

Construire & habiter

Les Taxes



Version du 09.01.2006

Un aperçu d'informations rédigé par le bureau du citoyen

Klötzerbahn 8 – 4700 Eupen

Tel. 087/55.77.43 – Fax. 087/74.26.83

Mail : s_toffels.edmund@skynet.be

Éditeur responsable : Edmund Stoffels, Député wallon

Les Taxes

Le précompte immobilier

- Introduction
- Le revenu cadastral d'un immobilier
- Valeur cadastrale comme base de calcul pour le précompte immobilier
- Réductions à la hauteur du précompte immobilier

Taxe sur la Valeur Ajoutée

- Introduction
- TVA dans le cas d'assainissement d'immeubles anciens
- TVA pour l'achat et les nouvelles constructions.

Impôts sur le revenu

- Introduction
- Prêts hypothécaires, activés avant le 01.01.2005
- Paiements des intérêts des impôts sur le revenu
- Exonération partielle d'impôts en raison du capital remboursé d'un prêt hypothécaire
- Prêts hypothécaires, contractés après le 01.01.2005

Mesures fiscales pour économiser l'énergie

**Responsabilité commune du client,
qui demande à une entreprise non-enregistrée de faire des travaux!**

Les taxes d'enregistrement

Impôts sur l'héritage

Le précompte immobilier

Source : www.fiscus.fgov.be
Et Almanach du Contribuable

Depuis janvier 2005, de nouvelles normes sont en vigueur. Elles sont applicables à tous les propriétaires d'un logement, dont les intérêts ne sont pas exonérés d'impôts, et qui sont payés pour un prêt hypothécaire activé en 2004 ou avant. Aussi longtemps qu'ils payent des intérêts pour cela, l'ancienne réglementation reste applicable, et ce jusqu'à la fin du prêt hypothécaire.

Jusqu'à cette date, le revenu cadastral a été doublement pris en compte : une première fois pour calculer le précompte immobilier, une deuxième fois lors de la déclaration d'impôts sur le revenu. Si pour 2005 le revenu cadastral dépassait la valeur de 4.170 euros (plus 350 euros pour le partenaire), alors le montant dépassant cette limite, était aussi imposable dans le cadre des impôts sur le revenu. Dans le futur, il ne restera plus que la prise en considération du revenu cadastral dans le but de calculer le précompte immobilier, peu importe la hauteur de la valeur cadastrale du logement.

1. Le revenu cadastral d'un immobilier

Tout immeuble a une valeur cadastrale à l'aide de laquelle le revenu cadastral est calculé.

Le revenu cadastral d'un logement, correspond à 60 % de la valeur locative (annuelle et nette) moyenne de ce logement. La valeur cadastrale est différente, par exemple, selon l'âge, la situation, l'état et l'équipement de l'objet. C'est pourquoi on peut demander un loyer plus élevé pour un logement de même grandeur et de même qualité au centre ville que dans une région rurale. Par-là est également établi, que le logement au centre ville a une valeur cadastrale plus élevée que le même logement dans une commune rurale.

Pour quelqu'un, qui habite sa propre habitation, le revenu cadastral se calcule en comparaison entre ce logement et une multitude d'autres logements similaires. Le calcul des revenus cadastraux basés sur le loyer est adapté aux développements du marché du logement.

Le contribuable est convié à informer l'administration cadastrale endéans les 30 jours après :

- L'achèvement du travail
- L'emménagement dans un nouveau logement
- Changement de l'utilisation d'un bâtiment non-habité jusqu'à cette date

Après l'emménagement dans l'habitation, le ministère des finances vous communiquera la valeur cadastrale calculée. Si vous ne réagissez pas endéans les 2 mois, celle-ci sera définitive. Dans l'autre cas, vous pouvez présenter une contre-proposition. Dans ce cas, vous allez devoir chercher un compromis avec le ministère des finances. Si aucun compromis n'a pu être trouvé, c'est le juge de paix qui décide.

Depuis 1979, aucune révision n'a eu lieu, c'est pourquoi toutes les valeurs sont recalculées à partir du 01.01.1975. Depuis la loi du 28.12.1990, le revenu cadastral est adapté à l'index du consommateur (2005/2004=1,3889). (Source : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:FisconetFra.2/&versie=04&type=cir!INH&>)

Les nouveaux calculs du revenu cadastral ont lieu lors de permis de bâtir et de parcellisation, c'est-à-dire lorsqu'un logement déjà existant est agrandi, lorsqu'il est modifié ou lorsqu'un périmètre important est transformé, c'est-à-dire si le confort du logement est amélioré, si les parcelles sont mis en ensemble ou sont partagés, ou encore si les limites entre les parcelles sont redéfinies. Le contribuable doit de lui-même informer l'administration cadastrale, de quand les travaux ont été achevés. On en vient à une nouvelle évaluation du revenu cadastral, si le revenu cadastral existant est diminué ou augmenté de min. 50 euros.

Ce revenu cadastral doit être déclaré à la déclaration d'impôts sur le revenu.

Lors de l'achat d'un logement, renseignez-vous pour savoir si la valeur cadastrale se situe au-dessus ou en dessous de la somme de 745 euros. Si elle reste en dessous, alors le logement est jugé comme logement modeste. Dans ce cas, les taxes d'enregistrement chutent. Il est donc opportun d'entreprendre les travaux

d'assainissement, en raison de ceux dont la valeur cadastrale vont augmenter, après l'achat. Cela vaut aussi pour la transmission de bâtiments anciens des parents, des grands-parents aux enfants ou petits-enfants.

2. Valeur cadastrale comme base de calcul pour le précompte immobilier

Le précompte immobilier est calculé sur base du revenu cadastral.

La région encaisse 1,25 % du revenu cadastral (indexé), la province 18,75 % (ou 1.500 centimes additionnels).

Exemple de calcul : avec un bâtiment d'une valeur cadastrale de 1.000 euros, la région wallonne encaisse 12,5 euros et la province 187,5 euros.

Les communes seules encaissent des sommes différentes, dépendant de combien de centimes additionnels la est perçu dans la commune. Si, par exemple, une commune compte 1.700 centimes additionnels, alors elle encaisse pour chaque euros, que la région reçoit, 17 euros au profit de la caisse de la commune.

Ci-dessous le tableau de combien chaque commune de valeur cadastrale indexée compte annuellement en précompte immobilier et comment cette somme se répartit entre la commune, la province et la Région wallonne. *Commune Province Région wallonne Total*

		Commune	Province	Région Wallonne	Total
Sud de la Communauté germanophone					
Amblève	1.200 Centimes add.	15 %	18,75 %	1,25 %	35 %
Burg Reuland	1.900 Centimes add.	23,75 %	15,75 %	1,25 %	43,75 %
Bullange	1.900 Centimes add.	23,75 %	18,75 %	1,25 %	43,75 %
Bütgenbach	2.000 Centimes add.	25 %	18,75 %	1,25 %	45 %
Saint-Vith	1.700 Centimes add.	21,25 %	18,75 %	1,25 %	41,25 %
Sud (francophone) de l'arrondissement de Verviers					
Malmédy	2.600 Centimes add.	23,5 %	18,75 %	1,25 %	52,5 %
Waimés	2.600 Centimes add.	32,5 %	18,75 %	1,25 %	52,5 %
Stavelot					
Trois Ponts	1.900 Centimes add.	23,75 %	18,75 %	1,25 %	43,75 %
Lierneux	2.500 Centimes add.	31,25 %	18,75 %	1,25 %	51,25 %
Stoumont	1.700 Centimes add.	21,25 %	18,75 %	1,25 %	41,25 %
Nord de la Communauté germanophone					
Eupen	2.700 Centimes add.	33,75 %	18,75 %	1,25 %	53,75 %
La Calamine	2.400 Centimes add.	30 %	18,75 %	1,25 %	50 %
Raeren	1.950 Centimes add.	24,37 %	18,75 %	1,25 %	44,37 %
Lontzen	2.200 Centimes add.	27,5 %	18,75 %	1,25 %	47,5 %
Centre (francophone) de l'arrondissement de Verviers					
Spa	1.700 Centimes add.	21,25 %	18,75 %	1,25 %	41,25 %
Theux	1.900 Centimes add.	23,75 %	18,75 %	1,25 %	43,75 %
Pepinster	2.600 Centimes add.	32,5 %	18,75 %	1,25 %	52,5 %
Olne	2.500 Centimes add.	31,25 %	18,75 %	1,25 %	51,25 %
Herve	1.900 Centimes add.	23,75 %	18,75 %	1,25 %	43,75
Dison			18,75 %	1,25 %	
Verviers	2.600 Centimes add.	32,5 %	18,75 %	1,25 %	52,5 %
Jalhay	1.900 Centimes add.	23,75 %	18,75 %	1,25 %	43,75 %
Nord (francophone) de l'arrondissement de Verviers					
Plombières	2.300 Centimes add.	28,75 %	18,75 %	1,25 %	48,75 %
Welkenraedt	2.600 Centimes add.	32,5 %	18,75 %	1,25 %	52,5 %
Thimister-Clermont	2.400 Centimes add.	30 %	18,75 %	1,25 %	50 %
Aubel	2.550 Centimes add.	31,875 %	18,75 %	1,25 %	51,875 %
Dohlain-Limbour	2.500 Centimes add.	31,25 %	18,75 %	1,25 %	51,25 %
Baelen	2.400 Centimes add.	30 %	18,75 %	1,25 %	50 %

Le précompte immobilier est toujours payé par celui qui a un droit réel sur le logement (propriétaire, emphytéote, bénéficiaire,...), donc pas le locataire. Si vous possédez une habitation à partir du 01 janvier et qu'au cours de l'année vous la vendez, vous devrez quand même payer le précompte immobilier pour toute l'année.

3. Réductions à la hauteur du précompte immobilier

Peuvent être octroyées dans le cas d'un logement classé comme modeste ou si le chef de la famille est handicapé, aux invalides de guerre, si les enfants ou d'autres personnes avec un handicap sont à charge de la personne soumise à l'impôt, ou si l'habitation va être inoccupée, abîmée ou démolie. Ces réductions du précompte immobilier ne sont bénéficiées que par le propriétaire. La réduction ne vaut que pour la partie privée du bâtiment.

Logement modeste (valeur cadastrale en-dessous de 745 euros).

La réduction du précompte immobilier (centime additionnel inclus) s'élève à 25 %. Elle est élevée à 50 % pendant les 5 premières années, au cours desquelles le précompte immobilier doit être payé. Excepté si on ne vous a pas octroyé de prime à la construction ou de prime à l'achat.

Une diminution du précompte immobilier est octroyée à la personne soumise à l'impôt, si le revenu cadastral euros de tous ses immeubles en Belgique ne dépasse pas la somme de 745 euros.

Vous êtes invalide ?

La réduction, centime additionnel inclus, est de 250 euros dans le cas d'invalides de guerre et de 125 euros par personnes handicapées à charge (en ce compris le conjoint).

Les enfants à charge

Avec 2 enfants à charge, une diminution du précompte immobilier vous est octroyée, d'après le décret du 22.10.2003 du parlement wallon à partir de 2004 (125 euros par enfants). Toutefois ce n'est pas automatique, vous devez adresser une demande à ce sujet au directeur régional des impôts directs. Les enfants handicapés à charge comptent double : la réduction est alors de 250 euros.

Locataire

La réduction du précompte immobilier concerne aussi bien le propriétaire que le locataire d'un immobilier. Le propriétaire dépose sa demande et reçoit la réduction. Le ministère des finances envoie toujours la facture du précompte immobilier au propriétaire, jamais au locataire. La réduction doit bien entendu être transférée au locataire.

Comment obtenir cette réduction ?

En déposant une réclamation, c'est-à-dire une demande à l'adresse, qui est notée au dos de l'invitation au paiement du précompte immobilier.

Administration de la Fiscalité – Direction régionale de Liège
Rue de Fragnée 40 à 4000 Liège

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Source :

<http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=btwv!INH&&>

Les opérations immobilières sont des mises à disposition de bâtiments et la transmission et la retransmission de droits réels., qui concernent les bâtiments et/ou les travaux à ces bâtiments. Les opérations immobilières peuvent être calculées avec un taux de TVA de 6 ou 21 %.

TVA dans le cas d'assainissement d'immeubles anciens

Les travaux qui ont été effectués sur des habitations privées ou des complexes d'habitation de plus de 5 ou 15 ans et qui ont un taux de TVA de 6 %, doivent remplir les conditions suivantes :

- 1° Les opérations concernent une habitation qui, après l'exécution des travaux, est utilisée uniquement ou principalement comme habitation privée.
- 2° les opérations concernent une habitation qui a été utilisée pour la première fois il y a au moins 15 ans comme résidence principale.
- 3° Les opérations sont facturées par une personne au consommateur final, qui au moment de l'achèvement de contrat est enregistré comme entrepreneur indépendant conformément à l'article 400 et 401 du livre de 1992 sur la loi relative à l'impôt sur le revenu.

Les travaux suivants tombent sous le régime de la TVA diminuée :

- 1° Les travaux de transformations, l'achèvement, l'aménagement, la réparation et l'entretien de l'ensemble ou d'une partie du logement (travaux de nettoyage, travaux jardiniers, travaux de clôture exclus).
- 2° Chaque opération, qui concerne aussi bien la mise à disposition d'un logement que les travaux qui comptent naturellement, après leur achèvement, parmi les immeubles.
- 3° La diminution de la TVA concerne aussi bien les matériaux que les travaux.

Quand est-ce que les taux diminués de TVA sont applicables ? Un aperçu rapide :

		Quand est-ce que les taux diminués de TVA sont applicables ? Un aperçu rapide :					
		Taux diminué	Résidence principale depuis	Travaux concernés	Fonction du logement	Travaux fournis et facturés	
A	Noms	6%	Min. 15 ans	Rénover excepté nettoyage	Résidence principale	Facture propriétaire, bénéficiaire, etc. ou au locataire de logement	Facture de l'entrepreneur enregistré

Ci-dessous les détails

Cas 1 : Pour le logement, qui est utilisée la plupart du temps à des fins privées depuis min. 5 ans (donc au plus tard depuis 1997) et max. depuis 15 ans (valable jusqu'au 31.12.2003), Arrêté royal du 18.01.2000, renouvelé jusque fin décembre 2005.

Pour qui ?: le propriétaire, le bénéficiaire, le locataire d'un logement – en gros, celui qui utilise l'habitation comme logement. Cela vaut aussi bien pour la première que la deuxième habitation.

A quelles conditions ?: pour des bâtiments utilisés à des fins privées de logement. La TVA contient 6 %, si le bâtiment sert seulement ou principalement au logement. Si ce n'est pas le cas, elle contient 21 % de la partie du bâtiment utilisé à des fins professionnels et 6 % à des fins privés.

Pour quels travaux ?: que pour les travaux à l'immobilier lui-même (par exemple transformations, rénovations, assainissements, améliorations, réparations et entretien (excepté travaux de nettoyage) d'une partie ou de la totalité du bâtiment) tout comme pour la livraison de biens meublés, qui sont solidement fixés dans le bâtiment et qui par là deviennent des biens immobiliers (par exemple, le chauffage, la climatisation, le sanitaire, approvisionnement en eau potable, installations de l'électricité (excepté l'éclairage et les lampes), sonnettes, avertisseur d'incendie, les protections contre le vol, le revêtement du sol, recouvrement du mur, travaux de peintre...)

Agrandir le logement ?: appartient aux travaux légaux, si la nouvelle superficie, après les travaux, ne comprend pas plus de 150 % de la superficie totale d'avant les travaux. Sous cette condition, même les vérandas peuvent profiter de la réduction de la TVA.

Quelles formalités ?: aucunes, si ce n'est que la facture établie de l'ouvrier doit contenir toutes les informations nécessaires qui donnent le droit à une réduction de la TVA.

Valable jusque : actuellement jusqu'au 31.12.2005.

Cas 2 : pour l'habitation qui sert au logement depuis plus de 15 ans, ou pour des habitations privées, dans lesquelles des personnes handicapées sont adaptées, c'est-à-dire pour les aménagements d'hébergements pour personnes âgées ou handicapées, pour les écoliers ou les étudiants, pour les mineurs ou pour les sans-abris (sans limite temporelle). Arrêté royal du 20.07.1970.

Pour qui ?: le propriétaire, le bénéficiaire, le locataire d'un logement – en gros, celui, personne naturelle ou juridique, qui utilise l'habitation pour se loger. A cela appartiennent aussi les sociétés de logement social ..

A quelles conditions ?: Pour les bâtiments qui sont utilisés à des fins de logement. La TVA contient 6 % si le bâtiment sert seulement ou principalement au logement. Si cela n'est pas le cas, il contient 21 % pour la partie du bâtiment utilisée à des fins professionnelles et autres et 6 % pour la partie du bâtiment utilisée à des fins privées.

Âge de l'habitation ?: habitée depuis min. 15 ans, sauf si l'aménagement c'est-à-dire si le logement sert à l'hébergement de personnes handicapées.

Pour quels travaux ?: pour les habitations privées : que pour les travaux à l'immobilier lui-même comme pour la livraison de biens meublés qui sont solidement fixés au bâtiment et deviennent par là des biens immobiliers (voir cas 1). Pour les aménagements ou les logements privés pour handicapés, aussi la construction et l'achèvement de l'habitation, les livraisons, leasing,...

Agrandir le logement ?: appartient aux travaux légaux, si la nouvelle superficie, après les travaux, ne comprend pas plus de 150 % de la superficie totale d'avant les travaux. Sous cette condition, même les vérandas peuvent profiter de la réduction de la TVA.

Quelles formalités ?: aucunes, si ce n'est que la facture établie de l'ouvrier doit contenir toutes les informations nécessaires qui donnent le droit à une réduction de la TVA

Remarques :

Travaux exclus : livraison d'un système de chauffage par exemple dans un bâtiment d'appartements (l'installation par contre peut être facturée à 6 %), les ascenseurs, construction ou achèvement d'un nouveau bâtiment, les travaux aux bâtiments, qui ne servent pas au logement, travaux de démolition sans rénovation ou changement ou réparation, les plantations, les jardins, les clôtures, les piscines, les saunas, le mini-golf, les terrains de tennis, les garages, qui n'appartiennent pas à l'habitation.

Réduction de la TVA aussi pour les prestations personnelles ? : non, que pour les activités, qui sont exercés par les différents métiers existants dans le domaine de la construction : maçon, plombier... La livraison de matériaux ne peut pas être acceptée comme réduction de TVA, si le matériaux n'est pas placé au même moment ou retravaillé et ce par une entreprise enregistrée

TVA pour l'achat et les nouvelles constructions.

La déclaration de la TVA

Lors de l'achat ou du renouvellement d'une maison, il y a 21 % de TVA sur la valeur de la maison à payer. Le montant de la TVA est calculé sur base de la valeur d'achat (voir acte notarial) ou lors de renouvellement sur base de la déclaration de la TVA (avec listage original de toutes les factures : ne pas oublier une copie pour soi-même, le plan et d'éventuels cahiers de charges). Après la communication du revenu cadastral vous avez 3 mois de temps, pour rendre votre déclaration de TVA.

Le contrôleur examine votre déclaration et définit un prix, que vous auriez du normalement payer pour une telle construction. De cette valeur, on retire les sommes suivantes :

- Le matériel, que vous vous êtes procuré vous-même et qui a été travaillé par les ouvriers
- Les travaux, qui n'étaient pas encore terminés quand on vous a communiqué le revenu cadastral
- Contribution personnelle dans la mesure où vous n'êtes pas assujetti à l'impôt.

Si il y a une différence entre votre déclaration et la valeur, calculée par l'administration de TVA, alors vous

recevrez une invitation de payer les arriérés et éventuellement une punition. Demandez dans ce cas au contrôleur de TVA de vous faire une facture détaillée de la valeur, qu'il a calculé.

Si vous ne parvenez pas à un accord, vous avez la possibilité, endéans 2 ans à partir de la communication du revenu cadastral, de demander une expertise chez le contrôleur de TVA ou chez le juge de paix. Si la valeur, calculée par les experts, se trouve en dessous de la valeur déclarée par vous (augmentés de 1/8 de la valeur que vous avez déclarée), alors vous allez devoir payer la TVA plus encore des intérêts moratoires sur la différence. Si la valeur calculée par les experts est supérieure, alors vous recevrez en plus une punition et vous devrez payer les frais d'experts.

Preuve conservée : vous êtes obligés de conserver toutes les factures, les plans et les cahiers de charges pendant au moins 10 ans après la communication du revenu cadastral.

Vente d'une nouvelle construction par un entrepreneur

Si une maison est construite et ensuite vendue par un entrepreneur, il y a 21 % de TVA à payer du prix d'achat. Cela vaut aussi pour les constructions, qui sont encore en construction ou qui doivent encore être entrepris. Une construction compte comme nouvelle construction jusqu'au 13.12. de l'année qui suit le premier paiement du précompte immobilier.

L'entrepreneur, qui pendant la phase de construction devait payer la TVA, le montant peut soustraire du montant de la TVA, qui est arrivée à échéance lors de la vente – aussi longtemps que la construction est considérée comme nouvelle construction.

Nouvelle construction : Devez-vous payer une TVA sur le travail fait par vous-même ?

Après l'achèvement de la nouvelle construction, remettez à l'administration de TVA un listage (avec copie) des factures (déclaration de TVA). Dans cette déclaration, listez aussi les travaux effectués par vous-même. Ajoutez à cette liste les preuves, qui montrent que vous avez effectué vous-même (prestation personnelle) ces travaux (par exemple le témoignage de 2 voisins, attestation de la commune, ou des agents de la police locale), puisque sinon vous allez payer la TVA sur tous vos travaux. Conservez pour cela toutes les factures de matériaux, afin de pouvoir prouver, quels matériaux vous avez achetés et travaillés vous-même.

Comptent comme prestation personnelle, outre les travaux que vous avez effectué vous-même, les travaux accomplis par les parents, les grands-parents, les enfants, les petits-enfants, conjoint, frères et soeurs, beau-frères, belle-soeurs – dans la mesure où eux ne reçoivent pas de paiement. Ce sont les parents jusqu'au 2ième degré. Si le parent du deuxième degré est indépendant, il peut réaliser tous les travaux gratuitement dans votre maison, excepté ceux qui correspondent à sa profession. De cette manière, un électricien peut, par exemple, construire un mur pour lui, mais il ne pourra pas installer l'électricité.

Impôts sur le revenu

Source : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=comib2!INH&>

Depuis le début de l'année 2005, il existe une nouvelle législation en ce qui concerne les prêts hypothécaires, qui peuvent être valorisés fiscalement. La brochure ci-dessous informe ainsi sur les deux législations, c'est-à-dire :

- L'ancienne législation, valable pour les prêts hypothécaires, qui ont été activés avant le 01.01.2005. Pour les prêts hypothécaires, il n'y a rien de vraiment nouveau par rapport à la législation d'avant.
- La nouvelle législation, valable pour les prêts hypothécaires, qui ont été signés à partir du 01.01.2005.

Prêts hypothécaires, activés avant le 01.01.2005

Nous subdivisons l'information en deux chapitres : la déductibilité des paiements des intérêts des impôts sur le revenu et l'exonération partielle d'impôts en raison du capital remboursé.

Paiements des intérêts des impôts sur le revenu

<http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=comib2!INH&>

Paiements des intérêts déductibles...

Les remboursements des intérêts, dans le cadre de crédits hypothécaires (avec une durée de validité de min. 10 ans à partir de l'acte notarial) sont déductibles de l'impôt sur le revenu, dans la mesure où le crédit est activé pour l'acquisition ou la construction d'une nouvelle construction de logement (en Belgique ou à l'étranger), que vous habitez vous-même en tant que propriétaire ou que vous louez, dans la mesure où il s'agit d'une habitation principale. Il en va de même pour l'acquisition d'un gros oeuvre, qui a été achevé par le nouveau propriétaire, dans la mesure où celui-ci a payé les TVA dues. Comme nouvelle construction, valent aussi la démolition totale d'une habitation existante et la reconstruction au même endroit. La démolition partielle d'anciennes constructions et la construction partielle de la nouvelle construction ne vaut fiscalement pas pour une nouvelle construction

.Si un crédit de complément est nécessaire pour l'achèvement de ce premier logement, alors les paiements des intérêts qui lui appartiennent sont également fiscalement déductibles.

Les intérêts d'un crédit de remboursement avec une durée de validité de min. 10 ans, activé pour purger le premier crédit hypothécaire pour le premier logement, peuvent également être rendus fiscalement valable.

Cette déductibilité peut également être prise en considération pour les crédits qui servent à rénover un bâtiment ancien (habité depuis plus de 20 ans), si les travaux de l'entreprise enregistrée ont été accomplis.

Depuis l'année fiscale 1999, les remboursements des intérêts de crédits, qui ont été activés en dehors de la Belgique dans l'U.E, sont aussi déductibles de l'impôt sur le revenu.

Cette déductibilité ne vaut pas, si le crédit servait à acquérir ou à construire une deuxième habitation ou une résidence de vacance. Celui qui, à la suite d'un héritage ou d'une offre, est devenu propriétaire d'un logement, peut malgré tout demander la déductibilité fiscale des intérêts de sa propre première habitation, dont il est le propriétaire. Si cependant, le propriétaire dispose d'une jouissance notariale sur une autre habitation, il perd cet avantage, sauf s'il l'a obtenue par héritage ou offre.

Cette déductibilité ne vaut que pour les personnes assujettis à l'impôt en Belgique. Celui qui paie ses impôts sur le revenu en Allemagne ou au Luxembourg, ne peut pas prendre en considération les réductions fiscales belges.

...à la hauteur des revenus immobiliers

La loi prévoit pour l'instant que les intérêts d'un crédit peuvent être soustraits des revenus (après que les revenus cadastraux indexés furent ajoutés aux revenus de l'année) – et ce à la hauteur des revenus cadastraux indexés.

...en plus à la hauteur des revenus immobiliers

La hauteur du montant des intérêts, que vous pouvez retirer des revenus ménagers, est soumise à 3 limites :

- Comme il s'agit d'une déductibilité supplémentaire, le revenu immobilier doit d'abord être retiré du montant des intérêts.
- Les montants des intérêts qui demeurent (qui dépassent le montant des revenus immobiliers), sont en plus déductible (les 5 premières années à 80 %, à partir de la 6^{ie} jusqu'à la 12^{ie} année à un pourcentage qui, chaque année, diminue de 10 %.
- Ne sont envisagés, que les intérêts du crédit qui sont à ajouter au montant du capital de :
Nouvelle construction

Nouvelle construction				
0 enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	Plus de 3 enfants
58.900 euros	61.930 euros	64.880 euros	70.780 euros	76.680 euros
Rénovation				
0 enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants
29.490 euros	30.970 euros	32.440 euros	35.390 euros	38.340 euros

...si l'emprunteur avait, le premier janvier de l'année après l'activation du crédit, 1,2,3 ou plus de 3 enfants à charges.

*à la date du crédit (avant le 01.11.1995), l'habitation était habitée depuis min. 20 ans c'est-à-dire à la date du crédit (après le 01.11.1995) l'habitation était habitée depuis min. 15 ans et à supposer que les travaux de rénovation s'élevaient à un min. de 898.000 FB / 22.260 euros (Art. 115) (TVA incluse) et furent effectués par un entrepreneur enregistré.

Exemple de l'enquête de la déductibilité fiscale des intérêts, dont le montant dépasse la somme des revenus immobiliers :

1. Le 1^{er} janvier 2000 vous avez signé un crédit hypothécaire de 99.197 euros avec une durée de validité de 20 ans, afin de financer votre nouvelle construction. Vous emménagez dans la maison encore avant la fin de l'année.
2. Les paiements d'intérêts s'élèvent en 2002 à 4.957 euros.
3. Le montant du revenu cadastral pour une maison a été fixé à 1.289 euros.
4. Le montant cadastral annexé : $1.289 \text{ euros} \times \text{l'indexe} (1.3175 = \text{revenus indexés } 2002/\text{année fiscale } 2003) = 1.698$.
5. Vous n'avez pas d'enfants à charges.
6. Les montants d'intérêts déductibles des revenus ménagers limités aux revenus cadastraux indexés s'élèvent, en janvier 2001, à $1.289 \text{ euros} \times 1.3175 (\text{revenus indexés } 2002/\text{année fiscale } 2003) = 1.698$ euros.
7. Les montants d'intérêts supplémentaires déductibles des revenus ménagers s'élèvent, pour l'année fiscale 2003/revenus 2002, à $(4.957 - 1.698) \times (58.990/99.197) \times 80 \% = 1.550,43$ euros.

Formule de calcul

(Les intérêts payés effectivement *moins* la valeur cadastrale indexé) *fois* (le montant du crédit dont les intérêts sont déductibles *divisé* par le montant du crédit effectif) *fois* 80 % = (des montants d'intérêts déductibles des revenus ménagers).

La déductibilité supplémentaire des intérêts est accordée pour la première fois pour l'année, dans la mesure où la première déduction immobilière a été calculée.

Si le crédit hypothécaire a été activé en commun pour construire une habitation commune, alors en principe, on partage la déductibilité fiscale entre les deux partenaires. Dans le cas d'un divorce, la déductibilité fiscale restante est attribuée entièrement à celui qui reprend la maison ainsi que le crédit hypothécaire de cette dernière. La plupart du temps, cela se passe lorsqu'un crédit de reprise, qui toutefois entre en ligne de compte à la hauteur du solde restant dû.

Exonération partielle d'impôts en raison du capital remboursé d'un prêt hypothécaire

Source : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=cir!INH&>

Conditions générales

Sous certaines conditions, les remboursements de capital, dans le cadre de crédits hypothécaires et des assurances sur le solde restant dû, donnent la possibilité d'une ristourne partielle d'impôts. Une première condition est que le crédit hypothécaire, avec une durée de validité minimale de 10 ans pour la construction, l'achat, la rénovation d'un logement, avec adresse en Belgique, a été contracté auprès d'un organisme qui se trouve dans l'U.E.

La deuxième condition, c'est-à-dire la condition selon laquelle le capital restant dû est couvert par une assurance-vie (ou assurance sur le solde restant dû), ne vaut plus à partir de l'année fiscale 2001. Mais il est bien dit, que l'assurance vie complémentaire, contractée auprès d'une compagnie d'assurance dans l'U.E., est fiscalement déductible.

Comme troisième condition, on mentionne que le contrat de crédit doit être établi à une durée de validité de 10 ans. L'hypothèque peut aussi hypothéquer un autre objet que le logement, pour ceux dont le crédit a été pris.

L'amortissement maximal des dettes

L'amortissement maximal des dettes, qui est pris en ligne de compte pour une exonération partielle d'impôts, se rapporte à l'année de la signature du crédit et varie selon si le contrat de départ se rapporte à l'emprunt comme suit :

Tout d'abord, il n'est question que de l'exonération partielle d'impôts, calculée proportionnellement aux montants qui suivent :

Année de la prise du crédit	Central de départ des emprunts qui entre en ligne de compte pour une exonération partielle d'impôts			
	0 enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants
1992-1998	54.536,58 euros	57.263,40 euros	59.990,23 euros	65.446,89 euros
1999	55.057,15 euros	57.808,77 euros	60.560,39 euros	66.063,62 euros
2000	55.652,10 euros	58.453,29 euros	61.229,70 euros	66.782,52 euros
2001	57.570,00 euros	60.440,00 euros	63.320,00 euros	69.080,00 euros
2002	58.990,00 euros	61.930,00 euros	64.880,00 euros	70.780,00 euros
2003	59.960,00 euros	62.950,00 euros	65.950,00 euros	71.950,00 euros
2004	60.910,00 euros	63.960,00 euros	67.000,00 euros	73.090,00 euros

Le montant déductible ne peut pas dépasser 1.870 euros par personne assujettie à l'impôt et par année fiscale. (Montant de base 1.500 euros), augmentés de 620 euros pour les 10 premières périodes fiscales à partir de la date du contrat de crédit.

Exemple 1 :

Si donc, en 2005, une personne isolée dispose d'un revenu professionnel supérieur à, par exemple, 30.000 euros et si cette personne fait la même année des remboursements de capital, alors le contrat pris en considération pour l'exonération partielle d'impôts est calculé de la sorte :

$$15 \% \text{ de } 1.560 \text{ euros} = 232.5 \text{ euros et } 6 \% \text{ de } (30.000 - 1.560 \text{ euros}) = 1.767 \text{ euros}$$

Cela donne un total de 1.999,5 euros, réduit à 1.870,00 euros, puisque le contrat pris en considération ne peut pas dépasser cette dernière somme.

Sur les revenus taxables de 30.000 euros, on calcule un impôt de la manière suivante :

- Contrat exonéré d'impôts de 5.780 euros
- Première tranche fiscale : (7.100 euros – 5.780 euros) x 25 % = 330 euros
- Deuxième tranche fiscale : (10.100 euros – 7.100 euros) x 30 % = 900 euros
- Troisième tranche fiscale : (16.830 euros – 10.100 euros) x 40 % = 2.692 euros
- Quatrième tranche fiscale : (30.840 euros limité à 30.000 euros – 16.830 euros) x 45 % = 5.926.5 euros
- Total : 9.848 euros

A partir de là on obtient le « pourcentage moyen spécial » qui ne doit être sous 30 % et jamais en dessus de 40 % : $9.848/30.000 \Rightarrow 32.82 \%$

L'exonération partielle d'impôts, dans le cadre de couple de longue durée, contient donc : $1.870 \text{ euros} \times 32.82 \% = 613.73 \text{ euros}$

Exemple 2 :

S'il s'agit d'une personne mariée, alors on calcule la limite pour chacun des deux conjoints séparément. Si un couple dispose, en l'année 2005, des revenus de l'homme, de revenus professionnels de 30.000 euros, desquels 8.330 euros peuvent être mandé par la femme (sans revenus propres), et si chacun des deux (ou tous les deux ensemble) ont activé un crédit hypothécaire, pour lequel ont effectué des remboursements de capitaux en 2005, alors ceux-ci, comme il s'agit d'une réduction d'impôts, peuvent être augmentés et s'élever jusqu'au montant suivant :

Monsieur :

$$15 \% \text{ de } 1.550 \text{ euros} = 232.5 \text{ euros}$$

$$6 \% \text{ de } (30.000 - 8.330 - 1.550 \text{ euros}) = 1.207.2 \text{ euros}$$

$$\text{Total : } 1.439.7 \text{ euros}$$

Madame :

$$15\% \text{ de } 1.550 \text{ euros} = 232.5 \text{ euros}$$

$$6 \% \text{ de } (8.830 - 1.550 \text{ euros}) = 406.8 \text{ euros}$$

$$\text{Total : } 639.3 \text{ euros}$$

La réduction d'impôts dans le cadre d'un contrat d'épargne de longue durée se calcule sur base des impôts d'abord théoriquement, qui auraient dû être payés, excepté du montant exempt d'impôts (pour l'année fiscale 2006/revenus de 2005, le montant exempt d'impôts s'élèvent à un revenu de 2x 5.780 euros pour le couple.

Monsieur :

Revenus	21.670 euros		
Montant exempt d'impôts	5.780 euros		
Impôts dus	6.100 euros		
Pourcentage moyen spécial	6.100/21.670	23.33 % =>	30%

Madame

Revenus	8.330 euros		
Montant exempt d'impôts	5.780 euros		
Impôts dus	699 euros		
Pourcentage moyen spécial	699/8330	8.39 =>	30 %

La réduction d'impôts dans le cadre d'un contrat de longue durée est donc de :

Monsieur : 1.439.7 euros x 30 % = **431.91 euros**

Madame : 699 euros x 30 % = **209.7 euros**

Total : **641.61 euros**

Prêts hypothécaires, contractés après le 01.01.2005

A l'avenir, les paiements d'intérêts, le remboursement de capital et la prime pour l'assurance sur le solde restant dû seront globalement et non plus séparément, déductibles, qu'il s'agisse d'un prêt hypothécaire utilisé pour l'achat, la construction ou la rénovation d'un logement.

Les conditions suivantes requises :

1. Il s'agit bien d'un prêt hypothécaire
2. D'une durée de minimum 10 ans
3. Pour la construction, l'achat ou la rénovation d'un logement
4. Il est supposé que l'habitation est la seule habitation en possession du demandeur le 31 décembre de l'année, lors de laquelle le prêt hypothécaire est contracté. (exception : vous devenez copropriétaire d'un logement à la suite d'un héritage). Une habitation déjà à votre disposition doit être vendue ou cédée avant cette date.

La somme des remboursements annuels (intérêts et remboursement de capital) et la prime de l'assurance sur le solde restant dû est retirée des revenus taxables. Le montant déductible s'élève, indépendamment du revenu à disposition, à la somme des remboursements et de l'assurance sur le solde restant dû, limité toutefois à 2.490 euros pendant les 10 premiers jours augmentés de 60 euros s'il y a min. 3 enfants à charge (aussi longtemps que

le logement est le seul en possession du contribuable) et à 1.870 euros pendant les 10 premiers jours (si le contribuable est encore propriétaire d'une autre habitation). Ces montants sont à indexer à partir de 2005.

Si le prêt hypothécaire est contracté en commun par deux personnes, alors la somme des remboursements de l'assurance sur le solde restant dû, limitée à 2 x 2.490 euros plus encore 2 x 60 euros, ou encore à 2 x 1.870 euros de chacune des deux personnes, peut être déduit des revenus imposables.

Si le prêt hypothécaire a été contracté sur le nom de l'homme ou de la femme, alors vous pouvez déduire le montant des remboursements et de l'assurance sur le solde restant dû selon votre choix, sur les revenus de l'homme ou de la femme, sauf que l'une des deux personnes déduit min. 15 % du montant et que l'autre déduit max. 85 % du montant.

Le montant est déduit de la tranche des revenus qui est taxé le plus. L'économie d'impôts est ainsi la meilleure.

Les prêts de reprise de dettes qui remplacent un prêt hypothécaire d'autrefois, ne sont pas soumis à la nouvelle réglementation.

Si l'habitation est utilisée à la fois pour le logement et pour le travail, alors le montant de remboursement pour la partie utilisée à des fins professionnelles peut être déduit comme frais professionnel et le remboursement pour la partie utilisée pour le privé sur base de la réglementation présente.

mesures fiscales pour économiser l'énergie

7 mesures pour économiser de l'énergie

Source : <http://www.minfin.fgov.be/portail1/fr/actu/energie.pdf>

Plus d'informations : dg.ener@mineco.fgov.be ou au numéro 02/201.26.64

Quelles sont les dépenses qui donnent droit à la réduction d'impôt?

Les dépenses visées sont :

Les dépenses pour le remplacement ou d'entretien des anciennes chaudières (15 %);

Les dépenses pour l'installation d'un système de chauffage de l'eau sanitaire par le recours à l'énergie solaire (15 %);

Les dépenses pour l'installation de panneaux photovoltaïques pour transformer l'énergie solaire en énergie électrique (15 %) ;

Les dépenses pour l'installation de double vitrage (40 %) ;

Les dépenses pour l'isolation du toit (40 %);

Les dépenses pour le placement d'une régulation d'une installation de chauffage central au moyen de vannes thermostatiques ou d'un thermostat d'ambiance à horloge (40 %);

Les dépenses concernant un audit énergétique (40 %).

Chaque mesure vaut par habitation et par année fiscale (à partir des revenus 2003, année fiscale 2004). L'économie d'impôts comporte un montant de 15, c'est-à-dire de 40 % du montant à régler (TVA incluse), limité à **620 euros** (année fiscale 2006/revenus 2005) ou de **1.280 €** (année fiscale 2007/revenus 2006). Les primes et les subsides, par exemple de la Région wallonne, de la Province ou des communes peuvent être cumulés avec la réduction fiscale. Il s'agit d'un crédit d'impôts : celui qui ne paie pas d'impôts, ne peut donc pas non plus recevoir un crédit d'impôts. Dans tous les cas, le crédit d'impôts est limité au niveau des impôts payés.

Le crédit d'impôts est uniquement octroyé à celui qui est propriétaire, emphytéote ou bénéficiaire d'un logement, pas au locataire. Si le demandeur du crédit d'impôts est propriétaire partiel, alors le crédit d'impôts est limité à sa part d'immobilier. A partir de l'exercice 2006 (revenus 2005) le locataire peut aussi bénéficier de cette réduction d'impôt.

Les travaux doivent être effectués par une entreprise enregistrée. L'investissement, en ce qui concerne l'économie d'énergie, doit répondre à un certain nombre de conditions.

Les investissements sur les contrats de leasing peuvent également être acceptés, si la facture est faite conformément à l'art. 63 du AR/CIR 92.

On joint à la déclaration d'impôts l'originale ou la copie de la facture, qui se rapporte à l'investissement pour l'économie d'énergie.

Remplacement ou entretien des anciennes chaudières

En ce qui concerne les anciennes chaudières : l'entrepreneur enregistré atteste qu'il remplace l'ancienne chaudière et fournit les caractéristiques disponibles de l'ancienne chaudière (marque, type et numéro de série de l'appareil) ; La nouvelle installation (la marque CE est obligatoire) peut être une de celle-là :

Les chaudières à condensation

Les chaudières au bois satisfont à la norme européenne EN 12809 ; celles-ci sont à chargement automatique et exclusivement monocombustibles-bois pour un usage exclusif de bois, bois compressé non traité ou tourbe ; le rendement de la chaudière à la puissance utile nominale est de minimum 60 % conformément aux exigences de rendement reprises sous la norme EN 303-5 ;

Les installations de pompes à chaleur;

Les installations de systèmes de micro-cogénération

Les chaudières à basse température, mais exclusivement pour les exercices d'imposition 2004 à 2007 (dépenses faites au cours des années 2003 à 2006).

La Région wallonne octroie aux ménages aux revenus faibles des aides financières (MEBAR) pour le remplacement de votre ancien chauffage. La prime s'élève à 1.363.41 euros et est limitée aux ménages, dont le revenus ne dépasse pas de plus de 20 % le minimex.

Installation d'un système de chauffage de l'eau sanitaire par le recours à l'énergie solaire

L'entrepreneur enregistré atteste que :

L'orientation des capteurs se fait entre l'Est et l'Ouest en passant par le Sud ;

L'inclinaison des capteurs se fait entre 0 et 60° par rapport à l'horizontale pour les capteurs fixes ;

La technique utilisée permet d'éviter un éventuel problème de légionellose.

La Région wallonne octroie dans le cadre du programme Soltherm une aide financière pour les installations solaires, servant à produire de l'eau chaude et à soutenir le chauffage. Si une surface des collecteurs de 4 m² est installée, alors l'aide financière de la Région wallonne s'élève à 1.500 euros plus 100 euros par m² de surface collecteur supplémentaire.

La province de Liège octroie une aide financière de 650 euros.

Diverses Communes octroient également cette technique.

Ces aides sont combinables avec l'avantage fiscal.

Installation de panneaux photovoltaïques pour transformer l'énergie solaire en énergie électrique (mesure 3)

L'entrepreneur enregistré atteste que :

a) Les caractéristiques des modules répondent aux exigences suivantes :

Pour les « modèles cristallins », la norme IEC 61215 est exigée ainsi qu'un rendement minimal de 12 % ; Pour les "modèles fins", la norme IEC 61646 est exigée ainsi qu'un rendement minimal de 7 % ;

La technique utilisée permet d'éviter un éventuel problème de légionellose.

b) Le rendement minimal pour les transformateurs est supérieur à 88 % pour les systèmes autonomes et supérieur à 91 % pour les systèmes reliés à un réseau ;

c) L'orientation des capteurs se fait entre l'Est et l'Ouest en passant par le Sud et que l'inclinaison des capteurs se fait entre 0 et 60° par rapport à l'horizontale pour les capteurs fixes

Installation de double vitrage

L'entrepreneur enregistré atteste que le coefficient de transmission K (ou U) global de la fenêtre (châssis + vitrage) calculé selon les formules simplifiées de la norme en vigueur (NBN B 62) est inférieure ou égale à 2,0 W/m²K.

Coefficient global		PVC (pls	PVC (bois ou	PVC (une	ALU avec
---------------------------	--	-----------------	---------------------	-----------------	-----------------

de transmission K pour châssis et vitrage		chambres) sans renforcement en métal	pls chambres) avec renforcement en métal	chambre)-	interruption thermique
	Verre K	Vitrage K 1,5	Vitrage K 1,7-1,8	Vitrage K 2,8-3,0	Vitrage K 3,5-3,8
Rempli avec de l'air	1,75	1,89	1,95-1,98	2,28-2,34	2,40-2,47
Rempli avec de l'argon	1,32	1,58	1,64-1,67	1,97-2,03	2,08-2,15
Rempli avec de krypton	1,20	1,50	1,56-1,59	1,89-1,95	1,99-2,06

La Région wallonne octroie également des primes d'assainissements, par exemple pour la rénovation c'est-à-dire la mise en état du toit ou pour le remplacement de fenêtres...les travaux d'isolation inclus. Ces primes sont combinables avec les avantages fiscaux.

Isolation du toit

L'entrepreneur enregistré atteste que l'isolant appliqué a une résistance thermique R supérieure ou égale à 2,5m²K/W. Lambda (W/m²K) 0,050 0,040 0,035 0,032 0,028 0,023
Grosseur du matériel d'isolation (en cm) 13 10 9 8 7 6

La valeur Lambda pour différents matériels d'isolations : liège (0,040-0,045), fibre de verre (0,032-0,040), laine de roche (0,035-0,042) et polyurethane (0,023-0,028).

La Région wallonne octroie également des primes d'assainissements, par exemple pour la rénovation c'est-à-dire la mise en état du toit ou pour le remplacement de fenêtres...les travaux d'isolation inclus. Ces primes sont combinables avec les avantages fiscaux.

Placement d'une régulation d'une installation de chauffage central au moyen de vannes thermostatiques ou d'un thermostat d'ambiance à horloge

L'entrepreneur enregistré atteste qu'il a placé des vannes thermostatiques ou un thermostat d'ambiance à horloge, y compris éventuellement la sonde extérieure, en vue de la régulation d'une installation de chauffage central.

Lorsque l'habitation ne dispose ni de vannes thermostatiques ni d'un système de régulation, l'entrepreneur enregistré atteste, lors du placement de ceux-ci, que ces deux types de travaux ont été effectués.

Exemple : Monsieur X remplace sa vieille fenêtre

- Il choisit une fenêtre avec un coefficient global K inférieur à 2,0 W/m²K
- Les travaux sont effectués en 2005 et s'élèvent à 1.500 euros (TVAZ incluse)
- Il joint à la déclaration d'impôts 2006 (revenus 2005) une copie certifiée de la facture (contenant les informations concernant le coefficient K) et le virement.
- Monsieur X connaît une chute fiscale de 40 % limitée à 600 euros
- En plus, il a le droit à une prime d'assainissement de la Région wallonne.

**Responsabilité commune du client
qui demande à une entreprise non-enregistrée de faire des travaux!**

Source :

<http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/sites/FisconetFra.2/&versie=04&type=vrb!FNdirarr.htm&&>

Attention aux entreprises non-enregistrées !

L'enregistrement en tant qu'entrepreneur et la suppression de cet enregistrement sont effectués par le arrêté royal. Pour cette raison, le roi établit des commissions. Les décisions de ces commissions sont à respecter. Les entreprises concernées peuvent déposer des objections au tribunal. Une fois que les décisions sont définitives, elles sont publiées dans le Moniteur. Lors de l'enregistrement on détermine pour quels travaux l'entreprise est reconnue. La suppression a lieu lors de dettes fiscales.

En tant que client, vous pouvez vous informer directement à la commission mentionnée ci-dessus (Vervieser Strasse 30, 4700 Eupen). Là, vous apprendrez si l'entrepreneur de votre choix est bien enregistré ou pas.

Cela arrive très rarement. Mais si l'entrepreneur, que vous avez sollicité pour la réalisation des travaux (excepté pour l'assainissement, la rénovation, la modification, l'entretien) n'est pas enregistré, alors vous pouvez être amené à payer ses dettes fiscales.

Le demandeur, qui au moment de la conclusion du contrat sollicite un entrepreneur non-enregistré, est également responsable des dettes fiscales de l'entreprise. L'entrepreneur, qui au moment de la conclusion du contrat sollicite un sous-entrepreneur non-enregistré, est également responsable des dettes fiscales de la sous-entreprise.

Cette responsabilité se limite à 50 % du prix des travaux, hors TVA. Elle vaut pour les dettes principales, pour les frais et les intérêts – peu importe leur date originaires. Il s'agit de dettes fiscales relatives aux impôts sur le revenu et des précoptes, apparues avant ou pendant l'exécution du contrat – même si les dettes existent à l'étranger.

Si l'entrepreneur non-enregistré a des dettes fiscales, alors le demandeur, qui paye la facture à une entreprise, est invité au moment du paiement de retenir 15 % de la somme à payer (TVA incluse) et de virer la somme au ministère des finances.

Les tribunaux n'acceptent pas d'excuses.

Les taxes d'enregistrement

Source : <http://www.fisconet.fgov.be/fr/?frame.dll&root=v:/FisconetFra.2/&versie=04&type=regw!INH&>

Lors de l'acquisition d'une maison ou lors du contrat de crédit vous devrez payer une taxe d'enregistrement unique. Celle-ci est échéante, si l'acte en question est activé chez le notaire. Celui-ci encaisse la taxe et la transmet au ministère des finances.

Si vous achetez une maison ou un terrain, vous devez payer une taxe d'enregistrement de 12,5 % du prix de la maison et les frais. La taxe d'enregistrement ne concerne pas seulement l'achat, mais également l'échange ou d'autres formes d'acquisitions.

Si vous achetez la maison à un propriétaire officiel et vous recevez pour cela une prime d'achat de la Région wallonne, alors la taxe d'enregistrement tombe à 1,5 %.

La taxe d'enregistrement est calculée sur base de la valeur du contrat (prix et frais), c'est-à-dire sur base de la valeur générale du marché de l'objet acquis. La valeur générale du marché est la valeur minimale, qui est pris en compte comme base de calcul pour la taxe d'enregistrement.

Si l'acte notarial comptabilisé dans la valeur du contrat n'est pas conforme au prix effectif pour l'objet (si donc un autre prix que le prix officiel a été convenu), alors aussi bien l'acheteur que le vendeur sont punissables. Si le prix effectif se trouve au-dessus de 1/8 de la valeur donnée, alors une punition et un rappel de paiement vous menacent. Si le prix payé se trouve en dessous de la valeur effective de la maison, alors la valeur effective doit être évaluée et notée dans l'acte.

Si vous vendez la maison endéans les deux ans après son achat, on vous rembourse 7,5 % de 12,5 % de taxe d'enregistrement, sauf si la revente de la maison est en dessous du prix de l'achat.

Si un immobilier, qui en indivision est en possession commune de plusieurs propriétaires, est partagé ou si une partie appartenant à un propriétaire est cédée à un autre propriétaire, alors une taxe d'enregistrement de 1 % est exigible (sur l'ensemble, si l'immobilier n'appartient après plus qu'à un propriétaire) (ou sur la valeur de la partie acquise, si l'immobilier appartient après encore à plusieurs propriétaires).

Si le bénéficiaire d'un immobilier devient son propriétaire (par exemple le partenaire survivant), alors une taxe d'enregistrement de 1 % sur la valeur de l'immobilier est également exigible.

Si l'objet, à la suite d'une offre ou d'un héritage, devient la propriété d'une personne, alors elle est soumise aux règles de la donation ou de l'héritage.

Si l'objet est à classer dans la catégorie des logements modestes (valeur cadastrale en dessous de 745 euros), alors la taxe d'enregistrement est limitée à 6 %.

Impôts sur l'héritage

Moins d'impôts sur l'héritage et la donation

Le Parlement wallon vient d'adopter sur proposition du Ministre Daerden le projet de décret modifiant les règles et les taux en matière de droit de donation et de succession.

Nous vous donnons ci-après un aperçu de ces informations concernant le logement ou les objets qui se trouvent dans le logement. La réforme fiscale wallonne touche également la transmission d'entreprises. Celle-ci ne fait pas l'objet du présent chapitre. Pour de plus amples informations, veuillez consulter votre notaire.

Donation de biens meubles

(Argent liquide, bijoux, mobilier, véhicules, actions cotées ou non, obligations ...)

Les taux sont réduits. Dès à présent, ils sont réduits :

- en ligne directe (entre époux ou cohabitants légaux ou entre parents et enfants) de 3 à 30 % (= taux antérieur) à un taux unique de 3 %
- entre frères et soeurs, oncles ou tantes et neveux ou nièces de 20 à 65 % (= taux antérieur) à un taux unique de 5 %
- entre toute autre personne de 25 à 80 % (= taux antérieur) à un taux unique de 7 %.

Droits de succession des biens meubles

(biens donnés dans les trois ans précédant le décès du donateur)

Les mêmes taux seront d'application que pour la donation de biens meubles.

Droits de donation ou de succession pour l'immeuble familial

Si une maison, à la suite d'un héritage ou d'une donation, devient votre propriété, alors un impôt est exigible, dont le montant est calculé en fonction du grade de parenté et de la valeur de la maison.

Valeur de l'héritage		Pourcentage du entre couple et héritier de ligne directe (enfants, parents, petits-fils)		
De	à	Avant la réforme	Après la réforme	
0,01	12.500	3 %	0 %	- €

12.500,01	25.000	4 %	0% : valeur totale de l'héritage < 125.000 euros 1 % : valeur totale de l'héritage > 125.000 euros	-
25.000,01	50.000	5 %	2 %	250
50.000,01	100.000	7 %	5 %	750
100.000,01	150.000	10 %	5 %	750
150.000,01	175.000	14 %	5 %	750
175.000,01	250.000	18 %	12 %	7.000
250.000,01	500.00	24 %	24 %	16.000
Plus de 500.000		30 %	30 %	76.000

Remarque : le donateur doit avoir résidé dans l'habitation depuis au moins 5 ans (à prouver par un extrait du registre de la population).

Exemple : Mr. XY hérite la maison d'une valeur de 100.000 €. Avant, les droits de successions s'élèvent à 4.750 €. Après la réforme, il ne payera plus que 3.000 €.

Donations aux fondations ou organismes à but désintéressés

- le taux est réduit de 6.6 % à 5.5 % pour les donations aux communes, provinces, établissements publics communaux et provinciaux, intercommunales, sociétés agréées par la SWL, fonds du logement des familles nombreuses ...
- le taux est réduit de 8.8 % à 7% pour les donations aux asbl ; mutualités, unions professionnelles, fondations d'utilité publique ...
- le taux est réduit à 0 % pour les donations aux communautés, régions et aux personnes morales de droit public créées par décret.

Plus d'informations ?

Chez un conseiller fiscal de confiance. Vous trouverez tous les conseillers fiscaux reconnus sur www.ipcf.be