



Depuis le 1er janvier 2016, le Gouvernement wallon a mis en place un nouvel avantage fiscal en matière de crédit hypothécaire baptisé le « Chèque Habitat ».

### **Caractéristiques générales de l'avantage**

Le Chèque Habitat profite davantage aux citoyens qui ont réellement besoin de cette aide pour acquérir leur logement.  
En effet :

- le montant du Chèque Habitat est plus important quand le revenu de l'individu est plus faible ;
- le montant du Chèque Habitat est plus important en fonction du nombre d'enfants à charge (125€/enfant) et ce, dès le premier enfant ;
- le montant du Chèque Habitat est de zéro quand le revenu de l'individu est suffisamment élevé (81.000€ de revenus net imposable - *indexés à 86.322 € en 2020*) pour lui permettre d'acquérir aisément son logement ;
- le Chèque Habitat soutient l'achat de la 1ère habitation et non la construction d'extension (véranda, abris de jardin, ...).
- le Chèque habitat est une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt.

### **Implications de la mise en œuvre de cet avantage**

L'avantage vise à faciliter l'accès à la propriété, en particulier pour ceux qui disposent de revenus moyens ou modestes.

**Cependant, il est nécessaire de rassurer ceux qui bénéficiaient du « bonus logement » (emprunts hypothécaires conclus jusqu'au 31 décembre 2015) :**

Le bonus logement est maintenu mais les plafonds restent désormais fixés à ceux du 1er janvier 2015.

Depuis le 1er novembre 2015, il n'est plus possible de prolonger la durée du bénéfice du bonus logement en allongeant la durée du remboursement de l'emprunt.

### **Conditions d'octroi**

Les conditions d'octroi reprises ci-dessous sont cumulatives :

1. Un emprunt relatif au financement de l'habitation, d'une durée minimale de 10 ans, couvert par une inscription hypothécaire;
2. Acquisition d'un bien immobilier (habitation) dont il faut devenir propriétaire même à titre partiel, attestée par la passation d'un acte de propriété en principe au 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit. Un emprunt hypothécaire contracté pour financer des travaux (1) n'ouvre donc le droit au

Chèque Habitat que s'ils sont « concomitants » à l'achat (2);

(1)(2) dans ce cas, voyez le mécanisme de l'accesspack et des prêts à taux zéro appelés Ecopack/Rénopack sur le site de la SWCs ([www.swcs.be](http://www.swcs.be)) ou du FLW si vous avez 3 enfants et plus ([www.flw.be](http://www.flw.be))

3. L'habitation doit être propre et le rester. Sur le plan fiscal, une habitation est considérée comme « propre » si elle est occupée personnellement par son propriétaire. Des exceptions existent et sont prévues par la législation fiscale (ex : travaux, ...);
4. L'habitation doit être unique. La notion habitation « unique » signifie que le propriétaire ne peut pas, à côté de l'habitation en question, posséder d'autres habitations qu'il soit (co)propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier, superficiaire, emphytéote ou possesseur.

Le moment auquel s'apprécie le caractère unique de l'habitation est le 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit.

Cependant, il existe des exceptions ; conformément à la législation fiscale actuelle, il n'est pas tenu compte :

- d'une autre habitation dont vous êtes copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ;
- d'une autre habitation si celle-ci est mise en vente au 31 décembre de l'année de conclusion du crédit pour autant qu'elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Par ailleurs, dans le nouveau dispositif, les cas d'exceptions précités sont étendus : on peut également ne pas tenir compte des habitations louées via une AIS ou une SLSP.

Si l'habitation ne reste pas unique (i.e. si l'unicité est rencontrée au moment de la conclusion du crédit, mais pas après), l'avantage est réduit et porté à celui existant à partir de la 11<sup>ème</sup> année (50%).

## Modalités d'octroi

1. Octroi d'un avantage fiscal, individualisé, sous la forme d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt ;
2. L'avantage fiscal est accordé dès l'exercice d'imposition qui suit l'année de conclusion du crédit ;
3. Durée de l'avantage : 20 ans maximum. Le nombre de réductions (ou crédits) d'impôt auquel a droit le contribuable au cours de sa vie est fixé à maximum 20 réductions (= 20 « droits de tirage »);  
Si la condition de propriété n'est plus rencontrée, le droit est suspendu.  
Exemple : Thomas devient propriétaire. Il bénéficie annuellement de l'avantage. La 4<sup>ème</sup> année, il n'est plus propriétaire. La 5<sup>ème</sup> année, il redevient propriétaire. Il récupère son droit pour 17 années, soit 20 droits de tirage au total.
4. Montants : l'avantage n'est octroyé que pour les revenus inférieurs à 81.000 euros ([indexés à 86.322 € en 2020](#)). Par revenu, on entend ici le revenu net imposable (il se compose des revenus de biens immobiliers, des revenus de capitaux et biens mobiliers, des revenus nets professionnels et des revenus divers, déductions faites des charges professionnelles et des rentes alimentaires et constitue la base de calcul de l'impôt)

L'avantage est composé de deux parties :

- un montant forfaitaire « enfant », à savoir 125€/enfant. Ce montant est accordé 1 seule fois par enfant et est réparti entre les 2 parents ;
- un montant variable, fonction des revenus du contribuable.

5. Le montant variable est déterminé de la manière suivante :
  - Le montant variable de référence (montant variable maximal = MVM = 1520€) est octroyé pour les revenus nets imposables allant jusqu'à 21.000 euros ([indexés à 22.380 € en 2020](#));
  - Pour les revenus nets imposables supérieurs à ce montant, l'excédent par rapport à 21.000 euros ([indexés à 22.380 € en 2020](#)) est multiplié par un coefficient (1,275%) et déduit du montant variable maximal (=MVM)

*Exemple : Eliane devient propriétaire mais son revenu est supérieur à 81.000 euros les trois premières années. Son avantage est de 0€ pendant ces trois premières années. La 4<sup>ème</sup> année et jusque la 20<sup>ème</sup> année, son revenu est de 65.000€. Elle obtient pendant 17 ans un avantage calculé en fonction de ce revenu de 65.000€.*

6. L'avantage est individuel. L'avantage de Monsieur va donc s'ajouter à celui de Madame si les conditions précitées sont rencontrées.
7. L'avantage tel que déterminé ci-dessus est octroyé les 10 premières fois. Il est réduit de 50% les 10 dernières fois ;
8. Le montant de l'avantage est limité à la somme des remboursements de l'année en intérêts et capital et de la prime d'assurance vie individuelle liée à l'emprunt hypothécaire ;
  1. Exemple : Isolé, Jean-Claude emprunte (emprunt hypothécaire) 50.000€. Son annuité pour un prêt de 30 ans à du 4% est de 2.840 euros. Son avantage sera complet.

2. Exemple : Isolé, René emprunte 10.000€ (emprunt hypothécaire) et 40.000€ (mandat hypothécaire). Son annuité pour un prêt de 10.000€ de 30 ans à du 4% est de 568 euros. Son avantage sera limité à 568€.
9. L'octroi de l'avantage est indépendant du bénéficiaire ou pas d'un régime antérieur, mais cela suppose le respect de l'ensemble des conditions.
10. Il est procédé à une vérification du respect des conditions annuellement.

## Calcul

### Rappel :

- L'avantage est **individuel**. Son montant qui va varier en fonction des revenus est basé sur un calcul dont les résultats sont repris dans un [tableau](#).  
**Le montant variable maximal est de 1520 €, hors forfait par enfant**. Il est octroyé pour les revenus nets imposables allant jusqu'à 21 000 € (*indexés à 22.273€ en 2019*). Pour les revenus supérieurs à ce montant, l'excédent par rapport à 21 000 € (*indexés à 22.273€ en 2019*) est multiplié par un coefficient (1,275 %) et déduit du montant variable maximal.
- **Si vous avez des enfants, on ajoutera 125€ par enfant**. Ce montant est accordé une fois pour les deux parents.
- Pour les revenus nets imposables supérieurs à 81.000 euros (*indexés à 85.911€ en 2019*), le montant de l'avantage est de zéro.

**Voici comment faire votre calcul. Munissez-vous pour ce faire de vos revenus nets imposables figurant sur votre avertissement extrait de rôle** (et de ceux des personnes ayant conclu le prêt avec vous, le cas échéant) et du tableau :

#### 1. Calcul du montant variable pour X :

- Revenus nets imposables de X = 23.000 €.
- Soit vous allez dans la grille

Revenus	21.000	23.000	25.000	27.000	29.000	31.000	33.000	35.000	37.000	39.000	41.000
	1.520	1.495	1.469	1.444	1.418	1.393	1.367	1.342	1.316	1.291	1.265



**Vous obtenez donc le montant de 1.495 €**

- Soit vous effectuez le calcul suivant :  
1520 - ((différence entre votre revenu, soit 23.000 € et 21.000 €) x 1,275%), ce qui donne :  
1520 - ((23.000 - 21.000) x 1,275%) = **1.495 €**
- Si vous avez un partenaire, vous refaites le même calcul en tenant compte de ses revenus nets imposables
- Vous ajoutez au résultat le **montant forfaitaire** de 125 € par enfant, une seule fois.

## Procédure

Si vous avez contracté un emprunt hypothécaire en 2019 pour acheter votre logement propre et unique, c'est lors de l'exercice d'imposition 2020 que vous devrez déclarer celui-ci pour pouvoir bénéficier du Chèque-Habitat, pour autant bien entendu que toutes les conditions soient réunies.



## Contact

Au Département du Logement de la Région wallonne, dans les [info-conseils logement](#) et dans les Espaces Wallonie, une équipe dynamique de professionnels compétents vous fournit les explications de base indispensables.



Service Public de Wallonie  
Département du Logement  
Chèque-Habitat

Pour des explications plus précises, en fonction de votre situation fiscale particulière, vous pouvez contacter le call-center du SPF Finances : 0257 257 57 (tarif normal) ou via le [formulaire de contact](#).

### Fiche descriptive

 Français	 Deutsch
<input type="checkbox"/> <a href="#">Chèque-habitat - Fiche descriptive</a>	Nicht verfügbar
<input type="checkbox"/> <a href="#">Chèque-habitat - Présentation détaillée</a>	Nicht verfügbar

### Formulaires & annexes

 Français	 Deutsch
Chèque-habitat - Graphiques et exemples 	Nicht verfügbar

### Liens utiles

- [En cas de litige - Service du Médiateur](#)