



## Quel est le montant de la taxe sur la plus-value immobilière?

Publié le 9 décembre 2021

Voici comment est calculée la taxe sur la plus-value immobilière en cas de revente dans les 5 ans d'un bien d'investissement.

« J'ai acheté un appartement il y a trois ans pour le mettre en location. Je l'avais acheté 150.000 euros. Je souhaite le revendre à 230.000 euros. Vais-je payer une taxe sur la plus-value et quel serait son montant? »

La taxe sur la plus-value immobilière s'élève à 16,5% en Belgique. Si vous revendez un bien plus de cinq ans après son acquisition, vous ne devrez pas la payer. Pour votre habitation familiale, vous êtes toujours exempté d'une éventuelle taxe sur la plus-value réalisée. Ici, étant donné qu'il s'agit d'un immeuble de rapport et que la revente intervient avant la fin de la période de cinq ans, la plus-value réalisée fera bien l'objet d'une taxe. À noter que le délai s'apprécie en comparant la date de l'acte notarié d'achat et celle de l'acte authentique de vente.

Concernant le calcul de la taxe, la plus-value taxable équivaut à la différence entre le montant payé lors de l'achat de l'immeuble et son prix de revente. Mais pour déterminer le prix d'achat, l'on tient compte de plusieurs éléments qui viennent au final "réduire" le montant de cette plus-value. Ainsi, comme l'explique l'**avocat Grégory Homans**, "le montant payé lors de l'achat correspond au prix payé par le vendeur majoré des éléments suivants: les frais (droits d'enregistrement, frais d'actes, etc.) qui peuvent être fixés forfaitairement à 25% du prix d'achat augmentés de 5% par année complète entre l'achat et la revente, ainsi que du montant des travaux qui ont été réalisés dans l'immeuble vendu, et ce, à certaines conditions". Le prix de vente, lui aussi, équivaut au montant obtenu par le vendeur diminué des éventuels frais qu'il a engagés dans la vente (frais de publicité, etc.).