

Ruée vers l'immobilier en Flandre



La suppression du bonus-logement en Flandre a semé la panique parmi les acheteurs flamands, qui se ruent chez les notaires pour encore acheter dans les temps.

PAOLO LEONARDI

Pas besoin de connaître le néerlandais pour savoir que *woonbonus* veut dire « bonus-logement ». On le sait, le gouvernement flamand a récemment, et contre toute attente, décidé de le supprimer à partir du 1^{er} janvier 2020. L'annonce a fait l'effet d'une bombe au nord du pays. La réaction des aspirants acquéreurs a été immédiate : entre le 30 septembre et le 9 octobre, les notaires du Royaume ont ouvert 9.925

Les habitants de Flandre ont intérêt à se dépêcher s'ils veulent encore profiter des dernières semaines du « woonbonus ».
© DOMINIQUE DUCHESNES.

dossiers, soit une augmentation de 40 % de leur activité par rapport à la même période un an plus tôt.

On le sait, le *woonbonus* est un avantage fiscal lié à un emprunt hypothécaire pour l'achat d'une résidence principale. L'acheteur flamand peut ainsi bénéficier jusqu'à la fin de l'année d'une réduction d'impôt de 40 % sur un montant maximal de 2.280 euros les dix premières années et sur un montant de 1.520 euros par la suite. Test-Achats a fait le calcul : pour un couple qui contracte un prêt sur vingt ans, le bonus pouvait engendrer un avantage fiscal d'environ 30.400 euros, sans tenir compte des centimes additionnels communaux.

Tout cela appartiendra bientôt au passé. À la place de l'avantageux *woonbonus*, les acheteurs flamands bénéficieront de droits d'enregistrement réduits puisqu'ils passent de 7 à 6 %. En clair, vous épargnez 3.000 euros sur une maison de 300.000 euros. Autant écrire... des poussières.

On notera ici que le *woonbonus* restera d'application dans le cas d'un achat d'une seconde résidence puisqu'ici, c'est le fédéral qui est compétent et celui-ci

n'a pas supprimé le bonus. Vous suivez ? Autre fait à signaler : si vous achetez un logement neuf (et non pas existant), vous n'aurez droit ni au bonus ni aux droits d'enregistrement réduits, mais vous paierez la TVA (21 %). Les promoteurs flamands rient jaune...

En un mot comme en cent : si vous souhaitez acheter en Flandre, vous avez intérêt à pousser sur la pédale de l'accélérateur, ce que de nombreux Flamands ont déjà fait. Mais même dans ce cas, vous n'aurez pas la garantie de profiter encore du *woonbonus* car les notaires, on l'a vu, sont débordés, sans oublier qu'ils sont dépendants des communes pour la récolte des renseignements urbanistiques. Et là, ça coince très souvent...

Entre-temps, les notaires ont déclaré qu'ils traiteront en priorité les dossiers *woonbonus*, mais cela ne veut pas dire charrette pour autant. « Pour être sûr que votre dossier sera traité avant fin décembre, il faut contacter votre notaire. Lui seul pourra vous dire si c'est réalisable », avertit à ce sujet Bart van Opstal, le porte-parole néerlandophone de la Fédération, lui-même pris dans la tourmente des nouvelles demandes.

Précisons qu'on y voit aujourd'hui plus clair quant aux procédures d'octroi. Pour bénéficier du *woonbonus*, c'est la date de signature de l'acte notarié (qui intervient plusieurs mois après la signature du compromis de vente) qui entrait en ligne de compte. Pour les droits d'enregistrement, c'était la date de la signature du compromis. Le ministre flamand des Finances Matthias Diependale a tranché : désormais, c'est la date de l'acte de crédit qui sera déterminante. Celui-ci devra impérativement être signé pour le 31 décembre au plus tard.

Autant écrire que bénéficier encore du

woonbonus d'ici la fin de l'année paraît sérieusement... compromis. Car pour obtenir le feu vert des banques, il faut avoir signé préalablement le compromis de vente...

Suite au chaos généré par la décision du gouvernement flamand, les banques ont d'ailleurs déclaré qu'il ne fallait pas donner de faux espoirs aux gens. Une recommandation qui sonne plus comme une fin de partie que comme un avertissement...