

Fiscalité en Région wallonne : aperçu des modifications en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2018

Le Parlement wallon a adopté, en date du 13 décembre dernier, un décret portant diverses modifications fiscales (publié au Moniteur belge du 22 décembre 2017).

Ce décret est entré en vigueur ce 1^{er} janvier 2018.

Si la suppression de la taxe relative à la radio-redevance, souvent annoncée, est désormais effective, c'est toutefois le secteur immobilier qui bénéficie principalement de cette réforme, avec notamment trois mesures en matière de droits d'enregistrement.

Des modifications en matière de droits de succession sont également apportées, avec la suppression des droits de succession pour le conjoint et le cohabitant légal en ce qui concerne l'habitation familiale du défunt.

Ce décret modifie également le régime des donations mobilières, avec la suppression du taux de 7,7 %.

Nous vous proposons ci-dessous un aperçu des principales mesures de cette réforme.

A. Modifications dans le secteur immobilier

1. Abattement fiscal sur les droits d'enregistrement

Jusqu'au 31 décembre 2017, il n'existait pas en Région wallonne, contrairement aux autres Régions, d'abattement fiscal sur les droits d'enregistrement au profit des personnes qui se portent acquéreurs de leur premier bien immobilier.

Cela signifie que le montant total de la valeur de l'immeuble était soumis à ces droits d'enregistrement.

Dorénavant, pour les actes authentiques passés à partir du 1^{er} janvier 2018, la base imposable est réduite à concurrence de 20.000,00 € « *en cas d'acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale* » (article 9 du décret, insérant un article 46 *bis* dans le Code des droits d'enregistrement).

A noter que cet abattement s'applique également en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan.

La notion de « terrain à bâtir » recouvre par ailleurs également le terrain sur lequel est érigée une construction que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale.

L'abattement de 20.000,00 € suppose toutefois le respect de diverses conditions.

- En substance, aucun des acquéreurs ne doit posséder, à la date de la signature de l'acte, la totalité de la pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.
- De même, chacun des acquéreurs devra s'engager à établir sa résidence à l'endroit du bien acquis dans les trois ans de la date de l'enregistrement de l'acte s'il s'agit d'une habitation existante ou dans les cinq ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan.

Sauf preuve contraire, la résidence principale au sens du décret sera considérée comme étant l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans les registres de la population ou dans le registre des étrangers.

C'est donc la date d'inscription dans ce registre qui vaudra comme date d'établissement de la résidence principale.

- Enfin, chacun des acquéreurs devra s'engager à conserver sa résidence principale durant une période minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel l'abattement a été obtenu.

Soyons en outre attentifs au fait que, pour pouvoir bénéficier de cette mesure, les acquéreurs sont tenus d'en demander l'application, soit au pied du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement, soit dans un écrit signé joint à ce document.

Rappelons qu'en Wallonie, (outre le taux de 15 %, maintenant abandonné - voir ci-dessous) il existe deux taux de droits d'enregistrements : le taux classique de 12,5 % et le taux de 6 %, ce dernier taux concernant uniquement les habitations modestes (c'est-à-dire les habitations dont le revenu cadastral ne dépasse pas 745,00 €, ce plafond pouvant toutefois être augmenté pour les familles nombreuses).

Concrètement, il s'en déduit que l'acquéreur pourrait ainsi faire une économie de 2.500,00 € dans le premier cas et de 1.200,00 € dans le second.

Le but recherché de cette mesure n'était pas seulement de contribuer à la relance du secteur immobilier, mais également de permettre aux jeunes d'accéder à la propriété.

2. Suppression du taux de 15 % des droits d'enregistrement

Par décret du 21 décembre 2016, le Gouvernement wallon précédent avait introduit un nouveau tarif de droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux des biens immeubles, à savoir un taux de 15 % applicable à partir de la troisième acquisition.

Ce taux de 15 % est abandonné depuis le 1^{er} janvier 2018 dès lors que, selon les décideurs, ce taux supposé gommer les inégalités sociales n'amenait que peu de résultats.

Seul subsiste donc le taux de 12,5 % (et le taux de 6 % pour les habitations modestes).

Cette mesure s'applique aux actes authentiques passés à partir du 1^{er} janvier 2018, ou aux actes sous seing privé qui ont reçu une date certaine au sens de l'article 1328 du Code Civil à partir du 1^{er} janvier 2018 (soit, en substance, un acte sous seing privé enregistré à partir du 1^{er} janvier 2018).

3. Diminution de la taxation de la vente en viager

Le recours à la vente en viager reste peu fréquent.

Dans le cadre de la réforme, les autorités wallonnes ont manifestement souhaité rendre plus attractif ce mécanisme d'acquisition immobilière.

Dès lors, le taux des droits d'enregistrement en cas d'achat en viager est réduit et passe à 6 % (article 7 du décret, complétant l'article 44 du Code des droits d'enregistrement).

Ce taux de 6 % n'est toutefois applicable qu'à la vente de l'habitation qui sert de résidence principale au vendeur depuis au moins cinq ans, constatée par acte authentique passé à partir du 1^{er} janvier 2018.

Cette réduction ne sera donc pas applicable aux conventions sous seing privé présentées à l'enregistrement.

B. Principales autres modifications

1. Suppression des droits de succession sur l'habitation familiale du défunt

Dorénavant, le conjoint ou le cohabitant légal survivant ne devra plus supporter de droits de succession sur l'habitation familiale du défunt (article 3 du décret, insérant un article 55 *quinquies* dans le Code des droits de succession).

Pour bénéficier de cette exemption, cette habitation doit toutefois servir de résidence principale au défunt et à son conjoint ou cohabitant légal depuis au moins cinq ans à la date de son décès.

La preuve du fait que le défunt et le conjoint ou cohabitant légal avaient leur résidence principale dans l'immeuble considéré résultera, sauf preuve contraire, d'un extrait du registre de la population ou du registre des étrangers.

Il convient de noter que sera également prise en considération comme résidence principale la dernière résidence principale des conjoints ou cohabitants légaux si leur cohabitation a pris fin, soit par une séparation de fait, soit par un cas de force majeure ou raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale.

Cette exemption sera accordée d'office lorsque, suivant les données du registre de la population ou du registre des étrangers, la condition relative à la durée de cinq ans de la résidence principale est remplie.

Toutefois, lorsque le défunt ou son conjoint ou cohabitant légal n'aura pas pu conserver sa résidence principale dans l'immeuble dont question en raison d'une séparation de fait ou que la cohabitation a pris fin pour cause de force majeure ou raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale, l'application de l'exemption devra alors être expressément demandée dans la déclaration de succession et, le cas échéant, la force majeure ou raison impérieuse prouvée.

2. Baisse des droits de donation mobilière

Les donations entre vifs de biens meubles (somme d'argent, actions, obligations, tableaux, antiquités, etc...) sont soumises à un droit proportionnel calculé sur l'émolument brut de chacun des donataires.

Jusqu'au 31 décembre 2017, ces droits étaient calculés sur la base du tarif suivant, en fonction du lien existant entre le donateur et le donataire :

- 3,3 % en ligne directe (parents, enfants, petits-enfants), entre époux ou entre cohabitants légaux ;
- 5,5 % entre frères et sœurs, oncles ou tantes et neveux ou nièces ;
- 7,7 % dans tous les autres cas.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ce dernier taux de 7,7 % est abandonné.

Il ne subsiste donc plus que le taux de 3,3 %, applicable en ligne directe et entre époux ou cohabitants légaux, et le taux de 5,5 % applicable dans toutes les autres hypothèses.

3. Suppression de la redevance radio-télévision :

Souvent annoncée, la suppression de la redevance radio-télévision est désormais acquise.

Si plus aucune invitation à payer cette taxe ne sera donc envoyée, cela n'empêchera toutefois pas l'administration de réclamer le paiement des montants impayés pour les périodes antérieures à 2018.

Laurent SCHREIBER
15 janvier 2018