

### Achat d'une première habitation et abattement : conditions applicables dans les 3 Régions

Vous n'êtes pas encore propriétaire d'un bien destiné à l'habitation et vous comptez acheter prochainement votre première maison ou appartement ?

Vous devez savoir qu'il existe des réductions d'impôts spécifiques dans les trois régions du pays qui vous permettent de bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement à payer lors de l'achat de votre bien.

Ces réductions d'impôts sont appelées dans le jargon juridique des « abattements » et le montant de ces abattements - de même que les conditions de leur obtention - varient selon la Région dans laquelle est situé le bien que vous allez acheter :

#### ***I. Si vous comptez acheter une maison ou un appartement destiné à l'habitation à Bruxelles (soit dans l'une des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale) :***

Les droits dus à l'Etat lors de l'achat d'un bien immobilier s'élèvent à **12,5 %** calculés sur prix de vente, devant correspondre à la valeur vénale du bien.

Vous avez la possibilité de bénéficier d'un abattement vous permettant de ne pas payer ces 12,5% de droits sur la première tranche de 175.000 euros du prix de vente (**soit une économie de 21.875 euros**), pour autant que vous répondiez aux conditions suivantes :

- la valeur du bien acquis ne peut pas être supérieure à 500.000 euros (s'il s'agit d'un bien en construction, il est tenu compte de la valeur du terrain *et* des constructions) ;
- l'acquéreur ne peut être plein propriétaire de la totalité d'un autre bien destiné à l'habitation en Belgique ou à l'étranger et s'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent pas être ensemble pleins propriétaires d'un autre bien destiné à l'habitation en Belgique ou à l'étranger ;
- l'acquéreur doit s'engager, dans l'acte d'achat, à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans les 2 ans de l'enregistrement de l'acte authentique d'acquisition ou dans les 3 ans si le bien acquis est un appartement/maison sur plan ou en construction ou un terrain à bâtir ;
- l'acquéreur doit conserver sa résidence principale dans le bien pendant un délai minimum de 5 ans à partir de son inscription dans le registre de la commune.

Nous précisons que si le prix de vente du bien acquis est égal ou inférieur à 175.000 euros, vous ne payez *pas* de droits d'enregistrements.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le bien acquis est un *terrain à bâtir*, l'abattement ne portera que sur un montant de 87.500 euros (soit une économie de 10.937,50 euros) et que vous ne pourrez bénéficier de cet abattement que si la valeur du terrain est égale ou inférieure à 250.000 euros.

#### ***II. Si vous comptez acheter une maison ou un appartement destiné à l'habitation en Région wallonne:***

Les droits dus à l'Etat lors de l'achat d'un bien immobilier s'élèvent à **12,5 %** calculés sur prix de vente, devant correspondre à la valeur vénale du bien. Un taux réduit de 5% ou de 6% peut être obtenu dans certains cas pour l'achat d'une habitation dite « modeste » (soit d'une habitation dont le revenu cadastral est inférieur à 745 euros).

Vous avez la possibilité de bénéficier d'un abattement vous permettant de ne pas payer ces 12,5% de droits sur la première tranche de 20.000 euros du prix de vente (**soit une économie de 2.500 euros**), y compris pour les habitations modestes, pour autant que vous répondiez aux conditions suivantes :

- l'acquéreur ne peut être plein propriétaire de la totalité d'un autre bien destiné à l'habitation en Belgique ou à l'étranger et s'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent pas être ensemble pleins propriétaires de la totalité d'un autre bien destiné à l'habitation en Belgique ou à l'étranger ;

- l'acquéreur doit s'engager, dans l'acte d'achat, à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans les 3 ans de l'enregistrement de l'acte authentique d'acquisition ou dans les 5 ans si le bien acquis est un appartement sur plan ou en construction ou un terrain à bâtir ;
- l'acquéreur doit conserver sa résidence principale dans le bien pendant un délai minimum de 3 ans à partir de son inscription dans le registre de la commune.
- l'acquisition doit porter sur la pleine propriété du bien et être réalisée via un acte notarié de vente.

### **III. Si vous comptez acheter une maison ou un appartement destiné à l'habitation en Région flamande :**

Actuellement, les droits d'enregistrement dus à l'Etat s'élèvent à **10 %** calculés sur prix de vente, devant correspondre à la valeur vénale du bien. Comme en Région Wallonne, un taux réduit de 5 % est applicable dans certains cas pour l'achat d'une habitation modeste (soit d'une habitation dont le revenu cadastral est inférieur à 745 euros) et l'abattement dont il est question ci-dessous pourra être octroyé dans cette hypothèse là également.

Vous avez la possibilité de bénéficier d'un abattement vous permettant de ne pas payer ces 10 % de droits sur la première tranche de 15.000 euros du prix de vente (**soit une économie de 1.500 euros**). Si en vue du financement de votre acquisition vous contractez un crédit hypothécaire, ce montant est majoré de 10.000 euros (**soit une économie combinée de 2.500 euros**), voire de 20.000 euros (même économie combinée) pour une habitation dont le revenu cadastral est inférieur à 745 euros (habitation modeste).

Pour bénéficier de ces réductions d'impôt l'acquéreur doit respecter les conditions suivantes :

- l'acquéreur ne peut être plein propriétaire de la totalité d'un autre bien destiné à l'habitation en Belgique ou à l'étranger et s'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent pas être ensemble plein propriétaire de la totalité d'un autre bien destiné à l'habitation en Belgique ou à l'étranger ;
- l'acquéreur doit s'engager, dans l'acte d'achat, à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans les 2 ans de l'enregistrement de l'acte authentique d'acquisition ou dans les 5 ans si le bien acquis est un appartement sur plan ou en construction ou un terrain à bâtir ;
- l'acquisition doit porter sur la pleine propriété du bien et être réalisée via un acte notarié de vente.

**Sachez toutefois qu'une réforme du système actuel – applicable en Région Flamande - est à l'étude et devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2018 (date provisoire).**

Le régime actuel applicable aux habitations modestes (taux de droits d'enregistrement de 5 %) et l'abattement (majoré) sera supprimé et remplacé :

- d'une part par l'application d'un taux de droits d'enregistrement de 7 % pour l'acquisition d'une première habitation,
- et d'autre part par un abattement sur la première tranche de 80.000 euros, pour les habitations dont le prix de vente ne dépasse pas 200.000 euros (soit une économie de 5.600 euros). Ces deux mesures seront combinables.

Les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de ces nouvelles mesures seront en principe identiques à celles actuellement en vigueur pour bénéficier de l'abattement. Il devra en conséquence s'agir d'une acquisition en pleine propriété d'un immeuble destiné à l'habitation par une ou plusieurs personnes physiques en vue d'y établir leur résidence principale.

Concrètement, bénéficieront de la nouvelle mesure les acheteurs qui signent leur compromis de vente après le 31 mai 2018.

Si vous projetez d'acquérir un bien en Région Flamande prochainement et que la date de signature de votre compromis de vente est fixée avant cette date, nous vous conseillons de privilégier la signature d'une « *option croisée* » (à la place d'un compromis de vente) qui vous permettra de bénéficier de ce nouveau régime fiscal.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre étude pour en savoir plus, nos collaborateurs se tiennent à votre disposition pour vous renseigner.

*Géraldine Rolin Jacquemyns, Notaire*

*John de Brouhoven de Bergeyck, Master en droit et en notariat*

*le 20 mars 2018*