

ACHETER UN BIEN, QUE COUVRENT LES FRAIS ?

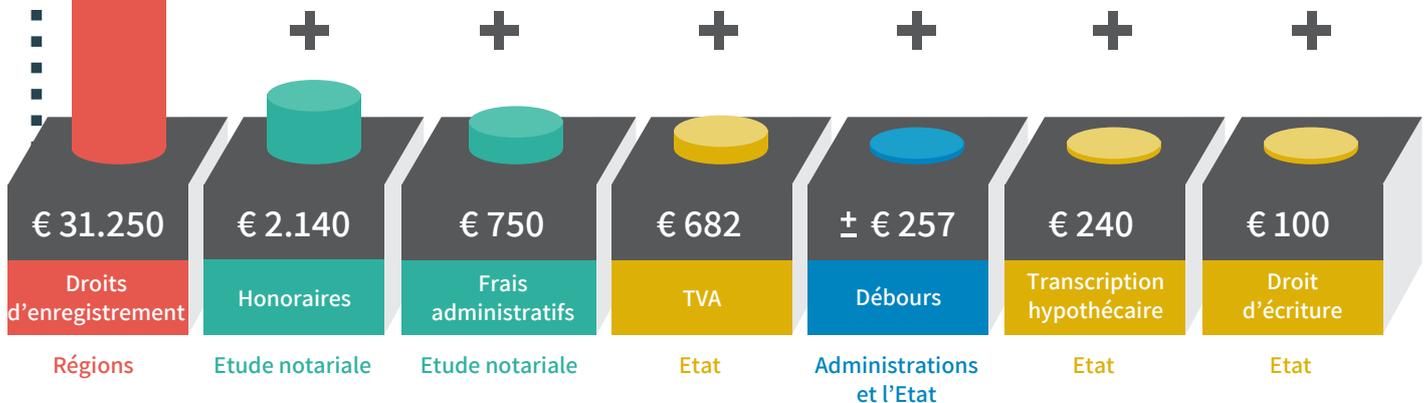


Exemple :

Prix d'achat en Régions wallonne et bruxelloise <small>(sous réserve des éventuelles réductions de frais et abattements)</small>	€ 250.000
Total des frais d'achat	+ € 35.419
Total de l'achat	€ 285.419

12,5% du prix d'achat

Selon votre situation, vous avez peut-être droit à un taux réduit ou un autre avantage fiscal, informez-vous sur notaire.be ou dans une étude notariale.



Ce calcul est indicatif et sujet à changement. Ce module de calcul est basé sur une formule simplifiée et des montants estimés. Les «débours» et la TVA peuvent en effet varier en fonction des caractéristiques de votre dossier. De plus, il existe de nombreuses conditions également d'application qui peuvent affecter le calcul. N'hésitez donc pas à contacter votre notaire pour en savoir davantage.

Vous achetez une maison ? Que couvrent vos frais ?

On parle souvent de « frais de notaire » lors de l'achat d'un bien, pensant que ces frais reviennent entièrement au notaire.

Certes, ces frais sont sollicités par l'étude notariale lors de la signature de l'acte... Mais le notaire n'en perçoit qu'une faible partie.



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. Les droits d'enregistrement sont de **12,5% à Bruxelles et en Wallonie**.

Ils doivent être **payés dans les 4 mois** qui suivent la signature du compromis de vente.

Ces taux peuvent parfois être réduits ou faire l'objet d'abattements. Exemple : à Bruxelles, vous pouvez bénéficier d'un abattement de 175.000 € (ce qui signifie que vous ne payez pas de droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 € de votre achat) moyennant certaines conditions.

Ces droits d'enregistrement, qui constituent la plus grosse partie de vos frais, **reviennent intégralement aux régions**.

Honoraires

Il s'agit de la **rémunération perçue par le notaire**. Ils sont, pour l'acte d'achat, **fixés par arrêté royal** et sont identiques pour tous les notaires.

Comment calculer vos frais d'achat ?

Rendez-vous sur notaire.be et consultez nos modules de calcul en ligne:

www.notaire.be/calcul-de-frais.

Vous pouvez y calculer vos **frais d'acte d'achat** mais aussi vos **frais d'acte de crédit**, de **mandat** et de **mainlevée hypothécaire**.

Attention, les montants renseignés sont indicatifs, ils doivent être adaptés en fonction des particularités, de la complexité et des formalités requises pour votre dossier.



TVA

Cette TVA de 21% est applicable sur :

- Les honoraires
- Les frais administratifs
- Les débours
- Le droit d'écriture

Frais administratifs

Par les frais administratifs, on entend les remboursements pour toutes les **recherches, démarches et formalités** (supplémentaires) effectuées dans le cadre de la préparation, la réception ou la finalisation d'un acte et **qui ne sont pas prescrites par la loi** (comme des demandes à des administrations ou institutions pour l'obtention de renseignements, d'un permis ou d'une décision) ou qui sont bien prescrites par la loi pour la transaction qui fait l'objet de l'acte mais **ne sont pas explicitement mises à charge du notaire** (comme certaines formalités de publicité, préalablement ou consécutivement à certains actes). Les frais administratifs sont fixés forfaitairement pour les actes d'achat et de crédit et les procurations hypothécaires.

Débours

Les débours sont les sommes payées et frais supportés par le notaire **à l'égard de tiers (autorités ou autres instances)** pour le compte de ses clients pour l'acte, sa préparation, sa passation ou sa finalisation. La majorité des actes requiert des recherches, des documents, des mesures de publicité, ... moyennant paiement à des tiers (p.ex. des renseignements en matière d'urbanisme). Le montant des débours est fixé par la loi.