

## Droits d'enregistrement dans les trois Régions : mesures de faveur pour l'acquisition d'une habitation

	Flandre	Bruxelles	Wallonie
<b>DROITS D'ENREGISTREMENT</b>	<b>10%</b>	<b>12,5%</b>	<b>12,5%</b>
<b>TARIF REDUIT</b>	<p><b>Tarif réduit des droits d'enregistrement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une habitation unique et propre : <b>6%</b>.</li> <li>Une habitation si le(s) acheteur(s) conclu(en)t un bail dans un délai de trois ans avec une agence immobilière sociale agréée : <b>7%</b>.</li> <li>Une habitation unique, propre qui est un monument protégé : <b>1%</b>.</li> <li>Une habitation unique, propre, si une rénovation énergétique radicale est effectuée dans les 5 ans : <b>5%</b>.</li> </ul> <p><b>Conditions</b></p> <p><b>Conditions pour pouvoir bénéficier du tarif réduit de 6% en cas d'habitation unique et propre 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'achat doit être effectué par une (ou plusieurs) <b>personne(s) physique(s)</b> ;</li> <li>L'achat doit concerner une <b>habitation en Flandre</b>. Il doit s'agir d'une <b>habitation existante</b>, qui est ou sera principalement destinée au logement d'un ménage ou d'une personne (les terrains à bâtir sont donc exclus du régime préférentiel).</li> <li>L'achat doit porter sur la <b>totalité en pleine propriété du bien</b>.</li> <li>L'acheteur ou les acheteurs <b>ne peut/peuvent pas encore être propriétaire(s) d'une autre habitation ou d'un terrain à bâtir 2</b>. <b>(Des exceptions à ce principe sont possibles. Demandez conseil à un notaire)</b></li> <li>Il doit s'agir d'une <b>acquisition pure</b> (l'échange ou la sortie d'une indivision n'entrent donc pas en considération).</li> <li>L'acheteur doit <b>être inscrit à l'adresse du bien</b> dans le registre de la population/des étrangers, <b>dans les deux ans après l'acquisition</b>.</li> </ul>		<p>Une « <b>habitation modeste</b> » : 6% (ou 5% en cas de crédit social) sur une première tranche qui dépend de la zone où le bien immobilier est acquis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Dans une « zone de pression immobilière »</b> tranche qui bénéficie du tarif réduit → 174.000,61 (indexation 2020)</li> <li><b>En dehors de la « zone de pression immobilière »</b> tranche qui bénéficie du tarif réduit → 163.125,56 € (indexation 2020)</li> </ul> <p><b>Un autre régime existe pour les terrains à bâtir avec des conditions différentes.</b></p> <p><b>Conditions pour pouvoir bénéficier du tarif réduit de 6% (ou 5% si crédit social) en cas d'habitation modeste :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'achat doit concerner une « <b>habitation modeste</b> » en Wallonie = habitation dont le revenu cadastral est de maximum 745 € (ce montant peut être augmenté en fonction du nombre d'enfants à charge).</li> <li>L'achat doit être effectué par une (ou plusieurs) <b>personne(s) physique(s)</b>.</li> <li>L'achat doit porter sur la <b>totalité en pleine propriété</b> du bien.</li> <li>L'acheteur (ou son conjoint ou son cohabitant légal) <b>ne peut pas déjà être entièrement propriétaire en pleine propriété d'une autre habitation 3 (des exceptions à ce principe sont possibles. Demandez conseil à un notaire)</b>.</li> <li>L'acheteur doit <b>être inscrit à l'adresse du bien</b> dans le registre de la population/des étrangers dans un délai de <b>trois ans</b> après l'acquisition.</li> <li>L'acheteur doit rester <b>domicilié dans le bien acheté durant trois ans</b> de façon ininterrompue.</li> </ul>
<b>ABATTEMENT OU REDUCTION DES DROITS</b>	<p><b>Abattement (diminution de la base imposable) ou réduction des droits</b></p> <p>Réduction des droits d'enregistrement de <b>5.600 €</b> si l'acheteur bénéficie du tarif réduit de <b>7% (habitation familiale unique et propre) ou de 4800 €</b> si l'acheteur bénéficie du tarif réduit de <b>6% (rénovation énergétique) 4</b> → économie d'impôt de <b>5.600 € (ou de 4800 €) sur les droits d'enregistrement dus.</b></p> <p><b>Conditions</b></p> <p><b>Conditions pour pouvoir bénéficier de la réduction de 5.600 € :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voir conditions pour pouvoir bénéficier du tarif de 7%.</li> <li><b>La base d'imposition ne peut pas excéder 200.000 €</b></li> <li>Ce montant est <b>augmenté à 220.000 €</b> pour des biens immobiliers situés sur le territoire des <b>villes 'centrales' et les communes de la périphérie autour de Bruxelles</b> (Alost, Anvers, Boom, Bruges, Termonde, Genk, Gand, Hasselt, Courtrai, Louvain, Malines, Ostende, Roulers, Sint-Niklaas, Turnhout et Vilvorde) et un certain nombre de villes de la périphérie Flamande autour de Bruxelles (Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-opden-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, SintGenesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvorde, Wemmel, Wezembeek-Oppeem, Zaventem et Zemst).</li> </ul>	<p>Abattement (exonération) des droits d'enregistrement sur 175.000 € 5 → économie d'impôt jusqu'à <b>21.875 € sur les droits d'enregistrement dus</b></p> <p><b>Conditions pour pouvoir bénéficier de la réduction de 21.875 € :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>La base d'imposition ne peut pas excéder 500.000 €.</b></li> <li>L'achat doit être effectué par une (ou plusieurs) <b>personne(s) physique(s)</b>.</li> <li>Le bien doit être <b>situé à Bruxelles</b>.</li> <li>Le bien immobilier doit être affecté ou destiné en <b>tout ou en partie à l'habitation, ou d'une habitation en construction ou sur plan</b>.</li> <li>L'achat doit porter sur la <b>totalité en pleine propriété</b> du bien.</li> <li>L'acheteur/les acheteurs <b>ne peut/peuvent pas déjà être entièrement propriétaire(s) en pleine propriété d'une autre habitation ou terrain à bâtir 8. (Des exceptions à ce principe sont possibles. Demandez conseil à un notaire)</b></li> <li>L'acheteur doit être <b>inscrit à l'adresse du bien</b> dans les registres de la population/des étrangers <b>dans les 2 ans 9</b> suivant la passation de l'acte authentique.</li> <li>L'acheteur doit rester <b>domicilié dans le bien pendant cinq ans</b> de façon ininterrompue.</li> <li>L'acheteur ne doit <b>pas déjà bénéficier d'une autre réduction d'impôt régionale</b> pour une autre habitation (ex : bonus-logement).</li> </ul>	<p><b>Abattement (exonération) des droits d'enregistrement sur 20.000 €.</b> → économie d'impôt de <b>2.500 € sur les droits d'enregistrement dus.</b></p> <p><b>Conditions pour pouvoir bénéficier de la réduction de 2.500 € :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'achat doit être effectué par une (ou plusieurs) <b>personne(s) physique(s)</b>.</li> <li>Le bien doit être <b>situé en Wallonie</b>.</li> <li>Le bien immobilier doit être <b>affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, ou d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan</b>.</li> <li>L'achat doit porter sur la <b>totalité en pleine propriété</b> du bien.</li> <li>L'acheteur/les acheteurs ne peut/peuvent <b>pas déjà être entièrement propriétaire(s) en pleine propriété d'une autre habitation ou terrain à bâtir 6.</b></li> <li>L'acheteur doit <b>être inscrit à l'adresse du bien</b> dans les registres de la population/des étrangers dans un délai de <b>trois ans 7</b> suivant la passation de l'acte authentique.</li> <li>L'acheteur doit rester <b>domicilié dans le bien pendant trois ans</b> de façon ininterrompue.</li> </ul>

### Notes de bas de page

<sup>1</sup> S'agissant du taux réduit de 1% et de 6%, des conditions supplémentaires sont exigées. Renseignez-vous auprès d'un notaire.

<sup>2</sup> L'acheteur ne peut pas non plus être propriétaire d'une habitation à l'étranger.

<sup>3</sup> L'acheteur ne peut pas non plus être propriétaire d'une habitation à l'étranger.

<sup>4</sup> Si tous les acheteurs ne satisfont pas aux conditions, la réduction de 5.600 € ou 4.800 € ne sera accordée que partiellement et ce sur la part légale des acheteurs qui peuvent bénéficier du tarif réduit de 7% ou 6%.

<sup>5</sup> Dans le cas d'un terrain à bâtir, l'abattement est de 87.500 € et le plafond est de 250.000 € au lieu de 500.000 €

<sup>6</sup> L'acheteur ne peut pas non plus être propriétaire d'une habitation à l'étranger.

<sup>7</sup> Dans les 5 ans pour les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan.

<sup>8</sup> L'acheteur ne peut pas non plus être propriétaire d'une habitation à l'étranger.

<sup>9</sup> Dans les 3 ans pour les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan.