



La réduction des droits d'enregistrement à 3% est passée en première lecture au gouvernement wallon.

La baisse des droits d'enregistrement en Wallonie profitera à tous ceux qui achètent une habitation

■ La diminution des droits de succession en 2028 pourrait attirer des Flamands et des Bruxellois en Wallonie.

Le gouvernement wallon va donc baisser les droits d'enregistrement pour ceux qui, à partir du 1^{er} janvier 2025, achèteront leur habitation en Wallonie. Une baisse qui fera passer le taux actuel de 12,5 à 3% du prix d'achat du bien. Le texte du décret qui doit ancrer dans la législation fiscale wallonne cette mesure vient de passer l'écueil de la première lecture par le gouvernement wallon. L'équipe présidée par Adrien Dolimont (MR) doit encore faire avancer le texte et procéder à deux lectures de celui-ci avant de l'envoyer au Parlement wallon pour qu'il soit voté et qu'il puisse entrer en vigueur début de l'année prochaine. Le temps presse donc, mais rien pour l'instant ne semble s'opposer à ce que l'accord intervenu entre les partenaires MR et Engagés soit remis en cause.

La réforme du taux des droits d'enregistrement aura bien entendu un coût (près de 450 millions d'euros annuels), mais le ministre-Président estime que c'est surtout les premières années que ce sera le cas. Le tout s'équilibrera par après, assure-t-il. En effet, pour mener à bien cette réforme, le gouvernement a décidé de supprimer le chèque habitat qui coûte aux finances wallonnes près de 50 millions par an. Avec l'extinction progressive du système et sa suppression au 31 dé-

cembre 2024, ce sont donc des moyens qui reviennent dans le budget wallon pour financer la mesure jusqu'à l'extinction du mécanisme (dans une vingtaine d'années).

Fini le taux réduit à 6%

Il faut ajouter à cela la fin du taux de droits d'enregistrement réduit (6%), ce qui représente 131 millions d'euros annuels, ainsi que la fin du mécanisme d'abattement fiscal qui représente 94 millions d'euros annuels.

Il est nécessaire d'expliquer aussi que la baisse des droits d'enregistrement s'appliquera à tout le monde et pas seulement à ceux qui achèteraient leur toute première habitation. En effet, une famille, une personne ou un couple qui a déjà acheté une habitation mais qui souhaite en changer pourra aussi bénéficier de cette réduction. À une condition cependant, qu'il(s) ou elle(s) vende(nt) la précédente habitation dans les trois ans qui viennent. On peut imaginer que certains propriétaires n'hésiteront pas à la louer pendant deux ans avant de la vendre, ce qui leur fera bénéficier d'un revenu locatif. Pour vérifier que le bien précé- dent est réellement vendu dans les trois ans, les contrôles seront renforcés au niveau de l'administration fiscale wallonne.

245 millions d'euros à financer

Le gouvernement wallon s'est aussi penché sur la baisse des droits de succession. Une mesure qui

ne pourra entrer en vigueur qu'à partir du 1^{er} janvier 2028. En effet, la compétence régionalisée est toujours gérée au niveau de l'administration fiscale fédérale, la Wallonie n'ayant pas encore demandé à récupérer la compétence. Ce sera chose faite le 1^{er} janvier 2025, mais les délais inhérents à ce genre de transfert de compétence (et de personnel) prennent du temps.

En 2028, le taux maximal passera donc de 30 à 15% en ligne directe (parents-enfants), entre époux et entre cohabitants. Il passera de 65 à 33% en ligne collatérale (frères et sœurs), de 70 à 35% entre un oncle ou une tante et ses neveux et nièces. Enfin, il passera de 80 à 40% entre des personnes qui n'ont aucun lien de parenté. Pour être logique, les droits de donations immobilières ont eux aussi été revus à la baisse. Les taux maximaux passeront de 27 à 14% en ligne directe et de 40 à 20% entre tous les autres.

Le coût total de ces deux mesures est estimé entre 700 et 800 millions d'euros.

Le coût total de ces deux mesures est estimé entre 700 et 800 millions d'euros – la réduction des droits de succession coûtera 350 millions d'euros. Si on tient compte des calculs exposés précédemment, liés à la fin d'autres mesures, on atteint un coût de 245 millions d'euros pour les deux. Un montant qu'il faudra évidemment financer dans le budget 2025 et dans ceux des années suivantes.

Précisons qu'en diminuant les droits de succession, le gouvernement wallon espère attirer en Wallonie des Flamands et des Bruxellois.

Stéphane Tassin

De bonnes nouvelles qui cachent aussi... quelques mauvaises surprises

Le gouvernement wallon a donc tranché, levant la plupart des incertitudes nées à la suite de ses annonces de juillet dernier. Et dans l'ensemble, ces dispositifs prévus pour les réformes des droits d'enregistrement et de succession vont dans le bon sens, soulignent le notaire Renaud Grégoire et l'avocat associé gérant du cabinet Dekeyser, Grégory Homans. Mais quelques déceptions sont également au rendez-vous.

1 Côté pile : les bonnes nouvelles

Droits d'enregistrement. Première satisfaction: la simplification du système. Fini les régimes plus compliqués du chèque-habitat, de l'abattement fiscal, du taux réduit pour habitation modeste. Ne subsistera que le taux unique de 3%. "C'est une excellente nouvelle, estime Renaud Grégoire, une mesure propre à redynamiser le marché immobilier. Beaucoup de gens vont à nouveau vraiment pouvoir acheter le bien immobilier de leur choix, en ville notamment, et ne plus être obligés d'acheter à la campagne, où les revenus cadastraux modestes rendaient l'achat moins onéreux. Demain, vous pourrez acheter un appartement de 200 000 euros à Liège ou Namur en ne payant que 6 000 euros de droits d'enregistrement, contre 25 000 aujourd'hui. Il ne faut pas oublier que des droits d'enregistrement élevés, qui doivent être payés au moment de l'achat, ont un effet dissuasif sur les candidats acheteurs qui ne disposent pas de beaucoup de fonds propres. À partir de 2025, ils recevront un coup de pouce directement au moment d'acheter, contrairement au système ancien où l'effet de certaines mesures s'étalait parfois sur 20 ans."

Autre satisfaction: le délai de 3 ans (pour revendre son bien) accordé à celui qui est déjà propriétaire en Wallonie mais veut bénéficier du taux de 3% sur un nouvel achat. "Actuellement, il faut revendre son bien avant un an pour bénéficier de certains avantages, un délai qui est souvent trop court quand on connaît le temps que prennent les permis de bâtir et les travaux de rénovation, notamment", souligne le notaire. "Cet élément est également de nature à dynamiser le marché", se réjouit Grégory Homans.

Droits de succession. La bonne nouvelle est que le gouvernement wallon ne se contentera pas de baisser les droits de succession, globalement diminués de moitié (de 80% à 40% pour le taux le plus élevé), mais réduira en même temps les droits de donation pour l'immobilier. "Cela veut dire que les donations resteront avantageuses dans le cadre d'une planification successorale, ce qui est intéressant non seulement fiscalement mais ce qui préserve aussi souvent la paix dans les familles", estime Grégory Homans.

À noter: le gouvernement wallon a peut-être été sensible aux aspects budgétaires en se penchant sur les droits de donation: "Ils présentent l'avantage de faire rentrer plus vite de l'argent dans les caisses de la Région, d'autant que les gens vivent de plus en plus vieux", note Renaud Grégoire.

D'une manière plus globale, les règles valables pour les successions et les donations sont égale-

ment simplifiées. Ainsi, pour les donations immobilières, il ne subsistera plus que deux catégories: en ligne directe ou "entre toutes autres personnes". Mais la simplification bénéficiera aussi aux familles recomposées: "C'est, par exemple, une bonne chose que les (arrière-)petits-enfants d'un conjoint cohabitant du défunt puissent bénéficier, à l'avenir, des mêmes taux préférentiels qu'en ligne directe", considère le notaire.

2 Côté face : les mauvaises surprises

Droits de succession. La première mauvaise nouvelle tient au timing des opérations. "Le gouvernement avait dit qu'il faudrait au moins attendre 2027. Finalement, ce sera 2028. On perd donc un an dans la bataille. Et d'ici là, il peut se passer beaucoup de choses. Pour le moment, les mesures ressemblent plus à des promesses qu'à autre chose", remarque Grégory Homans.

Il est également critique sur un autre aspect très concret: "Le gouvernement n'a pas touché aux tranches (progressives, NdlR) d'imposition pour les droits de succession et de donation. Or elles n'ont pas été indexées depuis... 1936. Depuis lors, la valeur des patrimoines a considérablement progressé et les gens ne se rendent pas compte que cette non-indexation fait grimper énormément les droits de donation ou succession qu'ils doivent payer", explique Grégory Homans. "C'est bien beau de dire que l'on rend de l'oxygène aux Wallons, aux contribuables, à la classe moyenne de la Région, mais le gouvernement ne va pas au bout de sa logique", regrette l'avocat.

Nicolas Ghislain

"C'est bien beau de dire que l'on rend de l'oxygène aux Wallons. Mais le gouvernement ne va pas au bout de sa logique."

Grégory Homans
Avocat



La réforme des droits d'enregistrement devrait dynamiser le marché immobilier en Wallonie.