

Lettres d'information et revues » Actualités Fiscales » Taux de 3 % du droit de mutation pour l'acquisition d'une habitation propre et unique

Taux de 3 % du droit de mutation pour l'acquisition d'une habitation propre et unique

Réforme fiscale wallonne

Actualités fiscales n° 2024/41, semaine du 23 au 29 décembre 2024

Dans sa déclaration de politique régionale de juillet 2024, le nouveau Gouvernement wallon (MR-Engagés) annonçait sa volonté de baisser, dès le 1^{er} janvier 2025, à 3 % le taux de droit d'enregistrement applicable en cas d'acquisition d'une habitation propre et unique. Cette réforme devait être (partiellement) compensée budgétairement par la suppression des régimes de taux réduit pour habitation modeste et d'abattement en droits d'enregistrement, ainsi que par la disparition de la réduction IPP dite « chèque habitat » pour les emprunts nouvellement conclus à partir du 1^{er} janvier 2025 [Un autre volet essentiel de la réforme fiscale wallonne a trait aux droits de succession et aux droits de donation. Il fait l'objet d'un commentaire distinct dans un autre article. Voy. aussi *Act. fisc.*, 2024, 40/9.]. Les autorités wallonnes ont agi avec célérité, une fois n'est pas coutume. En ce début de mois de décembre 2024, le Parlement wallon a approuvé le projet de décret matérialisant cette réforme de la fiscalité wallonne.

L'objectif général de la réforme du droit d'enregistrement sur les ventes d'habitations propres et uniques est, outre d'alléger la charge fiscale, de remédier aux difficultés que beaucoup de ménages affrontent lorsqu'il s'agit d'acquérir la propriété de l'habitation familiale. En plus d'une perte de pouvoir d'achat ces dernières années, au gré des crises successives, le Gouvernement wallon souligne le contexte de forte inflation, ainsi que les contraintes réglementaires qui pèsent sur les établissements de crédit et qui les conduit à solliciter davantage de garanties ainsi qu'à limiter les quotités empruntables par les ménages. L'exigence de disponibilité de fonds propres par ces derniers est toujours plus élevée. Au demeurant, la hauteur des frais d'acquisition en Wallonie serait l'une des plus élevées de Belgique, mais aussi dans l'ensemble des pays de l'OCDE.

Taux réduit de 3 % pour l'acquisition par une ou plusieurs personnes physiques d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation

Considérant l'accès de tout un chacun à la propriété de son habitation comme une priorité gouvernementale, les autorités wallonnes, s'inspirant des choix précédemment matérialisés en Région flamande, introduisent, dès lors, un taux réduit de 3 % pour l'achat d'un immeuble unique dans lequel le ou les acquéreurs personne(s) physique(s) établiront leur résidence principale. Plus précisément, le nouvel article 44*bis* du Code wallon des droits d'enregistrement vise l'hypothèse de l'acquisition à titre onéreux [Ce qui exclut les hypothèses d'échange ou de dations en paiement (*Doc. parl.*, Parl.W., 2024-25, n° 97/1, p. 8).], 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. Le tarif de faveur ne concerne donc pas l'acquisition de droits réels démembés ; toutefois, si deux personnes physiques se portent acquéreuses, l'une de la nue-propriété, l'autre de l'usufruit, le bénéfice de la réduction est admis pour autant que les deux acquéreurs disposent ensemble de la totalité en pleine propriété de l'habitation acquise.

Dès lors que toutes les conditions sont réunies, le taux de faveur s'appliquera à l'intégralité du prix, et ce même si l'habitation, en plus de servir de résidence principale, est aussi affectée à d'autres fins (professionnelles, par exemple). Ceci montre que le législateur wallon ne s'est pas explicitement référé, pour fixer les contours de sa mesure, à la notion d'habitation propre telle qu'elle s'applique en matière d'impôt des personnes physiques.

Outre l'acquisition de la totalité en pleine propriété d'une habitation, le texte légal envisage aussi deux

hypothèses supplémentaires pouvant donner lieu au taux réduit.

Tout d'abord, l'on vise l'acquisition par une ou plusieurs personnes physiques d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan. Au passage, l'expression de « terrain à bâtir » vise aussi le terrain sur lequel est érigé une construction que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale. L'objectif est donc de permettre la prise en considération de tout immeuble dont le redevable souhaite faire son habitation soit immédiatement, soit au terme de travaux, d'une construction, d'une démolition, etc.

En outre, le taux de 3 % pourra s'appliquer à la 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. La ou les personnes acquéreuses doivent évidemment aussi remplir les conditions d'établissement et de maintien de la résidence principale dans l'habitation en question. Selon les travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Parl.W., 2024-25, n° 97/1, p. 15), l'on vise ici le cas dans lequel un ménage s'établit dans un bien appartenant à l'un des membres du ménage et que celui-ci revend une partie de son immeuble d'habitation (quote-part en pleine propriété, et non en droit réel démembré) à une ou plusieurs autres personnes qui s'y établissent avec lui. Le législateur ajoute, dans les travaux préparatoires toujours, « *qu'une fois dans l'indivision, le partage ultérieur entre les mêmes personnes est susceptible d'entraîner l'application de l'article 113 du même Code* » (à savoir, le régime du tiers acquéreur conventionnel, qui lui-même renvoie au taux prévu pour les transmissions à titre onéreux de biens immeubles). Pour autant, selon nous, le libellé de l'article 44*bis*, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2^o, du Code wallon ne paraît pas se restreindre à l'hypothèse ainsi décrite par le Gouvernement dans les travaux préparatoires, mais semble revêtir une portée plus large. En effet, le texte ne limite pas la ou les personnes physiques cessionnaires de la part indivise en pleine propriété concernée à celle(s) qui ne faisai(en)t pas partie déjà de l'indivision, ce qui pose la question de la combinaison de ce champ d'application du taux réduit du droit de vente avec le droit de partage. Et même si la personne physique cessionnaire de la quote-part devait être qualifiée d'emblée de tiers acquéreur conventionnel, il n'est pas exclu que le renvoi au droit de mutation par l'article 113 le soit aussi au nouvel article 44*bis* portant le taux à 3 % (plutôt que 12,5 %). La question se pose de savoir si telle est bien l'intention du législateur et méritera des clarifications ultérieures.

Enfin, quant à l'exigence que l'acquisition donnant droit au taux de faveur le soit par une ou plusieurs personnes physiques, il en ressort, selon le législateur wallon, qu'une personne physique (remplissant par ailleurs toutes les conditions d'octroi du taux réduit) sera privée de cet avantage fiscal si elle acquiert l'habitation conjointement avec une personne morale. Ainsi, lorsqu'une personne physique achète une maison d'habitation dans laquelle elle établira sa résidence principale, en copropriété avec la société qui véhicule l'exercice de sa profession, elle devra nécessairement s'acquitter, pour sa part, du taux ordinaire de 12,5 % (tout comme la société d'ailleurs). Dans son avis, le Conseil d'État a souligné d'emblée une discrimination potentielle : en cas d'acquisition par plusieurs personnes physiques, l'exclusion du bénéfice du taux réduit dans le chef d'un des acquéreurs (parce qu'il posséderait, par exemple, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble – cf ci-après) n'empêche pas l'octroi du taux réduit aux autres acquéreurs à concurrence de leur part dans l'indivision. Cette logique n'est pas suivie pour l'acquisition conjointement avec une société (contrairement au régime tel qu'appliqué en Région flamande sur ce point). Il en découle, selon la section de législation, une différence de traitement entre des personnes physiques qui acquièrent une habitation en indivision avec une autre personne qui se trouverait exclue du bénéfice du taux réduit de 3 %, selon que cette « autre personne » est une personne physique ou une personne morale .. Dans les travaux préparatoires (commentaire de l'article 9 du projet de décret), le Gouvernement a répondu qu'une discrimination sera exclue dans ce cas à la lumière de l'intention de soutenir l'accès à la propriété des seules personnes physiques et compte tenu de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle selon laquelle un législateur fiscal est en droit de faire usage de catégories simplificatrices et approximatives pour atteindre ses objectifs. Pour autant, il nous paraît que cette réponse apportée à la remarque du Conseil d'État en termes de justification ne prémunit pas le régime des risques d'une censure ultérieure par la haute juridiction constitutionnelle. La conséquence d'un éventuel constat de discrimination pourrait être l'extension du domaine d'application du taux réduit à la part acquise par une ou plusieurs personnes physiques, lorsqu'elle(s) achète(nt) une habitation conjointement avec une personne morale.

Moyennant le respect de conditions relatives au caractère « unique » de l'habitation

La volonté est de favoriser les unipropriétaires, et non les multipropriétaires. 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.

Contrairement au régime de l'abattement (abrogé, *cf infra*), le législateur wallon a opté pour un régime d'individualisation du droit au taux réduit : en cas d'acquisition par plusieurs acquéreurs, le fait qu'un ou plusieurs d'entre eux possèdent la totalité en pleine propriété d'un immeuble d'habitation ne fait pas obstacle à l'octroi du tarif réduit à concurrence des parts acquises par les autres acquéreurs (qui, eux, satisferaient bien, de leur côté, à cette condition de non-détention).

L'exigence d'uni-propiété ainsi définie doit être précisée et nuancée de deux manières.

Tout d'abord, par dérogation à la condition de non-détention, par l'acquéreur, de la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné totalement ou partiellement à l'habitation [Ce qui exclut les terrains à bâtir, ainsi que les habitations en construction ou sur plan (*Doc. parl., Parl.W., 2024-25, n° 97/1, p. 8*), dès lors que ces immeubles ne permettent pas, par essence, l'habitation.] (ou de celle relative à la non-détention conjointement par les coacquéreurs de la totalité en pleine propriété d'une telle habitation), le paragraphe 3 du nouvel article 44*bis* du Code wallon prévoit la possibilité, pour l'acquéreur (ou pour les coacquéreurs) de s'engager à céder et de céder effectivement, à titre onéreux ou gratuit [Dans son avis rendu le 2 octobre 2024, Wallonie Finances Expertise s'est interrogé sur l'opportunité de permettre que la cession de l'immeuble obstructif dans les trois ans, qui permet de consolider le bénéfice du taux réduit de 3 %, puisse s'opérer à titre gratuit.], la totalité en pleine propriété de la ou des habitations susceptibles de faire obstacle au bénéfice du taux réduit. Cette cession devra nécessairement se concrétiser dans les trois ans à dater du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel. Le principe est donc celui de l'octroi immédiat du taux réduit de 3 % en cas d'engagement de cession dans le délai précité, et ce en dépit de la détention d'autre(s) habitation(s) en pleine propriété totale. Le législateur wallon a donc préféré ce régime à celui consistant à d'abord payer le taux ordinaire de 12,5 % pour ensuite obtenir restitution de la différence par rapport au taux de 3 % en cas de cession dans les trois ans des habitations « autres » en question. De la sorte, l'on évite un préfinancement des droits, ce qui est au cœur de l'objectif poursuivi par le législateur.

Si l'engagement de cession dans les trois ans de la totalité en pleine propriété de ces immeubles d'habitation « autres » n'est pas respecté, il conviendra, pour le ou les acquéreur(s) concerné(s) (appréciation individualisée), d'acquitter des droits complémentaires, majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile exigible à compter de l'enregistrement. Aucune amende n'est néanmoins applicable. Aucune solidarité ou indivisibilité entre acquéreurs n'est non plus prévue, ce qui montre à quel point le législateur a souhaité poursuivre jusqu'au bout la logique d'individualisation [*« Il n'y a aucun cas spécifique par lequel les acquéreurs seraient solidairement et indivisiblement tenus au paiement de droits complémentaires » (Doc. parl., Parl.W., 2024-25, n° 97/1, p. 8).*]. Le taux réduit de 3 % sera toutefois conservé si le non-respect de la condition est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale.

Ensuite, à propos de la condition d'unicité de l'habitation acquise, le Conseil d'État, dans son avis, a soulevé une potentielle discrimination. Au passage, compte tenu de l'inspiration puisée dans le régime applicable en Région flamande, ainsi que dans le régime actuel de l'abattement wallon, il est surprenant que de tels reproches n'aient pas déjà été énoncés auparavant par le Conseil d'État à propos de textes similaires. Ainsi, la section de législation constate que la règle d'exclusion, relative à la détention de la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble d'habitation (sous réserve de cession dans les trois ans) a pour conséquence, telle que libellée, que : « *Ne sont dès lors pas exclus du bénéfice du taux réduit prévu par la disposition en projet 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, ni 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* » (avis n° 77.069/4, point 5.3). Il en découlerait une différence de traitement entre acquéreurs selon que,

préalablement à l'acquisition d'une habitation propre et unique à laquelle pourrait s'appliquer le taux réduit, ils sont seuls titulaires de la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (obstacle au bénéfice du taux de 3 %, sous réserve de revente dans les trois ans) ou uniquement titulaires d'une part indivise ou démembrée de la propriété d'un autre immeuble (octroi du bénéfice du taux de 3 %, pour autant que ce ou ces acquéreurs n'acquièrent pas le nouveau immeuble avec les tiers avec lesquels il(s) possède(nt) des droits dans cet « autre » immeuble). Autrement dit, A est copropriétaire avec B d'une habitation ; A et B décident d'acquérir un nouvel immeuble familial ; ils doivent nécessairement revendre l'ancien pour bénéficier du taux de 3 %. Par contre, A est copropriétaire avec C d'une habitation ; A décide d'acheter un immeuble familial avec B ; A ne doit pas revendre sa part dans l'immeuble détenu en copropriété avec C pour pouvoir bénéficier du taux de 3 % sur l'immeuble nouvellement acquis avec B.

En réponse à cette objection et demande de justification par le Conseil d'État, le Gouvernement wallon estime qu'une discrimination fait défaut dans ce cas. Invoquant la jurisprudence de la Cour constitutionnelle tolérant les catégories simplificatrices et approximatives de la part des législateurs fiscaux, il estime que les situations sont juridiquement différentes. En termes de nature de droit, en droit civil, la titularité d'une part d'un bien immobilier (indivision ou démembrement) plutôt que la totalité de sa pleine propriété n'est pas équivalente. Il n'est ainsi pas possible de mettre unilatéralement en location si l'on dispose d'une nue-propriété, ni de revendre de son unique chef si l'on dispose d'un usufruit, ni encore d'engager unilatéralement des travaux si l'on est en indivision. On peut encore ajouter la difficulté, en cas d'indivision, de provoquer un partage, avec les lourdes démarches procédurales à accomplir à cette fin. Inversement, lorsque l'on dispose de la totalité en pleine propriété d'un bien immobilier, il n'y a pas de limite juridique à la libre jouissance, à la possibilité d'aliénation, ou encore, au libre usage du bien. Cet élément pourrait constituer une justification raisonnable solide à la différence de traitement, à notre sens. Tout dépendra de l'importance que la Cour constitutionnelle, en cas de saisine éventuelle, donnera aux notions de capacité contributive et de capacité d'accès à la propriété de son logement, en relation avec la composition initiale du patrimoine des acquéreurs sollicitant le taux réduit.

De surcroît, la mesure générale anti-abus (« abus fiscal ») pourrait, le cas échéant, être mobilisée dans certaines situations extrêmes s'imbriquant dans une planification patrimoniale agressive (à condition de démontrer la réunion des conditions sous-tendant cette norme générale anti-abus). Par exemple, *quid* de l'hypothèse où A et B, titulaires d'un droit de propriété sur la totalité d'un immeuble, venaient à revendre 1 % à un tiers, C, avant d'acheter un autre immeuble ? Dans cette hypothèse, A et B seraient dans les conditions pour bénéficier du taux réduit de 3 %, sous réserve de l'application de la règle relative à l'abus fiscal [Et si d'aventure l'abus fiscal ne permettait pas de rejeter l'application du taux réduit de 3 %, une nouvelle discrimination est susceptible de voir le jour par rapport à ceux (*Abis* et *Bbis*) qui revendraient à C ce même « 1 % » dans leur premier immeuble, et ce postérieurement à l'acquisition du second immeuble. En effet, le bénéfice du taux réduit est alors conditionné à la revente en totalité de la pleine propriété du premier immeuble.].

Enfin, en s'inspirant de la règle d'exclusion en vigueur dans le régime d'abattement (désormais abrogé) et dans le régime en vigueur en Flandre, le législateur s'est écarté des conditions d'exclusion qui existaient dans le régime du taux réduit pour habitation modeste et qui, elles, excluaient par voie de principe le bénéfice du taux avantageux en cas de possession de parts indivises ou d'un droit réel démembré.

... et de conditions relatives à l'établissement et au maintien de la résidence principale dans l'habitation

Compte tenu de ce que le taux de faveur ici introduit vise à favoriser l'acquisition de la propriété du logement familial, le législateur a en outre prévu des conditions relatives à l'établissement et au maintien de la résidence du ou des acquéreurs dans l'habitation acquise. Chaque acquéreur doit donc s'engager à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis, et ce dans les trois 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 cinq ans. L'on considère comme « résidence principale », sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou le registre des étrangers. La date d'inscription dans ce registre vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

De surcroît, chacun des acquéreurs s'engage à conserver sa résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date d'établissement de la résidence principale.

Si ces conditions d'établissement et de maintien de la résidence principale dans l'habitation acquise, *appréciées pour chaque acquéreur individuellement*, ne sont pas respectées, il conviendra, pour chaque acquéreur concerné, d'acquiescer des droits complémentaires, majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile exigible à compter de l'enregistrement. Aucune amende n'est néanmoins prévue. Aucune différenciation n'est non plus faite selon que le non-respect concerne la condition d'établissement de la résidence principale vs de maintien [Par exemple, le maintien de la résidence principale durant une période inférieure à trois ans par l'un des acquéreurs n'engendre pas une proportionnalité quant aux droits complémentaires à verser (et quant aux intérêts à acquiescer)]. Le taux réduit de 3 % sera toutefois conservé si le non-respect de la condition est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale.

... ainsi que de conditions de forme

Le bénéficiaire 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. Il doit aussi y être indiqué 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 (et susceptibles, sinon, d'empêcher l'octroi du taux réduit pour la nouvelle acquisition). Toute omission, en termes de mentions requises, engendre l'application du taux normal de 12,5 %, sous réserve néanmoins d'une restitution ultérieure qu'autorise le nouveau point 9° de l'article 209, al. 1^{er}, du Code wallon. La demande en restitution doit être introduite dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement de l'acte.

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

Le taux de 12,5 % demeure le taux ordinaire applicable lorsque les conditions requises pour l'octroi du taux de 3 % pour l'acquisition d'une habitation (occupation comme résidence principale, unicité) ne sont pas remplies. Ce taux reste aussi celui en vigueur pour l'achat de toute autre forme d'immeuble (sous réserve des régimes déjà en vigueur, tels que celui des « marchands de biens », etc.).

Application dans le temps

Le bénéficiaire du taux réduit de 3 % concerne les actes authentiques passés à partir du 1^{er} janvier 2025, ainsi que, le cas échéant, les actes sous signature privée qui ont reçu une date certaine au sens de l'article 8.22 du Code civil à partir du 1^{er} janvier 2025. Ce n'est pas donc pas la date (la date-limite, le cas échéant) de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement qui a été retenue comme critère d'applicabilité dans le temps, mais bien la date (certaine) de l'acte en soi.

Suppression du taux réduit pour habitation modeste, de l'abattement pour le calcul du droit de vente, ainsi que de la réduction IPP « chèque habitat » pour les nouveaux emprunts

Parallèlement à l'introduction du taux réduit de 3 %, le législateur décreta abroge les différents régimes fiscaux plus favorables de droit de mutation qui coexistaient jusqu'à présent.

Il s'agit d'abord du taux réduit de 6 % (ou de 5 % en cas de prêt « social ») applicable en cas d'acquisition d'une habitation modeste, déjà supprimé auparavant par les Régions flamande et de Bruxelles-Capitale. Cette suppression est la bienvenue, dès lors que le critère d'identification du caractère « modeste » d'une habitation, se fondait sur le montant maximum du revenu cadastral. Or, l'on sait combien ce dernier peine à refléter l'état réellement modeste de l'immeuble acquis. En l'absence de péréquation générale, le recours à ce forfait est la source d'iniquités à la fois absolues (absence de prise en compte de l'évolution générale des valeurs locatives depuis 1975) et relatives (le RC fige l'état de richesse et d'attractivité des quartiers au 1^{er} janvier 1975, alors que certains se sont enrichis ou appauvris depuis lors). De surcroît, même en considérant le maintien du référentiel au 1^{er} janvier 1975, les défaillances de contrôle de la valeur

cadastrale lorsque des améliorations voire des rénovations profondes des immeubles ont été réalisées contribuent à accroître le caractère injuste et inégalitaire du régime fiscal.

Le régime de taux de 5 ou 6 % pour les ventes de petites propriétés rurales est par contre maintenu en l'état. Le critère de référence du revenu cadastral demeure donc encore pertinent pour ce taux de faveur (de même d'ailleurs que pour le régime des échanges d'immeubles ruraux non-bâtis). La logique d'équité et de simplification n'est donc pas assumée pleinement.

Ensuite, le régime de l'abattement, récemment modifié en 2023, est abrogé.

L'abrogation de ces deux régimes de faveur en droits d'enregistrement vaut pour les actes authentiques passés à partir du 1^{er} janvier 2025, ainsi que, le cas échéant, les actes sous signature privée qui ont reçu une date certaine au sens de l'article 8.22 du Code civil à partir du 1^{er} janvier 2025.

Enfin, la réduction à l'impôt des personnes physiques, dite « chèque habitat », est également supprimée pour les emprunts nouvellement conclus à dater du 1^{er} janvier 2025.

L'objectif poursuivi est ainsi de concentrer l'aide fiscale au moment de l'acquisition – moment le plus adéquat au regard des besoins de liquidités pour couvrir les frais d'acquisition et la partie non prêtée du prix d'achat – plutôt que de l'étaler durant la période postérieure à l'achat (à savoir tout au long de la durée de remboursement de l'emprunt, par le biais d'une réduction d'impôt annuelle). Autrement dit, plutôt qu'une aide à la possession, le législateur wallon matérialise une aide focalisée sur l'acte d'acquisition en soi. Les acquisitions méritant le taux réduit du droit de mutation peuvent d'ailleurs, pour un même acquéreur, se succéder à plusieurs moments clés de la vie, compte tenu de la faculté de céder dans les trois ans d'une nouvelle acquisition (à 3 %) les autres immeubles d'habitation détenus en totalité en pleine propriété (*cf supra*). La réforme wallonne se veut donc favorable à la mobilité résidentielle au cours de l'existence.

Pour rappel, le régime du « chèque habitat » consiste en une réduction d'impôt (convertible en crédit d'impôt), qui est accordée à certaines conditions lors de la conclusion d'un emprunt hypothécaire et qui se calcule à partir d'un montant variable en fonction du revenu imposable ainsi que d'un forfait par enfant à charge. Il a remplacé celui de la réduction pour habitation unique (« bonus logement ») pour les emprunts hypothécaires conclus depuis le 1^{er} janvier 2016. Il demeure applicable, en guise de sécurité juridique, pour les emprunts conclus au plus tard le 31 décembre 2024. Par contre, les nouveaux emprunts formalisés à partir du 1^{er} janvier 2025 pour l'acquisition de l'habitation propre ne donneront plus lieu 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 lorsqu'ils ont trait à l'habitation propre).

En ce qui concerne le *refinancement* [Selon les travaux préparatoires, le refinancement renvoie à la « *situation dans laquelle un emprunt hypothécaire nouveau remplace l'emprunt initial (contracté pour l'achat, la construction ou le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à l'habitation propre), sans dépasser le solde de celui-ci restant dû, que ce refinancement s'effectue auprès du même ou d'un autre établissement de crédit. Il consiste, en d'autres termes, à rembourser la dette actuelle et à la remplacer par une nouvelle obtenue dans de meilleures conditions* » (Doc. parl., Parl.W., 2024-25, n° 97/1, p. 18).] à partir du 1^{er} janvier 2025 d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2024, il demeure possible avec conservation du bénéfice de la réduction d'impôt « chèque habitat ». Il suit donc – option déjà retenue par le passé lors des précédentes réformes – le régime fiscal applicable à l'emprunt ainsi « refinancé ». Pour autant, pareil refinancement ne pourra pas avoir pour effet de prolonger 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 1^{er} janvier 2025. Une nouvelle règle d'opposabilité est ainsi introduite à cette fin (art. 145^{46septies} nouveau du CIR 92).

Enfin, une mesure spécifique est ajoutée de manière à éviter qu'un contribuable puisse bénéficier, *pour un même immeuble d'habitation*, à la fois de la réduction IPP « chèque habitat » (qui est fonction de la date de l'emprunt hypothécaire) et du taux réduit de 3 % en droits d'enregistrement (qui est fonction de l'acte d'acquisition présenté à l'enregistrement). Autrement dit, une règle anti-cumul est prévue (art. 145^{46octies} nouveau du CIR 92) : même si les conditions d'obtention des deux régimes devaient être exceptionnellement réunies, l'octroi du taux de 3 % empêchera automatiquement la mise en œuvre de la

réduction « chèque habitat » pour l'emprunt afférent à l'immeuble d'habitation nouvellement acquis . Comme indiqué par le Gouvernement wallon, le cas visé est essentiellement celui d'une reprise d'encours en 2024 sur le crédit d'un ancien bien (à revendre) pour financer l'acquisition du nouveau bien en 2025, avec transfert d'hypothèque. Dans ce cas de figure, il n'y aura pas d'acte authentique pour le crédit hypothécaire et la date de référence pour le chèque habitat sera alors celle de la convention sous seing privé avec l'organisme bancaire.

Par contre, il est permis de continuer à bénéficier de la réduction « chèque habitat » sur un ancien bien d'habitation (en attente de sa revente dans les trois ans conformément à l'engagement pris), tout en profitant du taux réduit de 3 % du droit de mutation sur l'acquisition de la nouvelle habitation. Ceci, à condition de respecter les conditions de chacun des régimes concernés. Pour ce qui a trait à la réduction « chèque habitat », elle continuera à être accordée pour l'ancien immeuble (postérieurement à l'acquisition du nouvel immeuble au bénéfice du droit de 3 %) aussi longtemps que le contribuable continuera de l'occuper au titre d'habitation propre au sens de l'article 5/5 de la loi spéciale de financement des Communautés et des Régions (par exemple, dans l'attente de la finalisation de travaux réalisés dans l'immeuble nouvellement acquis). Le montant de la réduction en question sera néanmoins, le cas échéant, réduit de 50 % en raison de la perte du caractère d'unicité de « l'ancien » immeuble (compte tenu de l'acquisition d'un nouvel immeuble d'habitation).

Critiques de la réforme

Outre les craintes budgétaires tenant compte de la situation de déséquilibre des finances publiques wallonnes, une partie des membres du Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie (« CFFW ») – sans unanimité ou consensus sur ce point – s'est interrogée sur l'aptitude de la mesure relative au taux réduit de 3 % – applicable sans distinction selon le prix d'achat de l'immeuble concerné – à réaliser l'objectif initialement poursuivi. En l'absence de plafond sous-tendant l'octroi du bénéfice de ce tarif de faveur – comme tel est d'ailleurs aussi le cas en Région flamande – la réforme serait susceptible de revêtir un caractère inéquitable et budgétairement insoutenable. Dès lors, le Conseil suggérerait qu'une évaluation soit réalisée dans les cinq ans, de manière à mesurer si les objectifs visant à faciliter effectivement l'accès aux primo-acquéreurs était bien réalisé, tout en évaluant l'impact de la mesure sur le marché immobilier (incidence sur les prix de vente).

De surcroît, l'on note encore qu'un parti de l'opposition (le PS) a présenté un modèle de réforme alternative qui consisterait à remplacer le tarif pour les ventes de l'immeuble d'habitation unique par des taux plus faibles et progressifs par tranches (1 %, 2 %, 4 %, 6 %, jusque 500 000 € ; un taux unique de 8 % pour les immeubles d'habitation dont la valeur excède 500 000 €), avec en outre un taux de 0 % sur la première tranche de 50 000 € pour les immeubles dont la valeur d'acquisition n'excède pas 200 000 €. Cette proposition n'a pas été retenue ni même discutée par la majorité en place.

Flandre ? Bruxelles ?

En Région flamande, le taux équivalent du droit de mutation passera de 3 % à 2 % à partir du 1^{er} janvier 2025 (actes authentiques à partir de cette date). Le tarif « marchands de biens » sera quant à lui majoré à 6 % (au lieu de 4 %) (voy. *Fisc. Act.*, 2024, 35/4 et 37/6).

Aucun accord gouvernemental n'est encore survenu en Région de Bruxelles-Capitale, de manière telle qu'aucune mesure fiscale n'y est annoncée.

Marc Bourgeois
Professeur ordinaire à l'Université de Liège

A propos de cet acte

Taux de 3 % du droit de mutation pour l'acquisition d'une habitation propre et unique



Date promulgation: 11/02/2024

 Version 2024