

# Nouveautés immo

**En fonction de la Région où vous achetez un bien immobilier, la fiscalité ne sera pas exactement la même. Et les choses évoluent. De même que les règles fiscales entre France et Belgique. Voici les dernières infos à connaître.**

## RÉGION WALLONNE

### • Nouveau système de primes

Désormais, les primes à la rénovation et à l'énergie en Wallonie font partie d'une même procédure. Le montant des primes n'a pas changé mais les conditions d'accès ont été assouplies. Ainsi, les ménages disposant d'un revenu supérieur à 97 700 euros par an (montant 2019) auront accès aux primes, mais les montants de base sont divisés par deux pour cette catégorie de demandeurs. Par ailleurs, les propriétaires bailleurs pourront accéder aux primes s'ils respectent la grille des loyers (lire point suivant). L'autre nouveauté est l'obligation de faire appel à un auditeur qui sera le point d'entrée unique du nouveau dispositif et l'interlocuteur principal du demandeur de prime. Son coût sera pris en charge à concurrence de 660 euros. Le texte doit encore faire l'objet d'arrêtés d'exécution.

• **Grille des loyers**  
La Région wallonne

dispose désormais d'une grille des loyers. Elle permet au propriétaire et/ou au locataire d'obtenir un loyer indicatif pour un bien donné, en fonction d'une série de critères : superficie, nombre de chambres, de salles de bains, type de cuisine, label PEB, etc. Une marge d'erreur de 10 % doit être appliquée au loyer ainsi obtenu. Cette grille est indicative. S'il la respecte, le propriétaire devient éligible pour obtenir des primes énergie ou à la rénovation pour son bien, alors qu'il était jusqu'ici exclu du système. Il devra respecter la grille pendant cinq ans pour rester en règle.

• **Réduction des droits de donation**  
Si une habitation est transmise via une donation, une partie des droits de donation sera restituée dans le cas où le donataire effectue des travaux économiseurs d'énergie. Le montant est limité à 25 % du prix des travaux avec un maximum de 2 500 euros. Pour en bénéficier, plusieurs conditions doivent être respectées. Le donataire doit



notamment se domicilier dans le bien reçu dans l'année qui suit l'acte de donation, et ceci pour au moins trois ans. Le texte doit encore faire l'objet d'arrêtés d'exécution.

## RÉGION FLAMANDE

### • Nouveau décret locatif

La Flandre a introduit une réforme du bail locatif qui prévoit, entre autres, que la garantie locative exigée par le bailleur porte sur un maximum de trois mois de loyer, contre deux mois avant. Le décret précise également que les loyers ne pourront

plus être augmentés au-delà de l'indexation au cours d'un bail, sauf si le bailleur a effectué des investissements pour économiser l'énergie. Il tranche la question de la répartition des charges entre le locataire et le propriétaire. Par exemple, les frais d'ascenseur ou l'entretien des parties communes, sont à charge du locataire. Comme en Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie, la Flandre a également réglementé les baux étudiant et de colocation.

• **Obligations en termes d'amiante**  
Le parlement flamand a donné son feu vert à

un décret visant à accélérer le démantèlement des matériaux des bâtiments à base d'amiante. Le texte devra encore faire l'objet d'arrêtés d'exécution. Il prévoit l'obligation d'obtenir un certificat attestant de la réalisation d'un inventaire sur l'amiante au moment de la mise en vente d'un bien datant d'avant 2001. L'attestation amiante devra accompagner l'acte notarié.

## RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

• **Cobat**  
La réforme du Code bruxellois

d'aménagement du territoire (Cobat) entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019. Parmi les mesures importantes se trouve la possibilité de faire appel à une procédure de régularisation simplifiée pour des infractions urbanistiques de minime importance. Les immeubles bruxellois sont truffés d'infractions urbanistiques, parfois « anecdotiques » comme la couleur d'un châssis. Or, la présence d'infractions est un obstacle lors de la revente d'un bien. La procédure de régularisation simplifiée doit permettre de fluidifier le processus de vente. La demande ne peut cependant porter que sur des travaux réalisés sans permis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000. Dans tous les cas, les travaux doivent être conformes à la réglementation qui

était en vigueur au moment où ils ont été réalisés, ou en vigueur au moment de la demande de régularisation.

### FÉDÉRAL

#### • TVA optionnelle sur la location

Un bailleur professionnel peut appliquer la TVA sur le loyer s'il loue son bien à un autre professionnel. Cela lui permettra de récupérer la TVA payée sur la construction ou la rénovation du bien en question. Le locataire pourra à son tour déduire cette TVA. Il s'agit d'un régime optionnel qui peut être appliqué sous conditions. Le bien doit être neuf ou profondément rénové. Le locataire doit être assujéti à la TVA et doit utiliser l'immeuble pour son activité professionnelle. Pour que le bailleur puisse

récupérer la TVA sur ses dépenses antérieures, la première pierre de l'immeuble ne peut pas avoir été posée avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Notons enfin que la TVA ne peut être appliquée que sur base volontaire, tant de la part du bailleur que du locataire.

#### • Achat scindé

L'achat scindé est une technique de planification successorale permettant de « léguer » un immeuble à ses enfants en évitant les droits de succession. Les parents effectuent une donation de fonds à leurs enfants et ils achètent ensuite un bien immobilier ensemble. Les parents achètent l'usufruit et les enfants achètent la nue-propriété à l'aide des fonds reçus de leurs parents. L'usufruit s'éteint automatiquement au décès du dernier parent, les enfants

dévenant ainsi plein-proprétaires du bien en exonération d'impôt successoral. Quelle est la nouveauté ?

« Dorénavant, il suffit que la donation ait été effectuée avant l'achat immobilier pour que l'administration fiscale ne puisse pas remettre pas en cause ce schéma et ne prélève pas des droits de succession sur l'immeuble au décès des parents. Ce principe s'applique dans l'ensemble du pays », précise Me Grégory Homans, associé au cabinet Dekeyser & Associés.

Jusqu'ici, le fisc ne prélevait pas de droits de succession sur l'immeuble aux décès des parents si la donation des fonds en faveur des enfants avait été enregistrée (et donc taxée à 3 ou 3,3%) ou si les enfants pouvaient démontrer avoir pu librement disposer des fonds reçus (preuve difficile à apporter). Désormais, le seul critère examiné est l'antériorité de la donation par rapport à l'achat de l'immeuble. Qu'elle soit enregistrée ou non n'est plus déterminant.

#### • Nouvelle loi sur les copropriétés

La nouvelle loi sur la copropriété vise à faciliter la gestion des parties communes d'un immeuble en assouplissant les procédures de décision.

Ainsi, pour effectuer des travaux dans les parties communes, la majorité nécessaire est ramenée à deux tiers des copropriétaires,

contre trois quarts avant. Si les travaux sont exigés par la loi, comme c'est par exemple le cas pour la mise en conformité de l'ascenseur, alors la majorité nécessaire est ramenée à la majorité simple (50 % + une voix). Pour toute autre décision, la majorité des quatre cinquièmes est requise.

Un poids plus important est donné au règlement d'ordre intérieur, qui pourra contenir davantage de dispositions qu'auparavant. Cela permet à la copropriété d'effectuer des changements sans passer par une modification de ses statuts, acte qui ne peut être réalisé qu'avec le concours d'un notaire.

Il est désormais possible de constituer des associations partielles entre copropriétaires qui sont concernés par le même bâtiment, dans une copropriété de plusieurs immeubles. Les membres de cette association partielle peuvent ainsi décider entre eux d'actions concernant leur bâtiment, sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires. La copropriété doit obligatoirement (sauf décision contraire prise à la majorité des quatre cinquièmes) constituer un fonds de réserve. Chaque copropriétaire doit verser dans le fonds 5 % des charges communes ordinaires qu'il a payées l'année précédente, à partir de la cinquième année d'existence du bâtiment.

