

PARLEMENT WALLON

SESSION 2024-2025

3 DÉCEMBRE 2024

PROJET DE DÉCRET

portant réforme de la fiscalité wallonne et instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique ainsi qu'une diminution générale des droits de succession *

AMENDEMENTS

proposés par

Mme Morreale, M. Collignon et Mme Greco

PROJET DE DÉCRET

portant réforme de la fiscalité wallonne et instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique ainsi qu'une diminution générale des droits de succession

AMENDEMENTS

Amendement n°1

Dans l'article 5 du projet de décret portant réforme de la fiscalité wallonne et instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique ainsi qu'une diminution générale des droits de succession, le a) est remplacé par ce qui suit :

« a) au 1^o, la première phrase est remplacée par ce qui suit :

« ce qui est recueilli par un héritier en ligne directe appelé légalement à la succession, ou entre époux, ou entre cohabitants légaux visés à l'article 48 :

- à concurrence d'un montant de 25 000,00 euros;

- à concurrence d'un montant supplémentaire de 12 500,00 euros, lorsque la part nette recueillie par cet ayant droit n'excède pas 125 000,00 euros. ».

JUSTIFICATION

Dans son avis remis le 9 octobre 2024, le Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie regrette que les deux premiers taux de l'article 48, c'est-à-dire les taux sur les tranches les plus basses dans le cadre de successions en ligne directe, ne subissent aucune modification. Il suggère dès lors de compenser cette absence d'avantage en indexant le montant des abattements et du minimum imposable prévu à l'article 54 du Code des droits de succession.

Dans cette optique, les auteurs du présent amendement proposent donc de maintenir, comme c'est le cas actuellement, un montant additionnel de 12 500 euros exempt de droit lorsque la part nette recueillie par cet ayant droit n'excède pas 125 000 euros.

Amendement n°2

L'article 9 du même projet de décret est remplacé par ce qui suit :

« Art. 9. L'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, abrogé par le décret du 13 décembre 2017, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 44bis. §1^{er}. Par dérogation au taux fixé à l'article 44, le droit, pour l'acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale, est fixé de la manière suivante :

- 1% pour la première tranche de prix jusqu'à 150 000 euros;

- 2% pour la tranche de prix entre 150 000,01 euros et 250 000 euros;

- 4% pour la tranche de prix entre 250 000,01 euros et 400 000 euros;

- 6% pour la tranche de prix entre 400 000,01 euros et 500 000 euros.

Lorsque la valeur d'acquisition de l'immeuble d'habitation est supérieure à 500 000 euros, le droit est fixé au taux unique de 8%.

Pour l'application du présent article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou le registre des étrangers. La date d'inscription dans ce registre vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

§2. L'octroi des taux visés au paragraphe 1^{er} est subordonné aux conditions suivantes :

1^o l'acquéreur ne peut, à la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, posséder la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation. S'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent posséder conjointement à la date précitée la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

En cas d'acquisition par plusieurs acquéreurs, le fait de posséder la totalité en pleine propriété d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dans le chef d'un ou plusieurs acquéreurs ne fait pas obstacle à l'octroi du tarif réduit à concurrence des parts indivises acquises par les autres acquéreurs;

2^o chacun des acquéreurs s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis, qui doit être une habitation existante, dans les trois ans :

a) soit de la date de l'enregistrement du document visé au 1^o, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet;

b) soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet;

3^o chacun des acquéreurs s'engage à conserver sa résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période minimale ininterrompue de cinq ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel le taux visé au paragraphe 1^{er} a été obtenu;

4^o l'acte, le pied de l'acte ou un écrit joint à cet acte et signé par les acquéreurs mentionne expressément que ceux-ci demandent l'application de la présente disposition, qu'ils remplissent les conditions visées au présent paragraphe et, le cas échéant, qu'ils s'engagent à céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété du ou des autres immeubles destinés en tout ou en partie à l'habitation déjà possédés au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document visé au 1^o.

En cas d'omission des mentions citées à l'alinéa 1^{er}, 4^o, les droits visés à l'article 44 doivent être payés, sauf restitution, le cas échéant, conformément à ce qui est prévu à l'article 209, alinéa 1^{er}, 9^o.

§3. Par dérogation au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 1^o, il n'est pas tenu compte du ou des autres immeubles destinés en tout ou en partie à l'habitation déjà possédés si l'acquéreur cède à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de ces immeubles au plus tard dans un délai d'un an à compter de la date du document visé au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 1^o.

§4. Le bénéfice du taux visé au paragraphe 1^{er} n'est maintenu que si l'acquéreur est inscrit dans le registre de la population ou le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis dans le délai prévu au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 2^o. L'inscription doit être maintenue pendant une durée minimale ininterrompue de cinq ans.

§5. Chacun des acquéreurs qui n'a pas respecté les conditions visées par le présent article est tenu à concurrence de sa part au paiement des droits complémentaires correspondant à la différence entre le droit visé à l'article 44 et celui visé au présent article, majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile exigible à compter de l'enregistrement du document visé au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 1^o.

Toutefois, le taux visé au paragraphe 1^{er} reste acquis si le défaut d'exécution des conditions visées à l'alinéa 1^{er} est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale. ».

JUSTIFICATION

Si les auteurs du présent amendement rejoignent le Gouvernement sur la nécessité de réformer le régime des droits d'enregistrement afin de favoriser l'accès à la propriété, ils estiment qu'il convient de fonder la réforme sur la réalité du marché immobilier en Wallonie, en établissant un système progressif par tranches en vue d'établir plus de justice fiscale, et permettre à ceux qui en ont le plus besoin de bénéficier d'un soutien proportionnellement plus important, ce que ne permet pas le projet de décret, bien au contraire.

Amendement n°3

L'article 10 du même projet de décret est remplacé par ce qui suit :

« Art. 10. L'article 46*bis* du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 46*bis*. §1^{er}. En ce qui concerne les ventes, la base imposable déterminée conformément aux articles 45 et 46 est réduite de 50 000 euros en cas d'acquisition par une personne physique de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur. Cet abattement peut uniquement être appliqué lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément à l'article 44*bis* n'excède pas 200 000 euros.

§2. L'abattement visé au paragraphe 1^{er} est applicable en cas d'acquisition par deux ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir la résidence principale commune des acquéreurs. Cet abattement ne peut être appliqué que lorsque le montant sur lequel le droit est liquidé conformément à l'article 44*bis* n'excède pas 200 000 euros. ».

JUSTIFICATION

Il est renvoyé à la justification de l'amendement n°1.

Amendement n°4

Dans le chapitre 4 du même projet de décret, il est inséré un article 29/1 rédigé comme suit :

« Art. 29/1. Au plus tard le 1^{er} juin 2028, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport d'évaluation quant à la mise en oeuvre des articles 9 à 12. Ce rapport évalue l'impact des mesures relatives aux droits d'enregistrement sur la période 2025-2027 et porte notamment sur :

- l'impact des mesures sur l'accès à la propriété;
- l'impact des mesures sur le prix de l'immobilier. ».

JUSTIFICATION

Le Gouvernement a souligné à de nombreuses reprises que la culture de l'évaluation serait désormais sa marque de fabrique. À ce titre, il paraît indispensable aux auteurs du présent amendement de réaliser une évaluation des dispositifs proposés par le Gouvernement afin de favoriser l'accès à la propriété, en particulier pour ceux qui en sont exclus aujourd'hui ; ceci en analysant l'évolution de la ventilation des transactions immobilières par tranche de prix et l'évolution de l'âge des primo-acquéreurs. Il conviendra également d'examiner dans quelle mesure le dispositif adopté aura ou

non un impact inflationniste sur les prix de l'immobilier. Ils proposent que ce rapport examine une première période de trois ans, afin de disposer d'un minimum de recul. Enfin, pour que cela se fasse en toute transparence, il paraît opportun que ce rapport d'évaluation soit transmis au Parlement.

C. MORREALE

C. COLLIGNON

I. GRECO