



IMMOBILIER//Droits d'enregistrement

# L'Etat prélève son dû lors de l'achat

Chaque Région règle à sa manière les prélèvements fiscaux sur l'achat d'une maison existante. Bruxelles a porté à 175 000 € le montant exonéré de droits d'enregistrement. La Wallonie reste la seule à accorder un taux réduit aux habitations modestes.

Geert De Witte et Nadine Vanhee

**S**i vous achetez une maison, n'oubliez surtout pas que son prix d'achat proprement dit augmentera d'un sérieux montant à l'instant où vous passerez devant le notaire pour rendre la vente officielle. Il s'agit d'abord des honoraires

du notaire pour établir l'acte de vente. Viennent ensuite une série de frais liés à la fiscalité et à l'emprunt hypothécaire éventuellement conclu pour financer l'achat du bien. Le poste le plus important est celui des droits d'enregistrement, aussi appelés "droits de mutation". Pas

un centime de cette partie des "frais de notaire" ne revient au notaire, dont le rôle se borne à percevoir l'argent pour le compte de la Mère Patrie.

Les droits d'enregistrement sont perçus à l'achat de n'importe quel bien immobilier, qu'il s'agisse d'un terrain à

bâtir, d'un logement sur plan ou d'une seconde résidence, et parfois même à l'achat d'une nouvelle construction.

Le niveau des droits d'enregistrement dépend de la Région où se situe le bien immobilier. Et les règles varient considérablement. En outre, l'année 2018 a vu pas mal de changements. Nous faisons le point sur la situation.

## Tarif compliqué partout

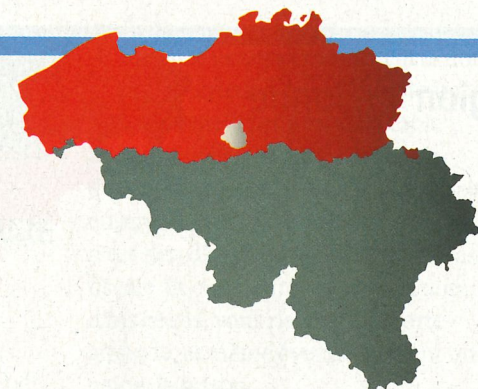
Chaque Région a donc ses propres règles, mais toutes ces règles ont un point commun : leur complexité.

Le principe fondamental, c'est le prélèvement d'un pourcentage déterminé sur le prix d'achat. Avec la nuance suivante : pour un immeuble sur plan, les droits d'enregistrement ne sont dus que sur la valeur du terrain (à quoi viendront encore s'ajouter par la suite 21 % de TVA sur la valeur de la construction). C'est la même règle qui s'applique à l'achat d'un immeuble neuf (un logement neuf le reste jusqu'à la fin de la seconde année qui suit sa première utilisation), pour autant que le terrain et le bâtiment n'aient pas été vendus par la même personne, auquel cas vous devrez payer la TVA sur le terrain comme sur la construction.

La Région wallonne est la seule à appliquer encore un tarif réduit pour les habitations modestes. Le critère d'attribution est le revenu cadastral du logement en question.

Cette règle existait aussi

## Région flamande



### TROIS TAUX

La plupart des gens paieront **7 %**. C'est le taux appliqué à l'achat d'un immeuble existant qui sera l'habitation familiale. En principe, ce doit être votre seul logement : donc, au moment de l'acte notarié, vous ne pouvez pas avoir la pleine propriété d'un autre immeuble, que ce soit en Belgique ou à l'étranger. L'usufruit ou la nue propriété ne posent pas de problème. De même, si vous êtes propriétaire d'un immeuble mais que vous le vendez un an au plus tard après la passation de l'acte d'achat de votre nouvelle habitation, le taux de 7 % reste applicable. Vous disposez d'un délai de deux ans après la passation de l'acte pour établir votre domicile dans l'habitation que vous avez acquise. Ces 7 % sont ramenés à **6 %** si vous vous engagez à effectuer une rénovation énergétique en profondeur selon les normes fixées par la Région. Dans ce cas, vous avez cinq ans pour vous domicilier à l'adresse de l'immeuble acquis. Dans les autres cas, le taux est de **10 %**, donc pour un terrain à bâtir, une seconde résidence et la partie terrain d'un achat sur plan et, éventuellement, d'une nouvelle construction.

### RÉDUCTION

Pour autant qu'il s'agisse de votre seule habitation et de votre résidence principale, et que ce soit donc le taux de 7 % qui s'applique, une réduction sera accordée si le prix d'achat de l'habitation ne dépasse pas 200 000 € (220 000 € dans certaines villes et communes, et dans les communes flamandes de la périphérie bruxelloise). Il s'agit d'une réduction de **5 600 €** du montant normal des droits d'enregistrement (voire un peu moins si les droits exigibles sont

inférieurs). Si le prix d'achat ne dépasse pas 80 000 €, vous êtes totalement exempté de droits d'enregistrement.

### PORTABILITÉ

Si vous vendez l'habitation en question pour en racheter une autre, toutes deux en Région flamande, une partie des droits d'enregistrement déjà payés sera déduite des droits d'enregistrement du nouveau logement. C'est un peu comme si l'on emportait ses droits d'enregistrement dans un sac à dos, d'où l'appellation, en Flandre, de "système sac à dos". Le fisc n'appliquera pas automatiquement ce système, officiellement intitulé "portabilité" : c'est au notaire de veiller à ce qu'il soit officiellement réclamé. L'avantage est limité à 12 500 € (montant indexé). D'autres conditions sont également requises. Ainsi, il faut avoir été domicilié pendant au moins 18 mois dans l'ancien logement préalablement à la date de vente si celle-ci intervient avant l'achat du nouveau logement, ou préalablement à l'achat du nouveau logement si l'ancien n'est vendu que par la suite. Il faut également avoir transféré son domicile dans la maison nouvellement achetée dans les deux ans suivant le paiement des droits d'enregistrement. Et le délai entre l'achat et la vente ne peut pas dépasser deux ans.

### DROITS D'ENREGISTREMENT POUR UN LOGEMENT FAMILIAL DE 200 000 €

Dans l'hypothèse où les conditions sont remplies pour pouvoir obtenir le taux et la réduction mentionnés.

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| 200 000 € x 7 % = | 14 000 €       |
| réduction         | - 5 600 €      |
| <b>A PAYER :</b>  | <b>8 400 €</b> |

## Région wallonne



## TROIS TAUX

Le taux de base est de **12,5 %**, quel que soit le bien immobilier acquis.

Le taux réduit ne vaut que pour les habitations modestes. Dans ce cas, on ne paie que **6 %** sur la première tranche de 157 087 € (167 559 € en zone de pression immobilière, soit 40 communes particulières où les prix de l'immobilier sont plus élevés), voire **5 %** seulement si l'acheteur a droit à un crédit hypothécaire "social". C'est le revenu cadastral qui détermine ce caractère "modeste". Il ne peut pas dépasser 745 € (montant non indexé). Le plafond est plus élevé pour les familles nombreuses : 845 € pour 3 ou 4 enfants à charge, 945 € pour 5 ou 6 enfants, et 1 045 € pour au moins 7 enfants. En principe, il doit en outre s'agir de votre unique habitation, en Belgique ou à l'étranger. Le fait de posséder par ailleurs une nue propriété, obtenue après le décès des (grands-) parents, n'est pas un obstacle pour l'accès au tarif réduit. On peut aussi bénéficier du tarif réduit si l'on était déjà propriétaire d'une habitation qu'on revend dans le courant de la même année ou qu'on ne peut pas habiter personnellement pour des raisons légales ou contractuelles. On peut posséder d'autres biens immeubles, des terrains à bâtir par exemple, tant que le total de leurs revenus cadastraux ne dépasse pas 745 €. Il faut être inscrit au registre de population à l'adresse du bâtiment acquis dans les trois ans de la signature de l'acte notarié, et il faut y résider pendant au moins trois ans (des dérogations sont possibles, en raison par exemple d'un empêchement justifié par des raisons contraignantes de nature médicale).

## EXONÉRATION PARTIELLE

Si le bien est destiné à constituer sa résidence principale, l'acheteur bénéficiera d'un "abattement". La première tranche de **20 000 €** est alors exonérée de droits d'enregistrement, qu'ils soient de 12,5 % ou de 6 %. Cela représente une économie qui peut atteindre jusqu'à 2500 €. En principe, il doit s'agir du logement unique, en Belgique ou à l'étranger, et l'on ne peut pas avoir la pleine propriété d'une autre habitation. Il faut également établir sa résidence principale dans le bien acheté endéans les trois ans, et l'y maintenir pendant une période ininterrompue de trois ans.

## DROITS D'ENREGISTREMENT POUR UN LOGEMENT FAMILIAL DE 200 000 €

Dans l'hypothèse où les conditions sont remplies pour pouvoir obtenir le taux et la réduction mentionnés.

Pour un revenu cadastral de plus de 745 €

|            |            |
|------------|------------|
|            | 200 000 €  |
| abattement | - 20 000 € |
|            | 180 000 €  |

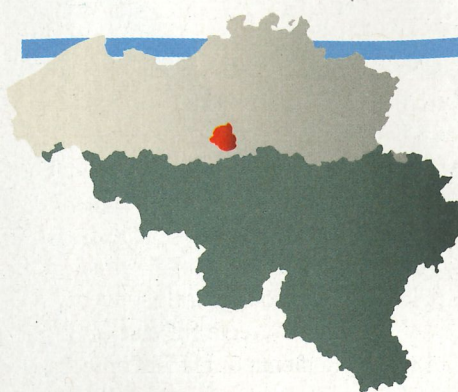
**A PAYER : 180 000 € x 12,5 % = 22 500 €**

Pour un revenu cadastral de maximum 745 €

|            |            |
|------------|------------|
|            | 200 000 €  |
| abattement | - 20 000 € |
|            | 180 000 €  |

**A PAYER :**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 157 087 € x 6 % =   | 9 425,22 €         |
| 22 913 € x 12,5 % = | + 2 864,13 €       |
|                     | <b>12 289,35 €</b> |



## Région de Bruxelles-Capitale

## UN SEUL TARIF

Les droits d'enregistrement sont de **12,5 %**, quel que soit le bien immobilier acquis.

## EXONÉRATION PARTIELLE

Si le bien sera sa résidence principale, l'acheteur bénéficie d'un "abattement" pour autant que le prix de vente ne dépasse pas 500 000 €. Dans ce cas, la première tranche de **175 000 €** est exonérée de la taxation. Dans l'hypothèse la plus favorable, cela représente une économie de 21 875 €. Si la valeur d'achat de votre logement ne dépasse pas 175 000 €, vous ne devrez donc pas payer un seul centime. Ces 175 000 € sont nettement supérieurs au montant en vigueur précédemment mais, en compensation, l'avantage fiscal a été supprimé pour les nouveaux emprunts hypothécaires. Pour avoir droit à la réduction, il faut en principe qu'il s'agisse de votre unique habitation (vous ne pouvez donc pas avoir la pleine propriété d'un autre logement, mais bien l'usufruit ou la nue propriété). Il faut également y établir son domicile dans les deux ans (trois ans dans le cas de l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un logement sur plan), et il faut y résider pendant une période ininterrompue de cinq ans.

## DROITS D'ENREGISTREMENT POUR UN LOGEMENT FAMILIAL DE 200 000 €

Dans l'hypothèse où les conditions sont remplies pour pouvoir obtenir le taux et la réduction mentionnés.

|            |             |
|------------|-------------|
|            | 200 000 €   |
| abattement | - 175 000 € |
|            | 25 000 €    |

**A PAYER : 25 000 € x 12,5 % = 3 125 €**

► antérieurement dans la Région de Bruxelles-Capitale et en Flandre, mais elle a été depuis remplacée par un nouveau système, sous forme d'un avantage fiscal octroyé quand le prix d'achat ne dépasse pas un certain montant. A Bruxelles, une première tranche du prix d'achat est exonérée d'impôt (on parle souvent d'un "abattement"), règle qui vaut d'ailleurs également pour la Wallonie. La Flandre procède de manière quelque peu différente : elle déduit directement un certain montant de l'impôt à payer.

Attention ! Il peut arriver que le fisc considère que la valeur réelle de l'immeuble est supérieure au prix d'achat payé au vendeur. Il se base pour cela sur les ventes de biens comparables dans les environs. Dans ce cas, il peut exiger que vous allongiez la différence, et il peut encore y ajouter une amende. Et le risque est bien réel. Le gouvernement flamand a expressément fait savoir qu'il ferait vérifier structurellement si le prix d'achat s'écarte de la valeur réelle de vente.

Enfin, on peut parfois déduire lors d'un nouvel achat d'habitation les droits d'enregistrement payés lors de l'acquisition d'un logement précédent. Mais ce principe de "portabilité" n'existe qu'en Flandre.

## Respectez les conditions

Si vous avez pu bénéficier de modalités fiscalement avantageuses (tarif réduit, réduction, portabilité), nous vous conseillons fortement de ne pas prendre à la légère les conditions auxquelles vous êtes tenu de satisfaire. Si, par la suite, il devait apparaître que vous ne remplissez pas toutes ces conditions, vous risquez qu'on revienne en arrière. Si, par exemple, vous devez être domicilié dans le logement en question pendant un certain temps, vous avez tout intérêt à respecter à la lettre cette exigence. Faute de quoi le fisc pourra non seulement vous réclamer la différence, mais encore vous infliger une amende par-dessus le marché. Les conditions sont examinées au cas par cas.

Et n'allez pas non plus jouer au plus malin avec le fisc. Par exemple, en imaginant de renseigner dans le



## LES DROITS D'ENREGISTREMENT FORMENT UNE GROSSE PARTIE DE CE QUE VOUS VERSEZ AU NOTAIRE LORS DE L'ACHAT D'UNE HABITATION

compromis de vente et dans l'acte notarié un prix inférieur à celui réellement payé et en versant le reste "sous la table", pour esquiver une partie des droits d'enregistrement. C'est ce qu'on appelle en jargon une "dissimulation de prix". Ce n'est rien d'autre qu'une forme d'évasion fiscale. Et c'est lourdement sanctionné : dans ce cas, vous risquez une forte amende, et même éventuellement une peine de prison.

## En comparant les trois Régions

Bien sûr, vous n'allez pas choisir l'endroit où acheter votre maison en fonction des droits d'enregistrement. Mais il est intéressant de chiffrer la comparaison, pour mesurer l'importance des différences d'une Région à l'autre.

Vous n'avez pas besoin d'un emprunt pour acheter l'immeuble et c'est votre seule propriété ? Alors, c'est souvent dans la Région de Bruxelles-Capitale que les droits d'enregistrement sont les plus intéressants. A partir d'un prix d'achat de 400 000 €, c'est la Région flamande qui l'emporte. En revanche, c'est en Région wallonne qu'on payera le plus, même pour un achat bénéficiant d'un tarif réduit.

Si vous avez besoin d'un emprunt, la facture totale sera moins lourde en Wallonie et en Flandre qu'à Bruxelles, qui n'accorde plus d'avantage fiscal pour les dépenses liées à un emprunt. Pour un emprunt sur 20 ans, le bonus-logement flamand permettra à un couple d'économiser 30 400 € environ au bout du compte, après paiement des droits d'enregistrement. En Wallonie, ou pourra même atteindre quelque 36 000 € si les deux partenaires ont un revenu avoisinant les 40 000 €.

Pour rendre les choses plus concrètes, nous illustrons cet article par le calcul des droits d'enregistrement pour une maison d'habitation de 200 000 € dans chacune des trois Régions. Et rappelons une fois encore qu'il n'y a pas lieu de trop se réjouir des faibles montants pratiqués en Région de Bruxelles-Capitale si vous avez besoin d'un emprunt hypothécaire, parce que les avantages liés à cet emprunt seront bien plus élevés dans les deux autres Régions. ■

## SELON NOTRE ENQUÊTE

**17 %**

des répondants ont acheté un immeuble ces dix dernières années

**178 000 €**

le prix moyen demandé

**170 000 €**

le prix moyen payé par nos répondants

**26 %**

des répondants estiment avoir payé moins cher que le prix du marché