

Du bonus logement
au chèque habitat
Une évolution tendant
à plus d'égalité ?

Une analyse de Evelyne Lotte



: lien consultable dans l'Internet

Introduction

Avant 2014, les candidats à la propriété pouvaient bénéficier du bonus logement. Il s'agissait d'une déduction d'impôt octroyée pour une habitation unique et proportionnelle au taux d'imposition global. Cette déduction portait tant sur le capital emprunté que sur les intérêts du prêt hypothécaire.

Depuis 2014, les gouvernements wallon et bruxellois mettent en œuvre la 6^e réforme de l'État en matière de logement. Des compétences jusqu'alors fédérales ont été régionalisées et les moyens y afférents ont donc été transférés.

La régionalisation des matières fiscales et législatives en matière de logement provoque de profonds bouleversements pour tout ce qui concerne les aides au logement. Il s'agit en fait de la première vraie réforme fiscale qui touche à l'impôt des personnes physiques. Celle-ci permet de modifier la fiscalité immobilière.

Un comparatif du bonus logement et du chèque habitat sera présenté plus loin dans cette analyse.

On y évoquera également le chèque habitat, un bref comparatif entre le système wallon et le système bruxellois, les conditions pour en bénéficier ainsi qu'un questionnement critique de celui-ci, dans le but de présenter ce dispositif à d'éventuels candidats acquéreurs.

I. Le chèque habitat, nouveau dispositif fiscal des régions

1. Qu'est-ce que le chèque habitat ?

Le chèque habitat est une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt. C'est-à-dire que le montant pris en compte dans le cadre du chèque habitat sera déduit directement du montant d'impôts à payer et non pas du revenu à déclarer. Ce crédit d'impôt s'applique donc aux personnes imposables et non imposables. Cela signifie concrètement que l'on peut, grâce à ce système, bénéficier d'un remboursement d'impôt.

2. Qui peut l'obtenir ? À quelles conditions ? Selon quelles modalités ?

a. Qui peut demander le chèque habitat ?

Toute personne souhaitant souscrire un crédit en vue d'acquérir et/ou acquérir et rénover un bien immobilier en Région wallonne.

Toute personne disposant de revenus nets annuels imposables de maximum 81 000 euros.

b. Conditions d'octroi

Durée du crédit hypothécaire de minimum dix ans.

Pour un logement occupé par le propriétaire. Cette habitation doit donc être propre et le rester.

Pour une habitation unique. En dehors de quelques exceptions, le propriétaire ne peut posséder d'autre logement. Par exemple, il peut posséder un bien tout en gardant le bénéfice du chèque habitat à la condition de le laisser en gestion auprès d'une agence immobilière sociale (AIS) ou d'une Société de Logement de Service public (SLSP).

c. Modalités d'octroi

L'avantage fiscal est dorénavant individualisé sous forme de crédit d'impôt.

Il est accordé à partir de l'année suivant celle de la conclusion du crédit.

La durée de l'avantage est limitée à maximum 20 ans.

Si on perd la propriété, on perd l'avantage (contrairement au passé).

d. Calcul de l'avantage

Il s'agit d'un montant variable calculé sur la base des revenus, additionné d'un montant forfaitaire de

125 euros par enfant et par an réparti sur les emprunteurs. Si les revenus imposables du contribuable sont inférieurs à 21 000 euros, le montant du chèque habitat sera de 1 520 euros. S'ils sont supérieurs à 21 000 euros, il sera de 1 520 euros soustraits d'un montant qui dépendra des revenus nets imposables. Plus les revenus imposables augmentent, plus le montant du chèque habitat diminue. Quelques exemples concrets de calcul de cet avantage seront présentés ci-après.

L'avantage est complet les dix premières années et réduit à 50 % les dix suivantes, l'objectif étant de favoriser l'accès à la propriété et donc de donner un avantage financier plus important lors des premières années.

À titre indicatif, voici la grille des montants de l'avantage selon le nombre d'enfants et les revenus nets imposables.¹

¹ « Chèque-habitat : le nouvel avantage fiscal lié au logement », *Wallonie.be*, 23 octobre 2015, [en ligne :] <http://www.wallonie.be/fr/actualites/cheque-habitat-le-nouvel-avantage-fiscal-lie-au-logement>, consulté le 18 octobre 2017.

Enfants	0	1	2	3	4
Revenus					
21000	1520	1645	1770	1895	2020
23000	1495	1620	1745	1870	1995
25000	1469	1594	1719	1844	1969
27000	1444	1569	1694	1819	1944
29000	1418	1543	1668	1793	1918
31000	1393	1518	1643	1768	1893
33000	1367	1492	1617	1742	1867
35000	1342	1467	1592	1717	1842
37000	1316	1441	1566	1691	1816
39000	1291	1416	1541	1666	1791
41000	1265	1390	1515	1640	1765
43000	1240	1365	1490	1615	1740
45000	1214	1339	1464	1589	1714
47000	1189	1314	1439	1564	1689
49000	1163	1288	1413	1538	1663
51000	1138	1263	1388	1513	1638
53000	1112	1237	1362	1487	1612
55000	1087	1212	1337	1462	1587
57000	1061	1186	1311	1436	1561
59000	1036	1161	1286	1411	1536
61000	1010	1135	1260	1385	1510
63000	985	1110	1235	1360	1485
65000	959	1084	1209	1334	1459
67000	934	1059	1184	1309	1434
69000	908	1033	1158	1283	1408
71000	883	1008	1133	1258	1383
73000	857	982	1107	1232	1357
75000	832	957	1082	1207	1332
77000	806	931	1056	1181	1306
79000	781	906	1031	1156	1281
81000	755	880	1005	1130	1255

3. Quelques cas concrets

Cas n°1 : Michel vit avec ses quatre enfants. Il a un revenu imposable de 25 000 euros. Il contracte un crédit hypothécaire pour l'achat d'une maison modeste.

Montant forfaitaire : $4 \times 125 = 500 \text{ €}$

Montant variable : $1\,520 \text{ €} - (25\,000 - 21\,000 \times 1,275 \%) = 1\,469 \text{ €}$

Soit un chèque habitat de : $500 + 1\,469 = 1\,969 \text{ €}$

>> *L'avantage pour un faible revenu sera supérieur à l'ancien système. Par ailleurs, Michel peut bénéficier de l'Accesspack².*

Cas n°2 : Sabine vit seule avec ses trois enfants. Elle est infirmière et achète une maison. Son revenu est de 37 000 euros.

Montant forfaitaire : $3 \times 125 \text{ €} = 375 \text{ €}$

Montant variable : $1\,520 - (37\,000 - 21\,000 \times 1,275 \%) = 1\,316 \text{ €}$

Soit un chèque habitat de : $375 + 1\,316 = 1\,691 \text{ €}$

>> *L'avantage pour ce revenu modeste sera également supérieur à l'ancien système. Par ailleurs, Sabine peut également bénéficier de l'Accesspack.*

Cas n°3 : Jules et Julie sont un jeune couple. Julie est puéricultrice et travaille à mi-temps pour un revenu de 21 000 euros et Jules travaille comme instituteur pour un revenu de 35 000 euros. Ils ont deux enfants et achètent une petite maison bourgeoise.

Montant forfaitaire : $2 \times 125 = 250 \text{ €}$

Montants variables :

- Julie : 1 520 €

- Jules : $1\,520 - (35\,000 - 21\,000) \times 1,275 \%$ = 1 341 €

Soit un chèque habitat total de : $250 + 1\,520 + 1\,341 = 3\,111 \text{ €}$

² L'accesspack est un crédit hypothécaire à tarif préférentiel permettant l'accès à la propriété pour les ménages dont les revenus imposables ne dépassent pas 51 300 euros par an.

>> *En comparaison avec l'ancien système, des revenus qualifiés de moyens sont privilégiés. Par ailleurs, ils peuvent également bénéficier de l'Accespack.*

Cas n°4 : Yannick et Valérie ont deux enfants. Ils exercent tous les deux des professions libérales pour des revenus respectifs de 57 000 et 75 000 euros. Ils vendent leur ancienne première maison modeste pour en acheter une plus grande avec un jardin.

Montant forfaitaire : $2 \times 125 \text{ €} = 250 \text{ €}$

Montants variables :

- Valérie : $1\,520 - (57\,000 - 21\,000) \times 1,275 \% = 1\,099 \text{ €}$
- Yannick : $1\,520 - (75\,000 - 21\,000) \times 1,275 \% = 831 \text{ €}$

Soit un chèque habitat total de : $250 + 1\,099 + 831 = 2\,180 \text{ €}$

>> *Dans ce cas de figure, le nouveau système est moins favorable que l'ancien, puisque ce n'est pas le montant du prêt hypothécaire et donc des intérêts encourus sur celui-ci qui déterminent le montant de la réduction fiscale. Plus les revenus sont élevés, moins l'avantage fiscal est élevé. Par ailleurs, ce couple disposant d'un revenu supérieur à $51\,300 + 10\,000$ euros pour les deux enfants à charge ne pourra pas prétendre à l'accès pack.*

II. Comparatif bonus logement, chèque habitat

La logique mise en œuvre dans ces deux systèmes est profondément différente. Dans le cadre du bonus logement, il s'agissait d'une déduction d'impôt. Cette déduction intervenait avant le calcul de l'impôt et donnait donc automatiquement le droit de diminuer le revenu global déclaré par le contribuable. Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, ce système était donc plus favorable aux personnes disposant d'un revenu élevé et d'une capacité d'emprunt en rapport avec ce revenu.

Par ailleurs, dans le bonus logement, la déduction fiscale était proportionnelle au taux d'imposition.

Avant 2016, le bonus logement était accordé pour toute la durée du crédit hypothécaire sans limitation dans le temps. Dans le cadre du chèque habitat, l'avantage est limité à 20 ans maximum. Si la durée du remboursement venait à être allongée, il ne sera plus possible de prolonger le bénéfice au-delà des 20 ans initialement alloués.

Dans le nouveau régime, ce sont la totalité des dépenses qui sont à prendre en compte, plus seulement les intérêts d'emprunts, et uniquement dans le cadre d'une acquisition ou d'une acquisition rénovation. Cela signifie que si l'on souhaite acheter une maison dans laquelle des frais de rénovation seront nécessaires, il est certainement plus intéressant de les budgétiser dès le départ. Un emprunt de rénovation ultérieur à la conclusion de l'achat ne pourra plus bénéficier du chèque habitat.

1. Pourquoi réformer le bonus logement ?

Le bonus logement représentait un coût trop important pour l'État fédéral, qui ne cessait d'augmenter année après année. Rien qu'en Wallonie en 2012, il coûtait 330 millions d'euros.³

³ G. XHIGNESSE, « Observations sur l'évolution du coût du Bonus Logement pour la Wallonie », *Revue de Fiscalité régionale et locale*, 2014/3, p. 186-196, [en ligne :] http://editionslarcier.larciergroup.com/resource/extra/9782804475536/Doctrine%20%20de%20157-242_RFRL2014_3_BAT.pdf.

Il contribuait en outre à la spéculation financière sur le marché immobilier – les vendeurs anticipant l’octroi de ce bénéfice dans l’estimation de leur prix de vente – et favorisait principalement les hauts revenus au détriment des personnes disposant de faibles ressources (qui peinaient par ailleurs à obtenir un prêt hypothécaire).

Enfin, cette aide n’était pas individualisée puisqu’elle se justifiait sur l’ensemble de l’habitation et de ses occupants. Elle n’était donc pas équitable entre familles. La personne isolée était défavorisée par rapport aux couples, comme démontré dans les cas concrets ci-dessus.

2. Période transitoire avant 2016

Nous sortons de la période transitoire qui devait permettre harmonieusement le passage d’un système à un autre. Pour tous les crédits souscrits avant 2016, le contribuable concerné conserve l’avantage fiscal du bonus logement et pour la durée du contrat initial.

3. Avantages du chèque habitat en comparaison du bonus logement

Le fait de passer d’un système de déduction d’impôt à un système de réduction d’impôt tend vers plus d’égalité, car ce système favorise les faibles revenus et réduit l’avantage pour les plus élevés.

Dans la mesure où il tient d’avantage compte du nombre de personnes à charge, le chèque habitat devrait contribuer à améliorer l’accès à la propriété en tenant compte des évolutions sociétales et démographiques, notamment pour les familles monoparentales et les familles recomposées.

Le nouveau système individualise en outre les droits. Dorénavant l’aide est octroyée à l’individu et non plus au logement. Elle est fonction de la situation de la personne et non du montant de son prêt hypothécaire. Le chèque habitat permet en conséquence de prendre en compte les changements de modes de

vie puisqu'il est limité à vingt ans et par personne. Par exemple, vous êtes marié et en couple. Vous achetez une maison que vous occupez pendant quatre ans. Vous divorcez et vendez votre maison. Vous en achetez une nouvelle seul et vous pourrez à nouveau bénéficier de cet avantage pendant seize ans.

Le chèque habitat est également beaucoup plus « social » dans la mesure où il doit contribuer à aider davantage les bas et moyens revenus et à limiter l'effet d'aubaine (en clair, la confiscation de moyens monopolisés par des personnes plus informées et outillées que d'autres).

Outre ces avantages, l'objectif de la Région wallonne est également de répondre au boum démographique – d'ici à 2030, 250 000 nouveaux logements devront être construits en Wallonie – et de soutenir par là-même l'économie et l'emploi dans le secteur de la construction et de la rénovation.

III. Spécificité bruxelloise

En région de Bruxelles capitale, le bonus logement est totalement supprimé depuis le 1^{er} janvier 2017. Toutefois, les emprunts hypothécaires souscrits avant cette date continuent à bénéficier du bonus logement comme précédemment.

Après cette date, une réduction d'impôt au taux de 45 % y est applicable. En compensation, les droits d'enregistrement sont réduits.⁴

Concrètement, en région bruxelloise, « si un prêt hypothécaire a été conclu avant le 31 décembre 2016, une déduction d'impôt de maximum 2 350 euros d'intérêts et d'amortissement de capital sera d'application. Si le crédit logement n'a pas encore dix ans, un montant de 780 euros viendra s'y ajouter, pour un total de 3 210 euros. Ce montant s'additionnera également de 80 euros par personne à charge. Pour un crédit logement conclu avant le 31 décembre 2014, le bonus logement sera calculé au taux marginal. Un pourcentage compris entre 30 et 50 % sera appliqué aux dépenses entrant en ligne de compte pour la réduction d'impôt. Le pourcentage précis dépendra des

⁴ « Ai-je droit au bonus logement en Région de Bruxelles- Capitale ? », *Aginsurance.be*, s. d., [en ligne :] <https://www.aginsurance.be/Retail/fr/habitation/proprietaire/Pages/bonus-logement-region-bruxelles.aspx>, consulté le 18 octobre 2017.

revenus. Pour un prêt logement conclu après le 1^{er} janvier 2015, la réduction d'impôt s'élèvera à 30 %. »⁵

Cette spécificité bruxelloise s'explique par des majorités et choix politiques différents, mais également par un contexte socio-économique différent. La pression immobilière bruxelloise est la plus forte du pays. De ce fait, l'accès à la propriété y est plus difficile, notamment en raison des frais d'acquisition et des montants d'épargne propre à constituer avant même de se porter acquéreur. C'est l'une des raisons pour lesquelles le choix a porté sur un renforcement de l'abattement sur le précompte immobilier.

Malheureusement, ce système présente aussi des dérives dans la mesure où il permet aux vendeurs de spéculer sur le prix de l'immobilier en y intégrant le montant de l'abattement prévu. En outre, il n'est pas suffisamment égalitaire et redistributif puisqu'il est calculé en fonction du coût de l'immobilier et non en fonction des revenus des ménages acquéreurs.

IV. Questionnement critique

Ce chèque habitat présente des points forts et des points faibles.

Au niveau des points faibles, nous soulignons la problématique de la localisation physique du logement. Il peut sembler inégalitaire qu'en fonction du fait de vivre dans l'une des trois régions, l'on puisse bénéficier d'un avantage ou pas.

Le chèque habitat reste accessible à une proportion relativement importante de la population wallonne. Le plafond de 81 000 euros reste élevé et bien que l'avantage est dégressif en fonction des revenus et inversement proportionnel à celui-ci, on peut s'interroger sur la pertinence de son maintien pour des personnes qui, *a priori*, n'en ont pas besoin pour accéder à la propriété. Il s'agit d'un manque à gagner pour la région wallonne qui pourrait utiliser cette manne financière pour, par exemple, créer ou rénover des logements publics.

⁵ « Bonus logement », *Notaire.be*, s. d., [en ligne :] <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/avantages-fiscaux-liés-au-pret-hypothécaire/bonus-logement>, consulté le 18 octobre 2017.

À terme, tout comme l'ancien bonus logement, ce chèque logement ne va-t-il pas également contribuer à la spéculation financière sur le marché immobilier ?

Le chèque habitat bénéficie à l'acquisition ou à l'acquisition rénovation d'une habitation propre et unique. Or, lorsque les moyens financiers sont limités, l'accès aux prêts hypothécaires l'est également. Les personnes possédant de faibles ressources ne pourront donc pas systématiquement prévoir les frais de rénovation dans leur budget d'achat. Donc, si d'autres prêts travaux sont souscrits par la suite, ils ne pourront plus bénéficier du chèque habitat. Il s'agit ici d'une discrimination.

A contrario, ce chèque habitat du point de vue de la fiscalité est nettement plus favorable que précédemment aux contribuables dont les revenus sont faibles, d'autant plus que les personnes ne disposant pas de revenus imposables pourront dorénavant en bénéficier. Il s'agit véritablement ici, d'une volonté politique de favoriser l'acquisition de logement pour les familles modestes.

Par ailleurs, le maintien du bénéfice du chèque habitat en cas de possession d'une deuxième habitation à la condition d'une prise en gestion par une AIS ou une SLSP, veut favoriser à moindre coût le développement des logements à vocation sociale.

* *

Assistante sociale de formation, titulaire d'un master en politique économique et sociale, à finalité spécialisée en Analyse et évaluation des politiques, Evelyne Lotte est responsable du pôle Éducation permanente - « Logement & lieux de vie » du CPCP.

Pour aller plus loin...

- « Ai-je droit au bonus logement en Région de Bruxelles-Capitale ? », *Aginsurance.be*, s. d., [en ligne :] <https://www.aginsurance.be/Retail/fr/habitation/proprietaire/Pages/bonus-logement-region-bruxelles.aspx>.
- « Bonus logement », *Notaire.be*, s. d., [en ligne :] <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/avantages-fiscaux-liés-au-prest-hypothécaire/bonus-logement>.
- DARON C., *Le « chèque habitat » remplace le bonus logement en Wallonie*, Bruxelles : Service d'études et Action politique de la Ligue des Familles, novembre 2016, [en ligne :] <https://www.laligue.be/Files/media/488000/488555/fre/analyse-cheque-habitat.pdf>.
- *Mémento du logement en Wallonie 2016*, Waterloo : Wolters Kluwer, 2016.
- XHIGNESSE G., « Observations sur l'évolution du coût du Bonus Logement pour la Wallonie », *Revue de Fiscalité régionale et locale*, 2014/3, p.186-196, [en ligne :] http://editionslarcier.larciergroup.com/resource/extra/9782804475536/Doctrine%20%20de%20157-242_RFRL2014_3_BAT.pdf

LOTTE Evelyne, *Du bonus logement au chèque habitat : une évolution tendant à plus d'égalité ?*, Bruxelles : CPCP, « Analyses », 2017, [en ligne :] <http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives/0/cheque-habitat>.

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

À la suite de la 6^e réforme de l'État, les régions ont gagné de l'autonomie en matière de fiscalité, notamment dans le secteur du logement. En Région wallonne, le bonus logement cède le pas au chèque habitat et en Région bruxelloise, il a été supprimé. Qu'est-ce que le chèque habitat ? Qui peut en bénéficier et comment ? Que penser de cette évolution ?

Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises, 45 – 1000 Bruxelles

02 238 01 00 – info@cpcp.be

www.cpcp.be



Chaque jour, des nouvelles du front !

www.facebook.com/CPCPasbl

Toutes nos publications sont disponibles
en téléchargement libre :

www.cpcp.be/etudes-et-prospectives