



LARCIER
INTERSENTIA



strada lex

NOTARY



- Céline Van Damme
Editrice Codes et matières fiscales
- Evelyne Vannoote
Responsable éditoriale Pôle notaires



té
TUTE



Professeur ordinaire de droit fiscal et de droit des finances publiques à l'Université de Liège



Régent à la Banque Nationale de Belgique



Membre du Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie



Président du Tax Institute



Rédacteur en chef de la Revue de fiscalité régionale et locale

Réforme fiscale wallonne et autres éléments d'actualité fiscale

Cercle d'étude de la Compagnie des notaires de Namur

Marc Bourgeois

Professeur ordinaire à l'Université de Liège

Régent à la Banque Nationale de Belgique

Membre du Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie

Plan

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation
2. Réforme fiscale wallonne : mesures spécifiques en matière de précompte immobilier
3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Déclaration de politique régionale de juillet 2024 du nouveau Gouvernement wallon (MR-Engagés)
- Objectif de ce volet de la réforme : outre l'allègement de la charge fiscale, remédier aux difficultés que beaucoup de ménages affrontent lorsqu'ils s'agit d'acquérir le propriété de l'habitation familiale

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Quelles acquisitions ? (nouvel art. 44*bis* C.enr.)
 - 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
 - Pas hypothèses d'échange ou de dation en paiement
 - Pas l'acquisition de droits réels démembrés
 - Sauf : si deux (ou plusieurs) personnes physiques se portent acquéreuses, l'une (les unes) de la nue-propriété, l'autre (les autres) de l'usufruit (condition: les acquéreurs disposent ensemble de la totalité en pleine propriété)
 - Même si l'habitation, en plus de servir de résidence principale, est aussi affectée à d'autres fins (professionnelles, par exemple)

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Quelles acquisitions ?
 - Première **extension** :
 - Terrain à bâtir / Habitation en construction ou sur plan
 - Seconde **extension** :
 - Cession d'une part indivise en pleine propriété par une personne physique, dans un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, à une ou plusieurs personnes physiques, et ce pour autant que cette cession reconstitue la totalité de la pleine propriété de l'immeuble

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Quelles acquisitions ?
 - Acquisition **par une ou plusieurs personnes physiques**
 - **Exclusion** des acquisitions **conjointement avec une personne morale**
 - Une personne physique (remplissant par ailleurs toutes les conditions d’octroi du taux réduit à 3 %) sera privée de cet avantage fiscal si elle acquiert l’habitation conjointement avec une personne morale
 - Discrimination ? (observation du Conseil d’État)
 - Réponse “fragile” du Gouvernement (perspective d’extension future ?)

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Caractère “unique” de l’habitation acquise
 - L’acquéreur ne peut, à la date du document donnant lieu à la perception du droit d’enregistrement proportionnel, posséder la totalité en pleine propriété d’un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l’habitation
 - S’il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent posséder conjointement la totalité en pleine propriété d’un autre immeuble de ce type
- Choix du législateur wallon : approche totalement **individualisée**

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Caractère “unique” de l’habitation acquise... Nuances
 - Faculté, pour l’acquéreur (ou pour les coacquéreurs), de s’engager à céder et de céder effectivement, à titre onéreux ou gratuit, la totalité en pleine propriété de la ou des habitations susceptibles de faire obstacle au bénéfice du taux réduit
 - Délai : **3 ans** (sauf force majeure ou raisons impérieuses)
 - Octroi immédiat du taux réduit en cas d’engagement de cession dans le délai de 3 ans
 - Condition non-respectée : droits complémentaires + intérêts (pas d’amende)
 - Approche individualisée pour chaque acquéreur

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Caractère “unique” de l’habitation acquise... Nuances
 - Ne sont dès lors pas exclus du bénéfice du taux réduit à 3 % :
 - les acquéreurs qui, seuls ou conjointement, sont titulaires d’un droit réel démembré, même portant sur la totalité d’un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l’habitation
 - les acquéreurs qui seraient propriétaires en indivision d’un autre immeuble si les autres copropriétaires ne participent pas à l’acquisition d’un nouvel immeuble susceptible de bénéficier du taux réduit
 - Discrimination ? (observation du Conseil d’État)

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Établissement et maintien de la résidence principale dans l'habitation acquise
 - Établissement
 - Chaque acquéreur doit s'engager à établir et établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis, et ce dans les 3 ans de la date de l'enregistrement (ou de la date limite pour la présentation à l'enregistrement) de l'acte
 - S'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan, le délai est porté à 5 ans
 - Maintien
 - Chacun des acquéreurs s'engage à conserver sa résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période minimale ininterrompue de 3 ans à compter de la date d'établissement de la résidence principale.
 - Sauf force majeure ou raison impérieuse
 - Approche **individualisée**
 - Sanction : droits complémentaires + intérêts (pas d'amende)

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

- Conditions de forme
 - Le bénéfice du taux réduit doit être formellement sollicité dans l’acte, au pied de l’acte ou dans un écrit joint à cet acte et signé par les acquéreurs
 - Indiquer que les conditions d’octroi sont remplies et que, le cas échéant, l’engagement est pris de céder à titre onéreux ou à titre gratuit le ou les autres habitations éventuellement détenues en pleine propriété
 - Omission : 12,5 %
 - Mais possibilité de “rattrapage” : faculté de restitution (2 ans)

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

**Pour l'acquisition de tout autre immeuble d'habitation, maintien du
taux de 12,5 %**

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

Application dans le temps

Actes authentiques passés à partir du 1er janvier 2025

Actes sous signature privée qui ont reçu une date certaine au sens de l'article 8.22 du Code civil à partir du 1er janvier 2025

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

Suppression du taux réduit pour “habitation modeste”

Suppression du régime wallon de l’abattement

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

Suppression de la réduction IPP “chèque habitat”

- Le régime du chèque habitat demeure applicable, en guise de sécurité juridique, pour les emprunts conclus au plus tard le 31 décembre 2024
- Les nouveaux emprunts formalisés à partir du 1er janvier 2025 pour l’acquisition de l’habitation propre ne donneront plus lieu à la réduction “chèque habitat” ni à un quelconque avantage fiscal en matière d’impôt des personnes physiques
 - La déduction des intérêts sur le fondement de l’article 14 du CIR/92 est en outre rejetée lorsque les intérêts ont trait à l’habitation propre

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

Suppression de la réduction IPP “chèque habitat”

Hypothèse particulière :

- Refinancement à partir du 1er janvier 2025 d’un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2024
 - Suit le régime fiscal applicable à l’emprunt “refinancé”
 - Pas de prolongation de la durée pendant laquelle la réduction « chèque habitat » peut être obtenue par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de cet avantage fiscal et figée le 1er janvier 2025

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

Suppression de la réduction IPP “chèque habitat”

Règle anti-cumul du taux de 3 % *et* de la réduction IPP “chèque habitat”
pour un seul et même immeuble d’habitation

Hypothèse essentiellement visée : reprise d’encours avec transfert
d’hypothèque

Cumul possible pour deux immeubles d’habitation distincts

1. Réforme fiscale wallonne : taux réduit à 3 % pour le droit de mutation

**Appréciation critique de ce volet “droits d’enregistrement” de la
réforme fiscale wallonne**

Flandre ? Bruxelles ?

2. Réforme fiscale wallonne : mesures spécifiques en matière de précompte immobilier

- Suppression de l'exigence du caractère "non meublé" d'un immeuble pour l'octroi de la remise ou modération du PRI en cas d'improductivité et d'inoccupation
 - Dès l'EI 2025

2. Réforme fiscale wallonne : mesures spécifiques en matière de précompte immobilier

- Délais minimum d'improductivité et inoccupation (180 jours) ou d'inactivité (90 jours)
 - Maintien par voie de principe
 - Dérogation : délai raccourci à 30 jours d'improductivité, d'inoccupation ou d'inactivité) lorsque cette situation est la conséquence d'une calamité naturelle publique reconnue par le Gouvernement wallon comme telle conformément au décret du 26 mai 2016 relatif à la réparation de certains dommages causés par des calamités naturelles publiques (à partir de l'EI 2025)

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

- Diminution sensible des taux applicables en matière de droits de succession (art. 48)
 - Principe de la division par deux au-delà du taux de 5 %
 - À partir du 1er janvier 2028

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation : nouveaux taux de droits de succession

Tranche de part nette		Ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux	
De	à ... inclus	a	b
0,01 EUR	12.500,00 EUR	3 %	-
12.500,01 EUR	25.000,00 EUR	4 %	375,00 EUR
25.000,01 EUR	150.000,00 EUR	5 %	875,00 EUR
150.000,01 EUR	200.000,00 EUR	7 %	7.125,00 EUR
200.000,01 EUR	250.000,00 EUR	9 %	10.625,00 EUR
250.000,01 EUR	500.000,00 EUR	12 %	15.125,00 EUR
Au-delà de 500.000,00 EUR		15 %	45.125,00 EUR

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation : nouveaux taux de droits de succession

Tranche de part nette		Entre frères et sœurs		Entre oncles ou tantes et ne-veux ou nièces	
De	à ... inclus	a	b	a	b
0,01 EUR	12.500,00 EUR	10 %	-	13 %	
12.500,01 EUR	25.000,00 EUR	13 %	1.250,00 EUR	15 %	1.625,00 EUR
25.000,01 EUR	75.000,00 EUR	18 %	2.875,00 EUR	20 %	3.500,00 EUR
75.000,01 EUR	175.000,00 EUR	25 %	11.875,00 EUR	28 %	13.500,00 EUR
Au-delà de 175.000 EUR		33 %	36.875,00 EUR	35 %	41.500,00 EUR

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation : nouveaux taux de droits de succession

Tranche de part nette		Entre toutes autres personnes	
De	à ... inclus	a	b
0,01 EUR	12.500,00 EUR	15 %	-
12.500,01 EUR	25.000,00 EUR	18 %	1.875,00 EUR
25.000,01 EUR	75.000,00 EUR	30 %	4.125,00 EUR
Au-delà de 75.000 EUR		40 %	19.125,00 EUR

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation (résidence principale défunt)

- Diminution sensible des taux applicables en ligne directe à la résidence principale du défunt (art. 60^{ter})
 - Diminution des taux de 12, 24 et 30 %
 - On évite que ce régime plus favorable devienne plus défavorable en conséquence de la modification de l'article 48
 - À partir du 1^{er} janvier 2028

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation : droits de succession - résidence principale défunt

Tableau relatif au tarif préférentiel pour les parts nettes dans les habitations

Tranche de part nette		Héritier, donataire, légataire en ligne directe	
De	à ... inclus	a	b
0,01 EUR	25.000,00 EUR	1 %	-
25.000,01 EUR	50.000,00 EUR	2 %	250,00 EUR
50.000,01 EUR	175.000,00 EUR	5 %	750,00 EUR
175.000,01 EUR	250.000,00 EUR	7 %	7.000,00 EUR
250.000,01 EUR	500.000,00 EUR	12 %	12.250,00 EUR
Au-delà de 500.000,00 EUR		15 %	42.250,00 EUR

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation: droits de succession - résidence principale défunt

- Suppression de la condition d'occupation de l'immeuble ayant servi de résidence principale au défunt et à son conjoint durant les 5 années précédant le décès

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

- Diminution sensible des taux applicables en matière de donations immobilières
 - Réduction des taux à l'exception du taux applicable dans le barème progressif de la ligne directe
 - À partir du 1er janvier 2028

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation : nouveaux taux droits de donation immobilière

Tranche de la donation		Ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux		Entre autres personnes	
		a	b	a	b
De	à inclus				
0,01 EUR	150.000,00 EUR	3 %	-	9 %	-
150.000,01 EUR	250.000,00 EUR	6 %	4.500,00 EUR	12 %	13.500,00 EUR
250.000,01 EUR	450.000,00 EUR	10 %	10.500,00 EUR	16 %	25.500,00 EUR
Au-delà de 450.000,00 EUR		14 %	30.500,00 EUR	20 %	57.500,00 EUR

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

- Une meilleure prise en compte de l'évolution sociologique des familles et de la réalité affective des gens (droits de succession *et* de donation)
 - Extension du groupe des descendants (à tous les degrés) du conjoint ou cohabitant légal survivant assimilés à la ligne directe
 - Enfants d'accueil
 - Allègement sensible des conditions
 - Parent d'accueil

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

- Exemption à la base (art. 54 C.Succ.)
 - Héritier en ligne directe, entre époux ou entre cohabitants légaux :
 - 25 000 euros (harmonisation quelle que soit la part recueillie)
 - Successeur autre qu'en ligne directe, entre époux ou entre cohabitants légaux :
 - 5000 euros
 - Héritier en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré appelé légalement à la succession d'un *de cujus* mineur d'âge
 - 25 000 euros

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

- Forfaitisation optionnelle des frais funéraires et « petites » dettes du défunt
 - “Petites” dettes : 1500 euros (à indexer à pd de 2029)
 - Communauté : 3000 euros (à indexer à pd de 2029) à diviser en deux (non combinable ni cumulable avec le forfait de 1500 euros)
 - Frais funéraires : 5000 euros (à indexer à pd de 2029)
 - Exception assurance obsèques
 - Dettes d’acquisition ou conservation d’immeubles : à justifier sur une base réelle
 - Régime **optionnel** / Panachage possible
 - Application dans le temps : décès survenus à compter du 1er janvier 2028

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

- Mise en conformité par rapport à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle
 - Adaptation de l'article 17 C.Succ. pour permettre l'imputation de l'impôt successoral prélevé à l'étranger sur les biens mobiliers compris dans la succession d'un habitant du Royaume
 - Décès survenus à compter du 1er janvier 2025
 - Possibilité de restitution, dans un délai de deux ans à compter du 1er janvier 2025, des droits, intérêts et amendes qui auraient été perçus avant l'entrée en vigueur de la modification en contravention par rapport à l'article 17 C.Succ. ainsi réformé

3. Réforme fiscale wallonne : droits de succession et droits de donation

Abrogation de l'article 68 C.Succ. (renonciation à succession, impôt ne pouvant être inférieur à l'impôt initialement dû par le renonçant)

(rappel : arrêt de la C.const. n° 59/2022 du 21 avril 2022)

Entrée en vigueur : décès survenus à partir du 1er janvier 2025 (mais extension à des décès antérieurs si risque de perte d'une exonération)