



Nouvelle loi sur l'abattement des droits d'enregistrements en région bruxelloise

L'«abattement» représente une diminution de la base imposable.

Les droits d'enregistrement (au taux de 12,5%) ne seront calculés que sur la partie du prix qui dépasse le montant de l'abattement.

Montant de l'abattement

Depuis le 1er janvier 2017, l'abattement est de **175.000 €**.

Autrement dit, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 € de l'achat de votre bien (ce qui correspond à une économie de 21.875 €), moyennant certaines conditions.

Conditions à remplir

L'abattement peut être obtenu pour tout immeuble (un petit studio, un loft ou une maison de maître...), mais pour autant que tous les acquéreurs répondent aux conditions suivantes.

✓ ***Logement à Bruxelles***

Le logement à acquérir doit se trouver dans les 19 communes de la région de Bruxelles-Capitale.

✓ ***Prix ne dépassant pas 500.000 €***

Le prix (augmenté des charges) ou la valeur vénale du bien immobilier) ne peut excéder 500.000 €.

✓ ***Acquéreurs "personnes physiques"***

Les acquéreurs doivent être des personnes physiques. L'abattement ne jouera donc pas pour les sociétés, les ASBL, les établissements publics, etc....

✓ ***Bien immobilier "affecté ou destiné à l'habitation"***

L'abattement ne peut pas jouer pour l'acquisition d'un terrain à bâtir. Par contre, il peut être appliqué sur la valeur du terrain dans le cadre de l'acquisition d'un appartement nouvellement érigé ou d'un appartement sur plan.



✓ ***L'acquisition doit porter sur la totalité en pleine propriété***

Les règles de l'abattement ne peuvent pas s'appliquer pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété. C'est également le cas lorsque le vendeur se réserve un droit réel d'habitation.

✓ ***Réservé aux seules "ventes"***

L'abattement n'est applicable qu'aux seules «ventes». Les autres conventions (donations, échanges, partages, ...) sont exclues du régime de faveur de l'abattement.

✓ ***Seule habitation***

Aucun des acquéreurs ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition (c'est-à-dire au moment du compromis d'acquisition), la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

Lorsque l'acquisition est faite par plusieurs personnes, elles ne peuvent, en outre, posséder conjointement, à la date précitée, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

Les biens situés dans les autres régions belges (en Flandre ou en Wallonie) sont pris en considération, tout comme les biens situés à l'étranger et affectés au logement.

Acquisition simultanée de plusieurs habitations : Dans le cas où l'acquéreur acquiert, dans le même compromis, deux habitations, il lui sera possible de bénéficier de l'abattement pour l'une d'entre elles pour autant qu'il spécifie clairement dans son acte d'acquisition laquelle des deux sera affectée à sa résidence principale et qu'il demande l'abattement pour celle-ci.

Exception : l'abattement «par voie de restitution». Si les acquéreurs possédaient d'autres immeubles qui empêchaient de pouvoir profiter de l'abattement et s'ils les revendent endéans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement de leur nouvelle acquisition, ils pourront récupérer le montant de la diminution de droits d'enregistrement dont ils auraient profité par l'application des règles de l'abattement (restitution de 7.500€ ou de 9.375€ selon que le bien se situe ou non dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (cfr. Supra)).

✓ ***Affectation du nouveau logement à la résidence principale endéans les 2 ans***



L'habitation sera affectée par les acquéreurs à la résidence principale dans les deux ans de la date de l'enregistrement de l'acquisition et au plus tard dans les deux ans suivant la date ultime pour la présentation régulière à l'enregistrement.

Ce délai est prolongé d'un an (trois ans au lieu de deux ans) pour les appartements en construction ou sur plan. Le délai reste de deux ans pour toutes les autres acquisitions, même si l'acquisition concerne une nouvelle maison (achevée) ou un nouvel appartement (achevé) soumis au régime de la TVA,

✓ ***Résidence principale dans le bien nouvellement acquis pendant au moins 5 ans***

L'acquéreur conserve sa résidence principale dans le bien acquis pendant une période ininterrompue de 5 ans (pour les conventions conclues avant le 1er janvier 2013, il suffit de maintenir la résidence principale pendant une période ininterrompue de 5 ans en Région de Bruxelles-Capitale).

Ce délai de cinq ans commence à courir à partir de la date de l'établissement de la résidence principale à l'adresse de la situation du bien immobilier donc en principe à partir de la date de l'inscription dans le registre de la population ou du registre des étrangers.

✓ ***Ne pas déjà bénéficier d'une réduction d'impôt régionale (exemple : bonus-logement) pour l'acquisition d'une autre habitation***

Aucun des acquéreurs ne peut bénéficier, pour l'exercice d'imposition concerné prenant cours l'année de l'enregistrement de votre achat*, d'une réduction d'impôt régionale (= p.ex. bonus-logement) pour l'acquisition d'une autre habitation (peu importe que cette autre habitation se situe à Bruxelles, en Région wallonne ou en Région flamande) SAUF si le ou les acquéreur(s) renonce(nt) à cette réduction d'impôt pour l'exercice d'imposition concerné. Toutefois, une éventuelle réduction dans le cadre du chèque habitat wallon peut quand même s'appliquer pour l'exercice d'imposition en question.

*Exemple : j'achète une maison en 2017 (dont les droits d'enregistrement sont également payés en 2017). Si je veux bénéficier de l'abattement de 175.000 €, aucune réduction d'impôt ne devra m'être octroyé pour l'exercice d'imposition 2017, et donc pour les revenus de 2016.