



## 1ER JANVIER 2020 : SUPPRESSION EN WALLONIE DE L'AVANTAGE FISCAL CONFÉRÉ LORS D'UN ACHAT EN VIAGER

D'un point de vue civil, la vente viagère consiste pour le vendeur à vendre son bien immobilier à un acquéreur qui s'engage à payer un certain prix. La différence avec la vente ordinaire réside dans les modalités de paiement du prix ; Dans ce cas-ci, l'acquéreur (appelé le « *débirentier* ») payera une rente viagère au vendeur (appelé le « *crédirentier* »), à savoir le prix de vente, et ce, en plusieurs tranches jusqu'au décès du vendeur. Les parties peuvent également prévoir de ne convertir qu'une seule partie du prix de vente en rente, l'autre partie du prix payée au vendeur étant appelée « *le bouquet* ».

D'un point de vue fiscal, la Wallonie avait instauré un taux de taxation en droit d'enregistrement très intéressant de 6% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour les ventes de résidences principales en viager par acte authentique. Un autre avantage fiscal consistait à déterminer la base imposable pour le calcul des droits d'enregistrement sur la base d'un pourcentage de la valeur vénale en pleine propriété de l'immeuble et non sur la totalité de la valeur vénale de la pleine propriété de cet immeuble, lorsque la vente en viager était réalisée en nue-propriété avec réserve d'usufruit (à savoir lorsque le vendeur continuait à vivre dans le bien immobilier vendu).

Le Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie a toutefois estimé que ce mécanisme faisait l'objet d'abus de la part de contribuables qui présentaient un bien vendu en viager avec réserve d'usufruit pour bénéficier du taux réduit alors qu'il ne s'agissait pas d'un réel viager.

Dorénavant, à partir de ce 1<sup>er</sup> janvier 2020, la vente en viager en Wallonie sera soumise au taux de 12,5%.

Pour éviter de pénaliser les personnes actuellement engagées dans un processus de vente en viager, le gouvernement wallon a décidé de conserver les dispositions favorables pour les contribuables dont le compromis de vente a été enregistré avant le 20 décembre inclus.

Il est évident que cette modification législative concerne de loin la majorité de la population.

**Céline BEAUJEAN**

**Avocat**

Certificat Universitaire en Planification Successorale et gestion de patrimoine

[c.beaujean@concordes.be](mailto:c.beaujean@concordes.be)

Avocat | Advocaat | Attorney-at-law

Avenue Louise - Louizalaan 372, B- 1050 Brussels

☎ +3226404517 - 📠 +3226404717 - [www.concordes.be](http://www.concordes.be)



**CONCORDES**  
A V O C A T S

Disclaimer| The information contained in this e-mail and the annexed documents are confidential and exclusively available to the here above mentioned addressee(s). Should you not be the addressee, please be informed that you may neither disclose nor reproduce this e-mail, nor may the information contained in this e-mail and its eventually annexed documents be used by yourself or by a third party. If you erroneously received this e-mail, could you kindly and immediately inform the addresser and delete it | Professional rules available on our website.

Lawyers professional rules available at: [www.barreaudebruxelles.be](http://www.barreaudebruxelles.be) [www.avocat.be](http://www.avocat.be).

Our services are subject to our General Terms and Conditions available at <http://www.concordes.be>  
V.A.T. 0898.718.658