

Déduire les intérêts de votre prêt d'habitation personnelle de votre déclaration fiscale

Depuis la réforme fiscale de 2017, deux périodes sont prises en compte :

1. La période avant l'occupation de l'habitation par le propriétaire :

Les intérêts débiteurs, les frais de financement comme la commission unique, l'acte d'obligation hypothécaire et les frais d'instruction du dossier du prêt de votre habitation sont intégralement déductibles en frais d'obtention. Les arrérages de rentes viagères, pour autant qu'ils constituent des frais d'obtention, sont assimilés aux intérêts débiteurs.

Les intérêts débiteurs en relation avec l'acquisition d'un terrain à bâtir ne sont déductibles comme frais d'obtention que si la construction de l'habitation sur ce terrain entre dans une phase concrète peu de temps après l'acquisition du terrain. Dans le cas contraire, les intérêts débiteurs n'ont pas le caractère de frais d'obtention, mais peuvent être déductibles en dépenses spéciales.

2. La période d'occupation de l'habitation par le propriétaire :

Seuls les intérêts débiteurs sont déductibles à concurrence d'un plafond fiscal en fonction de la durée d'occupation de votre habitation et du nombre de personnes dans votre ménage :

Date d'occupation de l'habitation	L'année d'occupation et les 5 années suivantes	Les 5 années suivantes	Les années suivantes
Plafond déductible	2.000,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €

Le plafond est majoré par son propre montant pour chaque personne faisant partie du ménage.

Exemple :

Un couple avec leur enfant contracte un emprunt au 1^{er} janvier 2020 pour financer leur habitation. Les intérêts débiteurs en 2020 de leur emprunt s'élèvent à 16.000,00 €. Lors de la conclusion du crédit, une commission unique de négociation de 1.500,00 € a été versée et les frais d'acte notarié d'emprunt et de dossier de crédit s'établissent à 2.000,00 €. A l'achèvement de la construction au 1^{er} juillet 2020, le couple et leur enfant emménage dans leur habitation.

Frais d'obtention déductibles :

- 1^{er} janvier 2020 – 31 juillet 2020 (213 jours): $16.000\text{€} \times 213/365 + 1.500\text{€} + 2.000\text{€} = 12.836,99\text{€}$;
- 01 juillet 2020 - 31 décembre 2020 (183 jours) : $16.000\text{€} \times 152\text{ jours}/365 = 6.663,01\text{€}$ qui sont plafonnés à $3 \times 2.000,00\text{€}$.
- Total déductible en 2020 : $12.836,99\text{€} + 6.000,00\text{€} = 18.836,99\text{€}$.

Source : Administration des Contributions directes – Intérêts débiteurs en relation avec l'habitation personnelle du propriétaire.
