SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Avant-projet de décret du … (date) modifiant le Code des impôts sur les revenus concernant les dépenses pour habitation propre et unique

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le Ministre du Logement est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Article 1er. L'article 145/46bis du Code des impôts sur les revenus, inséré par le décret du 17 décembre 2015 et modifié par le décret du 20 juillet 2016, est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Les alinéas 1er et 2 ne s'appliquent pas lorsque la prolongation de la durée du crédit résulte d'un report de paiement accordé au contribuable à sa demande en raison des effets de la crise sanitaire Covid-19 pour la période comprise entre le 1er avril 2020 et le 30 juin 2021 dans le cadre des chartes « report de paiement du crédit hypothécaire ».

L'alinéa 3 n'est toutefois applicable que dans la mesure où la prolongation n'excède pas la dernière période imposable de la durée contractuellement prévue aux alinéas 1 et 2.

Art. 2. Le présent décret produit ses effets à partir de l'année de revenus 2021.

Namur, le … (date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement,

Christophe COLLIGNON

EXPOSE DES MOTIFS

Les personnes touchées sur le plan financier par la crise du coronavirus ont pu demander à leur banque un report de paiement de leur crédit hypothécaire (chartes « report de paiement du crédit hypothécaire »).

Ce report signifie que l'emprunteur ne doit pas rembourser son crédit (capital et intérêts) pendant la durée du report.

Ce report a pour effet que la durée du crédit est prolongée au maximum de la période de report du paiement accordée. En l'occurrence, le report maximum prévu par les deux chartes cumulées est de 9 mois.

Cela signifie que l'emprunteur terminera de rembourser son crédit plus tard qu'au terme initialement prévu.

Pour bénéficier de ce report visé par les chartes, les conditions suivantes devaient être réunies :

1. la crise du coronavirus a entraîné la baisse ou la disparition des revenus du fait :
   - d'un chômage temporaire ou complet ;
   - d'une maladie consécutive au Covid-19 ;
   - d'une fermeture du commerce ;
   - de mesures transitoires.

   Pour les couples, il suffit que le revenu de l'un des partenaires ait diminué ou disparu du fait de la crise du coronavirus.
2. Au 1er février 2020, il n'existait aucun retard de remboursement du crédit hypothécaire pour lequel un report est demandé.
3. Le crédit hypothécaire a été contracté pour l'habitation unique et la résidence principale en Belgique du/des emprunteur(s) au moment de la demande de report.
4. Au moment de la demande de report de paiement, le total des actifs mobiliers sur les comptes à vue et d'épargne et dans un portefeuille d'investissement auprès de la banque propre ou d'une autre banque est inférieur à 25.000 euros. L'épargne-pension n'est pas prise en compte dans ce calcul.

Et le report de paiement se présente comme suit :

- pour les emprunteurs dont les revenus nets mensuels du ménage sont inférieurs ou égaux à 1.700,00 € : l'emprunteur peut reporter le paiement de son prêt hypothécaire sans intérêts supplémentaires pendant la période de report. Une fois cette période écoulée, les paiements reprendront avec les mêmes échéances mensuelles qu'auparavant.
- pour tous les autres emprunteurs : l'emprunteur peut reporter le paiement de son crédit hypothécaire. Lorsque la période de report sera terminée, les paiements reprendront avec des échéances mensuelles adaptées puisque les intérêts reportés seront comptabilisés.

Pour les demandes introduites jusqu'au 30 avril 2020 inclus, un report de paiement de 6 mois au maximum pouvait être obtenu, ce jusqu'au 31 octobre 2020 au plus tard.

Pour les demandes introduites après le 30 avril 2020, la date limite restait fixée au 31 octobre 2020.

Néanmoins, toute personne ayant déjà bénéficié du report de paiement pouvait demander une prolongation de ce report de paiement jusqu'au 31 décembre 2020 si, au moment de la demande de prolongation, il était toujours satisfait aux conditions pour obtenir le report de paiement initial.

La demande de prolongation du report de paiement du crédit hypothécaire devait, dans tous les cas, être introduite entre le 1er et le 20 septembre.

Enfin, la seconde charte prévoit la possibilité d'un second report de maximum 3 mois entre le 1er janvier et le 30 juin 2021.

La prolongation de la durée du crédit peut avoir un impact sur les avantages fiscaux qu'un contribuable retire de son prêt hypothécaire.

En effet, le législateur wallon a prévu une règle d'inopposabilité qui exclut toute prolongation d'un contrat et n'offre dès lors plus le moindre avantage fiscal pour cette prolongation. Cela concerne par exemple le bonus logement, etc. Par ailleurs, le chèque-habitat, réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt, est accordé dès l'exercice d'imposition qui suit l'année de conclusion du crédit pour une durée de vingt ans ou fixé à maximum vingt réductions au cours de la vie du contribuable. Concernant ce dispositif, il n'existe pas de règle d'inopposabilité. Par conséquent, le report de dépenses se réalise en fin de contrat.

Il est à noter également que la SWCS et ses guichets que le FLW sont membres de Febelfin, ont également mis en place les règles retenues dans le cadre des chartes et ont adapté les modèles d'attestation.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1.

La prolongation de la durée du crédit a un impact sur les avantages fiscaux qu'un contribuable retire de son prêt hypothécaire.

En effet, depuis le 1er février 2016, le législateur wallon a prévu une règle d'inopposabilité qui s'oppose à toute prolongation d'un contrat et n'offre dès lors plus le moindre avantage fiscal pour cette prolongation.

Cet article complète l'article 145/46bis du Code des impôts sur les revenus et introduit une exception à la règle d'inopposabilité.

Cette exception permet la prolongation de la durée du crédit, limitée toutefois à la durée restante de la dernière période imposable visée par la durée initiale contractuellement prévue.

Article 2.

Cet article fixe l'entrée en vigueur à partir de l'année de revenus 2021.