



# REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN FLANDRE : QUELS EFFETS AU NIVEAU FÉDÉRAL ?

Chronique fiscale de Ph. Kotsaridis

## PETIT RAPPEL

Depuis le 1er juin 2018, La Flandre a baissé ses droits d'enregistrement à 7% pour l'achat de l'habitation propre et unique servant de logement familial. Dans les autres cas, le taux reste de 10% (achat d'un terrain ou d'une résidence secondaire par exemple...).

A première vue, il n'y a pas là de quoi inquiéter le super abattement fiscal de la Région bruxelloise portant sur 175.000€ soit une économie de 21.875€ en matière de droits d'enregistrement...

## QUOIQUE!

Les effets de la politique de compétitivité fiscale du Nord du pays commencent à porter leurs fruits, alors que, dans le même temps, la Wallonie reste à la traîne malgré de récents efforts : pensons au chèque habitat qui a remplacé le bonus logement.

Ces disparités régionales génèrent donc inmanquablement une distorsion et une concurrence déloyale entre les régions. En conséquence, les Belges sont de moins en moins égaux face aux taxes. On relève ainsi que les prix de l'eau, de l'électricité, du gaz, de la déductibilité des titres service, de la mise en circulation d'un véhicule, etc., varient – et les écarts sont parfois importants – selon les entités fédérées.

## QUAND FISCALITÉ RIME AVEC ATTRACTIVITÉ ET FIDÉLITÉ

Revenons aux droits d'enregistrements (\*)

Leur baisse généralisée en Flandre montre que la principale concurrence fiscale entre les Régions se joue sur le terrain de l'immobilier. Dans un pays viscéralement attaché à la propriété (même si le pourcentage est en baisse, environ 67% des Belges restent des propriétaires-occupants) les Régions n'ont guère d'autre choix que d'activer le levier fiscal immobilier pour attirer et conserver les classes moyennes, grandes contributrices de l'IPP sur leur territoire, autant que pour fidé-

liser les générations montantes et les inciter à ne pas franchir la frontière (linguistique).

## Les alléchantes réductions des 'droits d'enregistrement' proposées par la Flandre.

Elles se situent à 6 niveaux :

- ▶ Taux à 7% des droits d'enregistrement.
- ▶ Abattement sur la première tranche de 80.000€ : autrement dit et moyennant certaines conditions, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur la première tranche de 80.000€ de l'achat de votre bien (soit une économie de 5.600€)
- ▶ Le taux des droits d'enregistrement peut être réduit à 6% si l'habitation est soumise à une importante rénovation énergétique dans les 5 ans suivant l'achat. L'économie fiscale sera dans ce cas de 4.800€ supplémentaires.
- ▶ Pour l'achat d'un logement familial qui constitue également un monument classé (patrimoine), le montant des droits d'enregistrement est réduit à 1%, à condition d'investir 6% dans la conservation dudit patrimoine immobilier.
- ▶ Le taux est également de 6% pour l'achat d'une habitation mise en location auprès d'une agence immobilière sociale (Sociaal Verhuurkantoor: SVK) durant minimum 9 ans,
- ▶ La Région Flamande a organisé un système de «re-portabilité» des droits d'enregistrement payés antérieurement : dans certains cas, les droits payés à l'occasion de l'achat de la première résidence principale pourront être imputés sur les droits d'enregistrement dus lors de l'acquisition d'une nouvelle résidence principale (ce qui exclut les résidences secondaires)

- ▶ L'acquéreur ne devra donc plus payer que la différence entre les deux montants. Dans d'autres cas, ces droits pourront faire l'objet d'une restitution partielle.

Actuellement, le montant total de cet avantage fiscal lié à la re-portabilité ne peut excéder 12.500€ (ce montant est indexé).

## INCITATIONS ET TENTATIONS!

Les conséquences de ce dynamisme fiscal (certains parleront d'agressivité) sont plurielles et peuvent être résumées comme suit :

- ▶ Tentation des Bruxellois de fuir vers la périphérie et de s'installer dans le brabant flamand (plus vert et plus calme que le BW) pour leur 1ère habitation/acquisition. Le phénomène – débuté il y a 25 ans – ne cesse de s'intensifier ;
- ▶ Incitation faites aux promoteurs immobiliers d'investir dans le logement résidentiel en Flandre (au détriment des deux autres régions) ;
- ▶ Incitation à la rénovation énergétique des logements flamands aux détriments des habitations situées dans les 2 autres régions qui ne proposent plus d'incitants tels que les réductions pour l'isolation, maison passive et énergie zéro ;
- ▶ A terme, évolution haussière des prix de l'immobilier en Flandre soutenus par une demande croissante ;

Dernière question : La Belgique est-elle désormais un pays à trois vitesses... ?

(\*) Nous parlons de la manne de 2,2 milliards € représentée par l'assiette des droits d'enregistrements à l'échelle fédérale, désormais à répartir entre les régions.

Sources :  
<https://www.wallonie.be/budget/recettes/tabsyn.htm>  
[https://finances.belgium.be/fr/statistiques\\_et\\_analyses/statistiques/statistiques\\_recettes\\_fiscales\\_percues\\_par\\_pouvoir\\_federal\\_belge](https://finances.belgium.be/fr/statistiques_et_analyses/statistiques/statistiques_recettes_fiscales_percues_par_pouvoir_federal_belge)  
[www.notaire.be](http://www.notaire.be)