



Sortie d'indivision : la Wallonie va relever le taux du droit de partage à 3%

Publié le 4 novembre 2025

Pour restaurer l'équité fiscale au sein des droits d'enregistrement, la Wallonie va porter à 3% (contre 1%) le droit de partage qui s'applique lors d'une sortie d'indivision.

Dans le cadre de la justice fiscale, le gouvernement wallon a l'intention d'identifier les éléments à adapter pour éviter les abus, notamment le legs en duo et le droit de partage." Cette courte séquence tirée de la présentation de l'accord budgétaire par le ministre-Président et ministre wallon du Budget, Adrien Dolimont, est passée un peu inaperçue.

Pourquoi le droit de partage est-il dans le collimateur? À quels changements faut-il s'attendre? Dans quels délais?

Le droit de partage **s'applique sur la valeur totale du bien** lors du partage de biens immobiliers, notamment lors des **sorties d'indivision**.

"**Actuellement**, en cas de **revente d'un bien**, l'acquéreur tiers se voit appliquer un taux qui sera au minimum de **3%** s'il est **primo-acquéreur** (dans les **autres cas 12,5%**, NDLR), alors que si l'acquéreur est **en indivision** dans le bien, il bénéficie d'un droit de partage de **1%**", constate le cabinet Dolimont.

Le gouvernement wallon entend dès lors adapter le droit de partage afin de **rétablir l'équité de la charge fiscale à l'intérieur du système des droits d'enregistrement** en se basant sur un taux de 3%. **Le taux de 1%** sera cependant **conservé en cas de divorce ou de fin de cohabitation légale**.

Ce qui va changer à partir de 2026

"Ce relèvement devrait **entrer en vigueur au cours de l'année 2026**", nous a-t-on indiqué, sans plus de précision. À partir de ce moment-là, un frère qui rachète la part de sa sœur dans la maison dont ils ont hérité des parents paiera **3%** (sur la valeur totale du bien), tandis que l'ex qui rachète la part de l'autre dans la maison familiale bénéficiera du taux de **1%**.

Recettes supplémentaires

Le gouvernement wallon pourra, de ce fait, tabler sur des rentrées financières supplémentaires bienvenues, mais à quelle hauteur?

"À politique inchangée, le droit de partage **a rapporté 28 millions d'euros en 2024** et devrait rapporter **28,5 millions en 2025** (estimation). Les recettes supplémentaires liées au relèvement du taux à 3% demeurent à ce stade des estimations qui ne peuvent être communiquées en raison du débat budgétaire en cours", nous répond le cabinet d'Adrien Dolimont.



Alignement sur la Flandre

"La Wallonie s'aligne ainsi sur la Région flamande, qui a majoré son droit de partage, le faisant passer **de 1% à 2,5%, dès le 1^{er} août 2012**, avec la même exception (divorce ou fin de cohabitation légale) ", note **Grégory Homans, associé gérant du cabinet Dekeyser & Associés**. "Il n'est donc pas exclu que la Région bruxelloise, actuellement sans gouvernement, puisse un jour connaître pareille évolution..."