

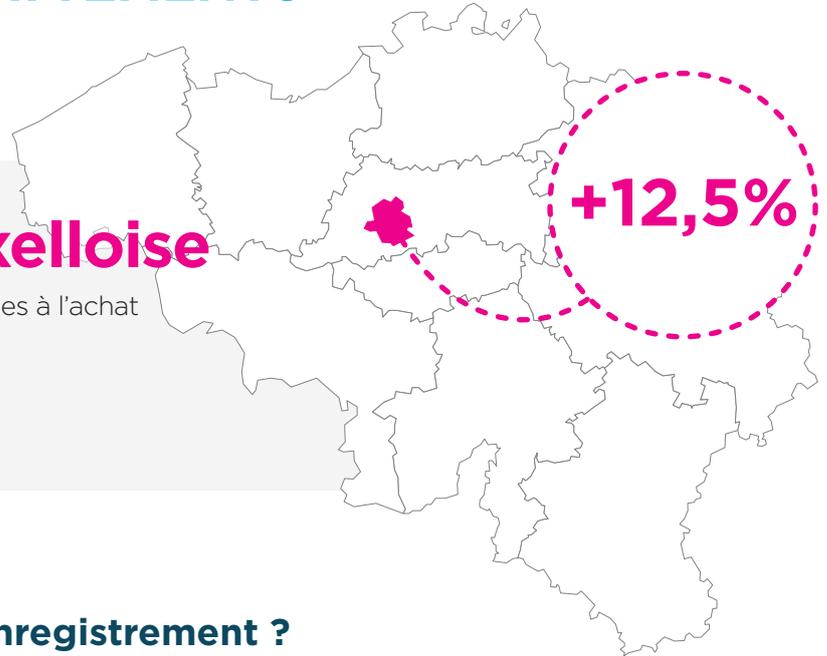
ACHETER UN BIEN

DROITS D'ENREGISTREMENT : RÉDUCTIONS ET ABATTEMENTS

En Région bruxelloise

Les droits d'enregistrement applicables à l'achat d'un bien immobilier s'élèvent à

+12,5%



Qu'est-ce que les droits d'enregistrement ?

Les droits d'enregistrement sont un impôt perçu par les régions lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit.

- **Sur quoi sont-ils calculés ?**
Ils sont calculés sur base du prix de vente + charges (base minimale = la valeur de l'immeuble)
- **Quand faut-il payer ces droits ?**
Les droits sont dus au moment de la signature de l'acte authentique, lequel interviendra le plus souvent dans un délai de 4 mois. S'il y a une condition suspensive, le délai de 4 mois commence à courir à la date de la réalisation de cette condition (par exemple, l'obtention d'un prêt).

Si entre temps, l'acte notarié n'est pas intervenu, les droits seront exigés par le notaire au moment de la signature de l'acte et seront versés, par notaire, directement à l'administration endéans les 15 jours de la réception de l'acte de vente.

Abattement de 175.000 €

Vous pouvez bénéficier d'un **abattement** (pas de droits d'enregistrement à payer) sur la première tranche de **175.000 €** de votre achat à **certaines conditions** (voir verso).

= économie d'impôts de 21.875 €



ACHETER UN BIEN

Dans quelles conditions puis-je bénéficier d'un abattement des droits d'enregistrement ?



Abattement de 175.000 €

Conditions :

- Le bien que vous achetez doit être situé en Région de Bruxelles-Capitale et son prix **ne peut dépasser 500.000 €**.
- Les acquéreurs doivent être des **personnes physiques** (l'abattement ne s'applique pas aux sociétés).
- Le bien doit être affecté ou destiné à l'**habitation**, l'abattement ne peut s'appliquer sur un terrain à bâtir.
- L'acquisition doit porter sur la **totalité en pleine propriété** (et non pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété).
- Affecter l'habitation à la résidence principale dans les **deux ans suivant l'enregistrement de l'acquisition** (trois ans pour les appartements en construction ou sur plan).
- Ne **pas posséder**, à la date du compromis de vente, la **totalité en pleine propriété** d'un **autre immeuble** destiné, totalement ou partiellement, à l'**habitation**, que ce soit en Belgique ou à l'étranger.
- **Conserver votre résidence principale dans cet immeuble durant une période de cinq ans** de façon ininterrompue (ce délai commence à courir à partir de la date de l'inscription dans les registres de la population ou du registre des étrangers).
- **Ne pas bénéficier** pour l'exercice d'imposition concerné, prenant cours l'année de l'enregistrement de votre achat, **d'une réduction d'impôt régionale** (ex.: bonus-logement) **pour l'acquisition d'une autre habitation** (peu importe que cette autre habitation se situe dans une autre région) **SAUF** si vous **renoncez à cette réduction d'impôt** pour l'exercice d'imposition concerné.

Et existe-t-il une aide pour le financement de mon bien ?

En Région bruxelloise, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale octroie des crédits hypothécaires à taux d'intérêt réduit, destinés à financer l'achat ou la construction de votre habitation. C'est ce qu'on appelle un prêt hypothécaire social.

- Plus d'infos sur www.fondsdulogement.be.

Consultez une étude notariale pour connaître toutes les conditions légales et obtenir un calcul détaillé de vos droits d'enregistrement.

Puis-je récupérer les droits d'enregistrement dans certains cas ?

En cas de **revente du bien** dans un délai de **deux ans**, vous pouvez récupérer **36%** des droits d'enregistrement.

Au final, vous n'aurez payé que 8% des droits d'enregistrement en cas de revente dans les 2 ans.

Conditions :

- Pas automatique : il faut demander la restitution.
- Requête auprès de l'administration → conseil du notaire.
- Dans un délai de 2 ans à partir de la date de la notification du revenu cadastral ou de la date de l'acte de revente.

