



centre démocrate *humaniste*



« Le juste prix, pas une  
brique de plus ! »

*Payer moins de droits  
d'enregistrement pour accéder plus facilement à  
la propriété familiale.*



Jacques Etienne, Michel de Lamotte & René Thissen



25 mai 2005

## *Préambule*

*Beaucoup de ménages, jeunes ou moins jeunes, aspirent légitimement à devenir propriétaires. Les prix immobiliers sont souvent en eux-mêmes dissuasifs, mais néanmoins abordables grâce au niveau relativement bas des taux d'intérêt prélevés sur les emprunts hypothécaires.*

*Les hésitations, voire l'abandon d'un projet d'acquisition, s'expliquent souvent par la hauteur des frais qui viennent s'ajouter au prix de la maison. Tout compte fait, l'achat d'un immeuble de 150 000 euros nécessite près de 25000 euros supplémentaires (une brique de plus !) pour couvrir les droits d'enregistrement, les honoraires de notaire et frais divers, les frais d'actes d'emprunt...*

*Payer moins de droits d'enregistrement pour accéder plus facilement à la propriété familiale, une réalité, ...demain ?*

## **Table des matières.**

---

### **Introduction.**

#### **1. L'évolution du marché immobilier : flambée des prix dans les provinces wallonnes.**

#### **2. Le programme du Gouvernement wallon en matière de logement et de fiscalité immobilière.**

2.1. La Déclaration de Politique Régionale

2.2. La réforme du Ministre Antoine : des pas sont franchis...

#### **3. La comparaison du régime des droits d'enregistrement dans les trois Régions.**

#### **4. Propositions du groupe cdH du Parlement wallon**

4.1. L'augmentation du plafond.

4.2. La diminution des taux.

4.3. L'instauration d'un abattement.

4.4. La reportabilité des droits d'enregistrement.

4.5. Evaluation budgétaire de la réforme.

#### **Annexe : Simulations financières d'une réduction des taux des droits d'enregistrement.**

## Introduction.

---

Le territoire de la Wallonie n'est pas épargné par **la flambée des prix immobiliers**. Certaines sous régions sont victimes de leur prospérité, de leurs atouts naturels ou de la proximité d'une métropole de grand rayonnement : les ménages à revenus modestes ou moyens en sont progressivement chassés ou, à tout le moins, ont de moins en moins de perspective d'y devenir propriétaires de leur toit.

Nous assistons à une croissance des loyers supérieure à la croissance des prix à la consommation et des revenus. Dans un tel contexte, il est de l'intérêt des ménages, du moins à long terme, d'acquérir leur logement. Il en découle la nécessité de prendre des mesures pour permettre à un maximum de personnes, et notamment à celles dont les revenus sont modestes, d'accéder à la propriété de leur logement.

**La fiscalité** appliquée aux biens immobiliers contribue à **entraver l'accès à la propriété**.

A ce propos, les Régions flamande et bruxelloise ont apporté diverses modifications en matière de droits d'enregistrement sur la transmission à titre onéreux des biens immeubles contribuant à un allègement de la pression fiscale. En revanche, du côté wallon, le régime des droits d'enregistrement n'a pas été réformé.

L'écart se creuse entre une Wallonie d'en haut et une Wallonie d'en bas et se marque de plus en plus sur la carte géographique. Ce phénomène est parfaitement contradictoire avec la **mixité sociale** que le cdH entend promouvoir.

Aussi, le politique doit s'employer, dans la mesure de ses moyens et de son imagination, à adoucir les rigueurs du marché et à **favoriser l'accès à la propriété** pour l'ensemble des citoyens et, si possible, sur l'ensemble du territoire wallon. Ceci amène le propos essentiel de cette intervention en faveur **d'une réduction des droits d'enregistrement**.

Cette proposition s'inscrit dans le droit fil du programme de la majorité. Mais il convient de traduire en mesures plus précises les principes de la DPR et d'appeler à leur concrétisation, dans les meilleurs délais et dans la mesure des moyens budgétaires. Les parlementaires ont entre autres missions ce rôle d'aiguillon de l'exécutif.

### **1. L'évolution du marché immobilier : flambée des prix dans les provinces wallonnes.**

---

Avant d'imaginer des solutions politiques pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété de son logement, dressons un aperçu du marché de l'immobilier en Belgique.

Les statistiques de l'INS sont à cet égard éclairantes. Elles établissent, par arrondissement, l'évolution des ventes et les prix moyens de différentes catégories d'immeubles acquis de gré à gré ou en vente publiques. On y distingue notamment :

- ✓ Les maisons d'habitation ordinaire : maisons ouvrières, d'employé, de rentiers et les maisons bourgeoises ;
- ✓ Les autres habitations : maisons de rapport, maisons et hôtels de maître, villas ;
- ✓ Les appartements et parties d'immeubles d'habitation ;
- ✓ Les bâtiments commerciaux et industriels ;
- ✓ Les autres bâtiments : bâtiments ne pouvant figurer sous les autres définitions ainsi que ceux sinistrés ou en ruines.

Comme notre propos est centré sur le logement d'habitation, nous allons examiner plus particulièrement les statistiques relatives aux maisons d'habitation ordinaires.

Le Tableau 1 présente l'évolution des ventes et l'évolution du prix moyen entre 2001 et 2003 pour ce type d'habitat.

Tableau 1 : Evolution du nombre de ventes publiques et de gré à gré et évolution du prix moyen par Régions et Provinces en 2001 et 2003 pour les maisons ordinaires.

	Evolution du nombre de ventes			Evolution du prix moyen en euros		
	Maison d'habitation ordinaire 2001	Maison d'habitation ordinaire 2003	% croissance 2003/2001	Maison d'habitation ordinaire 2001	Maison d'habitation ordinaire 2003	% croissance 2003/2001
<b>Belgique</b>	<b>68.276</b>	<b>71.246</b>	<b>4,35%</b>	<b>82358</b>	<b>96181</b>	<b>16,78%</b>
<b>Région Bruxelles-capitale</b>	<b>3.137</b>	<b>2.412</b>	<b>-23,11%</b>	<b>119.891</b>	<b>141.023</b>	<b>17,63%</b>
<b>Région flamande</b>	<b>37.470</b>	<b>39.749</b>	<b>6,08%</b>	<b>88.223</b>	<b>103.271</b>	<b>17,06%</b>
<b>Région wallonne</b>	<b>27.669</b>	<b>29.085</b>	<b>5,12%</b>	<b>65.084</b>	<b>82.773</b>	<b>27,18%</b>
Brabant wallon	2.145	2.258	5,27%	105.080	128.801	22,57%
Province du Hainaut	12.072	12.763	5,72%	50.934	72.614	42,56%
Province de Liège	8.305	8.550	2,95%	66.769	78.338	17,33%
Province du Luxembourg	1.787	1.714	-4,09%	72.967	85.923	17,76%
Province de Namur	3.360	3.800	13,10%	74.299	98.102	32,04%

Source : Statistiques INS.

En Belgique, l'évolution des ventes de maisons d'habitation ordinaires a augmenté entre 2001 et 2003 de 4,35% alors qu'en moyenne le prix de vente a augmenté de 16,78%.

Une comparaison par Régions révèle les éléments suivants :

- ✓ La région flamande connaît une évolution assez similaire avec une croissance des ventes de 6,08% et une croissance du prix moyen de 17,06%.
- ✓ Quant à la Région wallonne, si les ventes évoluent de 5,12%, on assiste à une flambée des prix avec une croissance de 27,18%.

- ✓ En région bruxelloise, l'évolution des ventes est en régression de -23,11% avec toutefois une augmentation du prix moyen de 17,63%.

L'évolution par provinces wallonnes montre une flambée des prix significative variant de 17% à 42%. Elle est particulièrement importante dans le Hainaut (+42,56%) et en province de Namur (+32,04%).

La flambée des prix n'est pas sans interpeller. Combinés à une pression fiscale immobilière importante, ces deux éléments, flambée des prix et hauteur des droits d'enregistrement, peuvent se révéler des facteurs dissuasifs pour l'accès à la propriété familiale. La suite de notre exposé vise à développer les mesures politiques pour y remédier.

## **2. Le programme du Gouvernement wallon en matière de logement et de fiscalité immobilière.**

---

Rappelons que le Gouvernement wallon, dans son programme de législature, envisage d'utiliser la fiscalité immobilière comme levier pour l'accès au logement.

### **2.1. La Déclaration de Politique Régionale.**

A la fiche « fiscalité » de la DPR, on trouve ce sous-titre : « *Faire de la fiscalité immobilière et des droits de succession des leviers pour l'accès au logement* » :

*« Le Gouvernement wallon entend utiliser la fiscalité immobilière comme levier pour l'accès au logement. Dans cette perspective, il mènera une réflexion sur les mesures fiscales susceptibles de faciliter l'accès à la propriété d'une maison d'habitation ou de faciliter la rénovation de maison d'habitation.*

*Trois instruments seront privilégiés : le précompte immobilier, les droits d'enregistrement et les droits de succession.*

*Des incitants fiscaux seront ciblés en particulier :*

- *d'une part sur les quartiers en difficulté relevant de zones d'initiatives privilégiées, via la réduction des droits d'enregistrement, des droits de succession et du précompte immobilier liés à l'acquisition ou à la rénovation d'un immeuble d'habitation possédé en unique propriété ;*
- *et d'autre part sur les zones à forte pression foncière via le relèvement des plafonds d'accès aux aides et incitants notamment en ce qui concerne la valeur vénale de l'immeuble concerné dans le cadre des droits d'enregistrement.*

*Dans un souci d'équité fiscale, l'octroi automatique d'avantages fiscaux en fonction de la situation fiscale sera privilégié ».*

### **2.2. La réforme du Ministre Antoine : des pas sont franchis...**

Le Ministre Antoine a pris des mesures pour permettre à davantage de ménages à revenus modestes d'obtenir un emprunt hypothécaire auprès **du Fonds du logement des familles nombreuses**. C'est une manière de favoriser l'accès à la propriété.

De même, la « réforme antonienne » qui permet aux communes de **libérer des terrains**, gelés jusqu'à présent, pour les affecter en fonction des choix de la démocratie locale, offrira notamment l'occasion de les lotir, de les équiper, d'y faire construire des logements destinés à la vente, tout en luttant contre la spéculation foncière.

Le Gouvernement, de même, s'est engagé dans une politique de réduction des droits perçus sur les donations, pour les aligner sur ceux pratiqués dans les autres régions. Ce projet est actuellement examiné en première lecture. Une modification est donc attendue pour la fin de l'année.

En matière de droits d'enregistrement, le groupe cdH envisage de prendre l'initiative et de jouer pleinement son rôle d'aiguillon de l'exécutif.

### 3. La comparaison du régime des droits d'enregistrement dans les trois Régions.

C'est la loi du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et Régions, modifiée par la loi spéciale de 13 juillet 2001 qui règle la question des compétences fiscales des régions. Aussi, en vertu de l'article 3 de cette loi, les droits d'enregistrement sur la transmission à titre onéreux de biens immeubles sont des impôts régionaux.

Les régions flamande et bruxelloise ont donc utilisé leurs compétences législatives pour alléger la pression fiscale. La réduction des droits d'enregistrement se concrétise en Flandre, par le décret du 1<sup>er</sup> février 2002 et, à Bruxelles, par l'ordonnance du 20 décembre 2002.

Le tableau 2 ci-après présente les caractéristiques du régime en vigueur dans les trois Régions.

Tableau 2: Principales caractéristiques du régime en vigueur en matière de droits d'enregistrement sur la transmission à titre onéreux de biens immeubles en Région wallonne, Région bruxelloise et Région flamande.

Caractéristique	Région wallonne	Région flamande	Région bruxelloise
Taux (% du prix d'achat)	12,5%	10%	12,5%
Taux réduit habitations modestes	6%	5%	-
Abattement	-	12 500 euros	45 000 euros
Abattement habitations modestes		6500 euros	-
Abattement (EDRL, Espace de Développement renforcé du logement et de rénovation)	-	-	60 000 euros
Reportabilité	non	oui	non

Le régime en vigueur en Région wallonne se caractérise par l'application de deux taux : un taux « normal » de 12,5% et un taux réduit de 6%. Ce dernier est d'application dans le cas de l'achat d'une habitation dite « modeste ». Sont considérées comme habitations modestes, les habitations dont le montant du revenu cadastral ne dépasse par un certain montant, en fonction du nombre d'enfants à charge de l'acquéreur :

- 745 euros de 0 à 2 enfants à charge ;
- 845 euros de 3 à 4 enfants à charge ;
- 945 euros de 5 à 6 enfants à charge ;
- 1045 euros à partir de 7 enfants à charge et plus.



Bien qu'évoluant dans le sens d'une diminution de la pression fiscale, les Régions flamande et bruxelloise ont opté pour des réformes différenciées.

- ✓ La Région bruxelloise a opté pour la suppression du taux réduit et pour l'application d'un abattement important différencié selon la zone d'habitat, l'avantage fiscal pouvant aller de 5625 euros à 7500 euros.
- ✓ La Région flamande a, quant à elle, opté pour une diminution des taux. En outre, elle conserve un système mixte : le maintien de deux taux différenciés (10% et 5%) et l'application d'un abattement différencié selon qu'il s'agit d'une maison modestes ou non, l'avantage fiscal pouvant aller de 625 euros à 1250 euros.

Dans les deux régions, flamande et bruxelloise, le principe de l'abattement est identique : il est réservé aux personnes physiques<sup>1</sup>, l'achat doit concerner une habitation<sup>2</sup> qui doit constituer, **dans les deux ans, la résidence principale de l'acheteur**. En outre, celui-ci ne peut pas être propriétaire d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation<sup>3</sup>.

L'ordonnance bruxelloise ajoute en revanche une condition de maintien de la résidence principale dans la Région de Bruxelles-capitale pendant une période ininterrompue de 5ans. Soulignons à ce propos que la résidence doit être maintenue dans la Région et pas obligatoirement dans l'immeuble acquis avec le bénéfice fiscal. Une telle condition n'est pas prévue dans le décret flamand.

Le décret flamand a instauré une nouvelle notion, celle de la « **reportabilité** » **des droits d'enregistrement**. Les droits payés à l'occasion de l'achat d'un immeuble qui sert de résidence principale, vendu (on parle alors d'imputation des droits) ou destiné à être vendu (on parle alors de restitution des droits) pourront être imputés ou restitués sur les droits d'enregistrement dus lors de l'achat d'une nouvelle résidence principale. L'acheteur ne devra donc payer que la différence entre les deux montants (imputation) ou pourra bénéficier d'une restitution lorsque le bien initial sera vendu. La reportabilité des droits d'enregistrement telle que prévue dans le décret flamand est soumise à une série de conditions et notamment :

- ✓ Seules les personnes physiques peuvent en bénéficier ;
- ✓ Le bien acheté doit effectivement être occupé à titre de résidence principale ;
- ✓ Le délai maximum entre la vente de l'ancienne résidence principale et l'achat de la nouvelle est de 2 ans ;
- ✓ Le montant de l'avantage fiscal ne peut pas être supérieur à 12500 euros par immeuble acheté ;
- ✓ La faveur fiscale est exclue pour les droits d'enregistrement payés pour l'achat d'un immeuble qui n'est pas situé en Région flamande.
- ✓ Le bénéfice de l'abattement ne peut pas être cumulé avec celui de la reportabilité.

---

<sup>1</sup> Sont donc exclues les sociétés, associations ou autres personnes morales.

<sup>2</sup> Une distinction est toutefois opérée dans le régime flamand et bruxellois. A Bruxelles, l'achat doit concerner une habitation ou un appartement sur plan ou en construction. Sont donc exclus un terrain à bâtir ou une maison dont seule la valeur du terrain est soumise au droit d'enregistrement. En Flandre, l'achat peut concerner un terrain sur lequel une habitation sera érigée ou un immeuble qui sera transformé en habitation.

<sup>3</sup> A cet égard, l'ordonnance flamande exclu la propriété d'un autre immeuble en Belgique et à l'étranger alors que le décret flamand exclu la propriété d'un autre immeuble uniquement situé en Belgique.

## **4. Propositions du groupe cdH du Parlement wallon**

---

L'analyse qui précède a permis d'éclairer les différents régimes actuellement en vigueur avec leurs avantages et inconvénients.

Il apparaît clairement que les droits d'enregistrement en Région wallonne restent élevés en comparaison des régions flamande et bruxelloise. Cette situation place les candidats wallons acquéreur d'un logement dans une situation plus défavorable que leurs voisins flamands ou bruxellois.

Par ailleurs, toute réforme, se doit d'être raisonnable sur le plan budgétaire. Or, il apparaît que tant en Flandre qu'à Bruxelles, une réduction des droits d'enregistrement ne s'est pas accompagnée d'une réduction des recettes fiscales : on assiste au contraire à une augmentation des recettes à Bruxelles dans le cadre du budget 2004 et un maintien des recettes en Flandre. Aussi, une réforme à la baisse des droits d'enregistrement peut s'avérer compatible avec un objectif budgétaire.

Un argument fiscal et pragmatique doit enfin être souligné. Chacun sait que la hauteur des droits d'enregistrement amène souvent l'acheteur et le vendeur à minimiser le prix réel de la transaction et à pratiquer le « dessous de table », éludant le paiement des droits sur des montants, parfois importants. Trop d'impôt tue l'impôt et encourage la fraude. Un impôt plus juste, mieux admis par le contribuable est mieux collecté et peut générer, au total, des recettes supérieures.

Aussi, pour alléger la charge du contribuable lors de l'acquisition de sa maison d'habitation et pour favoriser l'accès au logement, le groupe cdH se prononce en faveur des options politiques suivantes en matière de réforme des droits d'enregistrement. Ces options se concrétisent par le dépôt d'une proposition de décret au Parlement wallon.

### **4.1. L'augmentation du plafond.**

Une proposition de décret déposée par M. R. Thissen et J. Etienne en juillet 2004 fait un premier pas en relevant le plafond actuel à partir duquel le taux réduit est d'application.

Partant du constat que le revenu cadastral de référence n'a plus été évalué depuis la dernière péréquation cadastrale datant de 1975 alors que durant cette même période les prix ont plus que doublé, les auteurs de la proposition de décret proposent de relever le niveau de ce plafond de 745 euros à **1500 euros**. Cette disposition est intégrée dans la nouvelle proposition de décret prochainement déposée au Parlement wallon.

## **4.2. La diminution des taux.**

Force est de constater que depuis les réformes opérées en 2002 en Région flamande et en 2003 en Région bruxelloise, un décalage existe entre le nord et le sud quant à l'attrait fiscal des acquisitions immobilières.

Aussi, le groupe cdH propose d'aligner les taux des droits d'enregistrement en Wallonie sur ceux appliqués en Flandre, soit 10% (au lieu de 12,5%) et 5% (au lieu de 6%).

## **4.3. L'instauration d'un abattement.**

Si l'abaissement des taux contribue à faciliter l'accès au logement, le groupe cdH entend promouvoir également le mécanisme de l'abattement pour alléger la charge fiscale du contribuable, mais aussi pour contribuer à la rénovation des immeubles anciens. En effet, la rénovation d'anciens logements a incontestablement un effet positif dans un quartier.

Aussi, il est proposé d'octroyer un abattement de 60 000 euros pour l'acquisition de maisons d'habitations familiales modestes de plus de 50 ans. Le bénéfice de cet abattement est toutefois soumis à plusieurs conditions :

- ✓ Il doit s'agir d'une maison d'habitation modeste c'est-à-dire dont le revenu cadastral est égal ou inférieur à 1500 euros. Notons que dans la législation actuelle, ce dernier montant est de 745 euros. Il est ici tenu compte de la proposition de décret du 26 juillet 2004 qui vise à relever le plafond de 745 euros à 1500 euros.
- ✓ L'immeuble acquis doit être destiné à l'habitation principale dans un délai de trois ans.
- ✓ L'immeuble doit servir de résidence principale pendant un minimum cinq ans.
- ✓ Pour bénéficier de cet abattement, l'acquéreur ne doit pas être propriétaire, ni en Belgique, ni à l'étranger d'autres immeubles ou terrains.

Puisqu'il s'applique à l'acquisition d'habitations modestes, l'avantage fiscal de cet abattement est de 3000 euros (5% de 60 000 euros). L'objectif poursuivi est de dynamiser les centres urbains et ruraux en facilitant l'acquisition d'immeubles anciens qui, souvent, nécessitent des travaux de restauration. Cette mesure favorisera d'autant les travaux de rénovation qu'un budget plus grand pourra y être consacré. En effet, combiné à la réduction des taux, l'avantage fiscal procuré par l'abattement permettra aux acquéreurs de disposer d'un budget plus important pour des travaux de rénovation.

#### **4.4. La reportabilité des droits d'enregistrement.**

La notion de reportabilité des droits d'enregistrement est consacrée par le récent décret flamand. Même si elle consacre la mobilité par la possibilité de changer de résidence principale, il apparaît que sa mise en œuvre reste assez complexe et ne contribue pas à la clarté de la législation pour le contribuable. Ce mécanisme n'est donc pas proposé en Région wallonne.

#### **4.5. Evaluation budgétaire de la réforme.**

Nous évaluons la réforme proposée à deux niveaux : d'une part d'un point de vue macro-économique en mesurant l'impact budgétaire pour la Région wallonne et d'autre part d'un point de vue micro-économique en envisageant l'impact sur le budget du contribuable, et ce en imaginant deux cas d'espèces.

##### *- D'un point de vue macro-économique.*

En 2005, le total des droits d'enregistrement constitue 39,34% du total des impôts régionaux et 12,35% du total des recettes de la Région wallonne.

Au stade actuel de nos informations, nous ne sommes pas en mesure de chiffrer l'impact budgétaire de l'augmentation du plafond et de l'abattement proposé.

En revanche, en ce qui concerne la diminution des taux, nous avons réalisé des simulations qui donnent un ordre de grandeur de la réforme envisagée.

Les simulations figurant en annexe présentent l'impact budgétaire attendu d'une telle mesure. Globalement, à partir des statistiques de l'INS pour l'année 2003 relatives aux immeubles et à leurs prix moyens, la réduction des taux implique une réduction des recettes des droits d'enregistrement de près de 78 millions d'euros, soit une réduction de -19,26%. Une telle réduction des taux représente 5,24% du total des impôts régionaux et 1,48% du total des recettes de la Région wallonne sur base des données budgétaires de l'année 2003.

Toutefois, les expériences flamandes et bruxelloises sont à cet égard riches en enseignement :

- ✓ Du côté bruxellois, en dépit d'une baisse des droits d'enregistrement à l'achat d'une maison familiale, on constate un accroissement des recettes.
- ✓ De même du côté flamand, on n'a pas assisté à une diminution des recettes dues à la baisse des droits d'enregistrement.

Aussi, une réduction des droits d'enregistrement peut se révéler à l'expérience une opération blanche sur le plan budgétaire pour autant que le volume des ventes

d'immeubles augmente. Tel est d'ailleurs l'objectif de la mesure : qu'un plus grand nombre de personnes ou de familles puissent accéder à la propriété de leur logement.

*- D'un point de vue micro-économique.*

Nous avons imaginé deux cas d'espèces : celui d'un immeuble de 150 000 euros et celui d'un immeuble de 50 000 euros. Dans les deux cas, nous avons mesuré l'impact d'une réduction des taux en calculant les droits d'enregistrement dus dans le régime actuel et dans le régime proposé. Le tableau ci-après présente pour ces deux cas, le calcul des droits d'enregistrement et des différents frais liés à l'acte d'achat et d'emprunt.

Tableau 3: Frais fiscaux et frais divers dans le régime actuel et le régime des taux réformé liés à l'achat d'un immeuble en Région wallonne d'une valeur de 150 000 euros et 50 000 euros

<b>Valeur d'achat d'un immeuble: 150 000 euros</b>	Droits d'enregistrement	Frais divers	Honoraires	Frais d'actes d'emprunt	Total
Région wallonne - Taux normal de 12,5%	18.750,00	625,00	1.878,66	3.615,00	24.868,66
Région wallonne - Taux réduit de 6%	9.000,00	625,00	1.878,66	3.615,00	15.118,66
Région wallonne: taux normal réformé: 10%	15.000,00	625,00	1.878,66	3.615,00	21.118,66
<b>Gain de la réforme:</b>					<b>3.750,00</b>
<b>Gain de la réforme (en %):</b>					<b>-15,08%</b>
Région wallonne: taux réduit réformé: 5%	7.500,00	625,00	1.878,66	3.615,00	13.618,66
<b>Gain de la réforme:</b>					<b>1.500,00</b>
<b>Gain de la réforme (en %):</b>					<b>-9,92%</b>
<b>Valeur d'achat d'un immeuble: 50 000 euros</b>	Droits d'enregistrement	Frais divers	Honoraires	Frais d'actes d'emprunt	Total
Région wallonne - Taux normal de 12,5%	6.250,00	625,00	1.228,32	1.855,00	9.958,32
Région wallonne - Taux réduit de 6%	3.000,00	625,00	1.228,32	1.855,00	6.708,32
Région wallonne: taux normal réformé: 10%	5.000,00	625,00	1.228,32	1.855,00	8.708,32
<b>Gain de la réforme:</b>					<b>1.250,00</b>
<b>Gain de la réforme (en %):</b>					<b>-12,55%</b>
Région wallonne: taux réduit réformé: 5%	2.500,00	625,00	1.228,32	1.855,00	6.208,32
<b>Gain de la réforme:</b>					<b>500,00</b>
<b>Gain de la réforme (en %):</b>					<b>-7,45%</b>

Source : Calculs propres et calculs de la Chambre des notaires.

L'impact micro-économique de la réduction des taux est intéressant à calculer car il mesure l'effet direct de la réforme sur le budget du contribuable. Comme en témoigne le tableau ci-dessus, la réduction des taux vient réduire l'ensemble des frais liés à

l'acquisition de manière relativement substantielle puisque le contribuable bénéficie d'une réduction allant, selon les cas d'espèces, de -7% à -15%. Aussi, la réforme proposée facilite incontestablement l'accès à la propriété familiale.

## **Annexe :**

# **Simulations financières d'une réduction des taux des droits d'enregistrement.**

---

### Contexte des simulations.

Ces simulations ont avant tout pour objectif de donner un ordre de grandeur de la réforme envisagée dans le cadre des hypothèses décrites ci-dessous.

### Les hypothèses :

- ✓ Les simulations concernent l'année 2003.
- ✓ Elles sont effectuées à partir des statistiques INS.
- ✓ Pour les maisons d'habitations ordinaires, c'est-à-dire les maisons ouvrières, d'employés, de rentiers et les maisons bourgeoises, les simulations sont réalisées en supposant l'application du taux réduit et du taux normal.
- ✓ Pour ces maisons d'habitation ordinaires, nous avons estimé la proportion relevant du taux réduit et celle relevant du taux normal sur base d'informations transmises par le Ministère des Finances ; aussi nous avons supposé que 62% des maisons d'habitations ont un revenu cadastral supérieur à 744 euros et se voient donc appliquer le taux normal des droits d'enregistrement et que 38% des maisons d'habitations ont un revenu cadastral inférieur ou égal à 744 euros et se voient donc appliquer le taux réduit des droits d'enregistrement.
- ✓ Pour les autres immeubles, c'est-à-dire les maisons de rapport, les maisons et hôtels de maîtres, les villas, les appartements, les bâtiments commerciaux et industriels, les simulations sont réalisées en supposant le taux normal.

### Méthode :

- ✓ A partir des statistiques globales des ventes de maisons ordinaires en 2003 (INS), nous avons établi le nombre de ventes auxquelles s'applique le taux normal et le taux réduit des droits d'enregistrement sur base de la répartition 62%-38% établie sur base du revenu cadastral.
- ✓ A partir du prix moyen des maisons ordinaires en 2003 (INS), nous avons déterminé la base imposable dans les deux cas d'application des taux des droits d'enregistrement.
- ✓ A partir de la base imposable, nous avons calculé les droits d'enregistrement dus dans le régime actuel et dans le régime proposé afin de mesurer l'impact budgétaire de la réforme appliquée aux maisons d'habitations ordinaires.

- ✓ Le même exercice a été effectué pour les immeubles autres que les maisons d'habitation ordinaires. Toutefois pour ces immeubles, seul le taux normal a été appliqué.

Impact de la réforme :

- ✓ L'incidence de la réforme est également mesurée en pourcentage des impôts régionaux et des recettes totales de la Région wallonne sur base des données budgétaires de 2003.

Les calculs effectués sont détaillés ci-dessous.



**Estimations du montant des ventes pour l'application du taux réduit et du taux normal**  
**(maisons d'habitations ordinaires)**

(1)	Nombre de ventes maisons ordinaires	(1)	29085 ventes
(2)	Prix moyen des maisons ordinaires	(2)	82773 euros
(3)	% des ventes au taux réduit	-	62,00%
(4)	% des ventes au taux normal	(4)	38,00%
(5)	62% ventes au taux réduit	(5) = (1) * (3)	18.033 ventes
(6)	38% ventes au taux normal	(6) = (1) * (4)	11.052 ventes
(1)	Total des ventes	(1) = (5) + (6)	29.085 ventes
(7)	Montant total des ventes au taux réduit	(7) = (2) * (5)	1.492.620.677,10 euros
(8)	Montant total des ventes au taux normal	(8) = (2) * (6)	914.832.027,90 euros
(9)	Montant total de toutes les ventes	(9) = (7) + (8)	2.407.452.705,00 euros

**Estimations des droits d'enregistrement (maisons d'habitations ordinaires)**

<b>Régime actuel</b>			
(10)	Droits d'enregistrement dus au taux de 6%	(10) = 6% * (7)	89.557.240,63 euros
(11)	Droits d'enregistrement dus au taux de 12,5%	(11) = 12,5% * (8)	114.354.003,49 euros
(12)	<b>Total</b>	(12) = (10) + (11)	203.911.244,11 euros
<b>Régime proposé</b>			
(13)	Droits d'enregistrement dus au taux de 5%	(13) = 5% * (7)	74.631.033,86 euros
(14)	Droits d'enregistrement dus au taux de 10%	(14) = 10% * (8)	91.483.202,79 euros
(15)	<b>Total</b>	(15) = (13) + (14)	166.114.236,65 euros
<b>Incidence budgétaire de la réforme</b>			
(16)	<b>(maisons d'habitations ordinaires)</b>	(16) = (15) -(12)	-37.797.007,47 euros
(17)	<b>%</b>	(17) = (16) /(12)	-18,54%

**Estimations du montant des ventes pour l'application du taux normal  
(habitations autres que maisons ordinaires)**

(18)	Nombre de ventes autres habitations	(18)	2859 ventes
(19)	Prix moyen des autres habitations	(19)	239203 euros
(20)	Montant total des ventes autres habitations	(20)= (18)*(19)	683.881.377,00 euros
(21)	Nombre de ventes d'appartements	(21)	5.547,00 ventes
(22)	Prix moyens des appartements	(22)	72746 euros
(23)	Montant total des ventes des appartements	(23)= (21)*(22)	403.522.062,00 euros
(24)	Nombre de ventes des bâtiments commerciaux	(24)	2.621,00 ventes
(25)	Prix moyen des bâtiments commerciaux	(25)	166.498,00 euros
(26)	Montant total des ventes des bâtiments commerciaux	(26)=(24)*(25)	436.391.258,00 euros
(27)	Nombre de ventes des autres autres bâtiments	(27)	2.249,00 ventes
(28)	Prix moyen des autres bâtiments	(28)	32.122,00 euros
(29)	Montant total des ventes des autres bâtiments	(29)=(27)*(28)	72.242.378,00 euros
(30)	<b>Montant total des ventes des bâtiments autres que les maisons ordinaires</b>	(30) = (20)+(23) +(26)+(29)	<b>1.596.037.075,00 euros</b>

**Estimations des droits d'enregistrement (habitations autres que maisons ordinaires)**

(31)	<b>Régime actuel</b> Droits d'enregistrement dus au taux de 12,5%	12,5% * (30)	199.504.634,38 euros
(32)	<b>Régime proposé</b> Droits d'enregistrement dus au taux de 10%	10% * (30)	159.603.707,50 euros
(33)	<b>Incidence budgétaire de la réforme (autres immeubles que habitations ordinaires)</b>	(32)-(31)	-39.900.926,88 euros
(34)	%	(34)=(33)/(31)	-20,00%

**Impact global d'une réduction des droits d'enregistrement  
Maisons d'habitations ordinaires et autres immeubles**

(35)	Total des Droits d'enregistrement -Régime actuel	(35)=(12)+((31)	403.415.878,49 euros
(36)	Total des Droits d'enregistrement -Régime proposé	(36)=(15)+(32)	325.717.944,15 euros
(37)	Incidence budgétaire de la réforme	(37) = (38)/((35)	-19,26%
(16)	Maisons d'habitations ordinaires	(16)	-37.797.007,47 euros
(38)	Autres immeubles que maisons ordinaires	(38)	-39.900.926,88 euros
(39)	<b>Total</b>	(39)=(16)+(38)	-77.697.934,34 euros
(37)	%	(37) = (38)/((35)	-19,26%

### Comparaisons relatives dans le cadre du budget wallon

(40)	Manque à gagner de la réforme	(39)	77.697.934,34 euros
(41)	Total des impôts régionaux en 2003	(41)	1.481.949.000,00 euros
(42)	Total des recettes de la Région wallonne en 2003	(42)	5.237.992.000,00 euros
	<b>Incidences du manque à gagner dans:</b>		
(43)	° le total des impôts régionaux:	$(43)=(40)/(41)$	<b>5,24%</b>
(44)	° le total des recettes de la Région wallonne	$(44)=(40)/(42)$	<b>1,48%</b>