

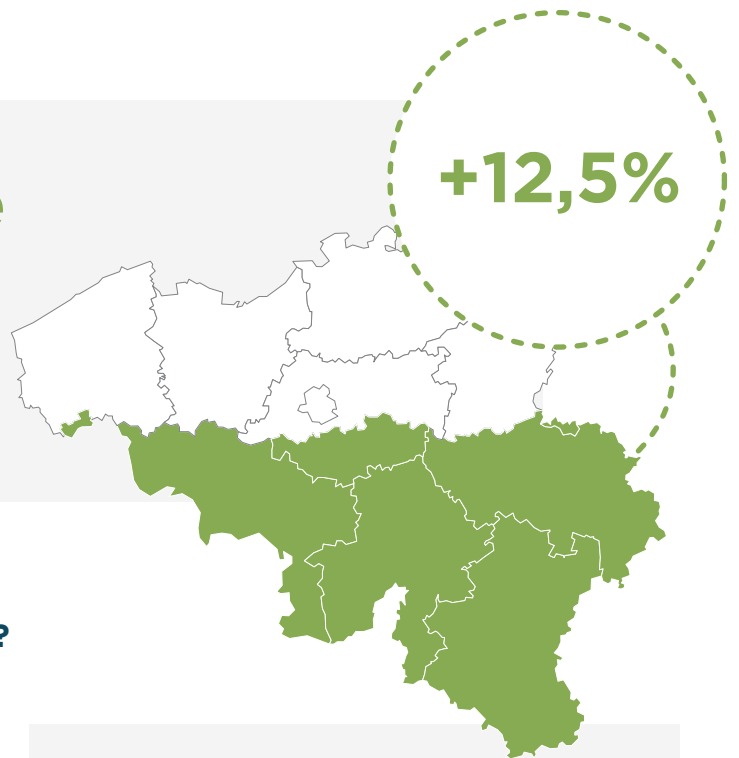
# ACHETER UN BIEN

## DROITS D'ENREGISTREMENT :

### En Région wallonne

Les droits d'enregistrement applicables à l'achat d'un bien immobilier s'élèvent à

**+12,5%**



#### Qu'est-ce que les droits d'enregistrement ?

Les droits d'enregistrement sont un impôt perçu par l'Etat lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit.

#### Sur quoi sont-ils calculés ?

Ils sont calculés sur base du prix de vente + charges (base minimale = la valeur de l'immeuble).

#### Quand faut-il payer ces droits ?

En général, ces droits sont payés au notaire au moment de la signature de l'acte authentique, lequel interviendra dans un délai maximum de 4 mois à dater du compromis de vente.

### Réductions et abattements à certaines conditions :

- > Abattement de 20.000 €
- > Taux réduit de 6% (ou 5%) en cas d'habitation modeste
- > Taux réduit de 6% en cas de vente en viager



# ACHETER UN BIEN

## Abattement de 20.000 € : à quelles conditions ?

(Pas de droits d'enregistrement à payer sur la 1ère tranche de 20.000 € de votre achat)

- Le bien que vous achetez doit être situé en **Région wallonne**.
- Les acquéreurs doivent être des **personnes physiques** (l'abattement ne s'applique pas aux sociétés).
- Le bien doit être affecté ou destiné à **l'habitation**.
- L'acquisition doit porter sur **la totalité en pleine propriété** (et non pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété).
- **Interdiction de posséder**, à la date de l'acte authentique de vente, **la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné**, totalement ou partiellement, **à l'habitation**, que ce soit en Belgique ou à l'étranger.
- **L'habitation doit être affectée à la résidence principale dans les trois ans** suivant l'enregistrement de l'acquisition (dans les 5 ans pour les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan).
- **Obligation de maintenir sa résidence principale dans ce bien acquis durant une période de trois ans** de façon ininterrompue (ce délai commence à courir à partir de la date de l'inscription dans les registres de la population ou du registre des étrangers).

## Taux réduit (5% ou 6%) en cas d'habitation modeste : à quelles conditions ?

- Acquisition d'une **habitation modeste** = habitation dont le revenu cadastral ne dépasse pas **745€** (ce plafond augmente en fonction du nombre d'enfants à charge). Plus d'infos sur [notaire.be](http://notaire.be).
- Acquéreur = **personne physique**.
- Acquisition en **pleine propriété de la totalité du bien**.
- Au moment de l'achat, **ne posséder aucune autre habitation** (sauf exception), ni son conjoint ou cohabitant légal.
- Rester **domicilié dans le bien acquis pendant 3 ans** sans interruption.

Un taux réduit de **6%** s'applique sur un **plafond** situé aux environs de **167.000 €** si l'immeuble se trouve dans une **zone de pression immobilière** et aux environs de **157.000 €** dans **les autres cas** (ces plafonds sont indexés chaque année). Autrement dit, vous bénéficiez d'un taux réduit de 6% sur les premiers 167.000 ou 157.000 € de votre achat. Le reste du montant de l'achat est soumis au taux normal de 12,5%. Plus d'infos sur [notaire.be](http://notaire.be).

Ce taux sera de **5%** si un **prêt hypothécaire social** intervient (= Accesspack accordé par la Société wallonne du Crédit social ou par le Fonds du Logement, en vue de financer l'achat ou la construction de votre habitation). Plus d'infos sur [www.swcs.be](http://www.swcs.be) et sur [www.flw.be](http://www.flw.be).

## Taux réduit (6%) en cas de vente en viager

En cas de vente en viager, un taux de 6% peut être octroyé s'il s'agit de l'habitation affectée à la résidence principale du vendeur depuis au moins 5 ans.

Pour connaître toutes les conditions légales applicables aux abattements et taux réduits éventuellement applicables dans votre cas, consultez une étude notariale.