

Réduction des droits d'enregistrement à 3 % pour l'habitation propre et unique - FAQ

1. Quelle est l'objet de la mesure ?

Faire bénéficier d'un taux réduit de 3 % pour l'achat d'une habitation propre et unique, d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan en Wallonie.

2. La mesure s'applique-t-elle sur la totalité de la valeur d'acquisition ?

Le taux réduit de 3 % s'applique sur la valeur de l'acquisition hors frais

3. Qu'entend-on par habitation propre ?

Une habitation est considérée comme propre à la condition d'y installer sa résidence principale.

Il est présumé cette installation par l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers. Cela s'effectue la plupart du temps par l'inscription à la maison communale à l'adresse de la nouvelle habitation.

4. Dans quel délai dois-je m'installer dans ma nouvelle habitation ?

Il convient de s'établir dans la nouvelle habitation dans un délai de :

- 3 ans s'il s'agit d'une habitation déjà construite ;
- 5 ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir sur lequel est ensuite érigé l'habitation.

5. Combien d'années dois-je rester dans mon habitation pour bénéficier de la réduction ?

Il convient de rester dans la nouvelle habitation 3 années entières à compter de son installation.

Si l'on quitte la nouvelle habitation avant l'expiration de ce délai, il faudra payer des droits d'enregistrement complémentaires d'un montant égal à la différence entre le taux ordinaire à 12,5 % et le taux réduit à 3 %.

6. Qu'entend-on par habitation unique ?

Une habitation sera unique si l'acquéreur ne dispose pas déjà de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation.

7. Qu'est-ce que l'acquisition de la totalité en pleine propriété ?

Il faut acquérir 100% de la nouvelle habitation et disposer, avec l'ensemble des acquéreurs, de la pleine propriété (pas d'usufruit par exemple).

8. Et si je possède déjà un bien immobilier qui n'est pas une habitation ?

On peut bénéficier du taux de 3 % sur la nouvelle habitation si on possède déjà :

- un autre terrain (à bâtir, agricole, forestier, ...);
- un bâtiment commercial ;
- un autre type d'immeuble qui n'est pas destiné en tout ou en partie à l'habitation, comme un garage, une grange, un atelier, ...

9. Et si je possède déjà l'entièreté d'une habitation ?

La possession de cette habitation, qu'elle soit située en Belgique ou à l'étranger, ne permet pas de bénéficier de l'application du taux de 3 % sur la nouvelle habitation acquise.

Par dérogation, le taux de 3 % est octroyé si cette habitation déjà possédée est revendue dans les 3 ans à compter de l'acte d'acquisition de la nouvelle habitation.

Il convient alors de s'engager dans l'acte d'acquisition à revendre l'ancien bien dans le délai de 3 ans, et un contrôle sera effectué par l'administration à l'échéance des 3 ans pour s'assurer que celui-ci aura bien été revendu. Dans le cas contraire, il faudra payer des droits d'enregistrement complémentaires d'un montant égal à la différence entre le taux ordinaire à 12,5 % et le taux réduit à 3 %.

10. Et si je possède déjà une habitation en indivision avec un tiers ?

L'habitation déjà possédée en indivision avec une personne autre que celle avec qui j'achète la nouvelle habitation ne fait pas obstacle à l'octroi du taux de 3 %.

11. Et si je possède déjà un droit autre qu'une pleine propriété sur une autre habitation (usufruit, nue-propriété, ...) ?

L'habitation déjà possédée en nue-propriété ou en usufruit (ou autre type de droits) ne fait pas obstacle à l'octroi du taux de 3 %.

12. Et si je possède déjà une habitation, mais pas ma compagne / mon compagnon / autre acquéreur ?

Le taux de 3 % est octroyé à celui qui ne possède pas déjà la pleine propriété d'une autre habitation, à concurrence de la quote-part acquise (exemple : 50 %).

13. Puis-je déjà conclure un compromis de vente et bénéficier du taux de 3 % ?

La mesure s'appliquera aux actes authentique passés à partir du 1^{er} janvier 2025.

La seule exception concerne le cas de l'enregistrement d'un compris de vente (ce qui n'est habituellement pas le cas).

14. Puis-je encore bénéficier du chèque-habitat pour une habitation acquise en 2025 ou plus tard ?

Il n'est plus possible de bénéficier du chèque-habitat pour une habitation acquise ou construite en 2025 ou plus tard. Le régime est supprimé pour les nouvelles acquisitions.

15. Et si je bénéficie actuellement du chèque-habitat pour mon habitation ?

Les actuels bénéficiaires d'un régime fiscal favorable à l'impôt des personnes physiques, qu'il s'agisse du chèque-habitat ou d'un ancien régime comme la déduction pour habitation propre et unique ou l'épargne-logement, ne sont pas concernés par la suppression de ces régimes fiscaux. Ces personnes conservent l'avantage qui est le leur pour les années d'emprunt qui restent à courir.

16. Et si je bénéficie actuellement du chèque-habitat et que je compte faire un refinancement en 2025 ou plus tard ?

Le régime fiscal applicable à l'impôt des personnes physiques à un emprunt conclu avant le 1^{er} janvier 2025 sera conservé (et donc garanti) en cas de refinancement de cet emprunt après le 1^{er} janvier 2025.

Il n'est cependant pas possible, via le refinancement, d'allonger le nombre d'années durant lequel l'avantage à l'impôt des personnes physiques est initialement octroyé (s'il reste 12 années d'octroi du chèque-habitat dans l'emprunt initial, il restera d'office au maximum 12 années d'octroi du chèque-habitat à la suite du refinancement).