

Réforme des droits wallons sur les donations immobilières !

Dans un décret du 19.07.2018, la Wallonie réforme en profondeur ses droits de donation pour les biens immobiliers. Il y a aussi quelques changements en matière de précompte immobilier. Examinons de quoi il s'agit...

Donner un immeuble

Les taux avaient déjà baissé ? Oui, en effet ! Le 01.01.2016, la Wallonie avait déjà abaissé ses taux pour les donations d'immeubles.

Une simplification depuis le 03.09.2018 ! Il ne reste en fait plus que deux tableaux, au lieu de quatre auparavant. D'abord, le tableau des taux relatifs aux donations en ligne directe (conjoints et cohabitants légaux compris), puis un second tableau pour les donations envers toutes les autres personnes. De plus, le nombre de taux est également réduit. Les taux les plus élevés, de 30 %, 40 % et 50 %, sont ramenés à 27 % pour les donations en ligne directe et à 40 % pour les autres bénéficiaires (décr. 19.07.2018, MB 24.08.2018).

Exemple. Une donation d'un immeuble valant 200 000 € à un tiers (qui n'est pas un parent) coûtait, avant 2016, 138 125 €. Depuis le 01.01.2016, ce n'était déjà plus que 60 000 € et, depuis le 03.09.2018, le coût fiscal n'est plus que de 25 000 € !

Bon à savoir. Les taux sont maintenant identiques en Flandre, à Bruxelles et en Wallonie. Il subsiste toutefois certaines différences : en Wallonie, le taux «en ligne directe» ne s'applique p.ex. pas aux cohabitants de fait !

Taux réduit du logement familial supprimé. Jusqu'au 03.09.2018, il y avait un taux réduit pour les donations de logements familiaux en ligne directe, entre conjoints ou entre cohabitants légaux. Ce taux a été supprimé ! En comparant avec le nouveau taux applicable en ligne directe, nous constatons donc une légère augmentation du coût des donations des logements familiaux. La donation à un enfant d'un logement valant p.ex. 200 000 € est ainsi passée à 9 000 € de droits

de succession, contre 8 750 € auparavant.

Rénovation énergétique. La Région flamande prévoyait déjà un taux réduit pour les donations assorties de l'obligation d'effectuer une rénovation énergétique. La Wallonie dispose maintenant d'un avantage comparable.

Remboursement partiel des droits. Alors que la Flandre applique directement des droits moins élevés, en Wallonie, vous devez d'abord payer les droits au taux ordinaire, avant de pouvoir en demander le remboursement partiel lorsque des travaux destinés à économiser l'énergie auront été réalisés. Ce remboursement correspond alors à 25 % du montant des dépenses exposées (impôts compris), avec un maximum de 2 500 €.

Attention ! Les travaux pris en considération doivent encore être précisés, et de nombreuses conditions doivent être respectées.

Pour aller plus loin



Téléchargez notre outil de calcul des droits de donation dans les trois Régions sur <http://astucesetconseils-immobilier.be/annexes> – code IO D 22.20.03.

Exonération du précompte immobilier

Quartier nouveau. Celui qui construit, rénove ou démolit et reconstruit un bâtiment entièrement situé dans le périmètre d'un «quartier nouveau» bénéficie, pendant cinq ans, d'une exonération complète du précompte immobilier.

Attention 1 ! La situation de ces quartiers n'est pas encore précisée.

Attention 2 ! En cas de démolition/reconstruction ou de rénovation, il faut que le RC augmente d'au moins 10 % par rapport à son montant d'avant les travaux.

Depuis le 03.09.2018, les taux wallons sont alignés sur les taux bruxellois et flamands. Le taux préférentiel de la maison familiale est supprimé. Dans les «quartiers nouveaux» (qui doivent encore être définis), certains immeubles peuvent bénéficier d'une exonération du précompte immobilier pendant cinq ans.