



Avis du 9 octobre 2024 relatif à deux avant-projets de décret l'un, instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses, l'autre, instaurant une diminution générale des droits de succession et portant des dispositions fiscales diverses

I. Introduction

Le CESEW a été saisi en date du 13 septembre par le Ministre des Finances afin d'examiner deux avant-projets de décret, l'un, instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses, l'autre instaurant une diminution générale des droits de succession et portant des dispositions fiscales diverses. Par ailleurs, vu l'ampleur de la réforme sur les droits d'enregistrement, le Conseil suggère qu'une évaluation soit réalisée dans 5 ans pour mesurer si les objectifs visant à faciliter l'accès aux primo-acquéreurs est bien réalisé et examiner l'impact de la mesure sur le marché immobilier.

Les projets ont été examinés par le Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie lors de sa séance du 25 septembre 2024.

Il a rendu les avis qui suivent :

II. Avis relatif à l'avant-projet de décret instaurant une diminution générale des droits de succession et portant des dispositions fiscales diverses

Articles 1^{er} et 2.

Le Conseil déplore de ne pas être en mesure d'analyser ces dispositions du point de vue des finances publiques à défaut d'avoir reçu communication des données budgétaires y relatives. Cette observation est valable pour l'ensemble des deux projets.

Le Conseil est conscient de la difficulté d'obtenir des données chiffrées de la part du SPF Finances qui gère toujours actuellement le service des droits de succession. Il recommande, dès lors, au Gouvernement de profiter du délai qui s'écoulera jusqu'à l'entrée en vigueur de ces dispositions pour obtenir de l'autorité fédérale les données les plus complètes possible permettant la réalisation d'une étude d'impact budgétaire pertinente.

Le Conseil constate que seuls les deux premiers taux de l'article 48 du Code des droits de succession en projet n'ont pas subi de modifications. Il suggère, dès lors, afin de compenser cette absence d'avantage des contribuables concernés par les deux premières tranches d'indexer le montant des abattements et du minimum imposable prévus à l'article 54 du Code des droits de succession en projet. Par cohérence, la formule d'indexation retenue pourrait être celle de l'article 2 de l'avant-projet de décret instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses.

Le Conseil constate, de manière générale, que le contexte inflationniste risque, à terme, d'amoindrir les effets avantageux de la réforme pour les contribuables dans la mesure où les tranches d'imposition de l'article 48 du Code des droits de succession en projet ne sont pas indexées.

De manière générale, le Conseil profite de l'analyse de cet avant-projet de décret réformant l'article 48 du Code des droits de succession pour suggérer au Gouvernement de mener une réflexion (dans laquelle le Conseil pourra, s'il le souhaite, l'accompagner) visant à évaluer l'intérêt du maintien de la différenciation de l'imposition en fonction du lien de famille unissant les successeurs au défunt.

Article 3

Le Conseil constate que, dans sa réforme du tarif des droits d'enregistrement sur les donations immobilières le Gouvernement n'a pas étendu le bénéfice de la ligne directe aux cohabitants de fait alors que dans sa réforme de l'assimilation à la ligne directe des enfants intégrés dans une famille d'accueil, le Gouvernement réalise une avancée dans ce sens (voir article 3 de l'avant-projet de décret instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses).

Le Conseil constate que cette tendance est suivie par la Région flamande mais est conscient des difficultés qu'une telle implémentation peut engendrer en terme de contrôle administratif.

III. Avis relatif à un avant-projet de décret instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses

Articles 2 à 5

Le Conseil constate que les articles 2 à 5 entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2028, soit à la même date que les dispositions de l'avant-projet de décret instaurant une diminution générale des droits de succession et portant des dispositions fiscales diverses. Il s'interroge sur les raisons pour lesquelles les dispositions entrant en vigueur à cette date ne sont pas regroupées au sein d'un même avant-projet de décret. Par souci de cohérence, ces dispositions devraient être regroupées.

Article 3

Le Conseil remarque que l'article 52³ du Code des droits de succession en projet s'apparente à une définition applicable à l'ensemble du Code si bien qu'elle devrait idéalement, pour des raisons légistiques, prendre place dans les dispositions liminaires du Code.

Article 6

Le Conseil remarque qu'en abrogeant l'article 68 du Code des droits de succession, le Gouvernement a entendu débarrasser le Code d'une disposition devenue obsolète. Il suggère que cette démarche soit étendue le plus largement possible avant la reprise prochaine du service des droits de succession (ex. article 69 du Code des droits de succession qui vise une hypothèse similaire à celle de l'article 68).

Article 7

Le Conseil constate que le §5 de l'article 44*bis* du Code des droits d'enregistrement en projet admet que la démonstration d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale est en mesure de justifier, sans sanction, le non-respect d'une condition prévue par le dispositif en projet. A cet égard, le Conseil attire l'attention du Gouvernement sur le caractère peu prévisible du concept de raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale. Le maintien de ce concept ne favorise pas la sécurité juridique.

Si le Conseil estime que le taux de 12,5% est trop élevé, celui-ci ne se montre pas unanime sur la pertinence de la méthode utilisée dans l'avant-projet de décret afin de diminuer ce taux. En effet, selon certains membres les mesures proposées sont incohérentes au regard de l'exposé des motifs de la réforme. En effet, selon eux, la réforme manque son objectif initial : au lieu de faciliter l'accès à une résidence principale pour ceux qui en sont actuellement exclus, elle favorise surtout les ménages à hauts revenus ainsi que les biens immobiliers plus coûteux, tant à court qu'à long terme. Certains membres jugent que la réforme revêt dès lors un caractère inéquitable car elle impacte différemment les utilisateurs en fonction de leur profil et du type d'acquisition immobilière envisagée. Selon ces membres, il apparaît donc essentiel de mettre en place une mesure fiscale mieux ciblée et plafonnée, tant en ce qui concerne la valeur d'achat de l'habitation que les revenus des contribuables.

Ces propositions n'ont pas fait consensus au sein du Conseil. En effet, d'autres membres estiment que la mesure remplit parfaitement sa fonction : favoriser l'achat d'un premier bien pour tous et toutes, sans créer un système complexe soumis à de nombreuses conditions.

Le Conseil a débattu de l'hypothèse de l'introduction d'un plafond au-delà duquel le taux réduit ne serait plus accordé. Certains membres se sont montrés favorables à l'introduction d'un tel plafond au nom de l'équité fiscale. D'autres membres ont insisté sur l'effet positif de l'universalité de la mesure qui s'applique à toutes les premières acquisitions et souligne l'exemple flamand. L'absence de communication des données budgétaires n'a pas permis au Conseil d'apprécier l'effet d'un tel plafond au regard de la structuration du marché immobilier wallon.

Le Conseil relève que le dispositif en projet emporte une diminution importante des recettes du droit d'enregistrement sur les ventes immobilières. Il suggère, dès lors, que le Gouvernement évalue les effets de ce dispositif à l'issue d'une période significative, qui pourrait être de cinq ans, et ce, spécialement au regard des objectifs que le Gouvernement s'est fixé.

Le Conseil constate que le dispositif en projet permet au contribuable de bénéficier du taux réduit alors même qu'il serait, au moment de l'acte d'acquisition, déjà propriétaire d'un autre immeuble d'habitation pour autant qu'il s'engage à le céder dans un délai de trois ans. Le Conseil insiste sur la nécessité de mettre en place des processus administratifs permettant la vérification du respect de cette condition.

Certains membres s'interrogent sur l'impact de la réforme sur le prix de vente des habitations et à terme, sur les loyers. Selon eux, un effet analogue a été, de longue date, documenté¹ concernant l'impact de précédentes mesures fiscales incitatives favorisant l'acquisition d'une habitation « propre et unique » (bonus logement, chèque-habitat, ...). C'est d'ailleurs l'absence de référence à un tel effet potentiellement pervers qui justifie à leurs yeux une évaluation de l'impact réel de cette réforme au terme de 5 ans. D'autres membres ont au contraire souligné le fait qu'un vendeur ne sait pas a priori si son acquéreur bénéficiera ou non du 3%, selon ces membres l'impact sur le prix est donc incertain.

Article 20

Dans la mesure où certains aléas liés à la construction d'une habitation peuvent entraîner divers retards dans le processus de domiciliation, plutôt que de contraindre le contribuable qui ne parviendrait pas à remplir la condition d'établissement dans les lieux dans un délai de 5 ans à payer une majoration d'impôt accompagné d'un intérêt, le Conseil suggère au Gouvernement de permettre au contribuable de s'acquitter initialement du taux de 12,5% et de récupérer ultérieurement la différence entre ce taux et le taux de 3% s'il démontre qu'il a effectivement établi sa résidence principale dans l'immeuble construit dans un délai de cinq ans. Afin d'éviter tout abus de cette possibilité (notamment au regard des intérêts de 4%, particulièrement élevé au regard des taux de marché), il conviendrait de ne pas prévoir d'intérêts dans ce cas particulier.

Dès lors, le Conseil suggère de prévoir ce cas dans l'article 209 du Code des droits d'enregistrement en projet en portant le délai de restitution à cinq ans.

Article 25

Le Conseil comprend que l'intention du Gouvernement est d'interdire le cumul des 3% et du chèque-habitat sur le même bien. Afin d'éviter toute ambiguïté, le Conseil recommande que soit précisé dans le texte du projet de décret à l'article 25 que le cumul qui est interdit est bien celui sur le même bien, et pas celui qui pourrait exister entre un ancien bien (qui continuerait à bénéficier du chèque habitat pour une période transitoire) et un nouveau bien acquis avec application du taux de 3%, mais sans qu'il ne s'agisse pour une période transitoire de l'habitation propre du contribuable.

Article 26

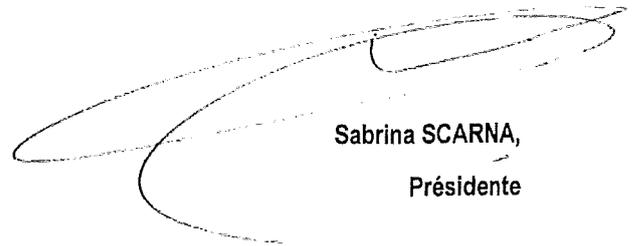
Le Conseil constate que la suppression de la condition selon laquelle l'immeuble doit être « non meublé » pour pouvoir bénéficier de la remise ou modération du précompte immobilier visée à l'article 257, 4° du CIR rend le

¹ Domènech-Arumí, Gerard and Gobbi, Paula E. (2023), Housing inequality and how fiscal policy shapes it: Evidence from Belgian real estate. Disponible sur SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4588122> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4588122>

contrôle de l'improductivité, de l'inoccupation et de l'inactivité de l'immeuble plus complexe dès lors que la présence de meubles peut être un signe que l'immeuble est occupé.

Article 27

Le Conseil constate que le taux réduit du droit de vente à 3% s'applique aux actes authentiques passés à partir du 1^{er} janvier 2025 ou aux actes sous signature privée qui ont reçu date certaine au sens de l'article 8.22 du Code civil à partir du 1^{er} janvier 2025. Il s'interroge sur l'entrée en vigueur de cette mesure lorsque la vente se réalise par un jugement tenant lieu d'acte.



Sabrina SCARNA,
Présidente

