

Nouveaux droits de vente en Flandre : faites passer votre acte sans attendre. Mais pas pour tout le monde!

Dans sa déclaration de septembre du 27 septembre 2021, le Gouvernement flamand a annoncé sa volonté de réduire de 6% à 3% la taxe d'enregistrement lors de l'achat du logement familial. En revanche, l'achat d'une résidence secondaire, d'un bien immobilier d'investissement ou d'un immeuble professionnel sera à l'avenir soumis à un taux de 12% alors qu'il s'élève actuellement à 10%. Ces nouveaux pourcentages devraient entrer en vigueur à partir du 1er janvier 2022. En d'autres termes: les acheteurs d'un logement familial seront bien avisés d'attendre l'an nouveau avant de faire passer leur acte notarié alors que les acheteurs des autres types de biens immobiliers auront tout intérêt à faire passer leur acte notarié cette année encore. Ces mesures sont applicables dans la Région flamande.

Le logement familial

En Flandre, l'achat du logement familial (ou de « son propre et unique logement ») est actuellement soumis au taux de 6% (au lieu du taux normal actuel de 10%). Ce taux sera réduit de moitié pour passer à 3%. En cas de rénovation énergétique en profondeur ou de démolition suivie d'une reconstruction, le taux chutera même de 5% à 1%.

Le tarif préférentiel est (actuellement) subordonné aux conditions suivantes:

- Seules les personnes physiques entrent en ligne de compte pour un taux réduit;
- Il doit s'agir d'un pur achat (donc pas d'un échange ou d'un retrait d'une entreprise);
- Le logement doit être acheté en pleine et entière propriété: l'achat d'une partie indivise et/ou l'achat de la nue propriété ou de l'usufruit ne suffit pas;

- Il doit s'agir de son propre logement: c'est-à-dire d'un bien immobilier qui servira immédiatement, ou après des travaux d'entretien ou de rénovation d'usage, à l'hébergement d'une famille ou d'une personne (les terrains à bâtir sont de ce fait exclus du taux réduit);
- Il doit d'agir de l'unique logement, c'est-à-dire que l'acheteur ne peut pas posséder déjà la pleine et entière propriété d'un autre logement ou terrain à bâtir;
- L'acheteur doit enfin se faire inscrire à l'adresse du logement acheté dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers, et ce, dans les trois ans suivant la passation de l'acte d'achat notarié.

Tarif préférentiel également en cas de revente (au détriment de la portabilité)

Le taux réduit est également applicable lors de l'acquisition d'un nouveau logement familial alors que l'ancien logement familial est revendu. Au moment de l'achat, le tarif préférentiel pourra être obtenu immédiatement (ou ultérieurement par le biais d'une restitution) si l'acheteur s'engage à vendre le bien immobilier au plus tard un an après la date de la passation de l'acte notarié et démontre l'existence d'un lien de causalité entre cette aliénation et l'acquisition du nouveau logement. Il en va de même si l'ancien logement familial est exproprié dans l'année suivant l'achat du nouveau logement (lisez: suivant la date de l'acte notarié).

En contrepartie, le Gouvernement flamand supprimera le régime dit de portabilité (également appelé “sac à dos”) à partir du 1er janvier 2024. Ce régime offrait la possibilité de déduire le droit de vente (taxe d'enregistrement) payé lors de l'achat du précédent logement, et ce, à concurrence de maximum 13.000 EUR, du droit de vente dû pour l'achat du logement suivant.

Le Gouvernement flamand a néanmoins prévu une mesure transitoire qui sera applicable jusqu'à et y compris le 31 décembre 2023:

- soit l'acheteur opte pour les nouveaux taux (3% et 1%), sans portabilité;
- soit l'acheteur opte pour les anciens taux (6 et 5%), avec portabilité.

Logements modestes

Les réductions supplémentaires des droits pour les logements modestes (c'est-à-dire les logements dont le prix d'achat est de maximum 200.000,00 EUR, ou 220.000,00 EUR dans les villes noyaux) restent maintenues mais seront également soumises à une réduction proportionnelle au nouveau

tarif réduit: la réduction de 5.600,00 EUR est diminuée de moitié et passe à 2.800,00 EUR, alors que la réduction de 4.800,00 EUR en cas de rénovation énergétique en profondeur est ramenée à 960 EUR.

Augmentation pour les autres biens immobiliers

Tous les autres biens immobiliers qui ne sont pas un logement familial (c'est-à-dire les terrains à bâtir, les secondes résidences, les biens immobiliers d'investissement ou le parc immobilier professionnel) seront soumis au taux de 12% (au lieu de 10%).

Seuls les terrains agricoles et les zones naturelles conservent le taux de 10%.

Le nouveau taux général de 12% pourra également encore être associé au régime de portabilité jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

Entrée en vigueur

Comme annoncé, les nouveaux taux seront applicables à tous les contrats de vente conclus à partir du 1er janvier 2022. La date de l'acte authentique sera ici déterminante. Les acheteurs d'un logement familial auront tout intérêt à attendre, si possible, que les fêtes de fin d'année soient derrière eux pour faire passer leur acte notarié. Pour les terrains à bâtir, les secondes résidences, les biens immobiliers d'investissement ou les immeubles professionnels, au contraire, l'acte notarié sera de préférence passé cette année encore afin de pouvoir bénéficier du taux de 10% (au lieu de 12%).

Articles 2.9.4.2.II - 2.9.4.2.I2 du Code flamand de la fiscalité

Déclaration de septembre du Gouvernement flamand 2021

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com