

■ Notions

Certains crédits ouvrent le droit à la déduction des intérêts au-delà des revenus immobiliers. Ce qui revient à dire qu'on déduit d'autres revenus, les intérêts non absorbés par les revenus immobiliers : en général ceux du travail. Cette déduction est ainsi complémentaire à la première.

■ Conditions et limites

a. Conditions

- une hypothèque
- un crédit de 10 ans minimum
- le financement d'une maison neuve ou de transformations atteignant au moins EUR 21 830 dans une maison de plus de 15 ans
- ne pas être propriétaire d'autres immeubles

b. Limites

Les intérêts ne sont pris en considération que dans la mesure où ils n'ont été utilisés (absorbés) pour la déduction ordinaire des intérêts. De même, on ne retient que les intérêts d'une première tranche du crédit (règle proportionnelle). Cette tranche est fixée à :

- EUR 57 080 pour les constructions et acquisitions d'un logement neuf
- EUR 28 540 pour les transformations d'habitation de plus de 15 ans

Ces montants sont majorés si vous avez des enfants à charge :

1er enfant	59 930 et 29 970
2e enfant	62 790 et 31 390
3e enfant	68 500 et 34 250
4e enfant et plus	74 200 et 37 100

Ensuite, les intérêts sont encore réduits à 80% les 5 premières années, puis décroissent de 10% par an jusqu'à la 13e année où la déduction atteint 0.

■ Exemple

Monsieur et Madame X ont un RC de EUR 6 049 et ont déclaré le paiement d'intérêts pour le total de EUR 11 155. En déduction ordinaire, EUR 6 049 d'intérêts ont pu être déduits. Il reste donc EUR 5 106.

S'agissant d'une construction neuve, la limitation du crédit est fixée à EUR 54 537, d'où le calcul :

$$(5\,106 \times 54\,537) : 123\,947 = \text{EUR } 2\,247$$

Limités la première année à 80%, la déduction est de EUR 1 798 et l'économie d'impôts s'élève à EUR 449.

■ La situation où il existe plusieurs immeubles

Qu'il s'agisse d'une seconde résidence ou d'un immeuble loué à des particuliers, le revenu cadastral est multiplié par 1,25% avant d'être ajouté aux revenus imposables. De plus, vous perdez le bénéfice de la déduction complémentaire des intérêts.

S'il s'agit d'un terrain, le RC n'est pas modifié.

S'il s'agit d'un local professionnel, 60% du loyer perçu sont ajoutés aux revenus imposables ou plus si les loyers dépassent 5 x le RC.