

ACHETER UN BIEN

QUE COUVRENT LES FRAIS ?

Exemple :



Prix d'achat d'une maison
en Régions wallonne et bruxelloise

(sous réserve des éventuelles réductions de frais et abattements)

200.000 €

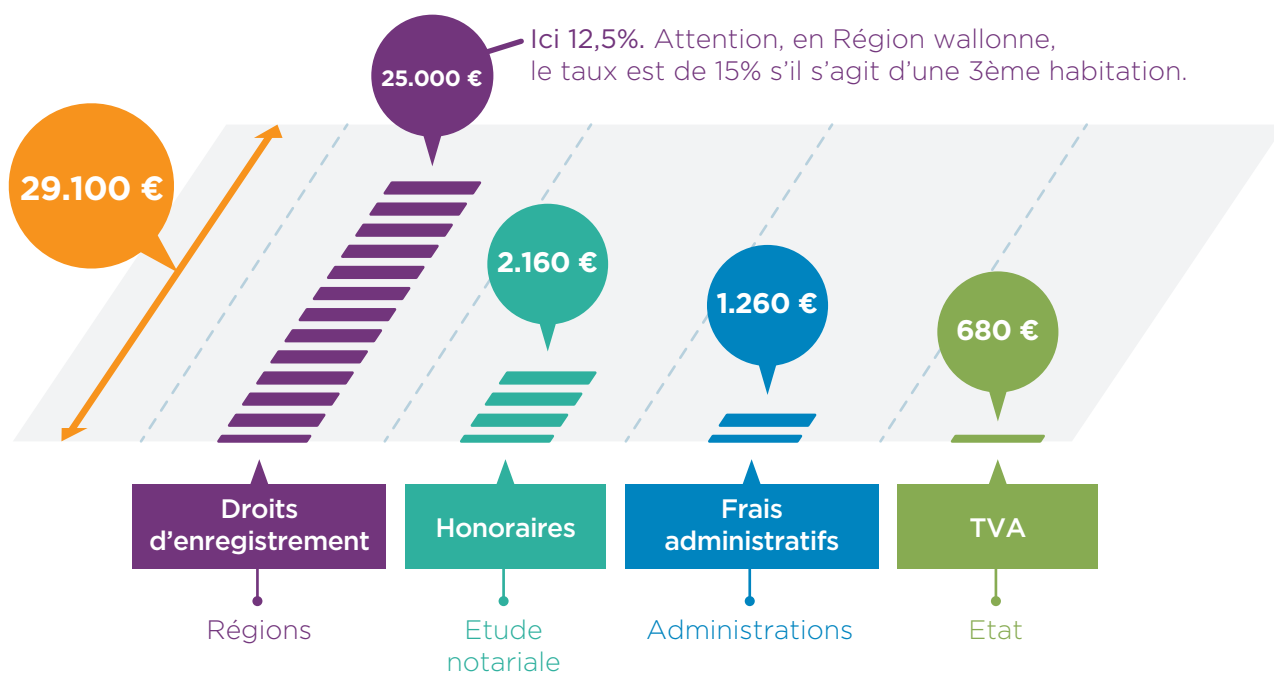
Total des frais d'achat

+ 29.100 €

Total de l'achat

229.100 €

Les frais en détail :



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. **En moyenne, les frais de votre acte d'achat s'élèvent environ à 15% du prix de vente** (sauf si vous bénéficiez d'un taux réduit ou d'un abattement et sauf s'il s'agit d'une 3^{ème} habitation en Région wallonne). Le notaire, quant à lui, ne perçoit pour son travail que \pm 1% du montant des frais que vous payez.

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.

12,5 % - 15%

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 dans un registre. Les droits d'enregistrement sont de **12,5% à Bruxelles et en Wallonie (ou 15% en Wallonie s'il s'agit d'une 3^{ème} habitation)** et de **10% en Flandre**.

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**.

TVA

21 %

Cette TVA de 21% est applicable sur les **honoraires** du notaire et sur les **frais administratifs** (depuis 2012). La TVA n'est par contre pas applicable sur certains postes comme par exemple :
- Les droits d'enregistrement
- les frais d'inscriptions et de transcription d'hypothèques et de mainlevées.

1% du montant total de votre achat

Honoraires

Il s'agit de la **rémunération perçue par le notaire**. Ils sont, pour la plupart des actes, **fixés par arrêté royal** et sont identiques pour tous les notaires.

Frais administratifs

Ces frais couvrent toutes les **recherches et formalités administratives nécessaires** à la réalisation de l'acte et indispensables **pour sécuriser la vente** :

- recherches fiscales, urbanistiques, hypothécaires
- attestations diverses (attestations hypothécaires, attestations d'assainissement du sol, etc.),
- droits d'écriture pour l'acte et les copies,
- frais d'inscription de l'hypothèque,
- frais de dossier, etc.

Les montants de ces frais administratifs sont strictement indicatifs. Ils **doivent être adaptés** en fonction des Régions, des communes et des éléments du dossier. **Exemple : une recherche urbanistique coûte plus cher dans certaines communes**, une vente avec plusieurs vendeurs coûte plus cher qu'avec un seul vendeur, etc. Bref, ces montants ne peuvent pas être déterminés avec précision.