

Céline BEAUJEAN – LE POINT SUR LES DROITS D'ENREGISTREMENT ET VOS AVANTAGES FISCAUX LORS DE L'ACQUISITION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

L'année 2018 est clairement signe de grandes modifications législatives notamment pour le droit de l'immobilier. Penchons-nous aujourd'hui sur les modifications relatives aux droits d'enregistrement en cas d'acquisition d'un bien immobilier.

La matière des droits d'enregistrement a été régionalisée depuis plusieurs années, ce qui engendre une différenciation parfois notable d'un point de vue fiscal entre les trois régions du pays, selon que l'immeuble que vous souhaitez acquérir se situe en Wallonie, en Flandres ou en région de Bruxelles-Capitale.

Voici un bref récapitulatif des droits d'enregistrement et des abattements fiscaux (avantages fiscaux) relatifs aux trois régions :

1) RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Pas de changement cette année en Région de Bruxelles Capitale :

- Droit d'enregistrement fixé à **12,5%** lors de l'acquisition d'un immeuble situé en région bruxelloise ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2017, **abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000,00€** ; (exemple : si vous achetez un immeuble au prix de 500.000€, les droits d'enregistrement seront calculés sur la somme de 325.000,00€ et non sur le montant de 500.000€, ce qui représente une économie de 21.875€). Cet abattement peut être obtenu aux conditions suivantes :
 - Achat d'un immeuble (appartement, loft, maison de maître, studio..) situé dans les 19 communes de la région de Bruxelles-Capitale ;
 - L(es) acquéreur(s) doi(ven)t être une (des) personne(s) physique ;
 - Le prix de l'immeuble ne peut dépasser 500.000,00€ ;
 - Le bien immobilier doit être « *affecté ou destiné à l'habitation* » (cela ne peut concerner un terrain à bâtir mais cet abattement peut par contre s'appliquer sur la valeur du terrain d'un appartement qui vient d'être construit ou d'un appartement acquis sur plan)
 - Acquisition en pleine propriété du bien immobilier;
 - Aucun des acquéreurs de l'immeuble concerné ne peut, pour bénéficier de l'abattement, être déjà plein propriétaire d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation, qui serait situé dans une des trois régions de la Belgique ou à l'étranger. Si vous achetez l'immeuble avec votre conjoint, vous ne pouvez posséder conjointement à la date de la signature du compromis de vente, la

totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation.

- L'immeuble concerné par l'abattement doit devenir votre résidence principale dans un délai de 2 ans suivant l'acquisition (hormis pour les appartements en constructions ou sur plan dont le délai est reporté à 3 ans) ;
- Résidence principale dans votre nouvelle habitation pendant au moins 5 ans ;
- Vous ne pouvez déjà bénéficier d'une réduction d'impôt régionale pour l'acquisition d'une autre habitation pour l'exercice d'imposition concerné par l'abattement.

2) RÉGION WALLONE

Le Gouvernement wallon a décidé d'adopter de nouvelles dispositions avantageuses pour le contribuable wallon, concernant notamment les droits d'enregistrement, et ce, depuis ce 1^{er} janvier 2018. D'autres règles avantageuses concernant le droit de l'immobilier et de la planification successorale ont été adoptées, nous aurons l'occasion d'y revenir dans les prochains articles.

- **Suppression de la majoration des droits d'enregistrement de 12,5% à 15%** lors de l'acquisition d'une troisième habitation en propriété et maintien du taux de 12,5% pour toute habitation acquise.
- Contrairement aux deux autres régions, aucun abattement fiscal n'était envisagé lors de l'acquisition d'un premier bien immobilier. **Depuis ce 1^{er} janvier 2018, instauration d'un système d'abattement de 20.000€ sur la base imposable des droits d'enregistrement.** Il est regrettable que cet abattement ne soit pas supérieur, comme c'est le cas en région bruxelloise. En effet, si vous achetez une habitation au prix de 400.000€, vous payerez des droits d'enregistrement sur la somme de 380.000€, d'où une réduction de 2.500€ seulement.

Les conditions pour obtenir cet abattement sont les suivantes :

- Vous devez demander l'application de cet abattement via votre notaire et certifier que vous remplissez les conditions suivantes (l'abattement ne sera dès lors pas automatique) ;
- Il s'agit de l'acquisition de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation. Cet abattement est également accordé si l'acquisition concerne un terrain à bâtir, ou une habitation en construction ou sur plan.
- Vous ne pouvez, à la date de la signature de l'acte authentique, être plein propriétaire d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation. Si l'immeuble est acquis conjointement, les conjoints ne peuvent posséder conjointement la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation lors de l'acquisition de l'immeuble, objet de l'abattement. Il doit par conséquent s'agir de votre première acquisition en pleine propriété;
- L'acquisition doit concerner des personnes physiques ;
- Les acquéreurs doivent établir dans l'immeuble leur résidence principale dans les 3 ans de la date à laquelle les droits d'enregistrement seront dus s'il s'agit d'une habitation existante ou dans les 5 ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'un appartement sur plan;

- Chaque acquéreur doit s'engager à ce que cet immeuble soit sa résidence principale durant une période continue de 3 années à partir de la date d'établissement de leur résidence principale.

Remarquons que le législateur wallon n'a pas prévu de plafond quant au prix d'achat du bien immobilier. L'abattement peut donc s'appliquer pour une habitation modeste ou une plus grande demeure.

3) RÉGION FLAMANDE

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 10% en cas d'acquisition d'un immeuble situé en région flamande (hormis pour les habitations modestes dont le taux est de 5%).

Notons dès à présent **que le Gouvernement flamand a adopté une diminution des droits d'enregistrement à un taux unique de 7% pour toutes les habitations tout en prévoyant une réduction forfaitaire de 5.600€ pour les logements modestes.** Nous vous tiendrons informés de la date d'entrée en vigueur de cette nouvelle disposition.

Concernant l'abattement fiscal déjà en vigueur en région flamande depuis quelques années, aucune nouveauté ne semble intervenir en 2018. Il n'y a **pas de droit d'enregistrement à payer sur la première tranche de 15.000€**, lors de l'acquisition d'un bien immobilier en région flamande, moyennant le respect des conditions suivantes :

- Demander de pouvoir bénéficier de cet abattement et respecter les conditions suivantes :
- le bénéfice de l'abattement est réservé aux personnes physiques. Il ne peut donc profiter aux sociétés, associations ou autres personnes morales
- l'acquisition doit concerner une habitation ou un terrain sur lequel une habitation sera érigée,
- l'habitation doit être l'habitation principale de l'acquéreur (dans les deux ans de l'acquisition d'une habitation ou dans les cinq ans de l'acquisition d'un terrain):
- l'acquisition doit être « pure et simple » c'est-à-dire un « réel » achat (et donc par exemple pas l'échange ou la sortie d'indivision) et inconditionnel,
- l'achat doit concerner la totalité en pleine propriété du bien immobilier (seront donc exclus les acquisitions d'une partie d'un bien immobilier ou de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien)
- l'acquéreur ne peut être propriétaire d'un autre bien immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation. S'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent pas être ensemble propriétaires d'un autre bien immobilier destiné à l'habitation (l'habitation qu'un acquéreur ou un des acquéreurs possède en copropriété avec des non-acquéreurs ne doit pas être prise en compte)

Nous vous souhaitons une excellente année 2018, pleine de succès dans vos projets immobiliers.

Céline BEAUJEAN
Avocat
Certificat Universitaire en Planification Successorale et gestion de patrimoine
c.beaujean@concordes.be