
PARLEMENT WALLON

SESSION 2004-2005

5 JUILLET 2005

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

déposée par

MM. J. Etienne et Consorts

DÉVELOPPEMENT

Le logement est traditionnellement associé à une image de liberté et d'autonomie. Il incarne l'un des principaux gestes à travers lesquels on choisit un lieu et un mode de vie.

Mais voilà, tous les citoyens ne sont pas égaux face à cette évidence. Pour nombre d'entre eux, il est impensable de concevoir la recherche d'un logement en termes de choix d'une région, de qualité de vie, de quiétude, de concrétisation d'un rêve ou, tout simplement, d'espace vital. A vrai dire, pour beaucoup de jeunes ménages, de personnes isolées ou sans emploi, ou encore de familles monoparentales, il est même souvent difficile de trouver un logement conciliant les exigences familiales, professionnelles et financières.

Le territoire de la Wallonie n'est pas épargné par la flambée des prix immobiliers. Certaines sous-régions sont victimes de leur prospérité, de leurs atouts naturels ou de la proximité d'une métropole de grand rayonnement: les ménages à revenus modestes ou moyens en sont progressivement chassés ou, à tout le moins, ont de moins en moins de perspective d'y devenir propriétaires de leur toit.

Nous assistons à une croissance des loyers supérieure à la croissance des prix à la consommation et des revenus. Dans un tel contexte, il est de l'intérêt des ménages, du moins à long terme, d'acquérir leur logement. Il en découle la nécessité de prendre des mesures pour permettre à un maximum de personnes, et notamment à celles dont les revenus sont modestes, d'accéder à la propriété de leur logement.

La fiscalité appliquée aux biens immobiliers contribue à entraver l'accès à la propriété. Les droits d'enregistrement en Belgique sont les plus élevés d'Europe.

Il ne faut pas négliger l'importance que peut revêtir le levier fiscal, principalement en matière de droits d'enregistrement, pour rendre accessible l'acquisition de logements, notamment pour des familles à revenus modestes ou moyens.

Les Régions flamande et de Bruxelles-Capitale l'ont bien compris puisqu'elles ont opté pour un allègement de la pression fiscale en apportant diverses modifications en matière de droits d'enregistrement sur la transmission à titre onéreux des biens immeubles.

Depuis le 1^{er} janvier 2002 (1), les taux de 12,5 % et 6 % sont passés à 10 % et 5 % pour un bien acheté en Flandre.

(1) Décret du 1^{er} février 2002 portant modification du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

De même, depuis le 1^{er} janvier 2003 (2), en Région de Bruxelles-Capitale, le taux réduit est remplacé par l'application d'un abattement important différencié selon la zone d'habitat, l'avantage fiscal pouvant aller de 5.625 euros à 7.500 euros.

En revanche, du côté wallon, le régime des droits d'enregistrement n'a pas encore été réformé. L'écart se creuse entre une Wallonie d'en haut et une Wallonie d'en bas et se marque de plus en plus sur la carte géographique. Ce phénomène est parfaitement contradictoire avec la mixité sociale que nous souhaitons promouvoir.

Par ailleurs, toute réforme, se doit d'être raisonnable sur le plan budgétaire. Or, il apparaît que, tant en Flandre qu'à Bruxelles, une réduction des droits d'enregistrement ne s'est pas accompagnée d'une réduction des recettes fiscales. Aussi, une réforme à la baisse des droits d'enregistrement peut s'avérer compatible avec un objectif de neutralité budgétaire.

Aussi, les auteurs de la présente proposition de décret entendent mettre en œuvre des mesures fiscales incitatives pour l'acquisition d'un logement visant, d'une part, à alléger la charge fiscale de l'acquéreur et, d'autre part, à faciliter la rénovation d'immeubles. Pour atteindre ces objectifs, deux mécanismes sont privilégiés:

- une réduction des taux;
- l'octroi d'un abattement pour l'acquisition d'immeubles de plus de cinquante ans.

La présente proposition de décret prévoit une réduction des droits d'enregistrement en alignant les taux pratiqués en Wallonie sur ceux appliqués en Flandre, soit 10 % (au lieu de 12,5 %) et 5 % (au lieu de 6 %).

Rappelons que la réduction actuelle des droits de 12,5 % à 6 % est prévue lorsque le revenu cadastral est inférieur à 744 euros (3).

(2) Ordonnance du 20 décembre 2002 modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

(3) Le plafond de 744 euros vaut lorsque le ménage compte un ou deux enfants à charge et monte à 843 euros lorsqu'il y a trois ou quatre enfants à charge, à 942 euros lorsqu'il y a cinq ou six enfants à charge et à 1041,15 euros lorsqu'il y en a sept ou plus.

Par ailleurs, les auteurs de la présente proposition de décret estiment qu'il convient également de faciliter l'acquisition d'immeubles anciens qui, souvent, nécessitent des travaux de restauration. Dans ce cadre, ils proposent d'octroyer un abattement de droits d'enregistrement sur la première tranche de 60.000 euros pour l'acquisition de maisons d'habitations familiales modestes (dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euros) de plus de cinquante ans. Cet abattement correspond à un avantage fiscal de 3.000

euros. Cette mesure vise à dynamiser les centres urbains et ruraux en favorisant la rénovation individuelle des immeubles.

Cette mesure favorisera d'autant les travaux de rénovation qu'un budget plus grand pourra y être consacré. En effet, combiné à la réduction des taux d'enregistrement, l'avantage fiscal procuré par l'abattement permettra aux acquéreurs de disposer d'un budget plus important pour des travaux de rénovation.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article premier

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

Cet article vise à réduire le taux actuel du droit d'enregistrement de 12,5 % à 10 %. Force est de constater que, depuis les réformes opérées en 2002 en Région flamande et, en 2003, en Région de Bruxelles-Capitale, un décalage existe entre le nord et le sud quant à l'attrait fiscal des acquisitions immobilières. Pour remédier à cet écart et alléger la charge fiscale des candidats acquéreurs, les auteurs de la présente proposition de décret prévoient un alignement du taux sur celui pratiqué en Flandre.

Sur la base des récentes expériences flamande et bruxelloise, une réduction des droits d'enregistrement peut se révéler une opération blanche sur le plan budgétaire, pour autant que le volume des ventes d'immeubles augmente. Tel est d'ailleurs l'objectif de la mesure : qu'un plus grand nombre de personnes ou de familles puissent accéder à la propriété de leur logement.

Article 3

Si la réduction des taux contribue à faciliter l'accès au logement, les auteurs de la présente proposition de décret entendent également favoriser la rénovation d'immeubles anciens. Pour contribuer à cet objectif, ils proposent d'octroyer un abattement de 60.000 euros pour l'acquisition des immeubles de plus de cinquante ans. Cette mesure ne s'applique toutefois que pour l'acquisition d'un immeuble qui bénéficie du taux réduit (dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euros). Aussi, l'avantage fiscal ainsi octroyé est de 3.000 euros, soit 5 % de 60.000 euros.

Par immeubles anciens, on entend les immeubles de cinquante ans et plus. Les auteurs de la proposition

estiment en effet que des immeubles construits il y a cinquante ans et plus et dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euros doivent, dans la majorité des cas, faire l'objet de travaux de rénovation. Or il est incontestable que la rénovation d'anciens logements a un effet positif dans un quartier, tant en milieu rural qu'en milieu urbain. L'objectif de la présente disposition est donc de favoriser l'acquisition de tels logements et de faciliter les travaux qui en découlent par l'octroi d'un abattement fiscal.

Cet abattement concerne l'acquisition pure et simple d'un immeuble. Il doit donc s'agir d'un «réel» achat. Sont donc notamment exclus l'échange ou la sortie d'indivision. Il doit, en outre, concerner l'acquisition en pleine propriété de l'immeuble. Sont donc exclues les acquisitions d'une partie d'un bien immobilier ou de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien.

Pour bénéficier de cet abattement, certaines conditions doivent toutefois être remplies.

L'acheteur ou les acheteurs, seul ou ensemble, ne peu(ven)t pas être propriétaire, à la date de la convention d'achat, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble ou d'un terrain à bâtir destiné en tout ou en partie à l'habitation.

L'acheteur ou les acheteurs doi(ven)t s'engager à y établir leur résidence principale dans un délai de trois ans à dater de l'acte authentique.

L'acheteur ou les acheteurs doivent s'engager à y maintenir leur résidence principale pendant un délai d'au minimum cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans le bien pour lequel la réduction a été obtenue.

Ces conditions visent pleinement à offrir un avantage fiscal aux acquéreurs d'un bien qui envisagent d'y établir leur résidence principale et d'y effectuer des travaux de rénovation.

Dans le cas du non-respect de ces conditions, les droits complémentaires seront dus et majorés d'une amende égale au montant de ces droits complémentaires.

L'amende ne sera pas due en cas de force majeure. Comme il est impossible d'énumérer tous les cas, la qualification de la force majeure sera appréciée en premier lieu par l'administration. Les tribunaux trancheront les éventuels litiges. Le divorce et les raisons professionnelles ne sont pas considérés comme des cas de force majeure.

Article 4

La législation actuelle en matière de droits d'enregistrement prévoit l'application d'un taux réduit pour les ventes d'immeubles dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euros non indexés. Le présent article vise à faire passer ce taux réduit de 6 % à 5 %.

Tout comme pour l'article 2, cette disposition vise à alléger la charge fiscale des candidats acquéreurs. Cette mesure est en effet de nature à faciliter l'accès au logement.

Article 5

La législation actuelle en matière de droits d'enregistrement prévoit également l'application d'un taux réduit pour les ventes de la propriété d'un terrain devant servir d'emplacement à l'habitation dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euros non indexés.

Le présent article vise à faire passer ce taux réduit de 6 % à 5 % pour les ventes de la propriété d'un terrain devant servir d'emplacement à l'habitation dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euros.

Article 6

Cet article n'appelle pas de commentaire.

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Article premier

Le présent décret règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2

L'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967 et par la loi du 30 mars 1994, est remplacé, en ce qui concerne la Région wallonne, par la disposition suivante :

«Art. 44. – Le droit est fixé à 10 % pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles.».

Art. 3

Dans le même Code, il est inséré, en ce qui concerne la Région wallonne, un article 46 bis, rédigé comme suit :

«Art. 46 bis. – La base imposable relative aux ventes, telle que fixée aux articles 45 et 46, et qui bénéficient du taux réduit visé à l'article 53, est réduite de 60.000 euros en cas d'acquisition pure et simple de la totalité en pleine propriété d'un immeuble, de cinquante ans et plus, affecté ou destiné à l'habitation par une ou plusieurs personnes physiques en vue d'y établir leur résidence principale.

La réduction de la base imposable est soumise aux conditions suivantes :

1° aucun des acquéreurs 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 ; en outre, lorsque l'acquisition est faite par plusieurs personnes, elles ne peuvent posséder conjointement, à la date précitée, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation. Un terrain devant servir d'emplacement à une habitation conformément au règlement d'urbanisme est considéré comme immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

2° dans l'acte authentique d'acquisition ou dans une déclaration faite au pied de cet acte, les acquéreurs sont tenus à :

- a. mentionner explicitement, sous peine de perte définitive du bénéfice y attaché, qu'ils demandent l'application du présent article ;
- b. déclarer qu'ils remplissent la condition visée au 1° du présent alinéa ;
- c. s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit du bien acquis dans les trois ans de la date de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble ;
- d. s'engager à maintenir leur résidence principale à l'endroit du bien acquis 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.

Au cas où la déclaration visée au 2°, b., de l'alinéa 2 serait jugée inexacte, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable et d'une amende égale à ces droits complémentaires. Les mêmes droits complémentaires et la même amende sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsque aucun d'eux ne respecte les engagements visés au 2°, c. et d., de l'alinéa 2. Lorsque certains acquéreurs ne respectent pas les engagements précités, les droits complémentaires et l'amende auxquels ils sont indivisiblement tenus sont déterminés en proportion de leur part légale dans l'acquisition. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect des engagements précités résulte d'une force majeure.

Art. 4

A l'article 53, alinéa 1^{er}, du même Code, modifié par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967 et par la loi du 19 juillet 1979, les mots «Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6 % pour les ventes de la propriété :» sont remplacés, en ce qui concerne la Région wallonne, par les termes «Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 % pour les ventes de la propriété :».

Art. 5

A l'article 57, alinéa 1^{er}, du même Code, modifié par la loi du 22 juillet 1960, les mots «Sous les restrictions prévues à l'article 54, le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6 % pour les ventes de la propriété d'un terrain devant servir d'emplacement à une habitation, pour autant:» sont remplacés, en ce qui concerne la Région wallonne, par les mots «Sous réserve de l'application de l'article 54, le droit fixé à l'article 44 est réduit à 5 % pour les ventes de la propriété d'un terrain devant servir d'emplacement à une habitation, pour autant:».

Art. 6

Le présent décret entre en vigueur le jour de sa parution au *Moniteur belge*.

J. ÉTIENNE
R. THISSEN