appartement en octobre 2017. La même année, il emprunte pour l'acquisition du terrain et la réalisation des travaux de sa future habitation propre. Au cours de la réalisation des travaux qui se poursuivent en 2018, Guillaume et sa famille continuent d'occuper l'appartement.*

*Dans cette hypothèse, au 31 décembre 2017, c'est-à-dire au 31 décembre de l'année de conclusion*

(100) Pour rappel, pour apprécier la condition d'occupation personnelle de l'habitation par le contribuable, il n'est pas tenu compte du fait que le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation :

- a) pour des raisons professionnelles ;
- b) pour des raisons sociales ;
- c) en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date ;
- d) en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper l'habitation à la même date (art. 145<sup>46quater</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 4<sup>e</sup>, du C.I.R. 1992 – version wallonne).

(101) La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 45) confirme en effet que, lorsque « la réduction d'impôt n'a pas pu être accordée pendant une ou plusieurs périodes imposables et que le contribuable finit par occuper personnellement l'habitation pour l'acquisition de laquelle l'emprunt a été conclu au 31 décembre de la période imposable pendant laquelle les entraves légales ou contractuelles ou les entraves liées à l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation disparaissent, la réduction d'impôt peut à nouveau être accordée à partir de cette période imposable ».

(102) Voy. la circulaire du 14 juillet 2017, n° 47 : « Les dépenses relatives à un emprunt hypothécaire ne sont donc admissibles pour la réduction d'impôt que si elles concernent l'habitation propre du contribuable au moment où elles ont été faites. Un changement d'affectation de l'habitation par le contribuable en cours de durée de vie de l'emprunt hypothécaire (p. ex. déménagement pour des raisons autres que professionnelles ou sociales) fait perdre le droit au chèque habitat. Toutefois, contrairement à la condition d'habitation propre à apprécier de manière unique au 31 décembre de l'année de conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire, la perte de ce droit n'est dans ce cas pas définitive. En effet, si l'habitation en question devient ultérieurement de nouveau l'habitation propre du contribuable, celui-ci "récupère" en principe son droit au chèque habitat pour les dépenses qui sont faites à partir de ce moment. En cas de changement d'affectation de l'habitation en cours de période imposable, seules les dépenses qui ont été payées alors que cette habitation avait encore le caractère d'habitation propre, peuvent entrer en considération pour le chèque habitat. Les dépenses relatives à l'emprunt hypothécaire et à l'assurance-vie individuelle qui ont été payées alors que l'habitation n'était plus l'habitation propre du contribuable, ne donnent pas droit au chèque habitat, ni à aucun autre avantage fiscal ».

de l'emprunt, Guillaume est toujours propriétaire d'un appartement qu'il occupe personnellement. Il est en outre devenu propriétaire d'une maison qu'il n'occupe pas en raison de l'état d'avancement des travaux (exception à l'exigence d'occupation personnelle visée par l'article 5/5, alinéa 2, 2°, d, de la LSF). Conformément à la définition de l'habitation propre contenue dans la LSF et à laquelle les travaux préparatoires se réfèrent directement pour l'appréciation du caractère propre de l'habitation au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt, lorsque le contribuable est propriétaire de plusieurs habitations, l'habitation propre est celle qu'il occupe personnellement. Par conséquent, dans cette hypothèse, l'emprunt contracté pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison n'est plus censé couvrir l'habitation propre. Dans la pureté des principes, il ne devrait jamais donner droit à la réduction d'impôt chèque habitat.

Or, ce type d'hypothèse se rencontre fréquemment en pratique et il est difficile de croire (a fortiori, en tenant compte du principe d'égalité) que le législateur wallon aurait souhaité refuser l'avantage fiscal aux contribuables.

Peut-être touche-t-on ici les limites de la définition de l'habitation propre et de la référence à l'année du contrat d'emprunt. Il nous paraît qu'un tel résultat (le refus d'accorder le chèque habitat en pareilles circonstances) s'inscrit en contradiction avec la *ratio legis* du décret wallon. Nous ne pouvons qu'inciter les autorités wallonnes à aménager le décret en vue de remédier à cette incohérence.

En ce qui concerne l'exigence du caractère **unique** de l'habitation (dont l'emprunt servant à l'acquisition donne lieu au bénéfice du chèque habitat), elle doit être, elle aussi, remplie au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt, à défaut de quoi le contribuable sera privé du bénéfice de l'avantage pendant toute la durée de l'emprunt. Le fait que l'habitation obtenue grâce à l'emprunt hypothécaire est unique s'apprécie en fonction du constat que le propriétaire acquéreur possède ou non, au 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt, à côté de l'habitation acquise (pour laquelle la réduction chèque habitat est sollicitée), une ou plusieurs autres habitations dont il serait plein propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier.

Ici aussi, des éléments de souplesse sont introduits qui, pour partie, caractérisaient déjà le régime antérieur du bonus logement. Autrement dit, des exceptions à l'exigence d'unicité sont prévues. Ainsi, il n'est pas tenu compte, pour la détermination du droit à la réduction

chèque habitat (art. 145<sup>46quater</sup>, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 1° à 3°, du C.I.R. 1992 – version wallonne) :

- d'une autre habitation dont le contribuable serait copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ou par donation<sup>103</sup> ;
- d'une autre habitation si celle-ci est mise en vente au 31 décembre de l'année de conclusion du crédit hypothécaire, pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante ; en cas d'absence de vente dans le délai, le bénéfice du chèque habitat est définitivement perdu ;
- des autres habitations dont le contribuable est propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier et qu'il donne en location via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public ; il s'agit là d'une hypothèse d'exception à l'exigence d'unicité de la nouvelle habitation acquise qui n'était pas présente dans le régime du bonus logement ; elle est introduite par la Région wallonne pour consolider ses politiques de soutien au logement locatif de ce type.

#### Illustration

*En 2017, Philippe a acheté un appartement qui constitue son habitation propre et pour lequel il bénéficie du chèque habitat. En 2020, il envisage l'acquisition d'une maison.*

*Hypothèse 1 : Philippe maintient son habitation propre dans l'appartement. La maison nouvellement acquise lui servira de seconde résidence. Dans ce cas, Philippe continue de bénéficier du chèque habitat pour l'emprunt mais le montant de l'avantage est réduit par deux (voy. les développements ci-après). Pour les dépenses de l'emprunt contracté pour acquérir sa seconde résidence (= habitation « non propre »), Philippe est susceptible de bénéficier de la réduction fédérale pour épargne à long terme. Notons que les dépenses relatives à l'habitation propre qui donnent droit au chèque habitat n'influenceront pas la corbeille fiscale fédérale car l'article 145<sup>6</sup> du C.I.R. 1992 ne vise pas les articles 145<sup>46ter</sup> et suivants.*

*Hypothèse 2 : Philippe conserve son appartement et décide d'occuper la nouvelle maison. Dans cette hypothèse, Philippe n'a plus droit au chèque habitat. En effet, au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt portant sur son habitation propre, c'est-à-dire la maison, Philippe était déjà propriétaire d'une autre habitation qui n'est pas mise en vente ni louée via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public. Si l'emprunt relatif à l'acquisition de l'appartement est toujours en cours, Philippe pourra éventuellement bénéficier de la réduction fédérale pour épargne à long terme.*

(103) Dans le régime du bonus logement, seul l'héritage était mentionné. La mention de la donation est une nouveauté propre au chèque habitat et à la Région wallonne.



## C. MONTANT DE L'AVANTAGE

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

La réduction d'impôt est calculée par individu et non par habitation, avec les données de la période imposable concernée. Le montant de la réduction est donc susceptible de varier à chaque exercice d'imposition. Il se compose d'un montant variable et d'un montant forfaitaire. Ces deux montants se cumulent pour aboutir au montant de la réduction d'impôt.

L'on ne saurait trop insister sur ce qu'il est bien ici question du montant de la réduction d'impôt à obtenir, et non du montant servant de base au calcul de cette réduction d'impôt.

Le **montant variable** est fonction du *revenu imposable* devant être défini, pour l'application des dispositions relatives au chèque habitat, comme suit : l'ensemble des revenus imposables nets, diminué des dépenses déductibles de l'ensemble des revenus nets (c'est-à-dire, les rentes alimentaires déductibles) et après application du quotient conjugal.

Il convient d'exclure de ce « revenu imposable », en tant que premier critère de calcul du chèque habitat, les intérêts et dividendes qui n'ont pas de caractère professionnel. Les travaux préparatoires précisent que « l'exclusion des revenus mobiliers visés à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, du C.I.R. 1992 est justifiée par le souci du respect des libertés fondamentales de circulation au sein de l'Union européenne, eu égard à l'enseignement de la Cour de justice de l'Union européenne dans un arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 2010, (CJCE, affaire C-233/09 du 1<sup>er</sup> juillet 2010, arrêt dit "Dykman")<sup>104</sup> »<sup>105</sup>. Il s'agit d'éviter une différence de traitement entre, d'une part, les contribuables qui perçoivent des intérêts et dividendes soumis au précompte mobilier libératoire, et d'autre part, les contribuables qui perçoivent également des intérêts et dividendes mais dont la déclaration est obligatoire.

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

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

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

Le **montant forfaitaire** s'additionne au montant variable. Il est de 125 euros *par enfant à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition*. La notion d'enfant à charge s'apprécie conformément aux articles 136 et suivants du Code des impôts sur les revenus (dispositions relatives aux suppléments pour enfants à charge de la quotité du revenu exemptée d'impôt)<sup>106</sup>. Ce montant est unique en ce qu'il n'est attribué qu'une seule fois par enfant. En cas d'imposition commune, les conjoints et cohabitants légaux peuvent se répartir librement la majoration unique de 125 euros par enfant à charge (art. 145<sup>46ter</sup>, § 2, al. 3, du C.I.R. 1992 – version wallonne). Cette règle ne manque pas de soulever d'épineuses questions de mise en pratique, compte tenu de la difficulté, voire impossibilité, pour le contribuable, d'optimiser sa situation au moment de sa déclaration. La circulaire du 14 juillet 2017 (n° 55) précise d'ailleurs que, pour des raisons pratiques, « *c'est le calcul d'impôt automatisé qui procédera lui-même à la répartition optimale de ce montant entre les conjoints* ».

En cas de coparenté (hébergement de l'enfant réparti de manière égalitaire entre les parents), lorsqu'il est fait application de l'article 132bis du C.I.R. 1992, le montant forfaitaire en question est automatiquement attribué pour moitié à chaque parent qui entre dans les conditions de mise en œuvre du chèque habitat<sup>107</sup>.

## Illustrations

1. Les parents de Céline sont divorcés et font application du régime de la coparenté pour le calcul de leurs quotités de revenus exemptées d'impôt res-

(104) Dans cet arrêt, la Cour a jugé que la libre circulation des capitaux consacrée à l'article 56 du Traité sur l'Union européenne « s'oppose à une législation d'un État membre selon laquelle des contribuables résidents de cet État membre qui perçoivent des intérêts ou des dividendes provenant de placements ou d'investissements effectués dans un autre État membre sont soumis à une taxe communale additionnelle lorsqu'ils n'ont pas choisi que ces revenus mobiliers leur soient versés par un intermédiaire établi dans leur État membre de résidence, tandis que les revenus de même nature provenant de placements ou d'investissements effectués dans leur État membre de résidence, du fait qu'ils sont soumis à une retenue prélevée à la source, peuvent ne pas être déclarés et, dans ce cas, ne sont pas soumis à une telle taxe ». En transposant ce raisonnement aux règles de détermination du montant du chèque habitat, on peut déduire qu'il eût existé une entrave à la libre circulation des capitaux si les intérêts et dividendes, selon qu'ils proviennent de placements ou d'investissements effectués dans un autre État membre ou sont versés par un intermédiaire établi en Belgique, influencent ou non le montant de la réduction d'impôt.

(105) Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 12.

(106) Doc. parl., Parl. w., session 2015-2016, n° 510/1, p. 13. Les enfants considérés comme « handicapés » sont comptés pour deux. La notion de « handicapé » se définit sur la base des critères repris à l'article 135 du C.I.R. 1992.

(107) « Le montant de 62,50 euros par enfant sera à son tour automatiquement réparti (de façon optimale) entre les conjoints, dans le chef du (des) parent(s) qui fait (font) l'objet de son (leur) côté d'une imposition commune avec un autre contribuable » (circulaire du 14 juillet 2017, n° 55).

pectives. Chacun d'eux, par ailleurs, remplit les conditions d'octroi du chèque habitat. En l'absence d'autre enfant à charge, le montant forfaitaire de la réduction chèque habitat sera égal, pour chaque parent, à 62,5 euros.

2. Les parents de Charline sont divorcés et font application du régime de la coparenté pour le calcul de leurs quotités de revenus exemptées d'impôt respectives. De ses deux parents, seul le papa de Charline remplit les conditions d'octroi du chèque habitat. En l'absence d'autre enfant à charge, le montant forfaitaire de la réduction chèque habitat octroyé à Monsieur sera égal à 62,5 euros (et non pas 125 euros).
3. Les parents de Xavier sont séparés et font application du régime de la coparenté pour le calcul des majorations de leurs quotités de revenus exemptées d'impôt respectives. Chacun d'eux a droit au chèque habitat. En l'absence d'autre enfant à charge, le montant forfaitaire de la réduction chèque habitat sera égal, pour les parents de Xavier, à 62,5 euros chacun. Le père de Xavier vit à présent avec une nouvelle compagne qui bénéficie elle-même du chèque habitat. S'ils font l'objet d'une imposition commune, le montant forfaitaire de 62,5 euros pourra être librement réparti entre eux.

De la même manière que pour le montant variable, lorsque le revenu imposable du contribuable, pour la période d'imposition, est supérieur à 81.000 euros, le montant forfaitaire pour enfants à charge est égal à zéro<sup>108</sup>.

### Illustrations

1. Madame et Monsieur sont un couple marié avec deux enfants à charge. Ils ont un revenu imposable respectif de 20.000 et 31.000 EUR. Ils achètent une maison.

Montant variable :

– Madame : 1.520 EUR

– Monsieur : 1.520 EUR –  $((31.000 - 21.000) \times 1,275 \%) = 1.393$  EUR

Majoration :  $2 \times 125$  EUR = 250 EUR

Soit un total de :  $250 + 1.520 + 1.393 = 3.163$  EUR pour le couple.

2. Madame et Monsieur vivent en couple marié. Madame est ingénieur tandis que Monsieur a fait le

choix de s'occuper de sa famille, ne percevant donc pas de revenus. Leurs revenus imposables sont respectivement de 85.000 EUR et, après application du quotient conjugal, 10.490 EUR (exercice d'imposition 2018). Ils ont quatre enfants à charge.

Montant variable :

– Madame : 0

– Monsieur : 1.520 EUR

Majoration :  $4 \times 125$  EUR = 500 EUR (répartition libre entre conjoints)

Soit un total de :  $500 + 1.520 = 2.020$  EUR pour le couple.

Remarque : la répartition libre du montant forfaitaire ne vaudrait pas si les deux contribuables étaient en couple de fait ; en effet, dans ce cas, la majoration forfaitaire devrait être attachée à celui ou celle qui a fiscalement la charge des enfants ; si Madame a la charge fiscalement des enfants, le montant forfaitaire ( $4 \times 125$  EUR = 500 EUR) serait aussi réduit à zéro, compte tenu de ce que Madame a un revenu imposable supérieur à 81.000 euros.

Dans la philosophie du mécanisme, si toutes les conditions d'application de l'avantage fiscal sont rencontrées, l'on considère, en cas de revenu imposable supérieur à 81.000 euros, qu'une réduction d'impôt est bel et bien accordée, ce qui n'est pas sans incidence sur le comptage des droits de tirage (vingt au maximum sur une vie – voy. ci-avant) : un droit de tirage, sur les vingt auxquels l'on a droit, est perdu, en dépit du fait que la réduction est égale à zéro. Au surplus, pour rappel, la circonstance que le contribuable ne sollicite pas la réduction d'impôt alors que toutes les conditions d'application sont remplies ne lui permet pas de conserver son droit de tirage. L'imputation du droit de tirage est automatique dès lors que les exigences d'obtention sont rencontrées<sup>109</sup>.

Les montants variables (1.520 euros) et forfaitaires (125 euros) ne font pas l'objet d'une **indexation**. En revanche, les seuils de revenus utilisés pour le calcul des montants de la réduction (21.000 et 81.000 euros) seront indexés à partir de l'exercice d'imposition 2018, et ce sur la base de l'indice santé.

Le montant total de la réduction d'impôt est **réduit de moitié à partir du onzième « droit de tirage »** (art. 145<sup>46ter</sup>, § 3, al. 1<sup>er</sup>, du C.I.R. 1992 – version wallonne). Peu importe que ce onzième droit de tirage

(108) Dès lors, « en cas d'imposition commune, lorsque seul un des conjoints remplit les conditions d'octroi du chèque habitat ou lorsque seul un des conjoints a un revenu imposable inférieur ou égal à 81.000 euros, il obtient, si toutes les autres conditions d'obtention de la réduction d'impôt sont remplies, la totalité de la majoration unique de 125 euros par enfant à charge » (circulaire du 14 juillet 2017, n° 55).

(109) Art. 145<sup>46quinquies</sup>, al. 3 et 4, du C.I.R. 1992 (version wallonne) : « Si, pour une période imposable donnée, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt visée à l'article 145<sup>46ter</sup> sont réunies, le contribuable est censé avoir bénéficié, pour cette période imposable et pour l'application de l'alinéa précédent, de la réduction d'impôt visée à l'article 145<sup>46ter</sup>. La réunion, pour une période imposable donnée, des conditions d'obtention de la réduction d'impôt visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'apprécie par contribuable, et non par habitation. L'octroi de la réduction visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne dépend ni du montant de la réduction d'impôt concrètement obtenue ni même du fait que cette réduction ait été ou non sollicitée par le contribuable ».

du chèque habitat survienne ou non pour le même emprunt que celui pour lequel un premier droit de tirage avait été pratiqué. Peu importe aussi que ce onzième droit de tirage et les suivants s'effectuent (ou non) en lien avec la même habitation propre que les précédents droits de tirage (on ne récupère pas de nouveaux droits de tirage en changeant d'habitation, le comptage de vingt avantages fiscaux s'effectuant sur une vie).

Comme cela a été mentionné ci-avant, l'habitation propre doit être l'unique habitation du contribuable au 31 décembre de l'année de conclusion de l'emprunt hypothécaire. Il n'est cependant pas exigé que l'habitation reste unique après cette date. La perte du caractère unique a néanmoins pour conséquence la réduction de moitié du montant de l'avantage si elle intervient au cours des neuf périodes imposables qui suivent la période imposable au cours de laquelle les conditions d'octroi de la réduction ont été remplies pour la première fois (art. 145<sup>46ter</sup>, § 3, al. 2, du C.I.R. 1992 – version wallonne). Pour apprécier le caractère unique de l'habitation propre dans cette hypothèse, il n'est pas tenu compte des autres habitations dont le contribuable deviendrait copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ou par donation *ni* des autres habitations qu'il donne en location via une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public (art. 145<sup>46ter</sup>, § 3, al. 3, du C.I.R. 1992 – version wallonne)<sup>110</sup>. À partir du onzième « droit de tirage », la perte du caractère unique n'a plus d'incidence sur le montant de l'avantage qui est automatiquement réduit de moitié pour tous les contribuables (art. 145<sup>46ter</sup>, § 3, al. 1<sup>er</sup>, du C.I.R. 1992 – version wallonne).

#### Illustration

*Jordan acquiert un immeuble, il rentre dans les conditions du chèque habitat. Il s'agit de son habitation propre et unique. Plus tard, Jordan aménage l'immeuble en deux habitations (par exemple, il subdivise l'immeuble en deux appartements) ; il habite un appartement mais loue l'autre. Dès lors que la division cadastrale est actée, il y a lieu de considérer que l'habitation n'est plus unique.*

*Seules les dépenses d'emprunt relatives à la part de l'immeuble occupée personnellement par Jordan seront prises en compte pour calculer le montant de la réduction et celle-ci sera réduite de moitié.*

Nous pensons, textuellement, que les mots « à partir de », qui ne sont pas complétés par les mots « et tant que » ou « et aussi longtemps » dans l'article 145<sup>46ter</sup>,

§ 3, al. 2, du C.I.R. 1992 – version wallonne signifient que la réduction de moitié est définitive dès que l'on devient propriétaire, nu-propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation, et ce même si le bien est redevenu unique pendant la période de neuf ans en question.

Le montant total de la réduction d'impôt ne peut **jamais dépasser le montant des dépenses d'intérêts, d'amortissements en capital et de primes d'assurance-vie réellement payées**, par le contribuable, au cours de la période d'imposition, pour l'acquisition de son habitation propre (art. 145<sup>46ter</sup>, § 4, al. 1<sup>er</sup>, du C.I.R. 1992 – version wallonne). D'où le conseil de prévoir une importante prime unique d'assurance-vie en début de contrat d'emprunt, lorsque ce contrat est conclu à la fin d'une année, de manière à éviter la perte d'un « droit de tirage » pour cause d'une réduction d'impôt très faible.

#### Illustration

*Maxime contracte en novembre 2017 un emprunt pour l'acquisition de son habitation propre et unique. Sur l'année de revenus 2017, le total des dépenses d'intérêts, amortissements de capital et primes d'assurance atteint seulement 360 euros. Le montant de la réduction chèque habitat ne pourra donc pas dépasser 360 euros. Il aurait été intéressant pour Maxime de verser une prime unique importante de sorte qu'il puisse profiter pleinement du droit de tirage consommé.*

Pour l'application du plafond de réduction en question, lorsque plusieurs contribuables ont contracté solidairement et indivisiblement un emprunt hypothécaire, les intérêts et amortissements de capital sont répartis au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition (art. 145<sup>46ter</sup>, § 4, al. 2, du C.I.R. 1992 – version wallonne)<sup>111</sup>. Par contre, les cotisations d'une assurance-vie sont individuelles et ne peuvent dès lors pas faire l'objet d'une telle répartition.

Comme l'indique bien la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 64), une telle répartition de ces intérêts et sommes (au prorata de la part de propriété dans l'habitation faisant l'objet de l'acquisition) s'impose également lorsqu'un emprunt hypothécaire, d'abord contracté par un seul contribuable, devient par la suite, par le biais d'une adaptation, un contrat d'emprunt hypothécaire souscrit par plusieurs contribuables tenus solidairement et indivisiblement, et ce à condition que chaque contribuable soit titulaire d'un droit de propriété (en indivision) sur l'habitation en question.

(110) Par rapport à l'appréciation de la condition d'unicité l'année de la conclusion de l'emprunt, il manque ici juste l'exception relative à l'habitation « autre » qui est à vendre au 31 décembre de l'année de l'emprunt et qui est effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt.

(111) « Contrairement au régime de la réduction pour habitation unique (bonus logement) visé à l'art. 145<sup>37</sup> et 145<sup>38</sup>, C.I.R. 92, les conjoints ou les cohabitants légaux ne peuvent pas répartir librement ces dépenses entre eux même s'ils ont contracté solidairement et indivisiblement l'emprunt hypothécaire. La répartition des intérêts et sommes précités doit également se faire au prorata de la part de propriété dans l'habitation » (circulaire du 14 juillet 2017, n° 63).



Force est de constater que, au-delà d'un revenu imposable de 21.000 euros, le montant de la réduction d'impôt commence à décroître. Il semble donc que les contribuables dont le revenu imposable ne dépasse pas

21.000 euros sont le premier public cible de la mesure, celui sur lequel l'effet incitatif est voulu le plus grand. Cet effet incitatif est, selon nous, illusoire car en discordance avec la réalité du monde bancaire.

*Montants de l'avantage selon le nombre d'enfants et le revenu imposable les dix premiers tirages  
(125 EUR / enfant – une seule fois pour les deux parents)*

ENFANTS	0	1	2	3	4
REVENUS					
21.000 EUR	1.520 EUR	1.645 EUR	1.770 EUR	1.895 EUR	2.020 EUR
23.000 EUR	1.495 EUR	1.620 EUR	1.745 EUR	1.870 EUR	1.995 EUR
25.000 EUR	1.469 EUR	1.594 EUR	1.719 EUR	1.844 EUR	1.969 EUR
27.000 EUR	1.444 EUR	1.569 EUR	1.694 EUR	1.819 EUR	1.944 EUR
29.000 EUR	1.418 EUR	1.543 EUR	1.668 EUR	1.793 EUR	1.918 EUR
31.000 EUR	1.393 EUR	1.518 EUR	1.643 EUR	1.768 EUR	1.893 EUR
33.000 EUR	1.367 EUR	1.492 EUR	1.617 EUR	1.742 EUR	1.867 EUR
35.000 EUR	1.342 EUR	1.467 EUR	1.592 EUR	1.717 EUR	1.842 EUR
37.000 EUR	1.316 EUR	1.441 EUR	1.566 EUR	1.691 EUR	1.816 EUR
39.000 EUR	1.291 EUR	1.416 EUR	1.541 EUR	1.666 EUR	1.791 EUR
41.000 EUR	1.265 EUR	1.390 EUR	1.515 EUR	1.640 EUR	1.765 EUR
43.000 EUR	1.240 EUR	1.365 EUR	1.490 EUR	1.615 EUR	1.740 EUR
45.000 EUR	1.214 EUR	1.339 EUR	1.464 EUR	1.589 EUR	1.714 EUR
47.000 EUR	1.189 EUR	1.314 EUR	1.439 EUR	1.564 EUR	1.689 EUR
49.000 EUR	1.163 EUR	1.288 EUR	1.413 EUR	1.538 EUR	1.663 EUR
51.000 EUR	1.138 EUR	1.263 EUR	1.388 EUR	1.513 EUR	1.638 EUR
53.000 EUR	1.112 EUR	1.237 EUR	1.362 EUR	1.487 EUR	1.612 EUR
55.000 EUR	1.087 EUR	1.212 EUR	1.337 EUR	1.462 EUR	1.587 EUR
57.000 EUR	1.061 EUR	1.186 EUR	1.311 EUR	1.436 EUR	1.561 EUR
59.000 EUR	1.036 EUR	1.161 EUR	1.286 EUR	1.411 EUR	1.536 EUR
61.000 EUR	1.010 EUR	1.135 EUR	1.260 EUR	1.385 EUR	1.510 EUR
63.000 EUR	985 EUR	1.110 EUR	1.235 EUR	1.360 EUR	1.485 EUR
65.000 EUR	959 EUR	1.084 EUR	1.209 EUR	1.334 EUR	1.459 EUR
67.000 EUR	934 EUR	1.059 EUR	1.184 EUR	1.309 EUR	1.434 EUR
69.000 EUR	908 EUR	1.033 EUR	1.158 EUR	1.283 EUR	1.408 EUR
71.000 EUR	883 EUR	1.008 EUR	1.133 EUR	1.258 EUR	1.383 EUR
73.000 EUR	857 EUR	982 EUR	1.107 EUR	1.232 EUR	1.357 EUR
75.000 EUR	832 EUR	957 EUR	1.082 EUR	1.207 EUR	1.332 EUR
77.000 EUR	806 EUR	931 EUR	1.056 EUR	1.181 EUR	1.306 EUR
79.000 EUR	781 EUR	906 EUR	1.031 EUR	1.156 EUR	1.281 EUR
81.000 EUR	755 EUR	880 EUR	1.005 EUR	1.130 EUR	1.255 EUR

L'article 145<sup>6</sup> du C.I.R. 1992 relatif à la **corbeille fiscale fédérale** ne vise que les articles 145<sup>37</sup> et 145<sup>39</sup> du C.I.R. 1992 (relatifs au bonus logement régional et à la réduction pour épargne à long terme régionale). Or, le chèque habitat est réglé par les articles 145<sup>46ter</sup> et suivants nouveaux du Code des impôts sur les revenus. Dès lors que ces dispositions ne sont pas intégrées dans le champ d'application de la « corbeille », elles n'en font pas partie en conséquence de l'interprétation stricte du droit fiscal. Par conséquent, la corbeille fiscale fédérale est encore vide lorsqu'un contribuable bénéficie uniquement du chèque habitat<sup>112</sup>.

Concrètement, cela signifie qu'un contribuable, résident en Wallonie, qui bénéficie du chèque habitat pour les dépenses d'emprunt portant sur sa première habitation et qui acquiert une seconde habitation en maintenant l'occupation personnelle (au titre d'habitation propre) de la première pourra cumuler pleinement – si les conditions de chacun des régimes sont rencontrées – le chèque habitat et la réduction fédérale pour épargne à long terme.

En revanche, le contribuable qui acquiert une deuxième habitation au moyen d'un emprunt hypothécaire et l'occupe personnellement comme habitation principale (« habitation propre ») n'obtiendra aucun avantage fiscal sur la deuxième habitation. En effet, cette nouvelle habitation devient son habitation propre, de manière telle que seule la Région wallonne est compétente pour accorder un avantage fiscal. Or, celle-ci exige, pour que l'unique réduction d'impôt encore disponible (le chèque habitat) puisse être attribuée, que l'immeuble dont l'acquisition est couverte par l'emprunt hypothécaire soit unique. Si le contribuable conserve par ailleurs sa première habitation (comme seconde résidence ou comme bien mis en location), le bénéfice du chèque habitat pour la nouvelle lui sera refusé. Des possibilités existent toutefois de neutraliser l'effet de la première habitation en la revendant, ou encore, en la louant par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale ou une société de logement de service public). Il pourra néanmoins bénéficier de l'épargne à long terme fédérale si un emprunt subsiste sur la première habitation (art. 145<sup>4</sup> et suivants du C.I.R. 1992).

Seule l'autorité fédérale est compétente pour modifier l'article 145<sup>6</sup> du C.I.R. 1992 relatif à la corbeille fiscale fédérale.

#### D. DROIT TRANSITOIRE

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

#### Remarque

*D'un point de vue strictement juridique, le décret du 20 juillet 2016 ne présente pas de caractère rétroactif. Ce point a été souligné dans les travaux préparatoire : « le présent projet de décret s'applique à partir de l'exercice d'imposition 2017. Il est adopté au cours de l'année 2016 et ne présente donc pas de caractère rétroactif au sens de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle (voy. l'arrêt n° 115/2000 du 16 novembre 2000, B.6 et B.7.1. "Une règle de droit fiscal ne peut être qualifiée de rétroactive que si elle s'applique à des situations dont les conditions de taxation étaient définitivement déterminées au moment où elle entre en vigueur. En matière d'impôts sur les revenus, la dette d'impôt naît définitivement à la date de la clôture de la période dont les revenus constituent la base d'imposition") » (Doc. parl., Parlement wallon, session 2015-2016, n° 510/1, p. 5).*

*En dépit de l'absence de rétroactivité, la sécurité juridique est quelque peu mise à mal du fait de l'adoption seulement du décret en juillet 2016 alors qu'il couvre des contrats conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier de la même année. Pour pallier tant que faire se peut ce décalage, le Gouvernement avait joué sur l'effet d'annonce en publiant un avis sur son site internet en octobre 2015.*

Les anciens régimes visés aux articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 (version wallonne) ne sont, en principe, plus accordés aux contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Deux **exceptions** sont néanmoins prévues. Elles ont, toutes deux, pour conséquence que des contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pourront se voir appliquer l'un des anciens régimes avantageux, à condition bien entendu que les conditions d'application de ces derniers soient remplies<sup>113</sup>. Ces exceptions s'appliquent obligatoirement sans possibilité de choix<sup>114</sup>.

Premièrement, les **emprunts de refinancement de contrats conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016**<sup>115</sup> bénéficient du régime auquel était soumis l'emprunt refinancé (un des anciens régimes donc), sans préjudice de la règle de non-prolongation de la durée d'obtention de l'avan-

(112) Voy., à ce propos, J. VAN DYCK, « La combinaison des avantages fédéraux et régionaux dans une impasse », *Le Fiscologue*, 21 octobre 2016, n° 1493, p. 1.

(113) « Si les conditions d'octroi du régime antérieur applicable ne sont pas remplies, les dépenses relatives à l'emprunt contracté à partir du 01.01.2016 ne donnent droit à aucun avantage fiscal » (circulaire du 14 juillet 2017, n° 82).

(114) Circulaire du 14 juillet 2017, n° 82.

(115) Comme nous l'avons dit *supra*, un emprunt hypothécaire contracté à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour refinancer un contrat conclu, lui aussi, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne tombe pas dans le champ de cette exception et est susceptible d'être couvert, si les conditions sont remplies, par la réduction chèque habitat (voy. *supra*, le point B de la présente section).

tage fiscal visée à l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992 et évoquée ci-avant<sup>116</sup>. Cette règle de non-prolongation du délai a pour conséquence pratique qu'un emprunt de refinancement ne peut pas aboutir à prolonger la durée d'obtention des « anciens » avantages fiscaux, au-delà de ce qui pouvait être prévu au regard du contrat refinancé (tel qu'observé au 1<sup>er</sup> novembre 2015)<sup>117</sup>.

Le législateur wallon a donc souhaité la continuité en cas de « refinancement », de manière à ne pas entraver cette opération jugée souhaitable dans bon nombre de cas, d'autant plus compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts.

L'exception s'applique aussi (application de l'un des anciens régimes) lorsqu'un emprunt hypothécaire contracté à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 opère à la fois le refinancement d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2015 et le financement de l'acquisition d'une nouvelle part de propriété dans l'habitation. Dans ce cas, seule la partie des dépenses qui est relative au refinancement proprement dit suit le régime antérieur d'avantage fiscal auquel l'emprunt refinancé donnait droit<sup>118</sup>. Par contre, la partie des dépenses qui se rapporte à l'acquisition d'une nouvelle part de propriété dans l'habitation ne donne droit à aucun avantage fiscal<sup>119</sup>.

### Illustration

*Aymeric contracte, en 2014, un emprunt pour une durée de dix ans. En 2017, il refinance cet emprunt sur quinze ans. Les dépenses relatives à l'emprunt de refinancement, dans la mesure où elles concernent strictement le refinancement de l'emprunt initial, pourront, en principe, bénéficier du bonus logement (ancien régime donc) jusqu'en 2024 (fin programmée de l'emprunt initial) mais pas au-delà. À ce stade, Aymeric n'aura encore utilisé aucun droit de tirage relatif au chèque habitat.*

Deuxièmement, lorsque, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le contribuable conclut un contrat d'emprunt hypo-

thécaire (qui remplit les conditions du chèque habitat), alors que, pour la même habitation, il existe un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31 décembre 2015 et qui entrent en ligne de compte pour l'application des articles 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup> du C.I.R. 1992 dans sa version wallonne (bonus logement, épargne à long terme, épargne-logement, etc., c'est-à-dire l'un des « anciens » régimes), le régime du chèque habitat ne s'applique pas (sans choix ou option possible). Dans un souci de continuité, le contrat conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 donnera lieu, s'il en remplit les conditions, à l'un des « anciens » régimes (en guise d'exception à leur non-application aux contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016)<sup>120</sup>.

Pareille règle vise à éviter que, pour un même contribuable, vis-à-vis d'une même habitation, un « ancien » régime puisse s'appliquer simultanément avec le « nouveau » régime du chèque habitat (sur deux emprunts différents mais qui coexisteraient). Ceci vaut néanmoins sans préjudice de la règle de non-prolongation de la durée d'obtention des avantages fiscaux inscrite à l'article 145<sup>46bis</sup> du C.I.R. 1992 (version wallonne). Ce nouveau contrat ne peut donc pas engendrer un avantage fiscal « ancien régime » au-delà de la durée prévue, telle que clichée au 1<sup>er</sup> novembre 2015 (en principe ; au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à titre d'exception)<sup>121</sup>.

En pratique, le plus souvent, l'on vise ici le cas de l'acquisition, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une part de propriété complémentaire sur un immeuble d'habitation (par exemple, un contribuable achète la part de son ex-partenaire).

Selon la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 95), « est également visée par ce deuxième régime transitoire la situation dans laquelle le contribuable contracte à partir du 01.01.2016 deux emprunts hypothécaires distincts pour la même habitation : un emprunt en vue du refinancement d'un emprunt hypothécaire conclu par le

(116) « Sans préjudice de l'article 145<sup>46bis</sup>, le refinancement d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2015 suit le régime fiscal qui était applicable à l'emprunt faisant l'objet du refinancement » (art. 145<sup>46sexies</sup>, al. 1<sup>er</sup>, du C.I.R. 1992 – version wallonne).

(117) Voy. *supra*, section 3, A.

(118) Circulaire du 14 juillet 2017, n° 84. « Lorsqu'un emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 opère à la fois le refinancement d'un contrat conclu au plus tard le 31.12.2015 et le financement de travaux de transformation ou de rénovation dans l'habitation, la présente exception s'applique également (cohérence avec la position visée au n° 84 ci-dessus). Toutefois, seule la partie des dépenses qui est relative au refinancement suit, pour autant que toutes les conditions d'octroi soient remplies et sans préjudice de la non-prolongation dont il est question au titre II ci-dessus, le régime antérieur d'avantage fiscal auquel l'emprunt refinancé donnait droit. Par contre, l'autre partie des dépenses (relative aux travaux de transformation ou de rénovation) ne donne droit à aucun avantage fiscal » (circulaire du 14 juillet 2017, n° 85).

(119) Circulaire du 14 juillet 2017, n° 84. La circulaire fait néanmoins observer ceci : « Il faut remarquer que si le contribuable faisait la même opération en deux emprunts hypothécaires distincts (un emprunt pour le refinancement et un emprunt pour la nouvelle acquisition), c'est la deuxième exception visée au point 2 ci-dessous qui serait applicable, de sorte que les dépenses relatives aux deux emprunts pourraient bien en principe être prises en compte pour le régime antérieur d'avantage fiscal applicable ». Ce constat est pertinent et indique l'existence, probablement, de ce point de vue, d'une distinction de traitement sans justification objective et raisonnable, de manière telle qu'elle est susceptible d'être sanctionnée à l'avenir pour violation du principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination.

(120) Tous les régimes antérieurs ne sont pas visés par cette disposition transitoire. Sur les régimes antérieurs applicables à ce type de contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, voy. la circulaire du 14 juillet 2017, n° 93. Lorsque de tels emprunts conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (ainsi que les assurances-vie individuelles y relatives) n'entrent en considération pour aucun des cinq régimes antérieurs d'avantage fiscal visés par la disposition transitoire, ils ne donnent droit à aucun autre avantage fiscal.

(121) Voy. *supra*, section 3, A.



*même contribuable au plus tard le 31.12.2015 entrant en ligne de compte pour l'application des art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, C.I.R. 92, et un autre emprunt en vue d'acquiescir une nouvelle part de propriété dans l'habitation propre du contribuable ou de payer des droits de succession ou de donation relatifs à cette nouvelle part de propriété. Dans ce cas, les dépenses relatives aux deux emprunts peuvent bien être prises en compte pour le régime antérieur d'avantage fiscal applicable, pour autant que toutes les conditions d'octroi soient remplies et sans préjudice de la non-prolongation décrite ci-avant »<sup>122,123</sup>. Cette interprétation administrative du nouveau régime nous paraît correcte.*

Pour que cette seconde exception s'applique, il faut que le nouvel emprunt conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 remplisse les conditions du chèque habitat<sup>124</sup>. Ainsi, sont notamment exclus les emprunts contractés en vue de financer des travaux (les dépenses de conservation ne sont pas visées par le chèque habitat), ainsi que les emprunts couvrant le financement de l'acquisition de l'habitation propre qui n'est pas unique au 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt<sup>125</sup>.

En outre, comme cela a été dit, il faut qu'il existe, pour la même habitation<sup>126</sup>, lors de la conclusion de l'emprunt, un ou plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31 décembre 2015 ; au moins un de ces emprunts (antérieurs)<sup>127</sup> doit également encore entrer en ligne de compte pour l'application de l'un des anciens régimes de faveur<sup>128</sup>. Si aucun des emprunts antérieurs n'entre en ligne de compte pour la mise en œuvre de l'un des anciens régimes avantageux, la disposition transitoire (seconde exception) ne s'applique pas. Le chèque habitat est donc susceptible d'être attribué pour le nouveau contrat

d'emprunt si toutes les conditions qui le sous-tendent sont rencontrées.

En conséquence de cette seconde exception donc, les dépenses de l'emprunt nouvellement conclu entrent en concours avec les dépenses de l'emprunt conclu au plus tard le 31 décembre 2015, pour l'application des limites propres aux anciens régimes avantageux en matière d'IPP<sup>129</sup>.

### Illustrations

1. Si un emprunt hypothécaire est contracté en 2014 pour une durée de dix ans et un deuxième emprunt est contracté par le même contribuable, pour la même habitation, en 2016 pour une durée de vingt ans, les dépenses des deux emprunts pourront encore bénéficier du bonus logement pendant les dix années du premier contrat mais pas au-delà. À ce stade, le contribuable n'aura encore utilisé aucun droit de tirage du chèque habitat.
2. Si un emprunt est contracté en 2014 pour une durée de trente ans et un deuxième emprunt est contracté par le même contribuable, pour la même habitation, en 2016 pour vingt ans, les dépenses des deux emprunts pourront bénéficier du bonus logement jusqu'en 2044. À ce stade, le contribuable n'aura encore utilisé aucun droit de tirage du chèque habitat.

### E. APPLICATION DU CHÈQUE HABITAT À L'IMPÔT DES NON-RÉSIDENTS

À l'occasion de la sixième réforme de l'État, le régime de l'impôt des non-résidents (« INR ») a été amendé de manière à le mettre en conformité avec les exigences découlant du droit de l'Union européenne. Ce

(122) Voy. *supra*, section 3, A.

(123) Par contre, la situation dans laquelle un même emprunt opère à la fois le refinancement précité et le financement de la nouvelle acquisition, n'est toutefois pas visée par ce deuxième régime transitoire mais par la première exception décrite ci-avant (circulaire du 14 juillet 2017, n° 95).

(124) Cfr circulaire du 14 juillet 2017, n° 91.

(125) Par contre, selon la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 97), « lorsqu'un même emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 opère tant le financement de l'acquisition d'une nouvelle part de propriété dans l'habitation propre et unique du contribuable (ou le financement du paiement des droits de succession ou de donation relatifs à cette nouvelle part de propriété) que le financement de travaux dans l'habitation, ce deuxième régime transitoire trouve bien à s'appliquer, mais uniquement pour la partie des dépenses qui est relative à l'acquisition d'une nouvelle part de propriété dans l'habitation propre et unique du contribuable (ou le financement du paiement des droits de succession ou de donation relatifs à cette nouvelle part de propriété). Ainsi, cette partie des dépenses suit, pour autant que toutes les conditions d'octroi soient remplies et sans préjudice de la non-prolongation dont il est question au titre II ci-dessus, le régime antérieur d'avantage fiscal auquel l'emprunt conclu au plus tard le 31.12.2015 donnait droit. Par contre, l'autre partie des dépenses (relative aux travaux) ne tombe pas dans le champ d'application du régime transitoire, de sorte qu'elle ne donne droit à aucun avantage fiscal ». En ce qui concerne néanmoins le contrat d'assurance-vie, dans cette situation, « les cotisations de l'assurance-vie éventuelle relative à l'emprunt hypothécaire contracté à partir du 01.01.2016 ne tombent pas dans le champ d'application du régime transitoire, même pas partiellement, dès lors que cette assurance-vie ne sert pas exclusivement à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt hypothécaire entrant en ligne de compte pour le chèque habitat. Ces cotisations ne donnent donc droit à aucun avantage fiscal ». Selon nous, ces interprétations doivent être validées ; elles sont conformes au texte et aux travaux préparatoires du décret.

(126) S'il existe un autre emprunt pour « une autre habitation », le régime transitoire ne s'applique pas (circulaire du 14 juillet 2017, n° 101).

(127) « Ceci implique que s'il existe pour la même habitation plusieurs autres emprunts conclus par le même contribuable au plus tard le 31.12.2015, il n'est pas nécessaire que tous ces emprunts entrent en ligne de compte pour l'application des art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, C.I.R. 92. Il suffit qu'au moins l'un de ces emprunts entre en ligne de compte pour l'application de l'un des régimes visés aux art. 145<sup>37</sup> à 145<sup>46</sup>, C.I.R. 92 » (circulaire du 14 juillet 2017 (n° 97)). Cette interprétation nous paraît en conformité avec le texte.

(128) « Compte tenu de leur caractère connexe par rapport aux emprunts hypothécaires précités, et de l'esprit de cette deuxième mesure transitoire, sont également visées les assurances-vie individuelles qui servent exclusivement à la reconstitution ou à la garantie de ces emprunts hypothécaires » (circulaire du 14 juillet 2017, n° 91).

(129) Circulaire du 14 juillet 2017, n° 92. « Si l'emprunt conclu à partir du 01.01.2016 ne remplit pas toutes les conditions du régime antérieur en question, il ne donne droit ni à ce régime, ni à aucun autre avantage fiscal. Par contre, l'(les) emprunt(s) conclu(s) au plus tard le 31.12.2015 continue(nt) en principe à donner droit au régime qui lui (leur) est applicable ».

dernier interdit de traiter fiscalement de manière plus défavorable, sans justification admissible au regard des traités, les contribuables non-résidents qui se trouvent dans une situation comparable par rapport à des contribuables résidents. Or, pareille situation peut évidemment se produire dès lors que la régionalisation de certains avantages fiscaux ne couvre que l'impôt des personnes physiques, alors que l'impôt des non-résidents demeure une compétence exclusive de l'autorité fédérale. C'est la raison pour laquelle il est prévu désormais d'étendre, dans certaines circonstances et sous certaines conditions, le régime tel que prévu par la région pour le calcul de l'INR fédéral.

En ce qui concerne le bénéfice du chèque habitat, un contribuable non-résident, qui réside dans un autre État membre de l'Espace économique européen et qui obtient ou recueille des revenus professionnels imposables en Belgique qui s'élèvent au moins à 75 % du total de ses revenus professionnels belges et étrangers, pourra en bénéficier s'il remplit toutes les conditions d'application et s'il est « localisé » sur le territoire wallon<sup>130</sup>. Pour « localiser » un contribuable non-résident dans l'une des trois régions, de manière à déterminer le régime régional dont on « importera » les règles afin de calculer l'INR fédéral, le législateur fédéral a inséré dans le Code des impôts sur les revenus, dans le prolongement de la sixième réforme de l'État (loi du 8 mai 2014), une batterie de règles dont l'objet est précisément d'établir ce lien territorial régional, alternatif au critère de la résidence (art. 248/1 à 248/3 du C.I.R. 1992). Comme le rappelle, à juste titre, la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 80), « la localisation d'un contribuable non-résident dans la Région wallonne ne dépend pas de la localisation dans cette région de son lieu de résidence effectif ou de son habitation propre, mais du fait qu'il y a obtenu, selon certains critères de rattachement, ses revenus professionnels imposables

*en Belgique les plus élevés ou, à égalité avec une autre région, du fait qu'il y a presté le plus grand nombre de jours de travail ».*

## Conclusion

Les négociateurs de la sixième réforme étaient-ils conscients du fait qu'en régionalisant les réductions et crédits d'impôt relatifs aux dépenses en vue d'acquiescir ou de conserver l'habitation propre, ils ouvraient la voie à une complexification sans précédent des règles applicables en matière d'impôt des personnes physiques. Il suffit de consulter le volet portant sur ces avantages fiscaux dans la déclaration fiscale annuelle pour se convaincre de ce que l'on atteint là un niveau de difficulté tout aussi marquant qu'inutile. La vraie question centrale dans cette discussion est celle de la pertinence sociale de ces régimes avantageux et de pareille différenciation entre les trois régions du pays. Fallait-il maintenir des réductions fiscales pour l'acquisition de l'habitation propre et, en cas de décision positive, était-il opportun de les régler de la sorte ? L'avenir dira si les résultats des politiques ainsi mises en œuvre justifiaient un tel déploiement de dispositifs techniques à ce point sophistiqués. La question, affrontée courageusement par la Région de Bruxelles-Capitale, de la diminution des droits d'enregistrement, véritable obstacle direct à l'acquisition de la propriété de son logement se posera nécessairement de nouveau et induira probablement de nouvelles réformes. Quoi qu'il en soit, la présente contribution s'est donnée pour objectif d'introduire de la lisibilité dans le système, tout en ne masquant pas ses défauts ainsi que les enjeux et le contexte des choix opérés. Il s'agit là de l'une des premières grandes réformes fiscales wallonnes post-sixième réforme de l'État. Nous espérons avoir transmis les clés permettant d'en saisir les contours sans trop de découragement.

(130) Selon la circulaire du 14 juillet 2017 (n° 78), « les contribuables doivent remplir ces deux conditions supplémentaires pour l'(les) exercice(s) d'imposition pour lequel (lesquels) ces contribuables sollicitent l'application du chèque habitat. En pratique, ils doivent avoir coché, pour l'(les) exercice(s) d'imposition concerné(s), le code 1094-70 de leur déclaration à cet impôt ».