

# Trois changements en vue pour booster l'abattement fiscal bruxellois

L'ECHO – Isabelle Dykmans - 05 avril 2022

Extraits. Article complet et les tableaux réservés aux lecteurs inscrits gratuitement à L'Echo

**Le ministre des Finances bruxellois, Sven Gatz, veut alléger la fiscalité immobilière pour l'achat de l'habitation propre et unique. L'abattement sur les droits d'enregistrement devrait être relevé à minimum 200.000 euros.**

Cela figure dans l'accord de gouvernement bruxellois: **une réforme des droits d'enregistrement** doit voir le jour pour favoriser l'accès à la propriété, soutenir les rénovations énergétiques tout en tenant compte de la hausse du marché immobilier. Le ministre des Finances bruxellois Sven Gatz (Open Vld) a remis sa note aux partenaires de la majorité bruxelloise. Elle porte sur plusieurs modifications de l'**abattement fiscal**.

Pour rappel, actuellement, les acquéreurs d'une habitation propre et unique en Région bruxelloise bénéficient **d'un abattement sur les 175.000 premiers euros du prix d'achat**. Ils ne paient donc les droits d'enregistrement de 12,5% que sur le montant qui dépasse. Cette ristourne n'est cependant destinée qu'aux habitations dont **le prix d'achat est inférieur à 500.000 euros**. Quelles sont les modifications envisagées?

## 1/ Un abattement compris entre 200.000 et 250.000 euros

Le montant de l'abattement – 175.000 euros – a été fixé en 2016 et n'a jamais été indexé. Or, entre 2016 et 2021, le prix moyen d'une maison a augmenté de plus de 15% et celui d'un appartement de 20%.

En augmentant l'abattement à 200.000 euros, **l'économie fiscale passerait de 21.875 euros à 25.000 euros**, soit une différence de 3.125 euros. Avec un abattement de 225.000 euros, l'économie atteindrait **28.125 euros** et s'il est porté à 250.000 euros, elle atteindrait **31.250 euros**, soit une différence de près de 10.000 euros par rapport à la situation actuelle.

Le **délai pour établir son domicile** dans le bien visé serait en outre porté à **trois ans** (contre deux actuellement).

Quant à la condition de **maintien dans le domicile**, le délai serait réduit de cinq à **trois ans**. Dans le cas d'un déménagement "anticipé", le contribuable ne devrait, en outre, rembourser l'avantage fiscal **qu'au prorata** de la période restante.

## 2/ Un abattement complémentaire "rénovations énergétiques"

Les acquéreurs qui s'engageraient à **effectuer des rénovations énergétiques profondes** (c'est-à-dire à faire "gagner" deux niveaux de PEB à leur habitation) bénéficieraient d'un abattement complémentaire de 50.000 euros, ce qui correspond à une économie fiscale de 6.250 euros.

Cet abattement serait soumis à certaines conditions: un **prix d'achat inférieur au plafond** (500.000 euros actuellement, mais la note propose de le porter à 600.000 euros, voir point suivant), une **domiciliation dans le bien** endéans les **cinq ans** à compter de la signature de l'acte et la réalisation des travaux **dans les trois ans** (voire cinq ans en cas de rénovation très lourde). Les **conditions de maintien du domicile** seraient identiques à celles de l'abattement principal.

## 3/ Une augmentation du plafond à 600.000 euros

L'abattement principal – mais aussi l'éventuel futur abattement complémentaire – est réservé aux biens dont le prix d'achat ne dépasse pas 500.000 euros. Ce plafond serait porté à 600.000 euros **pour tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier en Région bruxelloise**.

## Différences régionales

Avec ce nouvel abattement, la Région bruxelloise se rapproche de **la Région flamande très avantageuse pour l'acquisition du logement propre et unique**, et s'écarte encore de la Région wallonne qui n'offre qu'un petit abattement de 20.000 euros (mais qui a gardé l'avantage fiscal pour le crédit hypothécaire).

En revanche, la Région bruxelloise continue de **taxer au prix fort (12,5% sans abattement) les biens chers**. Ainsi, il faut déboursier plus de 81.000 euros de droits d'enregistrement pour acquérir une maison de 650.000 euros à Uccle. À trois rues de là, à Rhode-Saint-Genèse, la facture fiscale se limiterait à moins de 20.000 euros.