

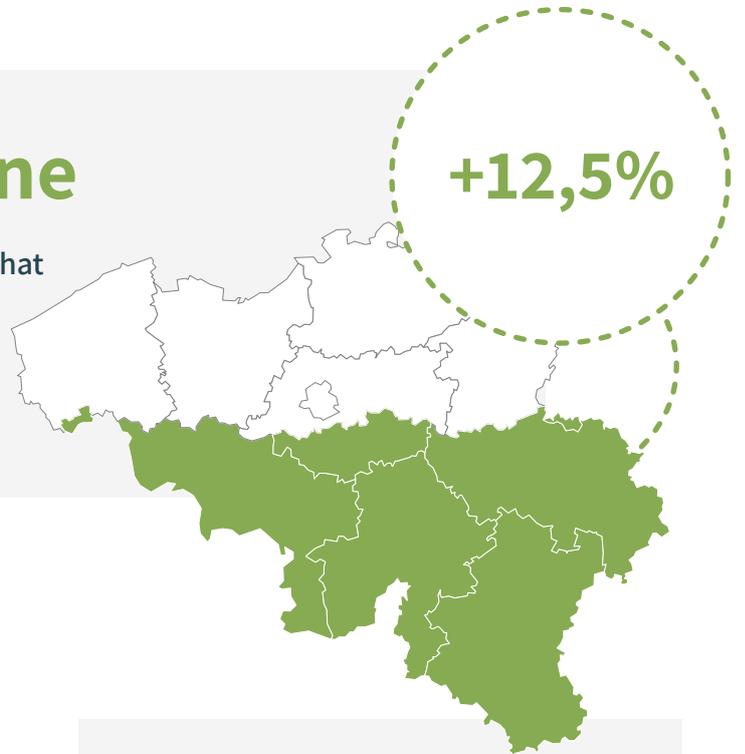
ACHETER UN BIEN

DROITS D'ENREGISTREMENT :

En Région wallonne

Les droits d'enregistrement applicables à l'achat d'un bien immobilier s'élèvent à

+12,5%



Qu'est-ce que les droits d'enregistrement ?

Les droits d'enregistrement sont un impôt perçu par l'Etat lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit.

Sur quoi sont-ils calculés ?

Ils sont calculés sur base du prix de vente + charges (base minimale = la valeur de l'immeuble).

Quand faut-il payer ces droits ?

En général, ces droits sont payés au notaire au moment de la signature de l'acte authentique, lequel interviendra dans un délai maximum de 4 mois à dater du compromis de vente.

L'abattement fiscal pour les habitations :

- Pour les biens de moins de 350.000 €, l'abattement est de 40.000 €.
- Les biens compris entre 350.000 et 500.000 € bénéficient d'un abattement dégressif qui serait calculé au moyen de la formule suivante : $40.000 \text{ €} - ((20.000 \times (\text{base imposable} - 175.000)) / 75.000)$.
- Tandis que les biens de plus de 500.000 €, un abattement de 20.000 €.

En résumé : plus le bien sera cher, plus l'abattement sera faible.

Réductions et abattements à certaines conditions :

- > Abattement de 40.000 € pour les biens de moins de 350.000 €
= économie d'impôts de 5.000 €
- > Taux réduit de 6% (ou 5%) en cas d'habitation modeste



Abattement : à quelles conditions ?

- Le bien que vous achetez doit être situé en **Région wallonne**.
- Les acquéreurs doivent être des **personnes physiques** (l'abattement ne s'applique pas aux sociétés).
- Le bien doit être affecté ou destiné à **l'habitation**.
- L'acquisition doit porter sur **la totalité en pleine propriété** (et non pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété).
- **Interdiction de posséder**, à la date de l'acte authentique de vente, **la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné**, totalement ou partiellement, **à l'habitation**, que ce soit en Belgique ou à l'étranger.



- **L'habitation doit être affectée à la résidence principale dans les 3 ans** suivant l'enregistrement de l'acquisition (dans les 5 ans pour les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan).
- **Obligation de maintenir sa résidence principale dans ce bien acquis durant une période de trois ans** de façon ininterrompue (ce délai commence à courir à partir de la date de l'inscription dans les registres de la population ou du registre des étrangers).

Taux réduit (5% ou 6%) en cas d'habitation modeste : à quelles conditions ?

- Acquisition d'une **habitation modeste** = habitation dont le revenu cadastral ne dépasse pas **745€** (ce plafond augmente en fonction du nombre d'enfants à charge).
- Acquéreur = **personne physique**.
- Acquisition en **pleine propriété de la totalité du bien**.
- Au moment de l'achat, **ne posséder aucun autre droit sur un bien immobilier**, ni son conjoint ou cohabitant légal.
- Rester **domicilié dans le bien acquis pendant 3 ans** sans interruption.

Un taux réduit de **6%** s'applique sur un **plafond** situé aux environs de **203.000 €** si l'immeuble se trouve dans une **zone de pression immobilière** et aux environs de **190.000 €** dans **les autres cas** (ces plafonds sont indexés chaque année). Le reste du montant de l'achat est soumis au taux normal de 12,5%. Plus d'infos sur notaire.be.

Ce taux sera de **5%** si un **prêt hypothécaire social** intervient (= Accesspack accordé par la Société wallonne du Crédit social ou par le Fonds du Logement, en vue de financer l'achat ou la construction de votre habitation). Plus d'infos sur www.swcs.be et sur www.flw.be.

Pour connaître toutes les conditions légales applicables aux abattements et taux réduits éventuellement applicables dans votre cas, consultez une étude notariale.