

Depuis juillet 2014, la fiscalité immobilière est devenue une compétence régionale. A partir de l'exercice 2015, l'octroi d'avantages fiscaux pour l'acquisition ou la construction d'une habitation sera concrètement du ressort des régions (Région wallonne, Région flamande et Région de Bruxelles-Capitale).

Avant le 01 janvier 2015

Pour les personnes qui souscrivent un emprunt hypothécaire pour l'achat, la rénovation ou la conservation d'une habitation, avant cette date, tout reste comme avant. Précisons-le ! Il ne suffit pas d'obtenir un prêt hypothécaire pour le 31 décembre 2014. C'est la date de la passation de l'acte hypothécaire chez le notaire qui est décisive.

Pour les refinancements : lorsque l'emprunt a été contracté en remplacement d'un emprunt existant, la date de l'acte authentique est celle de l'emprunt initial.

Lorsqu'un acte authentique n'est pas exigé (c'est par exemple le cas lors d'une reprise d'encours dans le cadre d'une ouverture de crédit), c'est la date d'acceptation de l'offre de crédit qui est déterminante

L'emprunteur profitera d'avantages fiscaux s'élevant à un montant maximal de 2.280 euros par personne. Pour autant que l'habitation soit propre et unique, durant les dix premières années du prêt, ce montant sera majoré de 760 euros. Les personnes qui ont trois enfants à charge pourront ajouter 80 euros à ce montant. Nous arrivons donc à une déduction maximale de 3.120 euros par personne, soit 6.240 euros pour une famille.

Après le 01 janvier 2015 : Bruxelles

Les bruxellois ont décidé de conserver le bonus logement inchangé jusqu'au moins 2017 (période d'observation). Par ailleurs, une évaluation générale du mécanisme sera effectuée. Il est notamment question de permettre de remplacer cet avantage fiscal par une réduction des droits d'enregistrement à l'achat d'un bien. Et, de façon générale, de réduire les droits d'enregistrement pour ceux qui s'installeraient durablement dans la Région.

Il s'agit d'une stratégie délibérée, dans l'espoir d'attirer de plus nombreux Wallons et Flamands dans la capitale. Et de fait : ceux-ci y travaillent, mais ils paient leurs impôts en Wallonie ou en Flandre.

Après le 01 janvier 2015 : Wallonie



Dans la déclaration du gouvernement sous le titre « Oser, innover, rassembler ». Des changements sont évidemment attendus en Wallonie.

L'avantage fiscal accordé aux prêts hypothécaires déjà conclus est maintenu. Cependant, il ne serait plus possible d'allonger la durée de l'avantage fiscal au-delà de la durée initiale du prêt.

Dès le 1er janvier 2015, les Wallons convertiraient le bonus en une réduction d'impôt de 40%. Rien n'est encore abouti, Paul Furlan, le ministre wallon du logement aurait évoqué dernièrement dans Le Soir la suppression du précompte immobilier afin de compenser la disparition (>< réduction) du bonus logement. Affaire à suivre courant 2015.

Après le 01 janvier 2015 : Flandre

Les autorités flamandes introduisent une modification.

Pour les personnes qui bénéficient déjà du bonus logement : la valeur du bonus logement ne sera plus indexée pendant deux ans.

Les personnes qui achètent après le 1er janvier bénéficieront durant les dix premières années d'un avantage fiscal de maximum 2.280 euros (par personne). Après dix ans, ce montant sera réduit de 760 euros, pour passer à 1.520 euros. La déductibilité passera à 40%.

CE QU'IL FAUT RETENIR

1/ dès le 01/01/2015, une seule certitude : la fiscalité immobilière évoluera

2/ Pour vos refinancements de crédit, vous n'êtes pas contraints par cette date limite du 31/12

3/ C'est d'autant plus rassurant car les banques sont toutes surchargées de demandes et le délai de traitement des dossiers est exceptionnellement long.

4/ Prenez rendez-vous chez Maxel pour refinancer votre crédit, nous choisirons la banque qui répondra au mieux à votre profil et vos attentes

