

Les projets de réforme fiscale des nouveaux Gouvernements wallon et flamand

A peine constitués, les Gouvernements des régions wallonne et flamande ont très rapidement fait part de leur volonté d'avancer sur le plan fiscal. L'objectif de cette contribution est de passer en revue les principales mesures proposées tant au nord qu'au sud du pays et susceptibles d'avoir une incidence sur la situation patrimoniale des contribuables flamands et wallons.

EN RÉGION WALLONNE

Qu'envisage le Gouvernement wallon pour favoriser l'accès à la propriété ?

Une des mesures phares envisagée par le nouveau Gouvernement wallon est la création d'un nouveau taux de 3% de droits d'enregistrement pour tous les actes authentiques de vente passés à partir du **1^{er} janvier 2025** pour l'acquisition d'une habitation propre et unique. 3% en lieu et place des 12,5% actuellement applicables (sauf exception).

Le texte vise les actes de vente passés à partir du 1^{er} janvier 2025. Le taux de 3% devrait donc s'appliquer aux compromis signés avant cette date, pour autant que l'acte définitif soit signé en 2025.

En compensation de ce « cadeau fiscal » octroyé aux primo-acquérents, le Gouvernement prévoit de supprimer différents régimes actuels :

- L'abattement primo-acquérent, considéré comme « *pas suffisamment impactant* » ;
- Le chèque habitat qui s'avère être une « *aide à la possession* » plutôt qu'une « *aide à l'acquisition* » ;
- Le taux réduit pour habitation modeste, « *mesure fondée sur le revenu cadastral, critère devenu source de grandes inéquités* ».

Le taux favorable devrait, par ailleurs, également pouvoir bénéficier aux acquéreurs changeant de résidence principale à condition que la revente de leur résidence principale actuelle intervienne dans les trois ans de la nouvelle acquisition.

Comment le Gouvernement wallon entend-il moderniser les droits de succession ?

La deuxième grande mesure que le Gouvernement entend concrétiser vise à diminuer radicalement les droits de succession. Aussi bien ceux applicables entre partenaires et en ligne directe (parent/enfant, grand-parent/

petit-enfant, etc.) que ceux applicables entre frères et sœurs, entre oncles/tantes et neveux/nièces et même entre autres personnes.

Les successions qui s'ouvriront après le **1^{er} janvier 2028** devraient se voir appliquer des taux souvent divisés par deux par rapport aux taux actuellement en vigueur.

Que propose le Gouvernement wallon pour favoriser le transfert anticipé du patrimoine immobilier ?

Les taux de droits de donation immobilière qui sont actuellement les mêmes dans les trois régions du pays sont également revus à la baisse en Wallonie. Le nouveau barème devrait s'appliquer aux donations qui seront réalisées à partir du 1er janvier 2028 et constitue la troisième mesure d'envergure annoncée par le Gouvernement wallon.

Les tranches d'imposition resteront inchangées. Les taux seront, en revanche, drastiquement réduits.

En ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux, le taux de 3% applicable à la première tranche restera inchangé ; Les taux des tranches suivantes passeront quant à eux respectivement de 9 à 6%, de 18 à 10% et de 27 à 13%.

Entre autres personnes, les taux passeront de 10 à 9%, de 20 à 12%, de 30 à 16% et de 40 à 20%.

Le Gouvernement wallon a également annoncé plus de justice fiscale. Comment compte-t-il concrétiser cet objectif ?

Plusieurs mesures à vocation plus réduite quant au nombre de situations visées sont proposées dans le but d'« améliorer la justice fiscale ». Il s'agit notamment de :

- L'élargissement de l'assimilation des enfants du conjoint / cohabitant légal du défunt / donateur à tous les descendants ;
- L'assimilation des enfants intégrés au sein des familles d'accueil aux enfants biologiques du défunt / donateur ;
- La suppression de la condition d'occupation de l'immeuble ayant servi de résidence principale au défunt et à son conjoint durant les 5 ans précédant le décès pour bénéficier des avantages fiscaux (exonération ou tarif réduit).

Le Gouvernement wallon n'a-t-il pas également annoncé du changement en ce qui concerne la perception de l'impôt ?

A l'instar de la Région flamande qui s'est dotée de sa propre administration en créant en 2006 le « Vlaamse Belastingdienst » (en abrégé, Vlabel), la Région wallonne a effectivement annoncé vouloir reprendre à son compte le service de l'impôt (c'est-à-dire le service chargé de la perception de l'impôt, la gestion des déclarations et des paiements) à partir du **1^{er} janvier 2028**. L'objectif ainsi poursuivi est double :

- Volonté, d'une part, d'« améliorer les procédures de contrôles et de recouvrement tant des droits d'enregistrement que des droits de succession ».
- Il s'agira, d'autre part, de « renforcer la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales, dans le respect des droits fondamentaux des citoyens ».

Dans l'attente de la création de ce nouveau service au sein de l'administration wallonne, le service de l'impôt en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession continuera à être assuré par l'Etat fédéral (via le SPF Finances) pour le compte de la Région wallonne.

EN RÉGION FLAMANDE

Le Gouvernement flamand propose lui aussi de diminuer les droits de succession

L'intention du nouveau gouvernement flamand est de réduire les droits de succession pour les « petites » successions. Cet objectif devrait être avant tout atteint en réduisant les taux en ligne directe (c'est-à-dire entre les parents et les enfants et/ou petits-enfants). Ainsi, la première tranche de 50.000 euros devrait être exonérée de droits de succession (où le taux est actuellement de 3 %) ; sur la tranche de 50.000 à 150.000 euros, 3 % devraient être prélevés (au lieu du taux actuel de 9 %) ; jusqu'à 250.000 euros, le taux devrait rester de 9 % ; le taux le plus élevé devrait rester de 27 % sur la tranche supérieure à 250.000 euros.

Pour les conjoints, l'intention est d'étendre l'exonération des droits de succession à 150.000 euros pour les biens meubles (alors qu'elle n'est actuellement que de 50.000 euros). Pour le reste, les taux devraient rester identiques à ceux appliqués aux héritiers en ligne directe.

La réduction des droits de succession semble spectaculaire, mais il ne faut pas perdre de vue que les barèmes n'avaient jamais été indexés depuis leur introduction.

Les taux seront-ils également réduits pour d'autres catégories ?

Les taux devraient également être réduits pour les **frères et sœurs** et la catégorie résiduelle des « autres » ; par exemple, le taux le plus bas de 25 % serait appliqué à une tranche plus large (à une tranche allant jusqu'à 75.000 euros, alors qu'il s'applique à 35.000 euros aujourd'hui). Certaines tranches seraient, par ailleurs, augmentées.

Nous souhaitons attirer l'attention sur la catégorie de plus en plus fréquente des **personnes seules sans partenaire ni enfant** ; ces personnes pourraient léguer jusqu'à 50.000 euros à des amis (par exemple des personnes qui les ont soutenues durant une période de maladie) en application d'un taux de 0%.

Le nouveau gouvernement flamand met l'accent sur l'équilibre budgétaire.

La baisse des droits de succession est importante. Elle s'inscrit dans une tendance, mais son impact ne doit pas être surestimé. En effet, dans la pratique, il est souvent possible d'éviter les droits de succession plus élevés en faisant une donation à temps. Cela vaut certainement pour les portefeuilles d'investissement et autres biens mobiliers. En effet, il est possible d'effectuer une donation en ligne directe devant notaire avec application d'un droit de donation de 3 %, tout en conservant le contrôle.

En outre, les portefeuilles d'investissement et/ou les liquidités peuvent en principe être transmis par donation bancaire sans droits de donation et sans application de droits de succession si le donateur ne décède pas endéans les trois ans. Si un décès survient soudainement au cours de cette période de trois ans, les droits de succession seront dus. En cas de (grave) maladie au cours de cette période de trois ans, la donation bancaire peut encore être enregistrée spontanément avec application du droit d'enregistrement de 3 %. Cette période sera étendue à 5 ans dans le cadre du nouvel accord de gouvernement. « Donner à temps » sera davantage encore le message.

Enfin, un paragraphe devenu habituel a été ajouté pour préciser que certains abus seront combattus par des contrôles plus stricts et que les soi-disant lacunes seront comblées. Cette section doit encore être étoffée. Dans ce contexte, il est mentionné que les « biens immobiliers à usage d'habitation » ne pourront plus bénéficier du régime favorable concernant la transmission des entreprises familiales. Ce régime favorable consiste en ce que, sous certaines conditions, les entreprises familiales peuvent être données à 0 % ou héritées à 3 %.

À partir de quand tout cela entrera-t-il en vigueur ?

Cela n'est pas encore décidé. Certaines mesures devraient entrer en vigueur le 1er janvier 2026, d'autres en 2029. Notez cependant que l'extension de la période suspecte de 3 à 5 ans entre déjà en vigueur le 1er janvier 2025. Il ne reste donc pas beaucoup de temps pour anticiper.

Les choses changent également pour les investissements immobiliers. On notera en particulier la baisse des droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation propre et unique.

Pour la énième fois, les droits d'enregistrement sur l'achat d'un logement propre seront réduits, cette fois de 3 % à 2 %. Cette mesure s'applique aux actes notariés postérieurs au 1er janvier 2025.

Il doit s'agir de « l'habitation propre et unique ». Une personne qui possède déjà un logement et qui en a acheté un nouveau au taux de 2 % dispose de deux ans à compter de l'acte d'achat pour vendre le premier.

D'un point de vue macroéconomique, une telle mesure fiscale entraîne souvent une augmentation des prix sur le marché du logement, surtout si elle s'accompagne d'une réduction des taux d'intérêt.

Y a-t-il d'autres mesures dans l'accord de gouvernement flamand susceptibles d'avoir une incidence sur le patrimoine ?

Une mesure notable est l'assouplissement de l'obligation de rénovation. Jusqu'à présent, l'acheteur d'une maison était tenu d'effectuer des travaux de rénovation dans un délai de cinq ans, ce qui lui permettait d'obtenir un certificat PEB D. L'obligation de rénovation s'applique non seulement en cas de vente, mais aussi en cas de donation en pleine propriété. De plus, le score PEB devient de plus en plus strict au fil des années, pour aboutir à un score A à l'horizon 2040/2045. Un tel score A ne s'obtient pas en effectuant des travaux d'isolation ou en installant de nouvelles fenêtres.

Cette obligation de rénovation devrait être à l'avenir assouplie sur deux points : premièrement, l'exigence du PEB serait « gelée » à un score D ; deuxièmement, la période de 5 ans serait étendue à 6 ans.

Cela fait une grande différence qui engendrera probablement des commentaires de la part du secteur de la construction, mais cela offrira sans doute une petite bouffée d'oxygène à un certain nombre d'acheteurs.

Date de publication : novembre 2024

Banque Degroof Petercam SA
Rue de l'Industrie, 44 | 1040 Bruxelles
TVA BE 0403 212 172 | RPM Bruxelles | FSMA 040460 A
degroofpetercam.com

Ce document commercial est édité et distribué par Banque Degroof Petercam SA, dont le siège social est situé rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles (« Banque Degroof Petercam »).

Les informations contenues dans ce document sont uniquement destinées à des fins d'information générale et ne doivent pas être considérées comme consultation en planification financière dans le sens de la Loi du 25 avril 2014, ni comme tout autre conseil ou information personnalisée, ni comme une offre publique d'instrument(s) financier(s). L'information générale reprise dans ce document n'a pas de vocation à répondre aux situations, besoins ou questions individuelles. Ce document n'a pas pour but de donner une description exhaustive du contexte légal, de la jurisprudence ou de la doctrine, ni du/des service(s) financier(s) fourni(s) par la Banque Degroof Petercam. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer l'exactitude des informations contenues dans ce document et que la Banque Degroof Petercam a fait appel à des sources qu'elle juge fiables, la Banque ne peut garantir l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information reprise. Ni la Banque Degroof Petercam, ni ses sociétés liées, administrateurs, conseillers ou employés ne peuvent être tenus responsables de toute information incorrecte, incomplète ou manquante, ou de tout dommage direct ou indirect, perte, coût, réclamation ou autre dépense qui résulterait de l'utilisation de ce document, sauf en cas de faute intentionnelle ou de négligence grave.

Le présent document ne peut en aucun cas être copié ou divulgué sans autorisation préalable et écrite de la Banque Degroof Petercam.

*La Banque Degroof Petercam est autorisée par et sous la surveillance prudentielle de la Banque nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, sous la supervision de la protection des investisseurs et des consommateurs de l'Autorité des services et des marchés financiers (Financial Services and Markets Authority – FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles.
Editeur responsable: Banque Degroof Petercam.*

*Adresse légale : Banque Degroof Petercam SA, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles
TVA: BE 0403.212.172 (RPM Bruxelles) - FSMA 040460 A*