

ACQUISITION D'UN TROISIEME (OU PLUS) IMMEUBLE EN REGION WALLONNE

Le décret budgétaire wallon du 17 décembre 2015 avait introduit une modification importante du taux de droit d'enregistrement applicable à l'acquisition d'un troisième immeuble d'habitation (art. 44*bis* du Code d'enregistrement wallon, ci-après C. d'Enr. Reg. W.).

Les mesures fiscales de ce décret ont été prorogées par le décret-programme et le décret budgétaire du 21 décembre 2016, ce qui signifie que le taux de 15% pour l'acquisition d'un troisième (ou plus) immeuble d'habitation est maintenu et pérennisé.

1. Champ d'application du droit de 15%

Le taux de 15% est dû lors de l'acquisition, par une même personne physique ou morale, d'un troisième immeuble d'habitation.

S'il y a plusieurs acquéreurs, les conditions doivent être appréciées dans le chef de chaque acquéreur, de sorte que le droit de 12,5% peut être dû par l'acquéreur qui ne possède pas plus d'un immeuble préalablement à l'acquisition en question, et de 15% pour l'acquéreur qui possède déjà deux immeubles en pleine propriété ou en usufruit, en Belgique ou à l'étranger, puisque les immeubles situés à l'étranger sont pareillement pris en compte.

Les immeubles détenus préalablement qui entrent en compte sont ceux qui sont détenus pour plus de 33% en pleine propriété ou en usufruit par un résident wallon.

Il n'est pas tenu compte des immeubles détenus en nue-propriété ou des immeubles dont le propriétaire ou l'usufruitier ne détient pas au moins 33% des droits.

Il est important de souligner que la rédaction du texte légal a pour conséquence que le taux de 15 % s'applique par défaut, à moins que l'acquéreur déclare formellement qu'il ne remplit pas les conditions pour l'application de ce taux, auquel cas il est réduit à 12,5 %.

2. Acquisition simultanée

En cas d'acquisition simultanée de trois immeubles, le notaire est tenu de déterminer l'immeuble sur lequel portera le droit de 15%.

Si les acquisitions s'effectuent en plusieurs actes, c'est le troisième acte qui déterminera l'immeuble sur lequel portera ce droit majoré.

Par contre, en cas d'acquisition de trois immeubles en un seul acte, le notaire instrumentant sera avisé d'insérer dans l'acte une déclaration *pro fisco* dans laquelle l'acquéreur mentionne expressément l'immeuble sur lequel porte le droit de 15%.

L'acquéreur doit également déclarer dans l'acte « *qu'il ne possède pas, à la date de l'évènement ou par le biais de celui-ci [...] au moins deux autres immeubles d'habitation* » (art. 44, al. 2, C. enr. Reg. W).

3. Nue-propiété

La détention préalable d'un immeuble en nue-propiété n'est pas prise en compte pour l'application du droit de 15%.

Une personne qui acquiert un immeuble, alors qu'il détient déjà deux immeubles en nue-propiété, ne payera en conséquence qu'un droit de 12,5% sur sa nouvelle acquisition.

Par contre, si elle détient déjà deux immeubles en usufruit ou en pleine propriété et qu'elle acquiert un immeuble en nue-propiété, cette troisième acquisition sera soumise au droit de 15%.

En cas d'acquisition simultanée de deux immeubles en nue-propiété et de deux immeubles en pleine propriété, une disparité importante est créée puisqu'alors l'acquéreur est censé posséder déjà deux immeubles en pleine propriété : les acquisitions de la nue-propiété seront soumises au droit de 15%.

Il sera alors utile de scinder les acquisitions en acquérant d'abord la nue-propiété des immeubles concernés et ensuite la pleine propriété des autres immeubles.

4. Revente

Si l'acquéreur revend un droit réel sur un immeuble dans les douze mois de l'acquisition devant normalement donner lieu au paiement du droit de 15 %, le taux peut rester fixé à 12,5 % (cette hypothèse vise la situation d'une acquisition en emploi).

En cas de revente dans les deux ans, l'art. 212, al. 1^{er}, C. enr. Reg. W prévoyait la restitution des 3/5èmes des droits perçus pour les seules acquisitions d'immeubles soumis au droit d'enregistrement de 12,5%.

Cette règle est maintenant étendue aux acquisitions soumises au droit de 15% pour les conventions conclues à partir du 1^{er} janvier 2017 (et non 2016, date d'entrée en vigueur de ce taux à 15%).

5. Logement en transformation

En cas d'acquisition d'un immeuble de rapport en cours de transformation en trois logements distincts ou plus, le troisième logement donnera lieu à la perception d'un droit de 15%.

La détermination de la date à laquelle l'immeuble peut être considéré comme étant transformé est à cet égard primordiale, sans que le texte de l'article 44*Bis*, alinéa 3, C. enr. Reg. W ne soit explicite, de sorte qu'il appartiendra aux Cours et Tribunaux de trancher les hypothèses qui ne manqueront pas de leur être soumises.

Anne-Thérèse Desfosses, avocate