

# PARLEMENT WALLON

SESSION 2024-2025

4 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 après approbation du rapport

par

M. Collignon, Mme Morreale et M. Fontaine

# 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°, 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 du Code des droits de succession, 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 dudit Code.

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

Dans l'article 44*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, *sub* article 9 du même projet de décret, le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« §1<sup>er</sup>. 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%.

Ces taux s'appliquent également :

1° en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan;

2° en cas de cession d'une part indivise en pleine propriété par une personne physique dans un immeuble visé au présent alinéa à une ou plusieurs personnes physiques pour autant que cette cession reconstruit la totalité de la pleine propriété de l'immeuble.

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.

Pour l'application du présent article, est également considéré comme terrain à bâtir, le terrain sur lequel est érigée une construction que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale. ».

#### 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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°2.

### 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<sup>er</sup> 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. COLLIGNON

C. MORREALE

E. FONTAINE