

ACHETER UN BIEN

DROITS D'ENREGISTREMENT : RÉDUCTIONS ET ABATTEMENTS

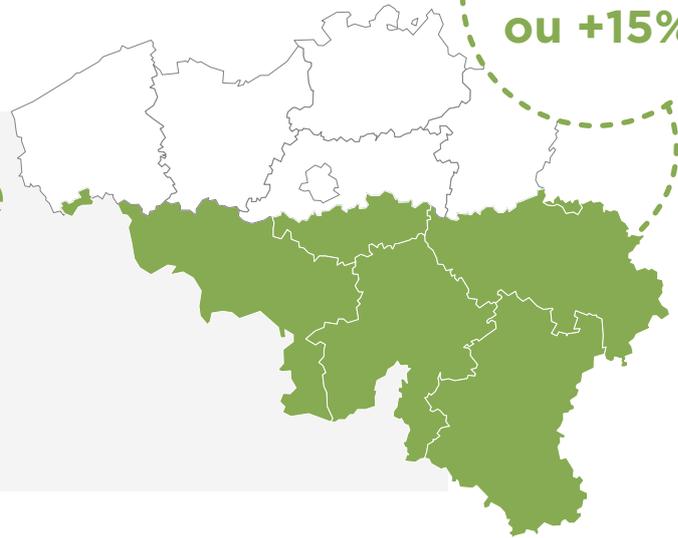
+12,5%
ou +15%

En Région wallonne

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

+12,5%

Augmenté à 15% si 3^{ème} habitation



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.

Dans certains cas, une restitution/reportabilité des droits d'enregistrement est possible à certaines conditions.

Plus d'infos au verso et sur notaire.be.

Taux réduit

Ce taux de 12,5% peut être réduit dans certaines situations, notamment s'il s'agit d'une habitation dite "modeste" (voir verso).

Qu'est-ce qu'une maison modeste ?

Il s'agit d'une habitation dont le revenu cadastral n'excède pas 745 €. A certaines conditions, les droits d'enregistrement à supporter par l'acquéreur seront alors réduits. Si ce revenu cadastral est de 746 €, vous ne pourrez bénéficier du taux réduit sur la première tranche et paierez 12,5 % sur la totalité du prix de vente.

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



ACHETER UN BIEN

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

Taux réduit à 6% ou 5% pour une habitation modeste

Conditions :

- Acquéreur = **personne physique**
- Acquisition en **pleine propriété de la totalité du bien**.
- **Revenu cadastral** du bien **ne dépassant pas 745 €** (ce plafond augmente en fonction du nombre d'enfants à charge). Plus d'infos sur notaire.be.
- Au moment de l'achat, l'acheteur **ne doit posséder aucune autre habitation** (sauf exception), ni son conjoint ou cohabitant légal.
- L'acheteur doit rester domicilié dans le bien acquis pendant 3 ans sans interruption.

Taux réduit à 6%

sur max 164.922,59 € si l'immeuble se trouve dans une **zone de pression immobilière** et sur max 154.614,92 € dans les autres cas.

Economie d'impôts :

10.720 € en zone de pression immo,
10.050 € hors zone pression immo

Zone de pression immobilière

En Région wallonne, cette zone désigne l'ensemble des communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires **dépasse de plus de 35 % le prix moyen** des mêmes maisons calculé sur le territoire régional.

La **liste des communes** à pression immobilière est **fixée annuellement** par les services du gouvernement wallon compétents en matière de logement. Cette liste est disponible sur notaire.be.

Lorsqu'un immeuble est situé dans la zone de pression immobilière, l'acquéreur bénéficie du taux réduit des droits d'enregistrement de 6% sur 164.922,59 € au lieu de 154.614,92 €. Attention, ces montants sont indexés chaque année (ici montants indexés au 1er janvier 2017).

Taux réduit à 5%

en cas d'achat d'un immeuble à l'aide d'un **prêt hypothécaire social**, sur base des mêmes plafonds.

+ réduction accordée par le fonds notarial : 302,50 €.

+ réduction des honoraires du notaire de 50% sur l'acte de prêt hypothécaire.

Prêt hypothécaire social

En Région wallonne, ce prêt correspond à l'**Accesspack**, en vue de financer l'achat ou la construction de votre habitation, et peut être octroyé par :

- La Société wallonne du Crédit social : plus d'infos sur www.swcs.be
- Le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie : plus d'infos sur www.flw.be