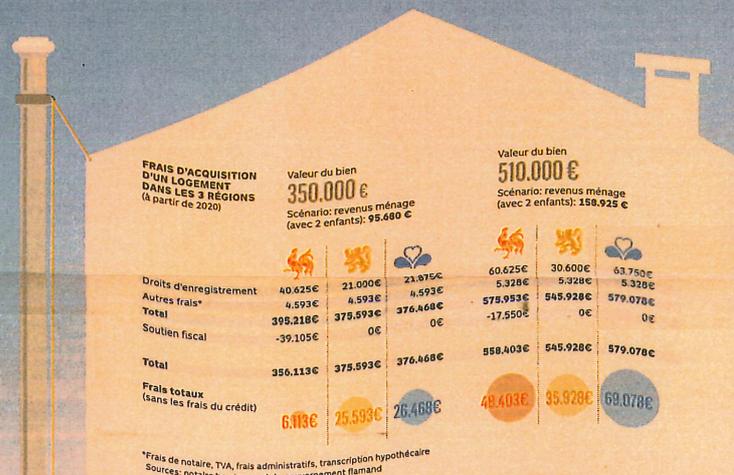


## Quelle Région offre le plus d'avantages fiscaux pour l'achat d'un premier bien?

La fiscalité en matière d'immobilier va prochainement changer dans deux des trois Régions du pays. En Flandre, fini le bonus logement: il va être remplacé par une baisse des droits d'enregistrement. Des changements sont aussi prévus en wallonie. Dans quelle Région aura-t-on dès lors fiscalement intérêt à acheter sa première habitation?



MATHILDE RIDOLE

La Flandre, la Wallonie et Bruxelles n'offrent pas les mêmes avantages fiscaux lorsqu'on achète sa résidence principale. Ce n'est pas nouveau. Ce qui est neuf, c'est la décision des nouveaux exécutifs régionaux de revoir la fiscalité immobilière, qui changera le 1<sup>er</sup> janvier 2020 en Flandre et prochainement en Wallonie (aucune date n'a été fixée pour l'instant). À Bruxelles, rien ne bouge.

Le bonus-logement («woonbonus») disparaît au nord du pays et sera compensé par une baisse des droits d'enregistrement, passant de 7 à 6%. Pour celui qui entend des travaux de rénovation visant à économiser l'énergie dans son habitation, les droits d'enregistrement sont même réduits à 5%.

En Wallonie, le gouvernement prévoit une hausse de l'abattement sur les droits d'enregistrement, à 25.000 euros, contre 20.000 euros actuellement, soit un avantage fiscal immédiat de 3.125 euros.

Compte tenu de ces nouveaux incitatifs fiscaux, nous avons cherché à savoir où un jeune ménage qui souhaite acquérir un premier bien dans lequel il a l'intention de se domicilier aura intérêt (fiscalement

à acheter celui-ci. En Flandre et à Bruxelles, la fiscalité est moins lourde lors de l'acquisition, mais le ménage ne bénéficie (ra) plus d'autres réductions d'impôts. En Wallonie, il devra payer plus de droits d'enregistrement au moment de l'achat, mais le ménage pourra continuer à profiter, durant 20 ans maximum, d'une réduction d'impôts grâce au chèque habitat.

Mais les avantages fiscaux ne varient pas seulement en fonction de la Région où l'on souhaite acquérir un bien, ils sont aussi fonction des revenus du ménage, du nombre de membres qui le composent, du montant du bien, etc.

Pour pouvoir comparer la fiscalité entre les trois Régions du pays, nous avons arrêté deux hypothèses.

### 1 Bien de 350.000 euros

Prenons un couple A, avec deux enfants, qui souhaite acheter un premier bien afin d'y établir sa résidence principale. Leurs revenus annuels nets imposables s'élèvent à respectivement 55.237 euros brut et 40.443 euros brut (soit 95.680 euros ensemble). Ils ont repéré trois habitations au prix de 350.000 euros, l'une à Uccle en Région bruxelloise, une autre à Rhode-Saint-Genèse en Brabant flamand et la dernière à Waterloo dans le Brabant wallon.

**25.000 euros**

En Région wallonne, le gouvernement prévoit une hausse de l'abattement sur les droits d'enregistrement, à 25.000 euros, contre 20.000 euros actuellement.

Pour un jeune ménage, réunir la somme de départ en vue d'accéder à la propriété n'est pas toujours facile, c'est pourquoi un avantage fiscal immédiat, comme la réduction des droits d'enregistrement ou un abattement, peut constituer un levier important.

À Bruxelles, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les acquéreurs d'un premier logement ne paient pas de droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 euros du montant du bien. Ce qui représente une économie

importante de 21.875 euros, moyennant le respect de certaines conditions. Notre ménage, s'il décide d'acheter à Uccle, paiera donc 21.875 euros de droits d'enregistrement, contre 43.750 euros s'il n'y avait pas d'abattement.

S'il décide d'acquérir le bien situé à Rhode-Saint-Genèse, le couple paiera 21.000 euros en droits d'enregistrement avec le futur taux à 6% (contre 35.000 euros pour les multipropriétaires, étant donné que pour eux, le taux reste fixé à 10%). Notons que si le couple avait visé un bien d'une valeur de maximum 220.000 euros situé dans une commune flamande, il aurait également bénéficié d'un abattement fiscal sur la première tranche de 80.000 euros, soit une économie de 5.600 euros.

En achetant à Waterloo, l'avantage immédiat sera bien moindre, puisque l'abattement sera nettement plus limité, avec un plafond de 25.000 euros. Le couple paiera alors 40.625 euros de droits d'enregistrement.

Reste que pour pouvoir avoir droit à l'abattement fiscal, quelle que soit la Région, le logement doit être unique au moment de l'achat et porter sur la pleine propriété. Il faut en outre y établir sa résidence principale durant une période donnée: 5 ans à

## Mon Argent

### Quelle Région offre le plus d'avantages fiscaux pour l'achat d'un premier bien?

SUITE DE LA PAGE 45

Bruxelles, 3 ans en Région wallonne. En Flandre, l'acheteur doit se domicilier à l'adresse du bien dans les deux ans de la passation de l'acte. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'acquéreur devra rembourser le montant de l'abattement, éventuellement majoré d'une amende.

Outre les droits d'enregistrement, les Régions peuvent déterminer si le capital et les intérêts remboursés par un ménage dans le cadre d'un emprunt hypothécaire finançant l'habitation propre et unique donnent droit à une réduction d'impôts. Désormais, seule la Région wallonne offre une réduction d'impôts sur le long terme, favorisant les bas revenus et excluant les hauts revenus. Le chèque habitat, qui favorise les ménages avec enfant à charge (125 euros par enfant), s'élève à 1.520 euros par an et par acquéreur pour les personnes dont les revenus annuels nets imposables sont inférieurs à 21.000 euros par an. Au-delà, plus les revenus augmentent, plus le montant du chèque habitat diminue, pour tomber à zéro une fois que les revenus dépassent 81.000 euros net imposables par an. L'avantage est réduit de moitié au bout de dix ans et l'acquéreur ne peut bénéficier du chèque habitat que durant 20 ans maximum.

Pour notre ménage, un couple avec deux enfants, l'avantage total se monterait à 39.105 euros sur 20 ans. Mais il est fort probable que les revenus du ménage évoluent dans ce laps de temps et que le montant du chèque habitat diminue donc en cours de route.

Conclusion: dans notre exemple, si le ménage souhaite obtenir un avantage fiscal immédiat, ce sont la Flandre et Bruxelles, au coude-à-coude, qui se démarquent. En termes de réductions d'impôts, la Wallonie est en tête dans la course, elle gagne haut la main. Si on prend en considération la totalité des avantages fiscaux, c'est également en Wallonie que notre couple aura le plus intérêt à acheter s'il peut tirer profit d'un maximum d'avantages.

### 2 Bien de 510.000 euros

Un couple B, avec deux enfants, souhaite acquérir comme premier bien une habitation de 510.000 euros. Le ménage B dispose de revenus plus importants que le ménage A: un des partenaires gagne 68.120 euros brut/an, l'autre 90.805 euros brut/an (soit 158.925 euros ensemble).

L'abattement fiscal sur les droits d'enregistrement en Région bruxelloise tombe, puisque pour en bénéficier, le montant du bien ne peut pas dépasser 500.000 euros. Le couple devra dès lors s'acquitter de 63.750 euros de droits d'enregistrement. Et puisqu'il n'existe aucune réduction d'impôt, notre couple n'aura droit à aucun avantage fiscal.

En Wallonie, il bénéficiera toujours d'un abattement sur la première tranche de 25.000 euros et paiera donc 60.625 euros de droits

d'enregistrement. En Flandre, il paiera 6% de 510.000 euros, soit 30.600 euros, mais il n'aura droit à aucune autre réduction d'impôts.

Le chèque habitat wallon tombe pour l'un des deux acquéreurs, puisque ses revenus dépassent le seuil de 81.000 euros net imposables fixés par la Région pour bénéficier de cette réduction d'impôts. Le deuxième acquéreur y a toujours droit, avec deux enfants à charge (2125 euros). L'avantage s'élève donc, sur 20 ans, à 17.550 euros pour ce ménage, sachant toujours que les revenus peuvent varier au cours de ces années.

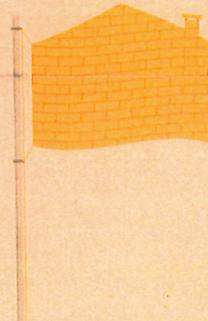
**«Le remplacement du bonus-logement en Flandre par une réduction des droits d'enregistrement vise à promouvoir l'accès à la propriété plutôt que la possession en tant que telle.»**

GRÉGOIRE HOMANS  
AVOCAT ASSOCIÉ CHEZ  
DEKEYSER & ASSOCIÉS

Conclusion: notre couple a tout intérêt à acheter en Flandre, où les droits d'enregistrement sont les plus faibles au vu du montant du bien visé. C'est au nord du pays que les avantages fiscaux sont les plus intéressants une fois que le prix du logement dépasse les 500.000 euros. À Bruxelles, en revanche, notre ménage ne bénéficie plus d'aucun avantage, la Région se met donc hors-jeu.

### Précompte immobilier

Sans entrer dans le détail, il ne faut pas oublier que nos deux ménages devront également payer un précompte immobilier, dont le montant peut fortement varier d'une commune à l'autre. Les communes appliquent en effet au précompte immobilier des taux de centimes d'additionnels qui leur sont propres. Les trois Régions appliquent, elles aussi, un additif sur le précompte immobilier différent: 1,25% pour la Région wallonne et la Région bruxelloise, 2,5% pour la Région flamande, mais ce sont les additionnels communaux qui pèsent le plus lourd. À ce sujet, il peut arriver que le revenu cadastral (qui sert de revenu fictif sur lequel est calculé le précompte immobilier) ait été adapté dans l'un des biens visés par notre couple (avec par conséquent un précompte immobilier plus élevé), alors qu'il n'a pas bougé dans les deux autres biens depuis les années 1970...



### FLANDRE BONUS-LOGEMENT VERSUS 6% DE DROITS D'ENREGISTREMENT

La baisse des droits d'enregistrement de 7 à 6%, compensera-t-elle réellement la suppression du «woonbonus» en Région flamande? Un ménage qui fait un emprunt sur 20 ans pour acheter une maison au prix moyen en Flandre de 282.000 euros (baromètre des notaires du 2<sup>e</sup> trimestre 2019) en 2020 s'acquittera de 16.920 euros de droits d'enregistrement. Si le ménage avait effectué le même achat en 2019, il aurait payé 19.740 euros avec un taux à 7%. Il gagne donc 2.820 euros en droits d'enregistrement.

Mais ce gain est loin, très loin, de compenser le montant qu'il aurait récupéré avec le bonus-logement. En effectuant un achat en 2019, ce ménage aurait pu récupérer 18.240 euros les dix premières années et 12.160 euros les dix suivantes, soit 30.400 euros (15.200 euros par acquéreur, majoré de 760 euros les dix premières années). Le «manque à gagner» avec la nouvelle fiscalité immobilière flamande est donc de 27.580 euros. Pour que la baisse des droits d'enregistrement compense réellement la suppression du bonus-logement,

la valeur du bien acheté doit atteindre au moins 2,6 millions d'euros... Celui qui souhaite acheter en Flandre doit-il se précipiter? Il est toujours possible de profiter du woonbonus, mais le temps presse, même si «les dossiers concernant le woonbonus ont la priorité sur les autres actes moins urgents», indique le notaire Bart van Opstal. Concrètement, «si vous signez l'acte d'achat chez le notaire avant le 31 décembre 2019, vous pourrez toujours bénéficier du woonbonus», précisent les autorités fiscales flamandes (Vlaabel). «Il est encore possible de faire signer des actes avant la fin du mois de décembre, mais il ne faut plus attendre. Le délai d'exécution est, selon les cas, de 2 à 3 mois», rappelle Bart van Opstal, qui recommande de prendre contact avec son notaire pour s'assurer que cela est encore possible. Aucune période transitoire n'a été prévue après la suppression du woonbonus, a précisé par ailleurs Matthias Diependaele (N-VA), le ministre flamand du Logement. Celui qui souhaite prolonger son

emprunt pour effectuer des travaux (par exemple) et continuer à bénéficier du bonus-logement a plutôt intérêt à passer la seconde: «Une fois que le texte entre en vigueur, il est d'application immédiate. En Wallonie, lorsque le chèque habitat est entré en vigueur, ils n'ont pas accepté que l'on renforce les crédits en cours afin de déduire des travaux sous l'ancien système de bonus-logement», explique le notaire Renaud Grégoire.

«Le remplacement du bonus-logement par une réduction des droits d'enregistrement pour l'acquisition de la première habitation vise à promouvoir l'accès à la propriété plutôt que la possession en tant que telle. Ce switch s'accorde parfaitement avec la volonté de l'administration fiscale directe qui tente, depuis quelques mois, de taxer en tant que revenus professionnels les loyers immobiliers et les plus-values immobilières réalisées par des multipropriétaires fonciers», explique Grégoire Homans, avocat associé au cabinet Dekeyser & Associés.

M.R.

## Ce qu'il faut encore retenir de l'accord de gouvernement en Flandre

Sélection des principales mesures susceptibles d'affecter votre portefeuille.

**■ L'achat d'un terrain à bâtir en périphérie bruxelloise**  
Afin de préserver le caractère néerlandophone de la périphérie bruxelloise, les communes concernées pourront réserver une partie des terrains ou des lotissements aux habitants qui peuvent faire état d'un lien avec la commune ou la Région. Des jeunes ménages flamands sont en effet souvent contraints de quitter leur commune devenue trop chère. Les critères d'ancrage local sont déjà appliqués dans certaines communes pour l'attribution de logements sociaux. Le dispositif sera désormais étendu au marché privé. Un francophone qui quitte Bruxelles pour s'installer en périphérie pourrait donc être confronté à cette restriction...

**■ Un ami pourra hériter au tarif le plus avantageux**  
Pour répondre aux évolutions de la société, les personnes sans partenaire ni enfant auront désormais la possibilité de léguer une partie de leurs biens à un ami au tarif avantageux réservé jusqu'ici aux héritiers en ligne directe, époux/cohabitants légaux. Actuellement, les «étrangers» sont soumis à des tarifs prohibitifs. En Flandre, le taux maximum de 55% s'applique déjà à partir de 75.000 euros.

**■ Bonus pour les bas salaires**  
Les salaires les plus faibles bénéficieront d'un «jobbonus». Pour les travailleurs qui touchent le salaire minimum de 1.700 euros brut, le gain sera de 600 euros par an (50 euros par mois). Cet avantage sera dégressif et disparaîtra une fois le seuil de 2.350 euros brut franchi.

**■ Donations non-enregistrées: le délai pour bénéficier de l'immunité fiscale porté à 4 ans**

Le gouvernement veut encourager les citoyens à opter pour les donations enregistrées. «Une solution qui leur garantit la sécurité fiscale et juridique.

Lorsque l'on fait une donation de biens mobiliers (argent, titres, bijoux, œuvres d'art), on n'est pas obligé de l'enregistrer. On ne paie alors pas de droits de donation. Toutefois, si le donateur décède dans les 3 ans, les biens donnés réintègrent la succession. Le bénéficiaire devra alors payer des droits de succession, bien plus élevés que les droits de donation.

C'est ce délai que la Région flamande va porter à 4 ans. Le risque financier lié à une donation non enregistrée s'en trouvera donc accru. Pour éviter toute mauvaise surprise, il suffira de faire enregistrer la donation. On paie dans ce cas des droits de donation, mais ils sont beaucoup moins élevés que les droits de succession et surtout, on est assuré que le fisc ne réclamera plus rien si le donateur décède dans les trois (bienôt quatre) ans.

**■ Legs en duo: renforcement du caractère altruiste de l'opération**  
Le legs en duo est une technique qui permet de léguer une partie de ses biens à un membre de la famille éloignée ou à un ami à des conditions fiscalement avantageuses, à condition de léguer en même temps une partie des biens à une bonne cause. À charge pour celle-ci de payer la totalité des droits de succession (à un tarif avantageux pour sa partie) et d'assumer la charge administrative du legs. Le gouvernement entend modifier les règles en la matière «pour renforcer la démarche purement altruiste, avec une baisse des tarifs».

## 4 ans

En cas de donation non-enregistrée, le donataire devra rester en vie pendant 4 ans après la donation, contre 3 ans actuellement, si le bénéficiaire veut éviter le paiement de droits de succession.

**■ Accompagnement des chômeurs et service communautaire**  
Après trois mois de chômage, un chômeur suivra un parcours d'accompagnement auprès du VDAB. Les chômeurs de longue durée (plus de 2 ans) devront prêter un service communautaire obligatoire.

**■ Titres-services plus chers**  
Dans les trois Régions, le titre-service coûte 9 euros, mais l'avantage fiscal auquel il donne droit varie. En Flandre, celui qui achète des titres-services bénéficie actuellement d'un remboursement de 30% via sa déclaration d'impôts pour les 163 premiers chèques. Cet avantage va tomber à 20%. Après réduction d'impôt, un titre-service coûtera ainsi 7,20 euros à son utilisateur, au lieu de 6,30 euros actuellement. L'avantage fiscal maximum sera quant à lui ramené de 440,1 euros à 293,4 euros. Soit une différence de 146,7 euros.

MURIEL MICHEL



Le gouvernement Jambon I<sup>er</sup> a l'intention d'abaisser certains tarifs des droits de succession. © BELGA