



Votre solution: Clef sur porte,  
Transformation, Rénovation & Basse énergie

# 4

## **Les réductions d'impôts fédérales**

---

**Multiconstructs SPRL**  
Chaussée de Recogne, 34  
6840 Neufchateau

Tél. : +32 (0)497/43.31.38

Visitez notre site Internet : [www.multiconstructs.be](http://www.multiconstructs.be)

## Les réductions d'impôts fédérales

<b>Travaux économiseurs d'énergies</b>	<b>3</b>
1. Quelles dépenses donnent droit aux réductions d'impôts?	3
2. Quels sont les montants maxima de ces réductions d'impôts?	4
3. Propriétaires ou locataires?	4
4. Par qui les travaux doivent-ils être exécutés?	4
5. Quelles sont les formalités à remplir lors de votre déclaration fiscale?	5
6. Où trouver un modèle de document justificatif?	5
7. Les primes «Energie» des Régions sont-elles cumulables?	5
8. En savoir plus? D'autres questions?	5
<b>Les déductions pour habitation propre et unique</b>	<b>6</b>
<b>Les déductions pour habitation propre et unique</b>	<b>6</b>
<b>A partir du 1er janvier 2005</b>	<b>7</b>
Qu'est-ce qu'un emprunt hypothécaire ?	8
Institution établie dans l'espace économique européen	9
<b>Habitation unique</b>	<b>9</b>
<b>Habitation propre</b>	<b>11</b>
<b>Habitation située dans l'espace économique européen</b>	<b>12</b>
<b>A combien s'élève la déduction pour habitation propre et unique ? Quel est mon avantage du point de vue fiscal ?</b>	<b>16</b>
<b>Je combine un "ancien" et un "nouvel" emprunt ayant tous les deux trait à la même habitation. Que dois-je faire ?</b>	<b>18</b>
Quand vais-je devoir choisir ?	18
Quel choix dois-je faire ?	18
A quel moment dois-je choisir ?	19
Quelles sont les conséquences si je choisis la déduction pour habitation propre et unique ?	19
Quelles sont les conséquences si je ne choisis pas la déduction pour habitation propre et unique ?	19
Pouvons-nous, mon conjoint ou cohabitant légal et moi, faire des choix différents ?	20
<b>CAS PRATIQUE</b>	<b>23</b>
<b>Electricité gratuite</b>	<b>25</b>
<b>Déduction pour habitation propre et unique</b>	<b>29</b>

## Les réductions d'impôts fédérales

### Travaux économiseurs d'énergies

Nouvelles dispositions pour les travaux et dépenses 2008 (exercice d'imposition 2009)

- [Quelles dépenses donnent droit aux réductions d'impôts?](#)
- [Quels sont les montants maxima de ces réductions d'impôts?](#)
- [Propriétaires ou locataires?](#)
- [Par qui les travaux doivent-ils être exécutés?](#)
- [Quelles sont les formalités à remplir lors de votre déclaration fiscale?](#)
- [Quelles sont les conditions techniques à respecter?](#)
- [Où trouver un modèle de document justificatif?](#)
- [Les primes «Energie» des Régions sont-elles cumulables?](#)

Toutes les informations et dernières modifications concernant l'article 145/24 du Code des impôts sur les revenus 1992 sont disponibles sur le site <http://www.fisconet.fgov.be> (Impôts directs >> Législation >> Code des impôts sur les revenus 92 >> CIR 92 - exercice d'imposition 2009 (revenus 2008)).

#### 1. Quelles dépenses donnent droit aux réductions d'impôts?

1. le remplacement d'une ancienne chaudière par une chaudière à condensation, une chaudière au bois, un système de micro-cogénération ou l'entretien d'une chaudière;
2. l'installation d'une pompe à chaleur géothermique;
3. l'installation de double vitrage;
4. l'isolation du toit;
5. le placement de vannes thermostatiques ou d'un thermostat d'ambiance à horloge;
6. un audit énergétique;
7. l'installation d'un système de chauffage de l'eau par énergie solaire;
8. l'installation de panneaux photovoltaïques.

#### Nouveau depuis mars 2007 : l'habitation passive

1. la construction d'une maison passive;
2. l'acquisition à l'état neuf d'une maison passive;
3. la rénovation totale ou partielle d'un bien immobilier en vue de le transformer en une maison passive.

## 2. Quels sont les montants maxima de ces réductions d'impôts?

Les réductions d'impôts sont portées à 40% de chaque type de dépense facturée, avec un montant plafonné par période imposable et par habitation.

Pour les dépenses payées en 2008 :

- Plafond maximum de 2650 EUR, avec un plafond rehaussé à 3440 EUR pour l'installation d'un système de chauffage de l'eau par énergie solaire et l'installation de panneaux photovoltaïque;
- Pour les mesures « habitations passives » : plafond maximum de 790 EUR par an pendant 10 ans.

### **Puis-je cumuler plusieurs types de dépenses sur une même année?**

OUI, à concurrence des montants maxima de réductions d'impôts.

### **Puis-je répartir mes travaux sur plusieurs années?**

OUI, la réduction d'impôts est accordée pour chaque année fiscale.

### **Puis-je en bénéficier pour plusieurs habitations?**

OUI, si vous êtes propriétaire et/ou locataire de plusieurs habitations

## 3. Propriétaires ou locataires?

Les propriétaires et les locataires peuvent dorénavant bénéficier de ces réductions d'impôts.

A partir de l'exercice fiscal 2006, ces mesures sont en effet étendues aux locataires.

## 4. Par qui les travaux doivent-ils être exécutés?

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur enregistré auprès du SPF Finances (art. 401 CIR92).

## 5. Quelles sont les formalités à remplir lors de votre déclaration fiscale?



- Compléter les codes 1363 et 2363 comme propriétaire, 1369 comme locataire.
- Joindre les factures relatives à ces travaux et la preuve de paiement.
- Joindre l'attestation de l'entrepreneur enregistré qui garantit la conformité technique des travaux ([arrêté royal du 20 décembre 2002](#) et [arrêté royal du 23 juin 2004](#)).

## 6. Où trouver un modèle de document justificatif?



Le SPF Finances propose sur son site <http://minfin.fgov.be> un exemple d'attestation que l'entrepreneur enregistré peut annexer à sa facture (voir à Publications – brochures : «[Réduction d'impôt pour investissements économiseurs d'énergie](#)», page 46).

## 7. Les primes «Energie» des Régions sont-elles cumulables?



Vous pouvez bénéficier pleinement de ces réductions d'impôts fédérales et les cumuler avec l'avantage des primes régionales, selon la localisation de votre habitation.

- Pour la Région wallonne : [www.energie.wallonie.be](http://www.energie.wallonie.be)
- Pour la Région de Bruxelles – Capitale : [www.ibgebim.be](http://www.ibgebim.be)
- Pour la Région flamande : [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

## 8. En savoir plus? D'autres questions?



Pour des informations d'ordre fiscal, consulter le site du SPF Finances <http://minfin.fgov.be>, ou contacter le Contact-center du SPF Finances - Tél. : 0257/257 57 (tarif local).

- Pour la plate-forme Maison passive en Belgique : [www.maisonpassive.be](http://www.maisonpassive.be)
- En Europe : [www.europeanpassivehouses.org](http://www.europeanpassivehouses.org)

## Les déductions pour habitation propre et unique

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

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

L'emprunt doit :

être contracté à **partir du 1er janvier 2005**;

être garanti par une **inscription hypothécaire**;

être contracté auprès **d'une institution établie dans l'espace économique européen**;

pour une durée **d'au moins 10 ans**;

une **habitation propre et unique située dans l'espace économique européen**;

servir à **acquérir** ou à **conserver**.

### Attention

- Si votre emprunt contracté à partir du 1/1/2005 remplit toutes les conditions mentionnées ci-dessus, **mais qu'au moment de contracter cet emprunt vous remboursez encore un autre emprunt (ou un refinancement d'un tel emprunt) contracté avant le 1/1/2005 et qui concerne la même habitation**, dont les intérêts entrent en ligne de compte pour la déduction d'intérêts (normale ou complémentaire) et/ou dont
- l'amortissement du capital entre en ligne de compte pour la diminution d'impôt majorée pour épargne-logement
- la prime versée en exécution d'un contrat individuel d'assurance vie conclut avant le 1/1/2005 entre en ligne de compte pour la réduction d'impôt majorée pour épargne-logement
- il faut choisir entre la nouvelle déduction pour habitation propre et unique et les avantages fiscaux dont vous avez bénéficié jusque là.

**A partir du 1er janvier 2005**

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

Pour déterminer la date à laquelle l'emprunt hypothécaire a été contracté, il faut toujours prendre en considération **la date de l'acte authentique devant le notaire**. Si aucune nouvelle hypothèque n'est établie (comme c'est le cas par exemple lors d'une reprise dans le cadre d'une ouverture de crédit garantie par une inscription hypothécaire), la date d'acceptation de l'offre de crédit est la date de conclusion de l'emprunt hypothécaire.

**En 2000, j'ai contracté un emprunt pour construire mon habitation unique. Le 20 juin 2008, je vends cette habitation. L'emprunt continue tout simplement à courir après transfert de l'hypothèque à un autre bien immeuble. Est-ce que les dépenses de ce prêt entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique ?**

Le transfert ou l'échange de l'hypothèque, c'est-à-dire la transmission de l'inscription hypothécaire d'un bien immeuble à un autre où l'emprunt continue à courir, ne change rien à la date à laquelle l'emprunt a été contracté. Il s'agit donc d'un ancien emprunt pour lequel l'ancien régime et les anciennes conditions sont d'application (voir [Votre déclaration à l'Impôt des Personnes Physiques](#) ).

## Qu'est-ce qu'un emprunt hypothécaire ?

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

Un emprunt qui n'est garanti que par une promesse hypothécaire ou un mandat hypothécaire, ne suffit donc pas.

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

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

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

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

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

Les intérêts de l'emprunt hypothécaire peuvent, tout au plus, être pris en considération pour la déduction d'intérêts.

Les amortissements d'un tel emprunt n'entrent pas en ligne de compte pour la réduction d'impôt..

## Institution établie dans l'espace économique européen

### Quels pays font partie de l'espace économique européen ?

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

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

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

## Habitation unique

### **En 2008, je contracte un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de ma propre habitation située à Bruxelles. Je suis aussi propriétaire d'une habitation située à Ostende. J'ai l'intention, d'ici quelques années, de vendre l'habitation d'Ostende. Puis-je obtenir la déduction pour habitation propre et unique ?**

Pour avoir droit à la déduction pour habitation propre et unique, **vous ne pouvez, au 31 décembre de l'année où vous avez contracté l'emprunt hypothécaire** (destiné à acquérir ou conserver votre habitation dans l'espace économique européen), **avoir d'autre habitation en propriété** que celle pour laquelle vous avez contracté l'emprunt hypothécaire.

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

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

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

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

#### **Exemple :**

*Vous contractez dans le courant de 2008 un emprunt hypothécaire pour financer la construction d'une nouvelle habitation.*

*Au 31 décembre 2008, vous êtes encore propriétaire d'une autre habitation que vous avez offert à la vente sur le marché immobilier.  
Si l'habitation est vendue dans le courant 2009, la déduction pour habitation propre et unique est d'application pour les années des revenus 2008 et suivantes.  
Vous êtes toujours propriétaire de l'habitation au 31 décembre 2009, alors la déduction pour habitation propre et unique n'est d'application que pour l'année des revenus 2008.  
A partir de l'année des revenus 2009, les remboursements de votre emprunt peuvent être pris en compte tout au plus pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôts pour épargne à long terme.*

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

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

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

vous avez fait appel à une agence immobilière (qui a effectivement offert votre habitation à la vente)

vous avez fait publier une offre de vente.

### **En 2008, je contracte un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir mon habitation propre et unique. Le fait de devenir propriétaire d'une deuxième habitation au cours d'une période imposable ultérieure me fait-il perdre le droit à la déduction pour habitation propre et unique ?**

Non. Une fois que les conditions en matière d'habitation propre et unique sont remplies, le fait que l'habitation pour laquelle vous avez contracté un emprunt hypothécaire n'est plus votre unique habitation n'empêche pas que vous puissiez prétendre à la déduction pour habitation propre et unique. Le fait que vous deveniez propriétaire d'une deuxième habitation au cours d'une période imposable ultérieure peut, toutefois, avoir une influence sur le montant maximum à mentionner dans votre déclaration (consultez [Votre déclaration à l'Impôt des Personnes Physiques](#) . pour compléter votre déclaration d'impôt des personnes physiques).

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

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

vous êtes le **copropriétaire** suite à un **héritage** ou

vous êtes le **nu-propriétaire** suite à un **héritage** ou

vous êtes **l'usufruitier** suite à un **héritage**

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

**Je contracte un emprunt hypothécaire en 2008 pour l'acquisition de ma propre habitation. De plus je suis également nu-proprétaire, au 31/12/2008, d'une habitation que j'ai acquise par donation.**

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

**Je me suis marié(e) en 2004 sous le régime légal. En 2008, mon conjoint et moi contractons un emprunt pour l'acquisition de notre propre habitation dont nous sommes chacun propriétaire pour moitié. Mon conjoint est cependant l'unique propriétaire d'une autre habitation. Dans ma déclaration, je dois indiquer la moitié du revenu cadastral de son habitation. Pouvons-nous prétendre à la déduction pour habitation propre et unique ?**

**Dans le chef de votre conjoint :**

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

**Dans votre chef :**

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

## **Habitation propre**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Exemple :**

*Vous contractez un emprunt hypothécaire le 10/9/2008 dans le but d'acquérir une habitation existante. Comme le précédent propriétaire est lui-même en train de bâtir, vous l'autorisez contractuellement à rester habiter dans l'habitation jusqu'au 30/6/2008. Si vous occupez personnellement l'habitation le 31 décembre 2010 au plus tard, la déduction pour habitation propre et unique s'applique pour les années des revenus 2008 et suivantes.*

*Si vous n'occupez toujours pas personnellement l'habitation au plus tard le 31 décembre 2010, alors, la déduction pour habitation propre et unique ne s'applique plus à partir de l'année des revenus 2010. À partir de cette année de revenus, les dépenses de l'emprunt peuvent au plus entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôt pour épargne à long terme.*

**Dans le courant de l'année 2008, je contracte un emprunt hypothécaire pour la construction (ou pour la rénovation) de mon habitation. Le 31 décembre 2008, je n'occupe pas personnellement mon habitation en raison de l'état d'avancement des travaux de construction (ou des travaux de rénovation).**

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

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

**Exemple :**

*Vous contractez un emprunt hypothécaire le 10/9/2008 dans le but d'acquérir une habitation existante et de la rénover. Au 31/12/2008, vous ne pouvez pas occuper personnellement l'habitation en raison de l'état de l'avancement des travaux de transformation. Si vous occupez l'habitation personnellement au plus tard le 31 décembre 2010, la déduction pour habitation propre et unique s'applique pour les années des revenus 2008 et suivantes.*

*Si vous n'occupez toujours pas personnellement l'habitation au plus tard le 31 décembre 2010, alors, la déduction pour habitation propre et unique ne s'applique plus à partir de l'année de revenus 2010. À partir de cette année de revenus, les dépenses de l'emprunt peuvent tout au plus entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts et la réduction d'impôts pour épargne à long terme.*

**Dans le courant de 2008, je contracte un emprunt dans le but d'acquérir une habitation que j'occupe personnellement au 31 décembre 2008. Dans le courant d'une période imposable ultérieure, je n'occupe plus personnellement l'habitation, mais je la donne en location. Les dépenses relatives à l'emprunt à partir de cette période imposable entrent-elles toujours en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique ?**

Oui.

**Habitation située dans l'espace économique européen**

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

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

au 31 décembre de l'année au cours de laquelle l'emprunt hypothécaire a été contracté

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

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

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

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

**En 2008, j'achète un terrain sur lequel je construis ma propre et unique habitation. Dans le courant de 2008, je contracte un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition du terrain et la construction de l'habitation. Puis-je prétendre à la déduction pour habitation propre et unique ?**

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

**Dans le courant de 2008, je contracte un emprunt hypothécaire dans le but de financer l'acquisition de ma propre et unique habitation. J'utilise une partie de cette habitation à des fins professionnelles. Quelles dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique ?**

Les **intérêts** qui ne portent pas sur la partie de l'habitation utilisée à des fins professionnelles, peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

Pour autant que l'habitation soit, de par sa nature, destinée à l'habitation, le montant intégral des **amortissements en capital** (ainsi que la totalité de la **prime** de l'assurance vie individuelle destinée exclusivement à garantir un emprunt hypothécaire dont les dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique) entre en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

**Dans le courant de 2008, je contracte un emprunt hypothécaire dans le but de financer l'acquisition de ma propre et unique habitation. En 2008, je donne une partie de cette habitation en location à des étudiants. Quelles dépenses entrent en ligne de compte pour la déduction pour la habitation propre et unique ?**

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

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

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

Acquérir ou conserver

**Qu'entend-on par acquérir ou conserver ?**

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

d'**acquérir** un bien immobilier ou

de **construire** un bien immobilier ou

de **rénover** complètement ou partiellement un bien immobilier ou

de payer les **droits de succession** relatifs à l'habitation propre et unique, à l'exception des intérêts de retard dus en cas de paiement tardif.

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

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

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

**Dois-je exécuter les travaux pour un montant minimal ?**

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

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

Oui.

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

#### **Attention!**

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

les intérêts entrent en ligne de compte pour la déduction (normale ou complémentaire)

l'amortissement du capital entre en ligne de compte pour la réduction d'impôt majorée pour l'épargne-logement

la prime versée en exécution d'un contrat individuel d'assurance-vie conclut avant le 1/1/2005 donne droit à la réduction d'impôt majorée pour épargne-logement.

**Vous devez alors choisir entre la nouvelle déduction pour habitation propre et unique, et les avantages fiscaux accordés jusque-là**

Oui.

## A combien s'élève la déduction pour habitation propre et unique ? Quel est mon avantage du point de vue fiscal ?

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

- **1 990 euros** (pour l'année d'imposition 2009, 1 950 euros pour l'année d'imposition 2008);
- augmenté de **660 euros** (pour l'année d'imposition 2009, 650 euros pour l'année d'imposition 2008);
- augmenté de **70 euros** (pour l'année d'imposition 2009 et pour l'année d'imposition 2008), si vous avez au moins 3 enfants à charge au 1er janvier de l'année qui suit l'année durant laquelle vous avez contracté l'emprunt hypothécaire.

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

### **Exemple**

*Un couple imposé ensemble contracte dans le courant de 2008, un emprunt commun en vue de financer la rénovation de leur propre et unique habitation. Dans le courant de l'année des revenus 2008, ils payent*

*des intérêts 3 500 euros*

*des amortissements en capital 2 000 euros*

*une prime d'assurance solde restant dû (mari) 500 euros*

*une prime d'assurance solde restant dû (femme) 450 euros*

*Les dépenses totales qui entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique s'élèvent à 6 450 euros. Ces dépenses pour l'année d'imposition 2009 sont limitées à*

*2 650 euros dans le chef du mari (1 990 euros + 660 euros)*

*2 650 euros dans le chef de la femme (1 990 euros + 660 euros)*

- *Ce montant est déduit de l'ensemble des revenus nets de chaque conjoint. L'avantage fiscal réel dépend donc du taux d'imposition maximal qui vous est appliqué. L'avantage fiscal maximal, pour l'année d'imposition 2008, s'élève donc à 2 600 euros (pour les deux conjoints ensemble), à majorer des centimes addition-*

*nels communaux, si le revenu le plus élevé de chaque conjoint atteint la tranche imposée à 50 %.*

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

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

Dans le courant de l'année 2007, j'ai contracté un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de ma propre et unique habitation. Le 15 février 2008, mon troisième enfant est né. Puis-je, pour l'exercice d'imposition 2009 (années des revenus 2008), prétendre à une augmentation de 70 euros pour 3 enfants à charge ?

Non. Etant donné que la majoration de 70 euros (années d'imposition 2009 et 2008) est uniquement accordée au contribuable qui a **au moins 3 enfants à charge au 1er janvier de l'année qui suit l'année dans laquelle l'emprunt a été contracté (01/01/2008)**, la majoration ne peut pas être accordée, et ce, même si vous avez au moins 3 enfants à charge au cours d'une période imposable ultérieure.

Dans le courant de l'année 2007, j'ai contracté un emprunt hypothécaire pour financer l'achat de ma propre et unique habitation. Le 1er janvier 2008, j'avais 3 enfants à charge. Est-ce que je perds le droit à la majoration pour 3 enfants à charge si l'année prochaine je n'ai plus mon fils à charge ?

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

Je suis cohabitant de fait. Dans le courant de l'année 2008, je contracte avec mon ami(e), un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de notre propre et unique habitation. Dans ma déclaration à l'impôt des personnes physiques je mentionne nos 3 enfants à charge pour l'année d'imposition 2009 (année de revenus 2008). Avons-nous tous les deux droit à la majoration pour 3 enfants à charge ?

Non. Etant donné que le montant limite s'applique par contribuable, la condition pour la majoration doit aussi s'apprécier par contribuable. Pour l'année d'imposition 2009 (année des revenus 2008) vous ne pouvez pas mentionner plus que 2 720 euros (1 990 euros + 660 euros + 70 euros) de déduction pour habitation propre et unique dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques. Votre ami(e) ne peut pas mentionner plus que 2 650 euros (1 990 euros + 660 euros) de déduction pour habitation propre et unique dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Je suis marié(e) ou cohabitant légal et suis imposé(e) conjointement avec mon cohabitant légal ou mon conjoint. Dans le courant de l'année 2008, je contracte, avec mon partenaire, un emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition de notre propre et unique habitation. Dans notre déclaration com-

mune à l'impôt des personnes physiques, je mentionne nos 3 enfants à charge pour l'exercice d'imposition 2009. Avons-nous tous les deux droit à la majoration pour 3 enfants à charge ?

Oui. Etant donné que l'année où vous avez contracté l'emprunt, vous êtes imposés ensemble, les enfants sont fiscalement à charge de vous deux. Pour l'exercice d'imposition 2009 (année des revenus 2008) vous ne pouvez chacun mentionner plus de 2 720 euros (1 990 euros + 660 euros + 70 euros) dans la rubrique de la déduction pour habitation unique de votre déclaration à l'impôt des personnes physiques.

### Je combine un "ancien" et un "nouvel" emprunt ayant tous les deux trait à la même habitation. Que dois-je faire ?

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

### Quand vais-je devoir choisir ?

Vous allez devoir choisir :

- lorsque les dépenses de l'emprunt ou de l'assurance vie individuelle entrent en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique;
- lorsqu'au moment où vous avez contracté cet emprunt, vous remboursiez un emprunt contracté avant le 1/1/2005 ayant trait à la même habitation;
- lorsque les intérêts de cet "ancien" emprunt (ou le refinancement d'un tel emprunt) entrent en ligne de compte pour la déduction d'intérêts (vous pouviez mentionner les intérêts au code 146, 138 ou 139 - déclaration à l'impôt des personnes physiques-cadre VIII)
- lorsque les amortissements en capital de cet "ancien" emprunt (ou le refinancement d'un tel emprunt) entrent en ligne de compte pour la déduction d'impôt majorée pour l'épargne-logement
- lorsque la prime versée en exécution d'un contrat individuel d'assurance-vie conclut avant le 1/1/2005 donne droit à la réduction d'impôt majorée pour épargne-logement (vous devez mentionner l'amortissement en capital au code 355, 356 ou 357 ou vous devez mentionner la prime d'assurance vie individuelle au code 351 ou 352 - déclaration à l'impôt des personnes physiques - cadre VIII)

### Quel choix dois-je faire ?

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

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

### A quel moment dois-je choisir ?

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

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

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

Si vous choisissez la déduction pour habitation propre et unique, vous ne pouvez mentionner dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques, que les intérêts et les amortissements en capital de l'emprunt contracté à partir du 1/1/2005 et/ou la prime de l'assurance vie individuelle contractée à partir du 1er janvier entrant en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique.

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

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

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

Si **vous ne choisissez pas** la déduction pour habitation propre et unique, **l'ancienne législation** reste d'application pour votre ancien et votre nouvel emprunt. Ceci peut avoir comme conséquence que les intérêts afférents à l'ancien et/ou au nouvel emprunt, peuvent être pris en compte pour la déduction (complémentaire) d'intérêts (voir [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be)) et/ou que les amortissements en capital de l'ancien et/ou du nouvel emprunt peuvent être pris en compte pour la réduction

d'impôts pour l'épargne à long terme ou la réduction majorée pour épargne-logement.

### Attention

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

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

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

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

#### **Exemple :**

*Elsa et Paul sont mariés depuis des années. Dans le courant de 1999, ils ont contracté un emprunt hypothécaire destiné à financer leur habitation nouvellement construite. Au moment où ils ont conclu cet emprunt, ils étaient tous deux propriétaires d'une autre habitation qu'ils ont vendue au cours de l'année 2000.*

*Au cours de l'année 2008, ils contractent un emprunt destiné à financer la rénovation de leur habitation. Il s'agit de leur habitation propre et unique.*

#### **Au cours de l'année 2008, ils ont payé :**

*Par rapport à l'emprunt qu'ils ont contracté en 1999 :*

*Intérêts : 5 000 euros*

*Capital : 6 000 euros*

*Par rapport à l'emprunt qu'ils ont contracté en 2008 :*

*Intérêts : 4 000 euros*

*Capital : 2 500 euros*

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

*Dans ce cas, ils mentionneront tous les deux 2 650 euros (1 990 euros + 660 euros) dans la rubrique A (déclaration à l'impôt des personnes physiques, année des revenus 2008 (exercice d'imposition 2009), case VIII).*

*Ils ne peuvent mentionner dans la déclaration, les dépenses liées à l'emprunt contracté en 1999.*

*Le revenu immobilier de l'habitation propre est exonéré.*

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

*Les intérêts de l'emprunt conclu en 1999 peuvent en permanence entrer en ligne de compte pour la déduction complémentaire d'intérêts, si toutes les conditions légales sont remplies.*

*Les intérêts de l'emprunt contracté en 2008 peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction d'intérêts, si toutes les conditions légales sont remplies.*

*Les amortissements en capital de l'emprunt contracté en 1999 entrent toujours en ligne de compte pour la réduction d'impôt pour épargne à long terme.*

Je conclus, en 2008, un emprunt hypothécaire destiné à financer l'acquisition de ma seconde résidence située en Belgique. Pour quels avantages fiscaux les dépenses de mon emprunt entrent-elles en ligne de compte ?

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

#### **La déduction d'intérêts :**

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

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

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

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

- l'emprunt est garanti par une inscription hypothécaire;
- l'emprunt a été conclu pour une habitation située dans l'espace économique européen, autre qu'une habitation propre et unique (à partir de l'exercice d'imposition 2007);
- pour bâtir, acquérir ou rénover;
- l'emprunt a été contracté auprès d'une institution établie dans l'espace économique européen;
- pour une durée d'au moins 10 ans.

Les paiements qui entrent en ligne de compte pour la réduction d'impôts pour épargne à long terme n'entrent en ligne de compte que pour autant qu'ils concernent la première tranche de 66 240 euros (pour les emprunts contractés en 2008).

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

Pour l'année de revenus pour laquelle vous demandez l'avantage pour la 1ère fois, vous devez démontrer à l'aide d'une attestation de base unique, que l'institution doit vous délivrer, que l'emprunt hypothécaire que vous avez conclu répond à tou-

tes les conditions exigées pour bénéficier de la réduction pour habitation propre et unique.

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

## CAS PRATIQUE

SPRL MULTICONSTRUCTS  
34, CHAUSSEE DE RECOGNE  
6840 NEUFCHATEAU

0497 433 138

Madame, Monsieur,

Entreprise générale de construction, nous proposons à nos clients des constructions très bien isolées, que ce soit en nouvelle construction ou en rénovation. Nous travaillons principalement dans la province de Luxembourg. Nous réalisons nous même le gros œuvre du bâtiment, confiant à des gens de la région la réalisation des autres postes.

Travaillant en étroite collaboration avec la firme Xella (Ytong, Silka, fermacell, multipore) nous proposons la réalisation de maisons ou d'immeubles à appartements Clefs sur porte. Un bureau d'étude spécialisé rencontre chaque client et individualise le projet en fonction des attentes, du budget, de la situation ainsi que des prescriptions urbanistiques.

En collaboration avec un auditeur énergétique, nous proposons une étude entièrement remboursée par l'état qui permet d'établir les points faibles de votre habitation au niveau de l'isolation. Suite à cette étude de la performance énergétique de votre bâtiment, une isolation optimale est conseillée. Il est fréquent que la consommation en énergie (mazout, électricité...) soit diminuée de 60 à 80 %.

Notre travail consiste également à vous aider dans le choix des primes et différentes aides que l'état (Etat fédéral, Région wallonne et Commune) propose de manière à ce que votre investissement vous coûte le moins cher possible, tout en ayant un travail réalisé par des professionnels.

Un exemple valant plus qu'un long discours, nous vous proposons un détail des aides obtenues par des gens ayant fait posé des panneaux solaires destinés à la production d'électricité.

## Electricité gratuite

Monsieur et madame Luminus veulent installer des panneaux photovoltaïques sur leur toit.  
Ils ont 50 ans, travaillent en Belgique, sont propriétaires de leur maison.

Tx impôts	Fédéral	50%
Tx impôts	Communal	7%

Ils financent leur investissement par un prêt hypothécaire.

Montant du prêt	30000 euros
Frais liés à l'emprunt	2000 euros
Coût	32000 euros

Ce prêt permet d'installer des panneaux qui vont produire 5000 watt crête.

Ces travaux vont être financés par le prêt.

Monsieur et Madame ont emprunté en 15 ans, et remboursent 283 euros par mois.

	Coût Annuel	Prime	Economies d'impôts		Certificat Vert	Coût Total
			Travaux	Prêt		
2008	3396	3500	0	0	0	-104
2009	3396	0	0	0	3220	176
2010	3396	0	3440	1.418	3220	-4682
2011	3396	0	3440	1.418	3220	-4682
2012	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2013	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2014	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2015	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2016	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2017	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2018	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2019	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2020	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2021	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2022	3396	0	0	1.418	3220	-1242
2023	0	0	0	1.418	3220	-4638
2024	0	0	0	1.418	0	-1418
<b>Bénéfice de l'opération</b>						<b>27210 euros</b>

Et vous bénéficiez de 4000 KWA gratuits par an.

# SPRL MULTI CONSTRUCTS

SPRL MULTICONSTRUCTS  
34, CHAUSSEE DE RECOGNE  
6840 NEUFCHATEAU

0497 433 138

Madame, Monsieur,

Entreprise générale de construction, nous proposons à nos clients des constructions très bien isolées, que ce soit en nouvelle construction ou en rénovation. Nous travaillons principalement dans la province de Luxembourg. Nous réalisons nous même le gros œuvre du bâtiment, confiant à des gens de la région la réalisation des autres postes.

Travaillant en étroite collaboration avec la firme Xella (Ytong, Silka, fermacell, multipore) nous proposons la réalisation de maisons ou d'immeubles à appartements Clefs sur porte. Un bureau d'étude spécialisé rencontre chaque client et individualise le projet en fonction des attentes, du budget, de la situation ainsi que des prescriptions urbanistiques.

En collaboration avec un auditeur énergétique, nous proposons une étude entièrement remboursée par l'état qui permet d'établir les points faibles de votre habitation au niveau de l'isolation. Suite à cette étude de la performance énergétique de votre bâtiment, une isolation optimale est conseillée. Il est fréquent que la consommation en énergie (mazout, électricité...) soit diminuée de 60 à 80 %.

Notre travail consiste également à vous aider dans le choix des primes et différentes aides que l'état (Etat fédéral, Région wallonne et Commune) propose de manière à ce que votre investissement vous coûte le moins cher possible, tout en ayant un travail réalisé par des professionnels.

Un exemple valant plus qu'un long discours, nous vous proposons un détail des aides obtenues par des gens ayant fait posé des panneaux solaires destinés à la production d'électricité.

## Electricité gratuite

Monsieur et madame Energies + veulent installer des panneaux photovoltaïques sur leur toit.  
Ils ont 50 ans, travaillent en Belgique, sont propriétaires de leurs maisons.

Tx impôts Fédéral 0%  
Tx impôts Communal 0%

Ils financent leur investissement par un prêt hypothécaire.

Montant du prêt 30000 euros  
Frais liés à l'emprunt 2000 euros  
Coût 32000 euros

Ce prêt permet d'installer des panneaux qui vont produire 5000 watt crête.

Ces travaux vont être entièrement financés par le prêt.

Monsieur et Madame ont empruntés en 15 ans, et remboursent 283 euros par mois

	Coût Annuel	Prime	Economies d'impôts		Certificat Vert	Coût Total
			Travaux	Prêt		
2008	3396	3500	0	0	0	-104
2009	3396	0	0	0	3220	176
2010	3396	0	3440	0	3220	-3264
2011	3396	0	3440	0	3220	-3264
2012	3396	0	0	0	3220	176
2013	3396	0	0	0	3220	176
2014	3396	0	0	0	3220	176
2015	3396	0	0	0	3220	176
2016	3396	0	0	0	3220	176
2017	3396	0	0	0	3220	176
2018	3396	0	0	0	3220	176
2019	3396	0	0	0	3220	176
2020	3396	0	0	0	3220	176
2021	3396	0	0	0	3220	176
2022	3396	0	0	0	3220	176
2023	0	0	0	0	3220	-3220
2024	0	0	0	0	0	0
<b>Bénéfice de l'opération</b>						<b>7740</b>

Et vous bénéficiez de 4000 KWA gratuits par an.

Ce qu'il peut être intéressant, c'est d'en profiter pour faire des travaux pour un montant plus important, sachant que une fois l'hypothèque faite, cela ne coûte plus fort cher en frais

## Déduction pour habitation propre et unique

Depuis Le 01/01/2005, la loi sur l'habitation propre et unique est d'application.

Quelles doivent être les conditions de l'emprunt:

être contracté à partir du 01/01/2005  
être garanti par une inscription hypothécaire  
être contracté auprès d'une institution établie dans l'espace économique européen  
pour une durée d'au moins dix ans  
servir à acquérir ou à conserver  
une habitation propre et unique, situé dans l'espace économique et européen

Le fait d'être copropriétaire, usufruitier ou nu-proprétaire d'un bien acquis par héritage n'empêche pas la déduction pour habitation propre et unique.

Page 2	Roland et Danielle tx de 45% impôts Emprunt en 20 ans à du 5,70%
Page 3	Yannik et Sandra, un enfant, tx de 50% et 20 % Emprunt en 15 ans à du 5,70%
Page4	Leon et Claudine, deux enfants, tx de 45% Emprunt de 10 ans à du 5,10 %
Page 5	Vanessa, un enfant, tx de 50% Emprunt de 30 ans à du 4,10 de la région wallone
Page 6	Vanessa, un enfant, tx de 50% Emprunt de 30 ans à du 3,30 d'un organisme de prêt social
Page 7	Marcel et Cecile, 4 enfants, tx de 45% et 20% Emprunt de 30 ans à 5,80
Page 8	Michel Duffour, 62 ans, pensionné, tx de 45 % Emprunt de 15 ans à du 6,50 %

**Roland et Danielle**                      **20 ans**                      **5,70%**                      **tx impôts**                      **45%**

La déduction est de 1990 euros pour l'année 2009, et est indexée tous les ans d'approximativement 3%

Les dix premières années, un complément de 660 euros est prévu.

Pour les gens ayant trois enfants à charges, 70 euros supplémentaires.

Année	Montant	Roland		Danielle		Tx d'impôts	Remboursement
		Tx d'impôts	Remboursement	Montant	Tx d'impôts		
2009	2.650,00	45%	1.275,98	2.650,00	45%	1.275,98	
2010	2.729,50	45%	1.314,25	2.729,50	45%	1.314,25	
2011	2.811,39	45%	1.353,68	2.811,39	45%	1.353,68	
2012	2.895,73	45%	1.394,29	2.895,73	45%	1.394,29	
2013	2.982,60	45%	1.436,12	2.982,60	45%	1.436,12	
2014	3.072,08	45%	1.479,20	3.072,08	45%	1.479,20	
2015	3.164,24	45%	1.523,58	3.164,24	45%	1.523,58	
2016	3.259,17	45%	1.569,29	3.259,17	45%	1.569,29	
2017	3.356,94	45%	1.616,37	3.356,94	45%	1.616,37	
2018	3.457,65	45%	1.664,86	3.457,65	45%	1.664,86	
2019	2.674,39	45%	1.287,72	2.674,39	45%	1.287,72	
2020	2.754,63	45%	1.326,35	2.754,63	45%	1.326,35	
2021	2.837,26	45%	1.366,14	2.837,26	45%	1.366,14	
2022	2.922,38	45%	1.407,13	2.922,38	45%	1.407,13	
2023	3.010,05	45%	1.449,34	3.010,05	45%	1.449,34	
2024	3.100,36	45%	1.492,82	3.100,36	45%	1.492,82	
2025	3.193,37	45%	1.537,61	3.193,37	45%	1.537,61	
2026	3.289,17	45%	1.583,73	3.289,17	45%	1.583,73	
2027	3.387,84	45%	1.631,25	3.387,84	45%	1.631,25	
2028	3.489,48	45%	1.680,18	3.489,48	45%	1.680,18	

Deux solutions s'offrent à l'emprunteur, soit on emprunte en visant l'économie maximale d'impôt au début du prêt, soit à la fin du prêt.

Début		Fin
Remboursement de 5300 euros par an soit 442 euros par mois	<b>DEXIA</b>	Remboursement de 6978,95 par an soit 581,58 euros par mois
	<b>DEXIA</b>	

<b>Emprunts</b>	<b>63.800</b>	<b>75.000 Emprunts</b>	<b>84.200</b>
<b>Montant payé</b>	<b>106.000</b>	<b>124.800 Montant payé</b>	<b>139.680</b>
<b>Récupération d'impôts</b>	<b>51.039</b>	<b>58.780 Récupération d'impôts</b>	<b>58.780</b>
<b>Montant réellement payé</b>	<b>54.961</b>	<b>66.020 Montant réellement payé</b>	<b>80.900</b>
<b>Coût réel de l'emprunt</b>	<b>-8.839</b>	<b>-8.980 Coût réel de l'emprunt</b>	<b>-3.300</b>

**L'état vous offre entre 1 et 11 % d'intérêts**









<b>Marcel</b>	<b>36 ans</b>	<b>5,80%</b>	<b>tx impôts</b>	<b>45%</b>
<b>Cécile</b>	<b>36 ans</b>	<b>5,80%</b>	<b>tx impôts</b>	<b>25%</b>

La déduction est de 1990 euros pour l'année 2009, et est indexée tous les ans d'approximativement 3%

Les dix premières années, un complément de 660 euros est prévu.

Pour les gens ayant trois enfants à charges, 70 euros supplémentaires.

Année	Montant	Marcel		Tx moyen			
		tx d'impôts	remboursem				
2009	5.300,00	33%	1.843,08				
2010	5.459,00	33%	1.898,37				
2011	5.622,77	33%	1.955,32				
2012	5.791,45	33%	2.013,98				
2013	5.965,20	33%	2.074,40				
2014	6.144,15	33%	2.136,63				
2015	6.328,48	33%	2.200,73				
2016	6.518,33	33%	2.266,75				
2017	6.713,88	33%	2.334,75				
2018	6.915,30	33%	2.404,79				
2019	5.348,79	33%	1.860,04	7.188,32	33%		2.499,74
2020	5.509,25	33%	1.915,84	7.403,97	33%		2.574,73
2021	5.674,53	33%	1.973,32	7.626,09	33%		2.651,97
2022	5.844,76	33%	2.032,52	7.854,87	33%		2.731,53
2023	6.020,11	33%	2.093,49	8.090,52	33%		2.813,48
2024	6.200,71	33%	2.156,30	8.333,24	33%		2.897,88
2025	6.386,73	33%	2.220,99	8.583,23	33%		2.984,82
2026	6.578,33	33%	2.287,62	8.840,73	33%		3.074,36
2027	6.775,68	33%	2.356,24	9.105,95	33%		3.166,59
2028	6.978,95	33%	2.426,93	<b>9.379,13</b>	<b>33%</b>		3.261,59

Le couple choisit d'emprunter la somme de 120 000 euros qu'il remboursera en trente ans.  
Le taux est de 5,80 et le taux ainsi que la mensualité est constante.

La mensualité est de 692,74 euros.

<b>Emprunts</b>	<b>120.000</b>
<b>Montant payé</b>	<b>249.386</b>
<b>Récupération d'impôts</b>	<b>71.109</b>
<b>Montant réellement payé</b>	<b>178.278</b>
<b>Coût réel de l'emprunt</b>	<b>58.278</b>

**Michel**                                      **10 ans**                                      **6,50%**                                      **tx impôts**                                      **45,0%**

La déduction est de 1990 euros pour l'année 2009, et est indexée tous les ans d'approximativement 3%

Les dix premières années, un complément de 660 euros est prévu.

Pour les gens ayant trois enfants à charges, 70 euros supplémentaires.

Année	Montant	Michel	
		tx d'impôts	remboursem
2009	2.650,00	45,0%	1.275,98
2010	2.729,50	45,0%	1.314,25
2011	2.811,39	45,0%	1.353,68
2012	2.895,73	45,0%	1.394,29
2013	2.982,60	45,0%	1.436,12
2014	3.072,08	45,0%	1.479,20
2015	3.164,24	45,0%	1.523,58
2016	3.259,17	45,0%	1.569,29
2017	3.356,94	45,0%	1.616,37
2018	3.457,65	45,0%	1.664,86

Deux solutions s'offrent à l'emprunteur, soit on emprunte en visant l'économie maximale d'impôt au début du prêt, soit à la fin du prêt.

Début		Fin
Remboursement de 2650 euros par an soit 221 euros par mois.	<b>DEXIA</b>	Remboursement de 3457 par an soit 288 euros par mois.
	<b>DEXIA</b>	

<b>Emprunts</b>	<b>20.000</b>	<b>22.750 Emprunts</b>	<b>25.500</b>
<b>Montant payé</b>	<b>26.520</b>	<b>30.540 Montant payé</b>	<b>34.560</b>
<b>Récupération d'impôts</b>	<b>12.760</b>	<b>14.628 Récupération d'impôts</b>	<b>14.628</b>
<b>Montant réellement payé</b>	<b>13.760</b>	<b>15.912 Montant réellement payé</b>	<b>19.932</b>
<b>Coût réel de l'emprunt</b>	<b>-6.240</b>	<b>-6.838 Coût réel de l'emprunt</b>	<b>-5.568</b>

**L'Etat vous offre les intérêts et une partie du capital**