

Région de Bruxelles-Capitale

Droits d'enregistrement

Le taux du droit d'enregistrement est fixé à 12,5% (ce droit ne concerne pas les immeubles neufs qui eux peuvent être soumis à la TVA). Il est possible d'obtenir une diminution de la base imposable.

Abattement

La base imposable est **réduite de 45.000 euros** en cas d'acquisition 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 la résidence principale commune de(s) l'acquéreur(s).

Est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers.

L'abattement est **porté à 60.000 euros** lorsque l'acquisition concerne un immeuble situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le Plan régional de développement (voir [carte sur internet](#) (attention la carte fait plus 3 mégaoctets))

La réduction de la base imposable ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir. Cette exclusion ne s'applique pas pour l'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan.

Conditions à remplir :

- L'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- S'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans;
- S'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue

DROITS D'ENREGISTREMENT BRUXELLOIS - ABATTEMENT - ACHAT D'UN APPARTEMENT EN CONSTRUCTION OU SUR PLAN

Que doit-on comprendre par "appartement en construction" ou "appartement sur plan"?

L'abattement en Région de Bruxelles-Capitale ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir (art. 46bis, al. 5 W.Reg. – Région de Bruxelles-Capitale).

Le législateur bruxellois a en effet jugé que celui qui peut acquérir un terrain à bâtir, rare à Bruxelles et donc onéreux, ne doit pas bénéficier d'une intervention dont le but principal est de réduire, pour les revenus moyens, le seuil fiscal lors de l'acquisition d'une habitation personnelle.

De ce texte, il résulte que l'achat d'un immeuble bâti dont seulement le terrain sera soumis au droit d'enregistrement proportionnel (et les constructions à la TVA), ne peut, en principe, pas bénéficier de l'abattement.

Une exception à ce principe a été insérée dans le texte légal en cas d'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan. Un tel achat sous le régime TVA peut bénéficier de l'abattement. Il est évident que dans ce cas, l'abattement est limité à la valeur du terrain.

On nous a communiqué récemment que certains receveurs interprétaient de manière très stricte les notions d' "appartement en construction" ou d' "appartement sur plan". Un appartement, dont la réception définitive a déjà eu lieu, vendu sous le régime de la TVA ne pourrait donc pas bénéficier de l'abattement.

L'Administration Centrale (ACED) nous a cependant assuré qu'une interprétation aussi stricte n'a jamais été imposée aux receveurs: tout appartement vendu sous le régime de la TVA pourra donc, si toutes les conditions sont remplies, bénéficier de l'abattement.

Attention: Cette exception ne s'applique pas pour les "maisons".

Région Wallone

Le taux du droit d'enregistrement est fixé à 12,5% (ce droit ne concerne pas les immeubles neufs qui eux peuvent être soumis à la TVA). Il peut toutefois être réduit à 6 %.

Taux d'enregistrement réduit à 6%

Pour bénéficier du taux réduits, les conditions suivantes doivent être remplies :

1. Il doit s'agir d'un immeuble bâti (et des terrains¹) affecté tout en partie à l'habitation
2. Le revenu cadastral maximum ne doit pas dépasser un montant maximum en fonction du nombres d'enfants à charges² :

Enfants à charge	RC Maximum (EUR) (non indexé)
0 à 2	745
3 à 4	845
5 à 6	945
Plus de 6	1045

3. Le R.C. total du bien acquis et des biens que l'acheteur ou son conjoint possèdent déjà, en pleine ou en nue-propriété, ne peut dépasser le maximum énoncé plus haut. Il n'est cependant pas tenu compte des biens immeubles recueillis par l'acquéreur ou son conjoint dans la succession de leurs ascendants (parents, grands-parents...) à condition que le R.C. de ces biens n'excède pas 25 % du maximum précité.
4. Doit être l'unique habitation des acquéreurs (sauf si cette dernière leur est échue dans la succession d'un ascendant ou si l'habitation déjà possédée est appelée à être vendue et qu'il existe un lien de causalité entre l'acquisition de la nouvelle habitation et cette vente).

¹ La réduction du droit d'enregistrement n'est applicable aux terrains compris dans l'acquisition que si le total des revenus cadastraux de ces terrains ne dépasse pas 323 EUR.

² Nombre d'enfants à charge à la date de l'acte de l'acquisition. Les enfants handicapés à charge sont comptés double.