

LN 24

Capsule n° 27

La réduction des droits d'enregistrement en Région wallonne

Bonne ou mauvaise idée ?

Bienvenue dans Tax Flash, votre séquence de décryptage fiscal.

Réduction annoncée des droits d'enregistrement

Très rapidement après les élections du mois de juin, la nouvelle coalition MR - Les Engagés a annoncé son intention de réduire les droits d'enregistrement perçus sur les ventes immobilières, de 12,5% à 3%, dans l'hypothèse de l'acquisition d'une première habitation par un couple ou une personne isolée.

Les grandes lignes de ce nouveau régime sont les suivantes :

- Ce nouveau régime s'appliquera pour les acquisitions réalisées à partir du 1^{er} janvier 2025 ;
- Il ne visera que l'habitation propre et unique de l'acquéreur ; s'il est déjà propriétaire d'une autre habitation, il devra s'engager à la revendre dans les trois ans ;
- L'acquéreur devra s'installer dans l'habitation dans un délai de trois ans à compter de l'acquisition, et y résider au moins trois années entières.

L'objectif de cette mesure est de redynamiser le marché immobilier en augmentant le pouvoir d'achat (et celui de contracter un crédit hypothécaire) de certains contribuables moins nantis.

Une bonne nouvelle pour les contribuables

Pour les contribuables qui pourront bénéficier de la mesure, c'est assurément une bonne nouvelle.

Ainsi, si l'on tient compte de la valeur moyenne d'une maison deux ou trois façades en Région wallonne (soit environ 175.000 EUR), la réduction des droits d'enregistrement s'élèvera à 16.625,00 EUR.

- Droits d'enregistrement à 12,5% : 21.875,00 EUR
- Droits d'enregistrement à 3% : 5.250,00 EUR
- Différence : 16.625,00 EUR

Autre exemple pour une maison quatre façade, d'une valeur moyenne de 300.000 EUR, la réduction des droits d'enregistrement s'élèvera à 28.500,00 EUR.

- Droits d'enregistrement à 12,5% : 37.500,00 EUR
- Droits d'enregistrement à 3% : 9.000 EUR
- Différence : 28.500,00 EUR

Une moins bonne nouvelle pour le budget wallon

Certains se sont questionnés sur l'opportunité de plafonner le bénéfice de la mesure. Si l'objectif est effectivement de favoriser les moins nantis, la question mérite d'être posée.

Ce plafond permettrait en outre de limiter l'impact de la mesure sur les finances de la Région wallonne. Impact qui semble loin d'être négligeable puisqu'il serait de l'ordre de 450 millions par an, surtout quand on sait les économies qui s'imposeront à la Wallonie dans les prochaines années.

Pas de réflexion sur le long terme

Cette mesure ne devra pas dispenser nos responsables politiques d'une réflexion plus approfondie sur la fiscalité immobilière de demain (les droits d'enregistrement ne représentant qu'une partie de la réflexion ; il convient également d'y intégrer les matières du précompte immobilier, du revenu cadastral, de l'IPP, des droits de succession et de la TVA).

Car seule pareille réflexion pourra amener à réfléchir à une réforme digne de ce nom.

L'essence même des droits d'enregistrement devrait être réfléchi ; ainsi les questions suivantes devraient être abordées :

- Est-il opportun de taxer une transaction immobilière sachant qu'elle n'incite pas les contribuables à adapter leur habitation à leur besoin (surtout aux taux ordinaires pratiqués en Belgique) ? Ainsi, une personne travaillant loin de chez lui préférera faire les trajets (et *de facto* polluer) plutôt que de revendre son habitation actuelle pour en acquérir une autre, plus proche de son lieu de travail.
- Qu'est-ce qui justifie qu'à notre époque où le patrimoine est de plus en plus mobilier, qu'une mutation immobilière soit à ce point défavorisé par rapport à une mutation mobilière ; ainsi, qu'est-ce qui justifie qu'une vente d'immeuble détenu pendant 20 ans devrait subir un droit de vente plus important qu'une vente d'actions détenues pendant la même période (assurément s'il s'agit d'actions d'une société patrimoniale immobilière) ?

Ces questions devront être abordées tôt ou tard tant la fiscalité portant sur le patrimoine immobilier semble en décalage avec notre époque.

*

A très bientôt pour une nouvelle capsule de TaxFlash.