

Communiqué de presse
3 janvier 2017

Info presse : Valérie Nouille
Fédération Royale du Notariat belge
Tél. : 02/505.08.80 / GSM :
0473/24.95.59
nouille@fednot.be
www.notaire.be

CE QUI CHANGE A BRUXELLES A PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2017

C'est désormais au tour de Bruxelles d'adapter ses dispositions légales en matière de bonus logement dès ce 1^{er} janvier 2017. En contrepartie, l'abattement des droits d'enregistrement passe de 60.000 € à 175.000 €. En matière de successions, un changement intéressant est épinglé pour les familles recomposées : les beaux-enfants sont assimilés aux enfants du défunt quant à l'application du tarif des droits de succession.

Immobilier

1. A partir du 1^{er} janvier 2017, le **bonus logement** est **supprimé à Bruxelles**. Pour rappel, le bonus logement est un avantage fiscal lié à un emprunt hypothécaire, permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt.

En 2016, la Région wallonne a supprimé le bonus logement et l'a remplacé par le système du [Chèque Habitat](#). La Région bruxelloise, quant à elle, supprime purement et simplement ce bonus logement.

Si vous souhaitez pouvoir encore bénéficier du bonus-logement, vous devez respecter certaines **conditions** :

- Vous devez avoir contracté votre emprunt hypothécaire avant le 1^{er} janvier 2017
- Cet emprunt hypothécaire doit porter sur une habitation qui, au 31 décembre 2016, est votre habitation unique ;
- Vous devez occuper personnellement cette habitation le 31 décembre 2016, sauf si cela s'avère impossible pour des raisons professionnelles ou sociales, à cause d'entraves légales ou contractuelles, ou encore en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation ;
- Vous devez souscrire votre emprunt hypothécaire pour une durée minimale de 10 ans.

Pour plus de précisions quant à ces conditions, n'hésitez pas à contacter votre notaire.

2. Pour tous les actes signés à partir du 1^{er} janvier 2017, la suppression du bonus logement sera compensée par des **droits d'enregistrement réduits** :

- Avant le 1^{er} janvier 2017, vous bénéficiez d'un [abattement](#) de vos droits d'enregistrement (en cas de première acquisition) sur une tranche de 60.000 ou 75.000 € selon que votre habitation se situait en zone EDRLR ([Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation](#)) ou non.
- A partir du 1^{er} janvier 2017, cet **abattement porte sur une tranche de 175.000 €**, ce qui correspond à une **économie de 21.875 €** (contre une économie maximale de 9375 € auparavant). Autrement dit, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 € de l'achat de votre bien. La distinction entre les biens situés en zone EDRLR ou non est supprimée. Cet abattement vaut pour tous les actes authentiques signés à partir du 1^{er} janvier 2017 ou pour tous les actes sous seing privé qui obtiennent date certaine à partir du 1^{er} janvier 2017. Attention, l'abattement est limité aux acquisitions ne dépassant pas 500.000 €.

3. Tous les ménages qui paient un précompte immobilier pour leur habitation propre à Bruxelles percevront une **prime annuelle de 120 €** (en compensation de l'augmentation du précompte immobilier en vigueur depuis 2016).

4. Lorsqu'un compromis de vente n'est pas suivi d'un acte de vente, par exemple en raison de la faillite du vendeur, ou lorsque l'acheteur ne parvient pas à obtenir son crédit, ou encore en raison d'une infraction urbanistique, etc., il conviendra de procéder à l'enregistrement d'une **convention d'annulation**, dans l'année du compromis annulé, en payant un **tarif fixe de 10 €**, au lieu de payer les 12,5% de droits d'enregistrement, qui sont, en théorie, dus dans les 4 mois de la signature du compromis. Avec cette réforme, la Région bruxelloise s'aligne ainsi sur les deux autres régions.

Successions

1. Les conditions pour qu'un **enfant non biologique** du défunt puisse **bénéficier des tarifs de droits de succession en ligne directe** sont assouplies. Désormais, sont assimilés à un descendant du défunt, pour l'application du tarif en ligne directe :

- L'enfant du partenaire (*partenaire = conjoint ou cohabitant légal*) du défunt ou l'enfant du partenaire prédécédé du défunt (pour autant que la relation de partenariat existait encore au moment du décès). Une bonne nouvelle pour les **familles recomposées** : désormais, plus de différence entre les enfants et les beaux-enfants, ils seront tous soumis au même tarif !
- Une personne qui ne descend pas du défunt et qui a vécu durant minimum 1 an (sans interruption) avec le défunt (contre 6 ans auparavant !), et a reçu principalement du défunt et/ou de son partenaire les secours et soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents (cette cohabitation est présumée lorsque l'enfant est inscrit dans le registre de la population ou des étrangers à la même adresse que le défunt). Cette disposition peut par exemple s'appliquer aux enfants du partenaire cohabitant de fait avec le défunt, ou encore aux enfants de votre ex-partenaire (en cas de séparation ou de divorce).

Attention, le fait que vos beaux-enfants soient désormais assimilés à vos enfants concernant les tarifs de droits de succession n'en fait **pas pour autant des héritiers légaux**... Vous devez toujours rédiger un **testament** si vous souhaitez que l'enfant de votre (ex)partenaire hérite de quelque chose (il sera ensuite soumis au même tarif que celui de vos enfants biologiques).

2. Transmission des entreprises familiales : les **conditions** sont **assouplies** pour obtenir une exonération des droits de donation et une réduction des droits de succession dans le cadre de la transmission d'une entreprise familiale. Pour plus d'infos sur ces nouvelles conditions, n'hésitez pas à prendre rendez-vous chez votre notaire.

Plus de détails sur www.notaire.be

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession.

Rendez-vous sur le site www.notaire.be pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

À propos de Fednot

Le réseau de 1.200 études réunit 1.500 notaires et 7.500 collaborateurs. Ensemble, ils traitent 925.000 actes par an. La Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public.

www.fednot.be