

Réduire sa consommation d'énergie,  
c'est investir pour le futur.  
Avantages fiscaux et primes.



vivre Confiant





Vous rêvez de rendre votre habitation toujours plus agréable.

En l'agrandissant grâce à une véranda, en réaménageant la terrasse et le jardin ou encore, en installant une nouvelle cuisine équipée.

Mais peut-être avez-vous d'autres priorités : refaire la toiture ou moderniser l'installation de chauffage. Les économies d'énergie ne profitent pas seulement à l'environnement mais aussi à votre portefeuille.

Pour vos projets de rénovation, d'aménagement ou pour un achat immobilier, choisir un **Prêt Confort Habitation** est la **bonne solution**.

Le Prêt Confort Habitation, un prêt à tempérament soumis à la loi sur le crédit à la consommation, présente en effet les avantages suivants :

#### ■ **Aucuns frais annexes**

Il n'y a pas d'inscription hypothécaire pour un prêt à tempérament, **vous évitez ainsi les frais d'acte hypothécaire et de notaire**.

#### ■ **Budget toujours en équilibre**

Grâce aux **mensualités fixes** pendant toute la durée de votre prêt, vous gardez votre budget en permanence sous contrôle, et évitez les mauvaises surprises.

#### ■ **Mensualités allégées**

Pour un crédit se situant généralement entre 2.500 et 50.000 euros, le Prêt Confort Habitation est la **solution financière la plus favorable** dans la mesure où, en fonction du montant emprunté, vous pouvez étaler vos remboursements sur **une durée allant jusqu'à 120 mois**.

## ■ Montant emprunté disponible rapidement

Grâce aux **formalités simples et réduites**, - pas d'intervention d'un notaire - votre Prêt Confort Habitation vous est **accordé dans les meilleurs délais**.

En effet, dès l'acceptation de votre demande, et sur simple présentation d'un bon de commande officiel, d'un devis ou d'une facture, vous disposez de votre argent.

## ■ Economies d'impôts

Le gouvernement fédéral vous donne également un coup de pouce en vous accordant des avantages fiscaux. Vous avez la possibilité dans certains cas de **déduire fiscalement les intérêts** payés dans le cadre du Prêt Confort Habitation.

## ■ Energy@home

Energy@home est une formule du prêt Confort Habitation qui vous permet de réaliser, à des conditions avantageuses, des travaux qui favorisent les économies d'énergie comme la réfection d'un toit, la pose de double voire de triple vitrage, la pose de panneaux solaires ou de vannes thermostatiques par exemple. Ces investissements visant à économiser l'énergie sont pris en compte pour l'obtention de primes et/ou subsides octroyés par le gouvernement.



Cette brochure reprend les grandes lignes de l'ensemble des primes et incitants octroyés par les instances fédérales, régionales ou communales. Pour une information plus détaillée, nous vous invitons à consulter les sites Internet des différentes instances que nous mentionnons.

Nous insistons sur le fait que chaque prime fait l'objet d'une procédure de demande spécifique qu'il faut, dans certains cas, introduire longtemps à l'avance. Référez-vous également au **site Internet** pour connaître la procédure de demande propre à chaque type de prime.

## I. Mesures d'encouragement fédérales

---

### 1. Déduction ordinaire d'intérêts

- Si vous souscrivez un prêt pour acquérir ou conserver un bien immobilier, vous pouvez **déduire les intérêts de ce prêt du montant de vos revenus immobiliers imposables**. Il s'agit des revenus imposables en relation avec les habitations, bâtiments, terrains, etc.
- **Aucune condition spéciale** n'est requise quant à la forme du crédit souscrit. Il peut s'agir de toute forme de crédit à court ou à long terme. Les intérêts payés dans le cadre d'un prêt à tempérament entrent donc parfaitement dans le cadre de la déduction ordinaire d'intérêts. Aucune durée de prêt minimale n'est stipulée par la loi.
- Le prêt doit avoir été souscrit "**spécifiquement**" pour **acquérir un bien immobilier ou le conserver**. Ainsi, le montant emprunté doit être appliqué directement :

- soit à la **construction** ou à **l'achat** d'un bien **immobilier quelconque à des fins privées**, comme par exemple, une **habitation**, l'achat d'un **terrain**.

- soit au maintien **du bon état** d'un bien immobilier **par des travaux de transformation ou d'amélioration**, tels la réparation d'un toit, l'installation d'une nouvelle cuisine ou d'une salle de bain, l'aménagement d'un accès ou d'une terrasse.



- Pour les prêts contractés jusqu'au 31/12/2004 inclus, la déduction ordinaire d'intérêts est limitée au montant des revenus immobiliers imposables. Les revenus immobiliers imposables d'une habitation équivalent à son revenu cadastral (RC).

Pour les prêts contractés à partir du 01/01/2005, le RC de l'habitation propre et unique ne doit plus être déclaré. Il en résulte que l'on ne peut également plus déduire d'intérêts.

Il existe néanmoins **quelques exceptions**:

- S'il y a encore déduction d'intérêts d'anciens crédits pour habitation propre et unique, c.-à-d. des crédits contractés avant 2005, le RC habitation propre et unique reste néanmoins imposable et les intérêts de ce RC restent déductibles.
- Pour des biens immobiliers autres que l'habitation propre et unique (par exemple une habitation mise en location, une seconde résidence, etc..), le RC doit cependant encore être déclaré. De cette manière, les intérêts de prêts qui se rapportent à ces biens immobiliers peuvent quand même encore être déduits.

Les intérêts de prêts se rapportant à la partie privée d'un bien immobilier utilisé à des fins professionnelles peuvent éventuellement être déduits du RC du bien immobilier. Les intérêts de prêts se rapportant à la partie professionnelle du bien immobilier peuvent être déduits en tant que charges professionnelles.

**Exemple :** un propriétaire contracte un prêt pour le renouvellement du toit de son habitation. Il utilise l'habitation pour 1/3 à des fins professionnelles.

### **La règle suivante est d'application :**

- **2/3 des intérêts payés** sont éventuellement déductibles du RC.
- **1/3 des intérêts payés** sont fiscalement déductibles en tant que charges d'exploitation des revenus professionnels.

Les intérêts de biens mobiliers à usage privé ne sont pas fiscalement déductibles.

Pour des biens mobiliers utilisés en partie à des fins privées et en partie à des fins professionnelles, les intérêts du prêt pour la partie relative à l'usage privé du bien ne sont pas fiscalement déductibles. Les intérêts pour la partie du prêt relative à l'usage professionnel du bien sont déductibles en tant que charges professionnelles (voir exemple précédent).

## 2. Taux de TVA réduit

Les **habitations neuves** sont soumises à un taux de **TVA de 21%**. Des travaux de rénovation ou d'entretien effectués à une habitation de minimum 5 ans vous donnent la possibilité, sous certaines conditions, de bénéficier d'un taux de TVA réduit de 6% et ce jusqu'au 31 décembre 2010. Cette disposition est également intéressante pour les mesures d'économie d'énergie : placement d'isolation, chauffe-eau à énergie solaire, panneaux photovoltaïques, remplacement de la chaudière. Toutefois, pour bénéficier du taux réduit de 6%, vous devez respecter les conditions suivantes :

- Vous devez transformer, rénover, améliorer, réparer et entretenir votre habitation.  
Démolir entièrement une vieille habitation et la reconstruire ou ne garder que les murs n'est pas permis (les travaux de nettoyage courants sont également exclus).
- L'habitation doit être destinée à un **usage privé**. Les immeubles de bureau et commerces ne peuvent bénéficier du taux réduit.
- Vous devez confier les travaux à un **entrepreneur agréé**.
- Vous devez délivrer à votre entrepreneur une attestation par laquelle vous déclarez que l'habitation a plus de 5 ans et qu'elle sera destinée à un usage privé.



Jusqu'au 31 décembre 2010, le taux de TVA de 6% sera d'application pour les logements de 5 ans et plus. Saisissez cette opportunité.

### 3. Réductions d'impôts pour travaux limitant la consommation d'énergie

Lorsque vous effectuerez vos travaux de rénovation, **pensez à mettre en œuvre les principes d'utilisation rationnelle de l'énergie (U.R.E.)**. Ces principes ont pour finalité de **réduire la consommation globale d'énergie** et donc de réaliser des économies, ce qui vous permet en plus de **préserver l'environnement**.

Depuis le début de l'année 2003, les autorités fédérales vous accordent une diminution d'impôts si vous effectuez des **travaux dans votre habitation qui auront pour effet de diminuer votre consommation d'énergie**.

Ainsi, les mesures suivantes seront "récompensées" comme suit :

Mesure	Montant déductible
1. Remplacement d'une ancienne chaudière	40%
2. Chauffage de l'eau sanitaire par énergie solaire	40%
3. Installation de panneaux solaires	40%
4. Double vitrage	40%
5. Isolation du toit	40%
6. Réglage du chauffage central au moyen de vannes thermostatiques	40%
7. Installation d'une pompe à chaleur géothermique	40%
8. Audit énergétique de l'habitation	40%

En effectuant ces travaux, vous pourrez obtenir **une diminution des dépenses sur votre déclaration fiscale jusqu'à 1.280 euros (exercice 2007/revenus 2006)**.

Les travaux doivent être effectués par un entrepreneur agréé (mesure 1 à 7) ou un auditeur en énergie (mesure 8).

Pour en savoir plus :



## II. Primes et mesures d'encouragement régionales

### 1. Primes en Région wallonne

La Région wallonne accorde des **primes à la construction** et participe notamment aux travaux de rénovation en profondeur, à la transformation en logement d'un bâtiment non résidentiel et à la démolition de maisons en ruine.

Parlons de la **prime à la rénovation** pour les travaux d'amélioration et des autres interventions visant à garantir une utilisation rationnelle de l'énergie dans son habitation. Cette prime peut notamment être sollicitée pour la rénovation de la toiture, les travaux de menuiserie ou d'électricité, la lutte contre l'humidité ainsi que l'isolation du toit, des murs et des sols, le placement de double vitrage ou l'amélioration de l'éclairage naturel et de la ventilation.

#### Afin de pouvoir bénéficier de cette prime à la rénovation, vous devez :

- être âgé de 18 ans au moins
- être propriétaire du logement à rénover (ou pouvoir faire valoir un droit quelconque sur ce logement)
- vous engager à ne pas céder le logement au cours des 5 premières années et à l'occuper, le louer ou le mettre à la disposition de parents en tant que résidence principale.



En règle générale, **la prime correspond à 20% du montant facturé** (hors TVA), avec un maximum de **1.480 euros**. Toutefois, pour les personnes à faibles revenus, l'intervention peut atteindre, dans le meilleur des cas, **40% de la facture plafonnée à 2.980 euros**. Un certain pourcentage de majoration est ensuite appliqué, par exemple 20% par enfant à charge si vous habitez personnellement le logement.

Par ailleurs, le bâtiment doit être situé en Wallonie, avoir été occupé pour la première fois il y a plus de 15 ans et avoir été déclaré bâtiment à rénover par un expert.

Depuis le 1er janvier 2004, la Région wallonne accorde encore **des primes à l'énergie** dans les domaines :

### ■ de l'isolation

#### ■ Isolation du toit

Quand un entrepreneur enregistré place l'isolation, la prime s'élève à **5 euros par m<sup>2</sup> isolé**. Si vous effectuez les travaux **vous-même**, une prime de 2 euros par m<sup>2</sup> est allouée. **La prime maximale accordée est de 600 euros par an et par habitation**. A certaines conditions, une réduction d'impôt de 40% du montant des travaux peut être octroyée (avec un maximum de 1.280 euros).

#### ■ Remplacement du simple et du double vitrage.

La prime s'élève à **25 euros par m<sup>2</sup> de vitrage** placé. Lorsque le châssis est également remplacé, la prime est calculée sur la base des mesures extérieures du châssis. **Le montant maximum alloué est de 1.000 euros par an et par habitation**. A certaines conditions, une réduction d'impôt de 40% du montant des travaux peut être octroyée (avec un maximum de 1.280 euros).

#### ■ Isolation des murs

La prime s'élève à **10 euros par m<sup>2</sup>** de murs extérieurs isolés ou de murs adjacents à un local non chauffé, à l'abri du gel. **Le montant maximum alloué est de 1.000 euros par an et par habitation**.

#### ■ Isolation du sol.

La prime s'élève à **10 euros par m<sup>2</sup>** de superficie de plancher isolée. **La prime maximale accordée est de 850 euros par an et par habitation**.

#### ■ Isolation des nouveaux logements

1.500 euros / logement

## ■ du chauffage

- Les chaudières au gaz à basse température
- Les chauffe-eau instantanés au gaz
- Les pompes à chaleur
- Les chaudières au bois
- Les poêles de masse au bois
- Les unités de micro-génération
- La régulation thermique (vannes thermostatiques, thermostat d'ambiance, sonde extérieure)
- L'audit énergétique / audit par thermographie

Les primes octroyées varient de 25 à 2.500 euros.

Pour en savoir plus :



## 2. Primes en Région de Bruxelles-Capitale

Depuis le 1er septembre 2002, la Région de Bruxelles-Capitale octroie une **prime à la rénovation de l'habitat** pour les travaux nécessaires à la salubrité, à la sécurité et à l'habitabilité ainsi que pour la modernisation d'un logement, l'amélioration de son confort ou l'installation d'une isolation acoustique des bruits liés au trafic routier. Le logement doit avoir été construit avant 1945 et avoir exclusivement une fonction résidentielle (ou revêtir une telle fonction après les travaux).

La **prime à l'embellissement des façades** représente un certain montant des frais de réparation, de nettoyage, d'entretien et d'embellissement des façades des habitations bordant les artères bruxelloises. Le bâtiment en question doit servir d'habitation au



moins pour les deux tiers. Il doit avoir plus de 25 ans, être attenant et avoir une façade côté rue.

Le montant de la prime varie en fonction de la localisation de l'habitation et de la situation financière du demandeur.

La Région de Bruxelles-Capitale autorise également des **réductions d'impôts pour les rénovations liées à l'utilisation rationnelle de l'énergie**, en ce compris le placement d'une nouvelle chaudière ou d'une installation au gaz naturel, d'une isolation thermique, d'un revêtement de façade, d'un double vitrage, l'installation d'un chauffe-eau solaire, ...

Pour tous les travaux effectués, la réduction s'élève à 40% de l'investissement. Pour les travaux effectués en 2006, la réduction d'impôts, tant pour les nouvelles constructions que les rénovations, atteint 1.280 euros.

En outre, la Région de Bruxelles-Capitale octroie des primes pour des appareils ménagers :

- Réfrigérateurs A+ : 75 euros
- Réfrigérateurs A++ : 150 euros
- Congélateurs A+ : 75 euros
- Congélateurs A++ : 150 euros
- Lave-linges AAA : 75 euros

Pour en savoir plus :

[www.curbain.be](http://www.curbain.be)  
[www.prime-renovation.irisnet.be](http://www.prime-renovation.irisnet.be)  
[www.confederationconstruction.be](http://www.confederationconstruction.be)

### 3. Primes en Région flamande

Des **réductions** sont accordées pour la transformation ou l'amélioration de logements existants et peuvent être réclamées tant par les propriétaires que les locataires après exécution des travaux.

La **prime à la réhabilitation** peut être octroyée lorsque des **travaux d'amélioration** sont effectués dans un logement faisant office de **résidence principale** du demandeur et pour autant que :

- les **revenus nets** de la 3<sup>ème</sup> année précédant la date de la demande ne dépassent pas **25.000 euros** augmentés de 1.300 euros par personne à charge.
- le **revenu cadastral** s'élève à maximum **1.200 euros**.

#### Quels sont les travaux d'amélioration pris en considération ?

- Les travaux d'amélioration au **toit**, aux **menuiseries extérieures**, aux **installations sanitaires**, aux **installations électriques**, aux **façades** et aux **traitements contre l'humidité** et ce pour des maisons qui ont au moins 20 ans.
- Les **travaux d'agrandissement** de votre séjour, de votre cuisine ou de votre chambre à coucher peuvent également dans certains cas bénéficier d'une prime.
- Les **mesures préventives contre l'empoisonnement au monoxyde de carbone**, tels que des travaux effectués sur une installation de chauffage



ou des travaux de ventilation en vue de lutter contre le risque de CO vous font bénéficier d'une prime fixe.

Par ailleurs, une **prime d'adaptation** peut être accordée pour l'aménagement d'un logement afin de permettre l'intégration d'un membre de la famille handicapé ou âgé. En ce qui concerne l'adaptation aux besoins particuliers des moins valides (construction, transformation ou aménagement supplémentaire), le Fonds flamand **pour l'intégration sociale** des personnes handicapées et les autorités provinciales ont également prévu une **intervention**.

Les primes à la réhabilitation et les primes d'adaptation peuvent être demandées pour autant que le revenu cadastral de l'habitation ne dépasse pas 1.200 euros.

Pour en savoir plus :

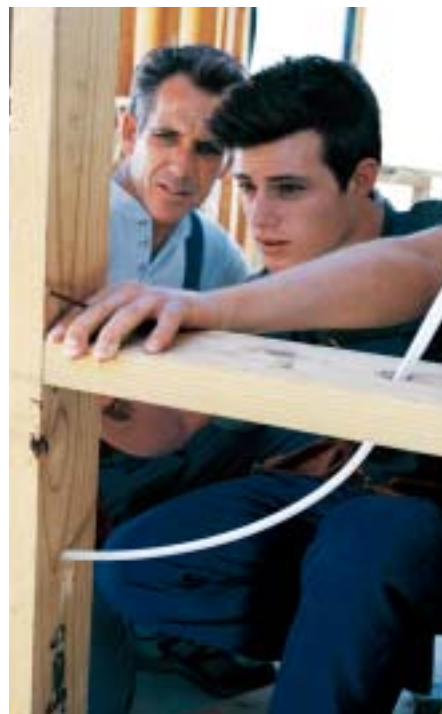
[www.wonen.vlaanderen.be](http://www.wonen.vlaanderen.be)  
[www.confederatiebouw.be](http://www.confederatiebouw.be)

### III. Primes communales

En plus des primes fédérales ou régionales, certaines communes octroient des primes supplémentaires pour des travaux de rénovation ou dont le but est de procéder à des économies d'énergie.

Pour en savoir plus :

[www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)  
[www.prime-renovation.irisnet.be](http://www.prime-renovation.irisnet.be)  
[www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)





## Bénéficiez des conditions avantageuses du Prêt Confort Habitation

---

Non seulement pour réaliser vos travaux d'aménagement mais aussi pour l'achat d'un terrain ou d'une habitation, le financement de frais de notaire ou de travaux visant l'économie d'énergie. Ainsi

- vous profiterez sans tarder d'un cadre de vie plus agréable et confortable ;
- vous éviterez des frais inutiles.

## Offrez à votre habitation une protection optimale

---

Si vous effectuez des travaux de rénovation ou de transformation importants, pensez à faire revoir la **couverture de votre contrat incendie**.

Avec **l'assurance Confort Habitation d'AXA**, **tout ce qui n'est pas explicitement exclu dans le contrat est couvert**.

## Et n'oubliez pas de protéger aussi votre famille !

---

L'assurance AXA Credit Protection protège votre famille contre les retombées financières d'un décès ou d'une invalidité. Pas de prime à payer d'emblée. Celle-ci est intégrée dans votre mensualité. En outre, une déclaration de bonne santé suffit à la souscription. En cas de décès, le **solde** du prêt Confort Habitation est **apuré**. En cas d'invalidité, la mensualité du prêt est **remboursée**.

Organisme prêteur : AXA Bank Belgium.

