

# 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 \***

## AMENDEMENT

proposé après approbation du rapport

par

M. Mugemangango

# 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

### AMENDEMENT

L'article 9 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 est remplacé par ce qui suit :

« Art. 9. L'article 44*bis* 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. 44*bis*. §1<sup>er</sup>. En cas d'acquisition à titre onéreux, par une 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 leur résidence principale, le droit fixé à l'article 44 est réduit aux taux suivants : 1 p.c. pour une valeur d'acquisition jusqu'à 200 000 euros, 2 p.c pour une valeur d'acquisition supérieure à 200 000 euros et jusqu'à 400 000 euros, 3 p.c. pour une valeur d'acquisition supérieure à 400 000 euros et jusqu'à 600 000 euros, 4 p.c. pour une valeur d'acquisition supérieure à 600 000 euros et jusqu'à 800 000 euros, 5 p.c pour une valeur d'acquisition supérieure à 800 000 euros et jusqu'à 1 000 000 euros, 6 p.c. pour une valeur supérieure à 1 000 000 euros.

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 reconstitue 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.

§2. L'octroi des taux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> est subordonné aux conditions suivantes :

1° 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 qu'un ou plusieurs d'entre eux possèdent à la date précitée la totalité en pleine propriété d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ne fait pas obstacle à l'octroi du tarif réduit à concurrence des parts acquises par les autres acquéreurs;

2° chacun des acquéreurs s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis :

a) s'il s'agit d'une habitation existante, dans les trois ans à compter :

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

(2) 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;

b) s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan, dans les cinq ans à compter de la date prévue au a);

3° chacun des acquéreurs s'engage à conserver sa résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel l'un des taux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> a été obtenu;

4° 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°. En cas d'omission des mentions citées

à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, les droits visés à l'article 44 sont payés, sauf restitution, le cas échéant, conformément à ce qui est prévu à l'article 209, alinéa 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>.

§3. Par dérogation au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 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 les trois ans à compter de la date du document visé au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>.

§4. Le bénéfice des taux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> est uniquement maintenu 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<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>. L'inscription est maintenue pendant une durée minimale ininterrompue de trois ans.

§5. Chacun des acquéreurs qui n'a pas respecté les conditions visées par la présente disposition 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 paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>. Toutefois, les taux visés

au paragraphe 1<sup>er</sup> restent acquis si le défaut d'exécution des conditions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale. ».

#### JUSTIFICATION

Cet amendement introduit une progressivité des droits d'enregistrement sur la première habitation en fonction du prix de l'acquisition. Cette progressivité vise à favoriser les acheteurs les plus modestes qui se voient défavorisés au vu de l'abandon du chèque-habitat inscrit dans la réforme du Gouvernement. Cet amendement propose de ne pas fonctionner sur le système de tranche afin de jouer un rôle sur la formation des prix des logements. Enfin, l'augmentation du droit à 4, 5 et 6 pour cent sur les logements dont la valeur d'acquisition est plus élevée permet de compenser budgétairement la diminution de ce taux pour les logements dont la valeur d'acquisition est inférieure à 400 000 euros.

G. MUGEMANGANGO