 461 (2025-2026) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2025-2026

19 JANVIER 2026

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de limiter l'assiette du droit de partage à la seule quote-part transférée lors de la sortie d'une indivision immobilière

déposée par

M. Collignon, Mme Greco, M. Devin,
Mme Özen, M. Witsel et Mme Morreale

site web : www.parlement-wallonie.be
courriel : courriel@parlement-wallonie.be

RÉSUMÉ

La présente proposition de décret vise à corriger une injustice relative au droit de partage qui est égal à 1 % lors de la sortie d'une indivision immobilière après une séparation ou un divorce et est calculé sur toute la valeur du bien, en l'occurrence même sur la part déjà détenue.

Elle prévoit que, pour l'ancien logement familial, à savoir la résidence principale, l'impôt ne porte que sur la quote-part réellement transférée, c'est-à-dire la part rachetée.

Les objectifs sont d'aligner l'impôt sur la réalité économique, d'éviter une forme de « double taxation » et de faciliter le maintien de la possession du logement pour les ménages (souvent avec enfants) après une rupture.

DÉVELOPPEMENT

1. Objet de la réforme

La présente proposition de décret vise à modifier le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe afin de limiter l'assiette du droit de partage lors de la sortie d'une indivision immobilière à la seule quote-part réellement transférée lors de la fin d'une indivision entre conjoints mariés, ex-conjoints, cohabitants légaux ou anciens cohabitants légaux, lorsqu'il s'agit de l'immeuble constituant la résidence principale du ménage.

Actuellement, les articles 109 et suivants du même Code prévoient que le droit de partage au taux de 1 % s'applique sur l'ensemble de l'indivision, indépendamment de la part réellement rachetée. Cette règle aboutit à ce que la personne qui rachète la part de son ex-partenaire soit taxée non seulement sur la quote-part qu'elle acquiert mais également sur celle qu'elle détenait déjà.

Une telle situation est considérée comme juridiquement discutable, socialement injuste et économiquement contre-productive.

La présente réforme a pour objectif de mettre fin à cette anomalie en harmonisant l'assiette du droit de partage avec la logique économique réelle de l'opération : la taxation doit porter sur le transfert et non sur la propriété déjà existante.

2. Contexte social : une mesure de justice fiscale et familiale

Les séparations et les divorces constituent des moments de grande fragilité financière pour les ménages : les études montrent une hausse importante du risque de précarisation des parents isolés, en particulier des femmes et des familles monoparentales.

Dans cette période déjà difficile, le maintien du logement familial par l'un des ex-partenaires, notamment pour assurer la stabilité des enfants, représente un enjeu majeur de cohésion sociale.

Or la règle actuelle pénalise précisément ce type de situation :

- elle augmente de manière disproportionnée la charge financière du ménage qui conserve le logement ;
- elle rend plus difficile l'accès au crédit en augmentant le coût total de l'opération ;
- elle peut conduire à des ventes forcées du logement familial, aggravant la pression sur le marché locatif et les services sociaux.

La présente proposition de décret est donc socialement juste en ce qu'elle protège :

- les ménages à faibles et moyens revenus ;
- les parents isolés ;
- les familles avec enfants ;
- les personnes qui souhaitent maintenir la stabilité du cadre de vie après une séparation.

Elle s'inscrit pleinement dans la volonté des auteurs de la présente proposition visant à rendre la fiscalité plus équitable, plus progressive et plus adaptée à la réalité des ménages.

3. Constat juridique : une assiette inadaptée à la réalité économique

Le droit de partage est un impôt conçu historiquement comme un droit de sortie d'indivision : il sanctionne la redistribution de patrimoine entre plusieurs copropriétaires.

Cependant, cette logique ne correspond plus à la réalité moderne des situations familiales.

Lorsque l'un des conjoints rachète la part de l'autre, il ne procède pas à une « répartition » d'un patrimoine commun mais à un rachat de soulte économiquement et financièrement assimilable à un transfert de propriété partiel.

Dans ce cas :

- il n'y a pas de remise en cause des droits sur la part déjà détenue ;
- la taxation de cette part préexistante n'est justifiée par aucune logique fiscale moderne ;
- l'assiette actuelle excède la base économique réelle de la transaction.

La présente proposition de décret vise donc à réaligner la fiscalité sur la substance économique de l'opération.

4. Objectifs poursuivis

4.1. Alignement de l'assiette sur la réalité économique

La présente réforme propose que l'assiette soit strictement limitée à la quote-part cédée et non à la valeur totale de l'indivision.

Cela permet :

- de restaurer la cohérence fiscale ;
- d'éviter la double taxation implicite ;
- de garantir une transparence accrue pour les citoyens.

4.2. Renforcement de la justice fiscale

La fiscalité wallonne doit tenir compte de la capacité contributive réelle des ménages. Taxer au-delà de la part transférée revient à imposer artificiellement un patrimoine qui n'a pas changé de mains.

4.3. Protection du logement familial

Le maintien du logement familial pour l'un des ex-partenaires :

– réduit la pression sur le marché immobilier ;

– limite les risques de situations sociales précaires ;

– garantit la stabilité nécessaire aux enfants.

5. Impact budgétaire maîtrisé

La réduction de l'assiette n'a qu'un impact budgétaire modéré pour plusieurs raisons :

1. le nombre d'actes de partage portant sur des résidences principales est limité ;
2. l'effet positif à moyen terme (moins de ventes forcées, moins d'aides sociales et augmentation de la stabilité résidentielle) compense en partie la baisse de recettes ;
3. le taux reste fixé à 1 %, ce qui maintient une recette proportionnelle à la part transférée.

Le coût budgétaire reste donc raisonnable et proportionné aux bénéfices sociaux attendus.

6. Conclusion

La présente proposition de décret vise à corriger une injustice fiscale ancienne dont les effets sont particulièrement sensibles dans les moments les plus fragiles de la vie familiale. En recentrant l'assiette du droit de partage sur la seule part véritablement transférée, le législateur adopterait une mesure à la fois :

– juste ;

– cohérente ;

– socialement protectrice ;

– politiquement alignée avec les objectifs de justice fiscale ;

– budgétairement responsable.

La présente proposition de décret s'inscrit donc dans l'intérêt des ménages wallons et dans le principe fondamental d'équité fiscale.

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Article unique

Le présent article vise à limiter l'assiette du droit de partage dans le cadre de la sortie d'une indivision immobilière, prévue à l'article 109 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, à la seule quote-part effectivement transférée lorsqu'un partage intervient à la suite de la dissolution d'un mariage, de la cessation d'une cohabitation légale ou d'une séparation de fait et lorsqu'il porte sur l'immeuble ayant constitué la résidence principale commune des parties durant trois années.

En prévoyant que le droit proportionnel est liquidé exclusivement sur la valeur de la quote-part transférée, la présente proposition de décret entend mettre fin à la pratique consistant à percevoir le droit de partage sur l'entièreté du bien, y compris sur la quote-part déjà détenue par l'indivisaire attributaire.

Le nouvel alinéa a pour effet de circonscrire l'assiette au seul transfert réel de droits, ce qui correspond à la logique économique de l'opération.

La quote-part non transférée est, *de facto*, exclue de l'assiette, même si cela n'est pas repris dans la norme proposée afin d'éviter une redondance. Cette précision découle directement de l'expression « exclusivement sur la valeur de la quote-part transférée » utilisée dans l'alinéa inséré et ne nécessite donc pas de disposition complémentaire dans le Code.

La clarification proposée répond à un objectif de justice fiscale en évitant qu'un indivisaire soit taxé sur un droit qu'il détenait déjà et s'inscrit dans la volonté de simplification et d'équité de la fiscalité régionale.

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de limiter l'assiette du droit de partage à la seule quote-part transférée lors de la sortie d'une indivision immobilière

Article unique

L'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsque le partage résulte de la dissolution d'un mariage, de la cessation d'une cohabitation légale ou d'une séparation de fait, et porte sur l'immeuble ayant constitué la résidence principale commune des parties durant les trois années précédant le partage, le droit proportionnel visé à l'article 109 est liquidé exclusivement sur la valeur de la quote-part transférée à l'un des indivisaires. ».

C. COLLIGNON

I. GRECO

L. DEVIN

Ö. ÖZEN

T. WITSEL

C. MORREALE