

**Avant-projet de décret instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour  
l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales  
diverses**

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du ministre des Finances,

Après délibération,

**ARRÊTE :**

Le ministre des Finances est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

**Chapitre 1<sup>er</sup>. Modifications du Code des droits de succession**

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans l'article 17, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code des droits de succession, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 13 juillet 2001, le mot « immeubles » est remplacé par le mot « biens ».

**Art. 2.** Dans le livre I, chapitre IV du même code, il est inséré un article 27ter rédigé comme suit :

« **Article 27ter.** Les dettes du défunt existantes au moment du décès sont fixées forfaitairement à 1.500 euros.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le forfait pour les dettes de la communauté est fixé à 3.000 euros lorsque le défunt était marié sous le régime de la communauté de biens. La moitié de ce montant peut être reprise dans le passif successoral.

Les forfaits visés aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 ne peuvent pas être combinés ou cumulés.

Les dettes spécialement contractées pour acquérir ou conserver des biens immeubles sont exclues du montant forfaitaire visé aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2.

Le montant des frais funéraires est forfaitairement fixé à 5.000 euros. Cette disposition ne s'applique pas si le défunt avait souscrit une assurance obsèques.

À partir de l'année 2029, les montants visés aux alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 5 sont adaptées annuellement, chaque 1<sup>er</sup> janvier, à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, selon la formule suivante : montant pour l'année en cours multiplié par l'indice du mois de juillet de l'année et divisé par l'indice du mois de juillet de l'année précédente. Les montants obtenus sont arrondis à l'euro supérieur.

Au plus tard dans le courant du mois de décembre de chaque année, à partir de l'année 2028, les montants applicables pour l'année civile suivante sont publiés au Moniteur Belge par le Service public de Wallonie Finances qui reprend également cette information sur son site Internet.

Les déclarants peuvent, dans la déclaration de succession, et par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 5, choisir de déclarer les dettes réelles ou les frais funéraires réels sur la base de pièces justificatives. ».

**Art. 3.** L'article 52<sup>3</sup> du même code, modifié en dernier lieu par le décret-programme du 17 juillet 2018, est remplacé par ce qui suit :

« **Article 52<sup>3</sup>.** Pour l'application du présent code, sont assimilés à un descendant du défunt :

1° le descendant du conjoint ou du cohabitant légal ;

2° le descendant du conjoint ou du cohabitant légal prédécédé, si la relation de mariage ou de cohabitation légale existait encore au moment du décès ;

3° une personne qui ne descend pas du défunt et qui, au moment du décès, a cohabité pendant une année minimum sans interruption avec le défunt, et a reçu les secours et les soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents, principalement :

a) du défunt ;

b) du conjoint ou du cohabitant légal du défunt ;

c) du défunt et de son conjoint ou de son cohabitant légal ;

d) du défunt et d'autres personnes ;

e) du conjoint ou du cohabitant légal du défunt et d'autres personnes.

La cohabitation avec le défunt est présumée, jusqu'à preuve du contraire, lorsque la personne concernée est inscrite dans le registre de la population ou des étrangers à la même adresse que le défunt.

Pour l'application du présent code, est assimilée au père ou à la mère du défunt, la personne qui a donné au défunt, sous les mêmes conditions, les secours et les soins prévus à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3°. ».

**Art. 4.** Dans l'article 55quinquies, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code, inséré par le décret du 13 décembre 2017, les mots « , depuis au moins cinq ans » sont abrogés.

**Art. 5.** Dans l'article 60ter, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code, modifié en dernier lieu par le décret du 13 décembre 2017, les mots « depuis cinq ans au moins » sont abrogés.

**Art. 6.** L'article 68 du même code est abrogé.

## **Chapitre 2. Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

**Art. 7.** L'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, abrogé par le décret du 13 décembre 2017, est rétabli dans la rédaction suivante :

« **Article 44bis. § 1<sup>er</sup>.** Le droit est réduit à 3 p.c. en cas d'acquisition à titre onéreux, par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale. Ce taux s'applique également :

1° en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan ;

2° en cas de cession d'une part indivise en pleine propriété par une personne physique dans un immeuble visé au présent alinéa à une ou plusieurs personnes physiques pour autant que cette cession reconstitue la totalité de la pleine propriété de l'immeuble.

Pour l'application du présent article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou le registre des étrangers. La date d'inscription dans ce registre vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

Pour l'application du présent article, est également considéré comme terrain à bâtir, le terrain sur lequel est érigée une construction que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale.

**§ 2.** L'octroi du taux visé au paragraphe 1<sup>er</sup> est subordonné aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur ne peut, à la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, posséder la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ; s'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent posséder conjointement à la date précitée la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

En cas d'acquisition par plusieurs acquéreurs, la possession de la totalité en pleine propriété d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dans le chef d'un ou plusieurs acquéreurs ne fait pas obstacle à l'octroi du tarif réduit à concurrence des parts indivises acquises par les autres acquéreurs ;

2° chacun des acquéreurs s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis :

a) s'il s'agit d'une habitation existante, dans les trois ans à compter :

(1) soit de la date de l'enregistrement du document visé au 1°, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

(2) soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

b) s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan, dans les cinq ans à compter de la date prévue au a) ;

3° chacun des acquéreurs s'engage à conserver sa résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel le taux visé au paragraphe 1<sup>er</sup> a été obtenu ;

4° l'acte, le pied de l'acte ou un écrit joint à cet acte et signé par les acquéreurs mentionne expressément que ceux-ci demandent l'application de la présente disposition, qu'ils remplissent les conditions visées au présent paragraphe et, le cas échéant, qu'ils s'engagent à céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété du ou des autres immeubles destinés en tout ou en partie à l'habitation déjà possédés au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document visé au 1°.

En cas d'omission des mentions citées au 4°, les droits visés à l'article 44 sont payés, sauf restitution, le cas échéant, conformément à ce qui est prévu à l'article 209, alinéa 1<sup>er</sup>, 9°.

**§ 3.** Par dérogation au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, il n'est pas tenu compte du ou des autres immeubles destinés en tout ou en partie à l'habitation déjà possédés si l'acquéreur cède à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de ces immeubles au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document visé au paragraphe 2, 1°.

**§ 4.** Le bénéfice du taux visé au paragraphe 1<sup>er</sup> est uniquement maintenu si l'acquéreur est inscrit dans le registre de la population ou le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis dans le délai prévu au paragraphe 2, 2°. L'inscription est maintenue pendant une durée minimale ininterrompue de trois ans.

**§ 5.** Chacun des acquéreurs qui n'a pas respecté les conditions visées par la présente disposition est tenu à concurrence de sa part au paiement des droits complémentaires correspondant à la différence entre le droit visé à l'article 44 et celui visé à l'article 44bis, majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile exigible à compter de l'enregistrement du document visé au paragraphe 2, 1°.

Toutefois, le taux visé au paragraphe 1<sup>er</sup> reste acquis si le défaut d'exécution des conditions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale. ».

**Art. 8.** L'article 46bis du même code, modifié en dernier lieu par le décret du 12 juillet 2023, est abrogé.

**Art. 9.** Dans le titre Ier, Chapitre IV, section 1<sup>re</sup>, du même code, dans l'intitulé du paragraphe 4, remplacé par l'article 24 de la loi du 13 août 1947, les mots « et d'habitations modestes » sont abrogés.

**Art. 10.** Dans l'article 53 du même code, remplacé par le décret du 10 décembre 2009, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1<sup>er</sup>, est remplacé par ce qui suit :

« Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. ou à 6 p.c., pour les ventes de la propriété à une personne physique d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas le maximum fixé à l'article 53bis, à concurrence de la base imposable utilisée pour la liquidation des droits, déterminée conformément aux articles 45 à 50, qui ne dépasse pas le maximum fixé à l'article 53ter.

Est considéré comme immeuble rural, celui qui se compose soit de bâtiments et de terrains affectés ou destinés à une exploitation agricole, soit seulement de terrains qui se trouvent dans ce cas. » ;

2° à l'alinéa 2, les mots « , 1° et 2° », sont abrogés.

**Art. 11.** Dans l'article 53bis du même code, inséré par le décret du 10 décembre 2009, à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, les mots « Lorsque l'acquisition a pour objet un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, ce montant est majoré de 100 EUR si l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal ont trois ou quatre enfants à charge, de 200 EUR s'ils en ont cinq ou six à charge et de 300 EUR s'ils en ont sept ou plus à charge, à la date de l'acte d'acquisition. Les enfants à charge atteints à 66 p.c. au moins d'une insuffisance ou diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou plusieurs affections, sont comptés pour deux enfants à charge. Sont considérés comme enfants à charge, les enfants qui font partie du ménage de l'acquéreur à la date de l'acte d'acquisition et qui, pendant l'année civile précédant cette date, n'ont pas bénéficié personnellement de ressources dont le montant net, déterminé conformément aux articles 142 et 143 du Code des impôts sur les revenus 1992, est supérieur au montant net visé à l'article 136 du même Code. » sont abrogés.

**Art. 12.** Dans l'article 54 du même code, remplacé par le décret du 10 décembre 2009, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « , à moins que celle-ci ne soit afférente à un étage ou partie d'étage d'un bâtiment. » sont abrogés ;

2° l'alinéa 3 est abrogé ;

3° l'alinéa 4 est remplacé par ce qui suit :

« Pour l'application de l'alinéa 2, il n'est toutefois pas tenu compte des immeubles possédés seulement en nue-propiété par l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs. ».

**Art. 13.** Dans l'article 55, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du même code, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° au b), les mots « en cas d'application de l'article 53, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, » sont abrogés ;
- 2° le c) est abrogé ;
- 3° le d) est abrogé ;
- 4° au e), les mots « ou par l'article 57bis » sont abrogés.

**Art. 14.** Les articles 57 et 57bis du même code sont abrogés.

**Art. 15.** Dans l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code, modifié par le décret du 10 décembre 2009, les mots « aux articles 56 et 57 » sont remplacés par les mots « à l'article 56 », et les mots « , ainsi que, dans le seul cas de l'article 57, du relevé du coût de construction de l'immeuble et d'une estimation de sa valeur vénale, au sens de l'article 46, telle qu'évaluée à la date d'acquisition du terrain » sont abrogés.

**Art. 16.** Dans l'article 59, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, modifié par le décret 10 décembre 2009, les mots « et c » sont abrogés.

**Art. 17.** Dans l'article 60 du même code, remplacé par le décret du 10 décembre 2009, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° à l'alinéa 1er, les mots « 1°, » sont abrogés ;
- 2° l'alinéa 2 est abrogé ;
- 3° à l'alinéa 3, les mots « dans l'impossibilité de s'établir effectivement, d'exploiter ou de rester dans l'immeuble, même avec l'aide de sa famille ou d'une organisation d'aide familiale » sont remplacés par les mots « dans l'impossibilité d'exploiter l'immeuble. ».

**Art. 18.** Dans l'article 61<sup>1</sup> du même code, modifié par le décret du 10 décembre 2009, l'alinéa 2 est abrogé.

**Art. 19.** L'article 132<sup>3</sup> du même code, inséré par le décret du 15 décembre 2005, est remplacé par ce qui suit :

« **Article 132<sup>3</sup>.** Pour l'application de la présente section, sont assimilées à des donations en ligne directe :

- 1° les donations entre une personne et le descendant du conjoint ou du cohabitant légal ;
- 2° les donations entre une personne et le descendant du conjoint ou du cohabitant légal prédécédé, si la relation de mariage ou de cohabitation légale existait encore au moment du décès ;
- 3° les donations entre une personne et une personne qui ne descend pas du donateur et qui, au moment de la donation, a cohabité pendant une année minimum sans interruption avec le donateur, et a reçu les secours et les soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents, principalement :
  - a) du donateur ;
  - b) du conjoint ou cohabitant légal du donateur ;
  - c) du donateur et de son conjoint ou cohabitant légal ;
  - d) du donateur et d'autres personnes ;
  - e) du conjoint ou cohabitant légal du donateur et d'autres personnes.

La cohabitation avec le donateur est présumée, jusqu'à preuve du contraire, lorsque la personne en question est inscrite dans le registre de la population ou des étrangers à la même adresse que le donateur.

Pour l'application de la présente section, est assimilée au père ou à la mère du donateur, la personne qui a donné au donateur, sous les mêmes conditions, les secours et les soins prévus dans cette disposition. ».

**Art. 20.** L'article 209, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code, modifié en dernier lieu par la loi du 17 mars 2019, est complété par un 9° rédigé comme suit :

« 9° les droits perçus à défaut par les parties d'avoir mentionné dans l'acte ou l'écrit joint à cet acte qu'elles demandent l'application de l'article 44bis et qu'elles remplissent les conditions visées au paragraphe 2 de cette disposition, moyennant une demande en restitution introduite dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement de l'acte ; cette demande mentionne le nom du bénéficiaire de la restitution et, le cas échéant, le numéro de compte sur lequel le montant des droits à restituer peut être versé. ».

**Art. 21.** Dans l'article 212, alinéa 3, du même code, modifié en dernier lieu par le décret du 6 mai 2019, les mots « , déterminée abstraction faite de la réduction prévue à l'article 46bis » sont abrogés.

### **Chapitre 3. Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992**

**Art. 22.** Dans l'article 145<sup>46ter</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié en dernier lieu par le décret du 20 juillet 2016, les mots « au plus tard le 31 décembre 2024, » sont insérés entre les mots « emprunt hypothécaire spécifiquement contracté » et les mots « en vue d'acquérir ».

**Art. 23.** Dans l'article 145<sup>46quater</sup>, du même code, modifié en dernier lieu par l'article 18 du décret du 20 juillet 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°, les mots « et au plus tard le 31 décembre 2024, » sont insérés entre les mots « à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 » et les mots « et a une durée » ;

2° au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, les mots « et au plus tard le 31 décembre 2024, » sont insérés entre les mots « à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 » et les mots « et visé à l'article ».

**Art. 24.** Dans le Titre II, Chapitre III, section 1<sup>re</sup>, sous-section 2octodecies, du même code, il est inséré un article 145<sup>46septies</sup> rédigé comme suit :

« **Art. 145<sup>46septies</sup>.** Le refinancement d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2024 suit le régime fiscal qui était applicable à l'emprunt qui fait l'objet du refinancement.

Tout acte posé ou conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 qui a pour objet ou pour effet de prolonger la durée pendant laquelle les réductions ou crédits d'impôt visées aux articles 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46quinquies</sup> tels qu'ils existent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, peuvent être obtenues par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces réductions, telle qu'établie au 1<sup>er</sup> janvier 2025, est inopposable à l'Administration générale de la Fiscalité dans la mesure où cet acte prolonge la durée ainsi prévue. ».

**Art. 25.** Dans le Titre II, Chapitre III, section 1<sup>re</sup>, sous-section 2octodecies, du même code, il est inséré un article 145<sup>46octies</sup> rédigé comme suit :

« Les réductions ou crédits d'impôt visées aux articles 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46quinquies</sup> tels qu'ils existent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ne sont applicables que pour autant que le contribuable n'ait pas bénéficié, pour l'acquisition de son habitation propre du taux prévu à l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe tel que rétabli par le décret wallon du (date) instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses. ».

**Art. 26.** Dans l'article 257, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, du même code, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> au a), les mots «, non meublé, » sont abrogés ;

2<sup>o</sup> un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Les délais repris sous a) et b) sont réduits à trente jours lorsque l'inoccupation, l'improductivité ou l'inactivité sont la conséquence d'une calamité naturelle publique reconnue par le Gouvernement wallon comme telle conformément au décret du 26 mai 2016 relatif à la réparation de certains dommages causés par des calamités naturelles publiques. ».

#### **Chapitre 4. Dispositions transitoires et finales**

**Art. 27.** L'article 1<sup>er</sup> s'applique à tous les décès survenus à compter du 3 juin 2021. Les droits, intérêts et amendes perçus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 en contravention avec l'article 17 du Code des droits de succession tel que modifié par l'article 1<sup>er</sup>, sont restituables moyennant le dépôt d'une déclaration indiquant le fait donnant lieu à restitution auprès du bureau Sécurité juridique qui détient la déclaration de succession, dans un délai de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les articles 2 à 5 s'appliquent à tous les décès survenus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

L'article 6 s'applique à tous les décès survenus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les droits, intérêts et amendes perçus entre le 21 avril 2022 et le 1<sup>er</sup> janvier 2025, uniquement dans les cas où un héritier aurait perdu une exonération d'impôt suite à l'application de l'article 68 du Code des droits de succession, sont restituables moyennant le dépôt d'une déclaration indiquant le fait donnant lieu à restitution auprès du bureau Sécurité juridique qui détient la déclaration de succession, dans un délai de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les articles 7, 8, 10 à 18, 20 et 21 s'appliquent aux actes authentiques passés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ou aux actes sous signature privée qui ont reçu une date certaine au sens de l'article 8.22 du Code civil à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'article 9 entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'article 19 s'applique aux actes authentiques passés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 ou aux actes sous signature privée qui ont reçu une date certaine au sens de l'article 8.22 du Code civil à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

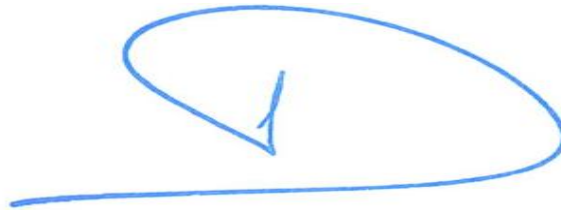
Les articles 22 à 25 entrent en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'article 26 entrent en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2025.

Namur, le ... (date).

Pour le Gouvernement :

Le ministre des Finances,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' with a horizontal line extending to the left.

**Adrien DOLIMONT**

**Exposé des motifs de l'avant-projet de décret instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses**

Le Gouvernement a marqué sa volonté de « rendre de l'oxygène à la classe moyenne par une simplification administrative et un allégement fiscal » dans sa déclaration de politique régionale wallonne 2024-2029.

Il prévoit une réforme fiscale inédite et très ambitieuse, un véritable basculement fiscal. En effet, jusqu'à présent, les précédents gouvernements procédaient par mesures ponctuelles pour tantôt alléger la fiscalité applicable, tantôt améliorer le fonctionnement de l'impôt pour le citoyen et l'administration.

La Déclaration de politique régionale prévoit de réformer en profondeur des impôts qui ne l'ont pas été depuis des années, de simplifier fortement ceux-ci et, par-là, de rendre réellement l'impôt plus transparent et plus juste : l'impôt doit « permettre de contribuer au financement de la solidarité mais il ne peut en aucun cas être une entrave à l'émancipation des classes moyennes et populaires ».

L'objectif poursuivi par le Gouvernement est de rendre au citoyen plus de 700 millions d'euros cumulés durant cette législature et de simplifier, là où cela s'avère possible, les règles juridiques applicables pour plus d'efficacité et d'efficience de la fiscalité wallonne.

#### 1. Acquisition d'une habitation propre et unique

La réforme des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique représente une des mesures fiscales majeures que le Gouvernement entend concrétiser sous cette législature.

Le constat est aujourd'hui unanimement partagé : il devient de plus en plus difficile, notamment pour les jeunes adultes qui le souhaitent d'acquérir un bien immobilier. Or, on le sait, les Belges en général et les Wallons en particulier, ont depuis toujours « une brique dans le ventre », une tradition particulièrement positive qui a toujours constitué une véritable garantie contre l'émergence et l'accroissement des risques de pauvreté au cours de leur vie et, singulièrement, à l'âge de la pension. Et l'accession à la propriété constitue également un réel vecteur d'émancipation économique et sociale.

Cette réalité sociologique de volonté d'accès à la propriété de son bien d'habitation a néanmoins tendance à s'éroder progressivement et cela s'explique essentiellement par une perte croissante de pouvoir d'achat.

Selon la dernière enquête sur le budget des ménages en Belgique menée par Statbel en 2023, le coût du logement (comprenant les charges d'eau, de gaz et d'électricité) constituait en 2022 un poste représentant 31,1 % des dépenses des Wallons et des Wallonnes. Parallèlement, il résulte d'une étude de la Banque Nationale de Belgique, que si le taux de propriétaires en Belgique est resté relativement stable entre 2003 et 2020 (avec une moyenne d'environ 72%), celui des ménages les moins prospères a néanmoins baissé significativement.

Outre la perte de pouvoir d'achat, cette difficulté croissante à accéder à la propriété dont les ménages les plus pauvres sont aujourd'hui les premières victimes, s'explique également par un certain nombre de facteurs économiques et réglementaires défavorables qui se sont incontestablement multipliés ces dernières années dans la foulée des crises successives.

Parmi ces entraves, deux sont particulièrement prégnantes :

- d'une part, la forte inflation qui a marqué notre économie ces dernières années a progressivement contribué à amputer le pouvoir d'achat des ménages, même si l'indexation automatique des salaires a pu en atténuer certains effets. Cette tendance ne va probablement pas s'inverser et risque au contraire de se prolonger sur le court et le moyen terme, même si un ralentissement est attendu sous cette législature selon le Bureau du plan. Il en résulte une décorrélation croissante entre le budget des ménages et le prix de l'immobilier en général ;

- d'autre part, les conséquences des règles plus strictes imposées par la Banque Nationale de Belgique, poussée elle-même par la Banque Centrale Européenne, aux établissements de crédits opérant en Belgique. Pour rappel, l'objectif poursuivi est d'enrayer une croissance de l'endettement des ménages belges, jugée trop rapide, et éviter la formation de poches de risque sur le marché des crédits. Ces règles se traduisent notamment par l'accroissement des garanties exigées par le secteur bancaire et par la limitation des quotités empruntables par les ménages, en règle générale, à 80 % de la valeur vénale de l'habitation objet de l'emprunt. Il en résulte qu'emprunter 100 %, voire 110 % de la valeur d'un bien n'est quasi plus possible auprès d'un établissement privé et cela entraîne la nécessité de disposer d'un apport plus important les ménages souhaitant accéder à la propriété.

Par ailleurs, la hauteur des frais d'acquisition en Wallonie est non seulement la plus élevée de Belgique mais également le plus élevé de l'OCDE.

Face à cette réalité dans laquelle les citoyens éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété d'une habitation et où les recettes du passé ne fonctionnent plus efficacement, la Déclaration de politique générale a prévu de réagir avec force en réformant en profondeur les droits d'enregistrement dus en cas d'acquisition d'une habitation propre et unique.

Cette réforme fondamentale sera d'ailleurs immédiatement implémentée dès le début de cette législature par le présent décret.

Concrètement, il s'agira d'orienter des moyens conséquents vers une politique poussée d'aide à l'acquisition d'une habitation propre et unique.

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, le taux des droits d'enregistrement applicables à la mutation de biens immobiliers destinés à devenir l'habitation propre et unique sera ainsi réduit à 3% en lieu et place du taux ordinaire de 12,5 %.

Parallèlement à l'introduction de ce taux réduit à 3 %, les divers régimes fiscaux plus favorables que le taux ordinaire qui coexistaient jusqu'à présent de façon éparses dans la législation seront supprimés.

Il en sera notamment ainsi du taux réduit applicable en cas d'acquisition d'une habitation modeste. L'application de cette réduction était en effet fondée sur l'existence d'un montant maximum de revenu cadastral. Or, ce critère est devenu, dans un très grand nombre de cas, la source de grandes iniquités, tant en raison de l'absence de péréquation cadastrale générale depuis plusieurs dizaines d'années, qu'en raison du manque de contrôle systématique de la valeur cadastrale en cas d'amélioration du bien. Bon nombre de revenus cadastraux ne sont ainsi plus en phase avec la réalité tandis qu'un nombre significatifs de biens immobiliers ont fait l'objet de rénovation profonde sans déclaration auprès de l'administration du cadastre ni, dès lors, révision subséquente du revenu cadastral.

De même, subsiste à l'impôt des personnes physiques le système du chèque-habitat comme régime de soutien des ménages endéans une certaine période postérieure à l'acquisition de leur habitation. Ce régime mobilisait cependant des moyens conséquents en tant qu'aide à la possession au détriment d'une aide concentrée sur l'acquisition, un accès à la propriété qui constitue pourtant aujourd'hui le problème majeur d'un très grand nombre de ménages qui souhaitent acquérir leur logement.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de moderniser et rationaliser les outils fiscaux de la Région wallonne afin d'affecter l'ensemble de ses moyens financiers vers l'objectif essentiel de l'aide à l'acquisition de l'habitation propre et unique. Il est aujourd'hui notamment plus efficace et plus opportun d'aider ponctuellement les ménages à devenir propriétaires via l'octroi d'un avantage fort et unique au moment où ils en ont le plus besoin, c'est-à-dire lors de l'achat, plutôt que de maintenir une aide fiscale qui n'impacte que très faiblement la faculté pour un ménage de procéder à une acquisition immobilière.

La mesure aura bien entendu vocation, comme pour les avantages actuels, à suivre les évolutions de la vie des acquéreurs. Ainsi, le nouveau régime concernera également l'acquisition d'un immeuble plus adapté à une nouvelle réalité familiale ou professionnelle dès lors que l'habitation que l'on occupait n'est pas conservée et se trouve revendue endéans un certain délai. En d'autres mots, l'acquéreur qui possédait déjà un autre immeuble d'habitation ou un autre terrain à bâtir ne pourra bénéficier du taux réduit qu'à la condition impérative de revendre ledit immeuble dans un certain délai suivant l'acte authentique d'acquisition. Cette mesure va donc également permettre de soutenir l'acquisition à plusieurs moments clés de la vie d'une personne isolée ou d'un ménage, et favorisant ainsi le dynamisme du secteur et la mobilité des travailleurs.

En outre, ces dispositions doivent aussi s'appréhender au regard des objectifs climatiques que l'Union Européenne impose aux Etats membres et donc à la Wallonie. C'est dans ce contexte que le Gouvernement établira un calendrier obligatoire de rénovation qui permettra de rencontrer les exigences qui en découlent. En parallèle, le Gouvernement optimisera également les mécanismes d'aides à la rénovation. Ces dispositifs permettront aux ménages de s'engager dans la rénovation, de contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques européens et de la Wallonie, mais aussi et surtout, de vivre dans un bien leur appartenant qui sera plus performant énergétiquement, augmentant ainsi leur qualité de vie et leur pouvoir d'achat en réduisant leur facture d'énergie pendant toute la durée d'occupation de l'habitation.

L'objectif poursuivi est donc à la fois de faciliter l'accès à la propriété et de permettre, tant aux vendeurs qu'aux acquéreurs, d'anticiper les obligations de rénovation dans le cadre des transactions immobilières.

Précisions enfin que les multipropriétaires ne sont pas impactés par la réforme puisque le taux ordinaire de 12,5 % qui leur est applicable reste inchangé. En d'autres mots, la mise en œuvre du nouveau taux réduit n'est pas compensée par un taux majoré en cas d'acquisition de biens immobiliers au-delà de la première habitation en propriété. La volonté est notamment de ne pas décourager les investisseurs immobiliers souhaitant louer leurs biens. Le Gouvernement estime nécessaire de conserver voire d'accroître le parc locatif, qu'il soit privé ou public, notamment au vu des perspectives démographiques de la Wallonie, et de manière à assurer le droit au logement décent garanti par la Constitution.

## 2. Amélioration de la justice fiscale

Tout d'abord, afin de tenir compte de l'évolution sociologique des familles et de la réalité affective des gens, l'assimilation des enfants du conjoint ou cohabitant légal du défunt et du donateur sera élargie en 2028 à tous les degrés pour permettre aux petits-enfants ou arrière-

petits-enfants du conjoint ou cohabitant légal de bénéficier des taux préférentiels de la ligne directe pour les droits de succession et de donation immobilière.

Il s'agit ici d'une réelle prise de conscience de l'évolution de la composition du ménage familial depuis quelques décennies. Ainsi, selon le baromètre des parents 2024 réalisé par la Ligue des familles, on compte actuellement 17% de familles recomposées en Belgique. La transmission au sein de ces familles peut s'avérer délicate et injuste.

Dans le même sens, sans préjudice des règles en matière de droit civil, les enfants intégrés au sein de familles d'accueil seront assimilés aux enfants biologiques du défunt et du donateur. Même si cela ne concerne pas un grand nombre d'enfants, sachant que l'on recense 3.823 enfants placés en famille d'accueil en 2023 en Fédération Wallonie-Bruxelles, il apparaît totalement injuste de considérer ceux-ci comme des étrangers au ménage familial après plusieurs années de vie au sein de leur famille d'accueil.

Ensuite, diverses autres mesures sont prises en matière de droits de succession, comme la création d'une forfaitisation optionnelle des frais funéraires et « petites » dettes du défunt afin de simplifier les obligations des héritiers devant déjà faire face à toutes les difficultés qu'engendre naturellement le décès d'un proche, ou comme la suppression de la condition d'occupation de l'immeuble ayant servi de résidence principale au défunt et à son conjoint durant les cinq années précédant le décès pour bénéficier des avantages fiscaux au niveau du conjoint survivant ou du reste de la ligne directe dès lors que celle-ci peut avoir des conséquences lourdes non opportunes et non justifiées.

Enfin, une modernisation importante de la mesure de réduction pour improductivité en matière de précompte immobilier est prévue, notamment à la suite de l'expérience dramatique des inondations de juillet 2021. D'une part, en cas de survenance de calamités publiques reconnues telles les inondations ayant touché la Région wallonne en juillet 2021, des conditions légales trop strictes et peu adaptées obligent injustement à refuser les demandes en réduction de précompte immobilier pour improductivité et la condition des 180 jours d'inoccupation dans le courant de l'année est ainsi revue pour être significativement réduite. D'autre part, la condition relative à l'aspect obligatoirement non meublé du bien concerné est supprimée, car celle-ci n'est plus considérée comme pertinente et peut engendrer des différences de traitement difficilement justifiables entre citoyens.

### 3. Respect de l'Etat de droit

Un élément majeur de la vie d'un impôt concerne son évolution au fil de la jurisprudence qui lui est applicable. Trop souvent, le législateur oublie ou reporte des modifications de la législation rendues nécessaires pour donner suite à des arrêts de la Cour constitutionnelle ou à de la jurisprudence constante, au détriment du citoyen.

Le bénéfice d'une décision de justice à large portée ne doit pas être réservé uniquement à celles et ceux qui disposent des moyens pour ester en justice. Or, cela s'avère malheureusement encore être souvent le cas.

Il est ainsi décidé de corriger la législation wallonne plus rapidement dans ces situations. Et c'est notamment l'objet des modifications proposées par le présent décret en ce qui concerne les articles 17 et 68 du Code des droits de Succession.

### 4. Autorité de protection des données

Enfin, en ce qui concerne la consultation préalable de l'Autorité de protection des données (APD) requise en vertu de l'article 36, § 4, du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des

données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD) et organisée par les articles 23 et suivants de la loi du 3 décembre 2017 portant création de l'Autorité de protection des données, celle-ci n'est requise de facto que dans l'hypothèse où la proposition de mesure législative ou réglementaire en cause implique un nouveau traitement de données à caractère personnel ou la modification d'un traitement existant de telles données.

En l'espèce, les dispositions de l'avant-projet de décret portent sur des modifications tarifaires et des adaptations de mécaniques et procédures relatives à la base imposable concernée qui n'ont pas d'impact sur le traitement des données à caractère personnel déjà organisé par les dispositions modifiées. Concrètement, aucune nouvelle catégorie de données n'est sollicitée auprès des contribuables, les catégories de personnes concernées sont identiques au régime actuel et les données sont traitées par le même service en vue d'atteindre les finalités qui sont déjà poursuivies par les dispositions modifiées.

Il n'y a donc pas lieu de solliciter l'avis de l'APD.

|                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Commentaire des articles de l'avant-projet de décret instaurant un taux réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique et portant des dispositions fiscales diverses</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Chapitre 1<sup>er</sup>. Modifications du Code des droits de succession**

**Article 1<sup>er</sup>.** Constatant que les immeubles situés en dehors du territoire belge étaient généralement soumis à une double perception lorsqu'ils étaient transmis à la suite du décès d'un habitant du Royaume, le législateur fédéral, par une loi du 10 août 1923, a autorisé les héritiers à imputer l'impôt frappant ces biens immeubles possédés à l'étranger sur l'impôt dû en Belgique (mais pas sur les biens meubles détenus à l'étranger). Les travaux préparatoires de l'actuel article 17 du Code des droits de succession qui remonte à plus d'un siècle montrent que le législateur entendait faire preuve d'équité en répondant aux protestations qualifiées de « légitimes » élevées contre la « rigueur » de cette double perception (Doc. Parl., Chambre 1922-1923, n° 138, p. 9).

En réponse à une question préjudicielle posée par la Cour de cassation, la Cour constitutionnelle a dit pour droit, dans son arrêt n° 80/2021 du 3 juin 2021, que « l'article 17 du Code des droits de succession, avant son abrogation, en ce qui concerne la Région flamande, par l'article 5.0.0.0.1, 4°, du Code flamand de la fiscalité du 13 décembre 2013, viole les articles 10, 11 et 172 de la Constitution, en ce qu'il ne prévoit pas que les contribuables qui recueillent, dans la succession d'un résident en Belgique, des biens mobiliers détenus à l'étranger peuvent voir le droit de succession exigible en Belgique, qui frappe ces biens être réduit jusqu'à concurrence du montant de l'impôt de succession prélevé dans le pays où ces biens sont détenus ».

En effet, la Cour a estimé que la distinction qui était faite dans cette disposition – identique à celle en vigueur en Région wallonne – entre les biens immobiliers pouvant bénéficier de l'imputation de l'impôt étranger et les biens mobiliers ne bénéficiant pas du même avantage reposait sur un critère non pertinent. A cet égard, la Cour relève que plusieurs pays prélèvent actuellement un impôt de succession sur des biens mobiliers détenus sur leur territoire par des habitants du Royaume (notamment l'Espagne), que les Belges détiennent beaucoup plus de biens mobiliers à l'étranger qu'en 1923 et que ces biens (avoirs bancaires, titres, bijoux, etc.) peuvent avoir une valeur considérable.

Par sa décision du 3 mars 2023 (publié le 6 décembre 2023), l'Administration générale de la documentation patrimoniale a considéré qu'en attendant le changement de législation en Région wallonne, il lui incombait d'appliquer l'arrêt précité pour toute les déclarations (primitives ou complémentaires) déposées après le 3 juin 2021 (date de l'arrêt).

La disposition commentée adapte, dès lors, l'article 17 du Code des droits de succession afin de permettre l'imputation de l'impôt étranger relatif à des biens mobiliers dans les mêmes conditions que celles actuellement en vigueur pour les biens immobiliers. Il est désormais fait référence au concept générique de « biens », lequel vise à la fois les biens meubles et immeubles, et il est ainsi levée toute discrimination selon la nature des biens successoraux étrangers.

**Art. 2.** La présente disposition a pour objectif d'introduire un nouvel article 27ter dans le Code des droits de succession.

Dans la manière d'opérer une succession du point de vue fiscal, pour déterminer l'actif net imposable, il convient actuellement d'apporter la preuve de l'existence d'un passif successoral ainsi que son montant correctement détaillé sur la base de pièces justificatives. Toutefois, cette collecte d'informations peut s'avérer très complexe en un moment très douloureux comme celui du deuil. Il est donc intéressant et opportun de prévoir la faculté de forfaitiser la majeure partie de ce passif, pour ce qui concerne les « petites dettes » successorales (par opposition aux dettes liées à l'acquisition et à la conservation des biens immeubles dont les montants seront généralement nettement plus élevés).

A cet effet, il est introduit un premier forfait pour les dettes du défunt d'un montant de 1.500 euros. Ce forfait a vocation à couvrir les petites dettes existantes du défunt au moment du décès, tels que notamment les dettes fiscales, les loyers impayés, les frais d'hôpitaux, les fournitures de services divers (eau, gaz, électricité, etc.) et les éventuels crédits à la consommation.

En outre, pour les personnes qui étaient mariées sous le régime de communauté de biens, les dettes du défunt se répartissent entre le passif propre (admissible en totalité) et le passif commun (admissible pour moitié). Pour ces dettes communes, le forfait a été doublé et porté à 3.000 euros afin que la moitié des dettes communes soit imputable à la succession et reprise dans le passif successoral. Et les forfaits visés aux deux premiers alinéas du nouvel article 27ter du Code des droits de Succession, à savoir les deux forfaits exposés ci-avant, ne peuvent être ni combinés (prendre partiellement l'un et l'autre), ni cumulés (prendre totalement de l'un et de l'autre).

Par ailleurs, les dettes spécialement contractées pour acquérir ou conserver des biens immeubles sont exclues du montant forfaitaire, afin notamment de faciliter leur détermination.

Ensuite, il est introduit un second forfait pour les frais funéraires d'un montant de 5.000 euros. Ce forfait est destiné à couvrir notamment les factures des pompes funèbres, de concession, de crémation, de nécrologie, de faire-part, de réception, de frais exposés pour l'acquisition et le placement d'un monument. Ce forfait ne peut toutefois pas s'appliquer si le défunt avait conclu une assurance obsèques, auquel cas l'intégralité des frais est déjà prise à charge par l'assurance, par une dépense opérée du vivant du preneur (et donc une dépense non incluse dans le passif successoral).

Le dernier alinéa du nouvel article 27ter du Code des droits de succession prévoit enfin que l'utilisation de ces trois nouveaux forfaits n'est pas obligatoire et les redevables peuvent toujours choisir de déclarer de manière détaillée le passif successoral sur la base de pièces justificatives des dettes réelles ou des frais funéraires réels. En cas d'utilisation des forfaits, aucune pièce justificative ne doit être produite pour en bénéficier. Par ailleurs, le panachage est autorisé dès lors que les contribuables peuvent opter, dans une même déclaration de succession, pour un des deux forfaits et choisir de prouver les autres frais par des pièces justificatives.

Pour terminer, et afin de ne pas devoir adapter chaque année les montants des forfaits à l'évolution du coût de la vie, il est mis en œuvre une indexation automatique annuelle à partir de l'année 2029, l'année 2028 étant l'année de référence. Elle sera publiée au plus tard en décembre de l'année pour les montants applicables l'année suivante sur la base du montant applicable en décembre multiplié par l'indice des prix à la consommation du mois d'octobre de cette année et en le divisant par l'indice du mois d'octobre de l'année précédente. Ainsi, la première indexation des montants applicable du 1<sup>er</sup> janvier 2029 au 31 décembre 2029 impliquera des montants de forfait pour cette année civile 2029 calculés sur la base des montants 2028 multipliés par l'indice d'octobre 2028 et divisés par l'indice d'octobre 2027.

**Art. 3.** La disposition commentée entend modifier le premier paragraphe de l'article 52<sup>3</sup> du Code des droits de succession pour, dans un premier temps, alléger les conditions d'octroi du bénéfice du tarif en ligne directe au descendant du partenaire du défunt et, dans un second temps, afin d'étendre le même bénéfice à « la personne qui ne descend pas du défunt ».

Ainsi, l'assimilation à la ligne directe est réformée sur deux plans.

D'une part, elle a pour objet d'étendre le groupe des descendants (à tous les degrés) du conjoint ou du cohabitant légal survivant qui sont assimilés à la ligne directe. Pour les mêmes motifs, l'article 132<sup>3</sup> du Code des droits d'enregistrement est adapté (voir article 19 du présent décret).

L'assimilation des « beaux-enfants » (à tous les degrés) à la ligne directe prévue par l'actuel article 52<sup>3</sup>, 1°, du Code des droits de succession, est étendue sous les 1° et 2° de l'article 52<sup>3</sup> nouveau du même Code, à ceci près qu'il est désormais précisé que ceux-ci ne peuvent bénéficier de l'assimilation que si le lien de mariage ou de cohabitation légale existait encore au moment du décès du parent du descendant. Dans la mesure où c'est la relation entre les partenaires qui conditionne l'assimilation à la ligne directe d'un descendant non commun, il apparaît nécessaire que cette relation soit maintenue jusqu'au décès du prémourant.

D'autre part, la catégorie des « enfants d'accueil » visée sous le 3° de la disposition commentée est également revue. L'actuel article 52<sup>3</sup>, 2°, du Code des droits de succession pose de strictes conditions pour qu'un enfant d'accueil puisse être assimilé à la ligne directe. Il doit s'agir d'un accueil dans le cadre de la législation sur l'aide à la jeunesse ou dans le cadre des dispositions du Code civil organisant la tutelle. L'enfant doit, par ailleurs, être âgé de moins de 21 ans et cohabiter pendant 6 ans avec le parent d'accueil. Enfin, les soins et secours que doit prodiguer le parent d'accueil doivent être exclusivement ou principalement son fait ou éventuellement de lui-même et de son conjoint.

Ces conditions sont sensiblement atténuées afin d'étendre le groupe des bénéficiaires. Désormais, l'enfant accueilli ne doit plus l'être uniquement dans le cadre des législations précitées. Dans la mesure où les obligations naturelles subsistent à l'égard des enfants au-delà de l'âge de 21 ans, la limitation d'âge est supprimée. Par ailleurs, la disposition actuelle prévoit que les soins et secours peuvent être totalement ou partiellement donnés par d'autres personnes que le défunt pour autant que l'enfant cohabite avec ce dernier pendant une durée minimale d'une année, à n'importe quel moment de la vie du défunt. A cet égard, il est précisé que la cohabitation avec le défunt est présumée, jusqu'à preuve du contraire, lorsque la

personne en question est inscrite dans le registre de la population ou le registre des étrangers à la même adresse que le défunt.

Ensuite, l'alinéa 3 de la disposition commentée précise que lorsque le défunt est l'enfant accueilli, le parent d'accueil est également assimilé à son égard à la ligne directe.

Il est précisé que la disposition commentée ne modifie en rien les dispositions civiles régissant la dévolution successorale. Autrement dit, l'adaptation de la règle fiscale a comme unique objectif de permettre plus facilement, lorsqu'un parent d'accueil décide de transmettre selon les règles civiles applicables une partie de sa succession à l'enfant d'accueil, de considérer fiscalement cet enfant comme les autres enfants du ménage, et non de le considérer comme un étranger à exclure fiscalement de la famille.

Enfin, le nouvel article 52<sup>3</sup> du Code des droits de succession doit être mis en parallèle avec l'article 50, § 1<sup>er</sup>, du Code des droits de succession applicable en Région de Bruxelles-Capitale (modifié par l'ordonnance du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale). Ceci permettra de bénéficier de la pratique administrative de cet article, existant depuis quelques années déjà en Région de Bruxelles-Capitale, par le Service public fédéral des Finances qui s'occupe encore du service de cet impôt régional pour le compte des deux régions.

**Art. 4.** L'article 55quinquies actuel du Code des droits de succession wallon prévoit l'exemption des droits de succession sur la part nette recueillie par le conjoint ou cohabitant légal survivant dans l'immeuble qui servait de résidence principale au défunt et à son conjoint ou cohabitant légal. Cette disposition subordonne le bénéfice de l'exonération, entre autres, à la constatation de l'établissement de la résidence principale dans l'immeuble pendant une période de cinq ans.

Il est apparu en pratique que de nombreuses autres raisons que celles liées à la force majeure ou à des raisons impérieuses de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale, pouvaient légitimement justifier le changement de résidence des partenaires dans les quelques années précédant le décès, comme par exemple le fait de libérer un bien pour un enfant, ou encore l'envie de vivre définitivement dans une ancienne seconde résidence au terme d'une vie professionnelle bien chargée, la volonté d'un logement plus adapté comme un plain-pied (sans qu'il soit médicalement requis). La condition stricte des cinq années d'habitation dans le bien concerné s'avère dès lors trop restrictive si un décès intervient malheureusement dans les cinq années du déménagement, ajoutant ainsi un drame fiscal à un drame familial.

Pour éviter d'être la cause de situations financières dramatiques non souhaitées, la présente disposition supprime, à l'instar des deux autres régions, la condition de durée et exonère ainsi de droits de succession la dernière résidence principale des conjoints et cohabitants légaux, quelle que soit sa durée d'occupation au moment du décès.

**Art. 5.** Si l'article 55quinquies actuel du Code des droits de succession prévoit une exemption sur la part successorale nette recueillie par le conjoint ou le cohabitant légal survivant dans l'immeuble ayant servi de résidence principale au défunt et à son partenaire, l'article 60ter actuel du même Code prévoit, de son côté, un tarif préférentiel sur la part successorale nette

recueillie par un ayant en ligne directe (autre que le conjoint ou cohabitant légal) dans l'immeuble où le défunt a eu sa résidence principale depuis cinq ans au moins depuis la date de son décès.

Pour les mêmes raisons que celles développées dans le commentaire de l'article 4 du présent décret, ce délai de cinq années est supprimé.

**Art. 6.** Aujourd'hui, il est devenu courant d'hériter de ses parents à un âge plus avancé, où l'on dispose, en général, d'une situation financière plus stable. Héritant à cet âge, certains héritiers qui le peuvent souhaitent plutôt avantager leurs propres enfants. Le Gouvernement propose dès lors de modifier le Code des droits de succession en abrogeant l'article 68 du même Code qui, par son mécanisme, peut avoir pour effet de dissuader l'héritier à renoncer à la succession du défunt.

En son alinéa 1<sup>er</sup>, l'article 68 actuel du Code des droits de succession prévoit qu'en cas de renonciation à succession, l'impôt de succession dû par les personnes qui en profitent ne peut être inférieur à celui qu'aurait dû acquitter le renonçant. La disposition suppose de calculer l'impôt qui aurait été payé par le renonçant s'il n'avait pas renoncé à la succession et l'impôt effectivement payé par le bénéficiaire de cette renonciation (par exemple, le propre enfant du renonçant). L'impôt payé par ce dernier ne peut être inférieur à l'impôt qu'aurait dû payer le renonçant à défaut de renonciation.

Cette disposition a, par ailleurs, fait l'objet de critiques par la Cour constitutionnelle dans certains de ses cas d'application.

En réponse à une question préjudicielle posée par le Tribunal de première instance de Flandre orientale, division de Gand, la Cour constitutionnelle a dit pour droit, dans son arrêt n° 59/2022 du 21 avril 2022, que la disposition en cause (l'article 2.7.7.0.3, alinéa 1er, du Code flamand de la fiscalité, tel qu'il était applicable avant son abrogation par l'article 16 du décret du 8 décembre 2017) produit des effets disproportionnés lorsqu'elle est appliquée au cas dans lequel le partenaire survivant vient à la succession après qu'un autre successeur, désigné par testament, a renoncé à la part successorale sur le logement familial du testateur et du partenaire survivant. En pareil cas, elle entraîne en effet la perte de l'exonération de l'impôt de succession (prévu à l'article 2.7.4.1.1, § 2, du Code flamand de la fiscalité), sans la moindre justification à cet égard. Dès lors, la disposition viole le principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution) en ce que le partenaire survivant qui bénéficie de l'avantage d'une renonciation à la succession ne peut pas payer un impôt de succession inférieur à celui qu'aurait dû payer le renonçant et se voit dès lors privé de l'avantage de l'exonération de l'impôt de succession (article 2.7.4.1.1 du Code flamand de la fiscalité).

Usant de motifs identiques à ceux ici exposés, les législateurs flamand et bruxellois se sont déjà saisis de cette problématique et ont abrogé cette disposition.

Enfin, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral des Finances a d'ailleurs déjà pris plusieurs décisions sur le sujet depuis 2022 (déc. du 28 août 2023 et du 4 avril 2024, n° EE/107.927 ; déc. du 20 novembre 2023, n° EE/107.469) qui étendent la portée de l'arrêt précité aux cas où un héritier perdrait une exonération d'impôt

suite à l'application de l'article 68 du Code des droits de succession (voir Répertoire R.J. S 68/05-02).

Il est à présent décidé d'abroger également cette disposition dans la législation fiscale wallonne.

## **Chapitre 2. Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

**Art. 7.** La présente disposition a pour objectif d'introduire un taux fortement réduit de droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique afin de permettre à un maximum de citoyens d'accéder à la propriété d'un bien d'habitation. Ceux-ci se verront appliquer dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 un tarif de droits nettement moindre qu'actuellement, à savoir un taux de 3% au lieu de 12,5 %.

Il est ainsi inséré un nouvel article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui instaure une dérogation au droit ordinaire de 12,5 %, inscrit à l'article 44 du même Code et applicable aux transmissions à titre onéreux de biens immeubles.

### **1° Objet de l'acquisition**

Le champ d'application du tarif réduit tel que défini au paragraphe 1<sup>er</sup> du nouvel article 44bis du même Code se veut très large dès lors qu'il s'applique aux acquisitions d'immeubles d'habitation. Ainsi, le paragraphe premier, alinéa 1<sup>er</sup>, étend le bénéfice du taux de 3 % aux habitations en construction ou sur plan, à rénover ou à démolir, ainsi qu'aux terrains à bâtir au sens large du terme.

L'objectif est de permettre la prise en considération de tout immeuble dont le redevable souhaite faire son habitation soit immédiatement, soit au terme de travaux, d'une construction, d'une démolition, ...

### **2° Acquisition de la totalité en pleine propriété par des personnes physiques**

Le paragraphe 1<sup>er</sup> du nouvel article 44bis du même Code prévoit également que l'acquisition doit porter sur la totalité en pleine propriété, à l'exclusion donc de tout autre type de droits comme un usufruit, un droit d'habitation ou même une quotité indivise du bien. Toutefois, en cas d'acquisition par deux personnes physiques, par exemple l'une pour l'usufruit et l'autre pour la nue-propriété, le bénéfice de la réduction est admis pour autant que les deux acquéreurs disposent ensemble de la totalité en pleine propriété.

Ensuite, il requiert que seules des personnes physiques achètent la totalité de l'immeuble concerné, à l'exclusion des personnes morales (comme une société ou une ASBL). L'acquisition conjointe par une personne physique et une personne morale fait toujours obstacle à l'application de la réduction, même pour la personne physique.

Enfin, il prévoit en outre une règle spécifique lorsqu'un ménage s'établit dans un bien appartenant à l'un des membres au ménage et que celui-ci revend une partie de son immeuble d'habitation à une ou plusieurs autres personnes qui s'y établissent avec lui. Ainsi, le régime

du taux réduit est également applicable lorsqu'une personne qui détient déjà un immeuble d'habitation en cède une part indivise en pleine propriété à un autre indivisaire pour autant que cette cession reconstitue la totalité de la pleine propriété de l'immeuble. L'attention est attirée sur le fait, qu'une fois dans l'indivision, le partage ultérieur ou la cession de parts indivises ultérieure entre les mêmes personnes est susceptible d'entraîner l'application de l'article 113 du même Code.

### 3° Règle d'exclusion

Le paragraphe 2, 1° du nouvel article 44bis du même Code dispose que l'acquéreur ne peut, à la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, posséder la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble situé en Belgique ou à l'étranger et destiné en tout ou en partie à l'habitation, pour bénéficier du tarif réduit de 3%. S'il détient déjà la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, l'acte sera soumis au tarif ordinaire de 12,5% (exception faite de la règle spécifique expliquée au 6° ci-après)

S'il y a plusieurs acquéreurs, ils ne peuvent posséder conjointement à la date précitée la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation. L'emploi du terme « conjointement » implique a contrario que, s'il y a plusieurs acquéreurs, et que l'un d'eux dispose déjà de la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble d'habitation, cela ne fait pas obstacle à l'octroi de l'avantage du taux réduit de 3% à celui ou ceux qui ne possèdent pas déjà la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble d'habitation. Autrement dit, si l'un possède déjà une habitation et l'autre pas, ce dernier peut bénéficier du taux réduit.

En outre, la règle d'exclusion vise les immeubles d'habitation détenus pour leur totalité en pleine propriété par le ou les acquéreurs. Dès lors, et par exemple, un immeuble possédé en nue-propriété ou en usufruit ne fait pas obstacle à l'octroi du taux réduit, ni même un immeuble possédé en indivision avec une personne extérieure à celles qui acquièrent le bien immobilier pour lequel le droit réduit est postulé.

### 4° Engagement de s'établir dans la résidence principale et de s'y maintenir

Il ressort du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3 (définition de la résidence principale) et du paragraphe 2, 2° (conditions d'octroi) du nouvel article 44bis du même Code que tous les acquéreurs doivent avoir l'intention d'établir leur résidence principale à l'endroit du bien acquis, par l'inscription dans le registre de la population ou le registre des étrangers, la date d'inscription dans un registre valant comme date d'établissement de la résidence principale. Cette présomption est réfutable : l'Administration fiscale peut la renverser en rapportant la preuve contraire par tous moyens de droit commun, témoins et présomptions compris, à l'exclusion du serment (exemple : l'acquéreur n'a pas sa résidence principale effective à l'adresse du bien acquis vu l'absence d'abonnement en eau, gaz et électricité). Le fait que d'autres personnes soient inscrites à l'adresse du bien acquis ne fait pas obstacle à l'octroi de la réduction (exemple : un ou plusieurs enfants des acquéreurs y résident également).

Et aux termes du paragraphe 2, 2°, du nouvel article 44bis du même Code, chacun des acquéreurs doit établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les trois ans (s'il s'agit d'une habitation existante) ou dans les cinq ans (s'il s'agit d'une habitation en

construction ou sur plan, ou encore d'un terrain à bâtir) de l'enregistrement du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque le document est enregistré dans le délai requis. Lorsque ce délai n'a pas été respecté, la date à retenir pour le calcul des délais susmentionnés est la date limite pour la présentation à l'enregistrement dudit document.

Enfin, les acquéreurs doivent maintenir la résidence principale pendant une durée minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date d'inscription dans le registre de la population ou le registre des étrangers, dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue. Le tout, sauf cas de force majeure ou existence d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale.

#### 5° Conditions de forme

Les acquéreurs doivent mentionner dans l'acte, au pied de l'acte ou dans l'écrit joint à cet acte qu'ils demandent l'application du tarif réduit et qu'elles s'engagent à remplir les conditions d'application du régime favorable. En cas d'omission de ces mentions, le taux ordinaire de 12,5 % sera perçu.

Toutefois, il est loisible aux acquéreurs d'introduire une demande en restitution du trop-perçu conformément au nouvel article 209, alinéa 1<sup>er</sup>, 9°, du même Code et ce, dans les deux ans à compter de l'enregistrement de l'acte ou de la date limite pour la présentation à l'enregistrement.

#### 6° Faculté de cession d'un immeuble obstructif

Le tarif réduit peut être obtenu alors même que l'acquéreur ou les acquéreurs conjointement détiendrait déjà la totalité en pleine propriété d'une autre habitation, pour autant qu'il la cède dans un délai de trois ans suivant la date de l'acte de débit des droits d'enregistrement. La cession peut être effectuée à titre onéreux ou à titre gratuit.

L'engagement de procéder à la cession de cet immeuble obstructif pris lors de la passation de l'acte permet à l'acquéreur ou aux acquéreurs de bénéficier immédiatement de l'avantage des 3 %, même si cette condition est remplie plus tard. En cas de défaut du respect de cette condition, un droit complémentaire au droit déjà perçu sera dû.

#### 7° Sanctions

En cas de non-respect d'une des conditions visées par la présente disposition, seuls les acquéreurs qui sont en défaut sont tenus à concurrence de leur part respective au paiement des droits complémentaires. Le tout, majoré de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile. En effet, il s'agit de compenser l'avantage que représente pour l'acquéreur défaillant le fait d'avoir différé le paiement complet des droits d'enregistrement qui auraient été normalement dus.

Ces sanctions ne sont pas applicables si le défaut d'une de ces conditions est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale.

La doctrine et la jurisprudence définissent la force majeure comme un événement imprévisible et inévitable qui rend absolument impossible le respect d'une obligation. On peut par exemple citer, selon le cas, un état d'incapacité physique lié à une maladie ou à un accident qui rend l'immeuble incompatible avec l'état de la personne, des troubles de droit tenant à un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique ou un arrêté d'expulsion d'un logement qualifié d'insalubre, ...

Le bénéfice du taux réduit peut également être conservé lorsque le non-respect des conditions est justifié par une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale. Constatant que l'invocation de la seule force majeure peut parfois s'avérer trop complexe, il est également prévu de ne pas limiter la cause d'excuse à la seule force majeure au sens strict mais bien de l'étendre également à d'autres motifs impérieux comme cela était déjà le cas pour l'abattement (article 46bis du même Code supprimé par l'article 8 du présent décret) et pour le régime des droits réduits liés aux habitations modestes (article 60 du même Code modifié par l'article 17 du présent décret). On peut par exemple citer, selon le cas, le changement de domicile lié à une modification du lieu de l'activité professionnelle, la modification de la vie familiale telle la fin d'une relation commune, la naissance d'un ou de plusieurs enfants, la nécessité de rejoindre une maison de repos, ...

Toutefois, il est rappelé que ces concepts ne reprennent certainement pas les éléments qui relèvent de simples choix de confort de vie.

**Art. 8.** Le présent décret instaure un taux réduit de 3 % pour l'acquisition d'une habitation propre et unique qui remplace les réductions, avantages et abattements existants, dont les abattements actuellement prévus par l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Il convient donc d'abroger la disposition de cet article 46bis du même Code.

Pour le surplus, il est renvoyé au commentaire de l'article 7 du présent décret.

**Art. 9 à 18.** Avec la mise en œuvre du taux réduit de 3% pour l'acquisition d'une habitation propre et unique, il est décidé de mettre fin aux divers régimes fiscaux favorables qui coexistent jusqu'à présent de façon éparées dans la législation wallonne. Il est notamment décidé d'abroger les dispositions relatives aux taux réduits applicables en cas d'acquisition d'une habitation modeste.

Il convient donc d'adapter tout d'abord l'intitulé du paragraphe 4 de la section 1<sup>re</sup> du Chapitre IV, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en supprimant les mentions relatives aux habitations modestes, mais également d'adapter ensuite les articles 53 à 61<sup>1</sup> du même Code (l'article 61<sup>2</sup> restant inchangé quant à sa rédaction) avec des corrections textuelles des articles 53, 53bis, 54, 55, 58, 59, 60 et 61<sup>1</sup> du même Code, et l'abrogation des articles 57 et 57bis du même Code.

Pour le surplus, il est renvoyé au commentaire de l'article 7 du présent décret.

**Art. 19.** Il est renvoyé mutatis mutandis au commentaire de l'article 3 du présent décret.

**Art. 20.** La présente disposition introduit dans l'article 209, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, une nouvelle hypothèse de restitution des droits payés dans un nouveau 9°.

Celle-ci pourra s'opérer dans la prolongation du nouvel article 44bis, du même Code, tel qu'introduit par l'article 7 du présent décret, si les mentions requises dans l'acte ou l'écrit joint à cet acte par le paragraphe 2 de cet article 44bis (l'acte ou un écrit joint à cet acte et signé par les acquéreurs mentionne expressément que ceux-ci demandent l'application de la présente disposition et qu'ils remplissent les conditions) ne sont pas déposées en même temps que l'acte d'acquisition, mais bien par la suite, à savoir dans les deux ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte d'acquisition. Cette restitution du trop-perçu pourra intervenir moyennant dépôt des pièces manquantes, telles qu'exigées par le 4° de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 2 de ce nouvel article 44bis.

**Art. 21.** La présente disposition modifie l'article 212, alinéa 3, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, afin de retirer la partie de cet alinéa relative à l'article 46bis, abrogé par l'article 8 du présent décret, telle qu'insérée par l'article 6 du décret du 6 mai 2019 portant des dispositions fiscales diverses.

### **Chapitre 3. Modification du Code des impôts sur les revenus 1992**

**Art. 22 et 23.** Dans le cadre de la réforme fiscale visant à réduire le droit d'enregistrement applicable aux ventes d'une habitation propre et unique, il convient, outre la suppression du tarif réduit prévu pour les habitations modestes aux articles 53 à 61<sup>2</sup> du Code des droits d'enregistrement et de l'abattement prévu à l'article 46bis du même Code, de mettre fin au régime du chèque habitat introduit par le décret du 20 juillet 2016. A cette fin, l'article 145<sup>46ter</sup> et l'article 145<sup>46quater</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après CIR 92) sont adaptés afin de prévoir que ce régime ne pourra plus être appliqué pour les nouveaux emprunts hypothèques conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour respecter le principe de sécurité juridique et l'attente légitime à laquelle les contribuables peuvent prétendre, les avantages fiscaux liés aux contrats d'emprunt en cours, à savoir ceux conclus au plus tard le 31 décembre 2024, sont maintenus.

Pour le surplus, il est renvoyé au commentaire de l'article 7 du présent décret.

**Art. 24.** Le présent article introduit un nouvel article 145<sup>46septies</sup> du CIR 92 qui comporte deux mesures relatives au refinancement d'un emprunt existant au 31 décembre 2024.

Tout d'abord, concernant le refinancement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 d'un contrat conclu au plus tard le 31 décembre 2024, celui-ci restera possible en conservant l'avantage du chèque-habitat. En effet, l'emprunt refinancé suivra le régime fiscal qui était applicable à l'emprunt faisant l'objet du refinancement.

Ce refinancement ne pourra néanmoins avoir pour effet de prolonger la durée pendant laquelle les avantages fiscaux visés aux articles 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46sexies</sup> du CIR 92 peuvent être obtenus par rapport à la durée contractuellement prévue pour le bénéfice de ces avantages fiscaux,

ainsi établie au 1<sup>er</sup> janvier 2025, et ce, conformément aux clauses d'inopposabilité prévues dans la disposition commentée.

Pour rappel de la notion de refinancement telle qu'elle fut reprise dans le commentaire de l'article 18 du décret du 20 juillet 2016 relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre: le Chèque Habitat, « l'on vise la situation dans laquelle un emprunt hypothécaire nouveau remplace l'emprunt initial (contracté pour l'achat, la construction ou le paiement des droits de succession ou de donation relatifs à l'habitation propre), sans dépasser le solde de celui-ci restant dû, que ce refinancement s'effectue auprès du même ou d'un autre établissement de crédit. Il consiste, en d'autres termes, à rembourser la dette actuelle et à la remplacer par une nouvelle obtenue dans de meilleures conditions. Lorsqu'un contrat nouvellement conclu opère à la fois le refinancement d'un contrat antérieur et le financement d'autres choses comme, par exemple, des travaux dans l'habitation, le chèque habitat ne s'appliquera qu'à la partie se rapportant proportionnellement au refinancement sensu stricto ainsi que, éventuellement, à l'acquisition d'une part de propriété complémentaire dans l'habitation propre. Une ventilation devra dès lors être opérée dans le contrat avec une mention pro fisco. En cas de conclusion d'un contrat de refinancement, les conditions d'obtention de la réduction d'impôt chèque habitat (unicité, durée de dix ans, etc.) doivent être appréciées au 31 décembre de l'année de la conclusion de ce contrat. ».

Pour le surplus, il est renvoyé au commentaire de l'article 7 du présent décret.

**Art. 25.** Le présent article introduit un nouvel article 145<sup>46octies</sup> du CIR 92 afin d'éviter qu'un contribuable puisse bénéficier à la fois du chèque habitat dont l'octroi dépend de la date de l'emprunt hypothécaire, et du taux réduit de 3 % qui est, quant à lui, conditionné par la date du document ou de l'acte présenté à l'enregistrement.

Ainsi, la présente disposition prévoit que le chèque habitat ne pourra plus être appliqué aux acquisitions ayant bénéficiés du taux réduit de 3 %.

**Art. 26.** Le présent article concerne la remise ou modération du précompte immobilier en cas d'inoccupation, d'inactivité ou d'improductivité d'un bien immeuble.

Les calamités qui ont très durement frappé une partie de la Région wallonne au mois de juillet 2021 ont généré une situation de crise sociale inédite. Cette crise a notamment mis en lumière l'injustice que pouvait engendrer la stricte application de cette disposition légale lorsque de telles calamités détruisaient ou dégradaient des immeubles d'habitations ou des bâtiments commerciaux et industriels sans qu'aucune remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier ne puisse être accordée, faute de satisfaire à plusieurs conditions imposées par le texte.

1° La condition d'immeuble non meublé

Actuellement, l'article 257, 4°, du CIR 92 exige que le bien immobilier bâti pour lequel la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier est demandée soit non meublé.

La présente disposition vise à supprimer cette condition.

Du point de vue du législateur, cette exigence s'expliquait par l'impossibilité d'admettre qu'un immeuble puisse être considéré comme totalement improductif au regard de l'incompatibilité existant entre cette notion et l'avantage, si faible soit-il, que le propriétaire pouvait retirer de son bien en continuant à y abriter tout ou partie de son mobilier.

Si l'appréciation de cette condition a toujours été évaluée par l'administration et par la jurisprudence en fonction de chaque cas d'espèce et du type d'immeuble concerné par la demande en réduction (immeuble commercial ou immeuble d'habitation), des contraintes provoquées par des situations de crise telles que les inondations de juillet 2021 ou des fermetures obligatoires liées à des mesures sanitaires, ont montré que cette condition pouvait constituer une véritable source d'iniquité de nature à lui ôter sa pertinence.

Ainsi, de très nombreux immeubles frappés par les inondations susvisées sont restés totalement ou partiellement meublés alors qu'ils n'étaient plus susceptibles d'occupation avant d'avoir fait l'objet d'une véritable restauration.

De même, les immeubles commerciaux obligés de fermer à la suite de ces inondations ou d'une décision du Gouvernement fédéral dans le cadre de la pandémie de la Covid-19, mais restés équipés de leur mobilier et matériel, ne pouvaient en principe bénéficier de l'avantage fiscal prévue par l'article 257, 4°, du CIR 92 car, sauf tolérance administrative ou jurisprudentielle, aucune exception spécifique n'est explicitement prévue à cette condition par le texte légal.

Par ailleurs, l'on pourrait légitimement s'interroger sur l'existence de discrimination objective de traitement entre deux redevables dont l'un aurait diligemment évacué les meubles garnissant son immeuble vers un lieu d'entreposage, tandis que l'autre n'aurait pas été en mesure de le faire, faute de solution d'entreposage ou contraint de laisser « l'immeuble et ses meubles meublants un certain temps en l'état » dans l'attente du passage d'un expert en assurance devant évaluer l'importance des dégâts provoqués par une calamité.

Enfin, force est de poser un double constat.

D'une part, l'effectivité de cette condition « immeuble non meublé » est depuis longtemps relativement théorique dans la mesure où il n'existe en pratique aucun contrôle effectif de l'administration fiscale régionale, aucune visite systématique sur place n'étant jamais réalisée par un fonctionnaire contrôleur permettant de vérifier les allégations du redevable sur lequel repose la charge de la preuve, faute de ressources humaines suffisantes pour ce faire.

D'autre part, la suppression de cette condition ne serait certainement pas de nature à faciliter l'octroi de la réduction dans la mesure où le texte légal impose explicitement que l'improductivité revendiquée revête un caractère totalement involontaire. En ce sens, le maintien de meubles dans une habitation fera partie des éléments permettant d'apprécier la caractère volontaire ou involontaire de l'inoccupation, sachant que dans beaucoup de cas, il s'agira d'un élément d'appréciation qui privera l'inoccupation de son caractère involontaire et mènera au rejet de la demande du redevable. Par exemple, une résidence secondaire meublée en permanence restera toujours exclue du bénéfice de la réduction dès lors que son inoccupation partielle durant une partie de l'année sera toujours considérée comme volontaire. Par contre, une habitation restée meublée, mais faisant l'objet de travaux

indispensables (atteinte à la structure, ...), pourrait le cas échéant bénéficier d'une telle réduction, peu importe qu'il s'agisse d'un reliquat plus ou moins conséquent de meubles qui n'auraient pas encore été évacués ou qui auraient été remisés dans une partie de l'immeuble, le temps des travaux.

Pour ces raisons, il est décidé de supprimer la condition « non meublé » actuellement imposée pour l'activation de l'avantage fiscal lié à l'improductivité d'un bien immobilier.

2° La condition de 180 jours (improductivité et inoccupation) ou de 90 jours (inactivité)

Concernant à présent les délais requis de 180 jours en cas d'inoccupation et d'improductivité (article 257, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, a) du CIR 92) et de 90 jours en cas d'inactivité (article 257, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, b), du CIR 92), leur principe et leur pertinence ne sont pas remis en cause.

Cependant, face à une situation de calamité telle que celle connue en Région wallonne avec les inondations de juillet 2021, provoquant une dégradation ou une destruction massive de l'habitat et de l'outil économique sur les territoires wallons impactés (plus de 25.000 immeubles concernés), il est légitime de s'interroger sur l'impossibilité actuelle de déroger à ces délais ou de fixer des délais d'exception plus courts de nature à soutenir fiscalement et économiquement les redevables touchés par ces événements dramatiques, sans qu'une telle adaptation ne puisse non plus devenir la source d'une forme d'optimisation fiscale ou d'un effet d'aubaine.

Il est vrai que l'article 257, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, c) offre déjà au redevable « une solution fiscale » en prévoyant qu'il est accordé remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans le cas où la totalité soit d'un bien immobilier bâti, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral respectif, est détruite.

Il faut néanmoins constater que cette hypothèse, d'une part, ne concerne pas les destructions partielles qui ne toucheraient que moins de 25 % du revenu cadastral de l'immeuble concerné, ce qui peut se produire relativement fréquemment dans le cas de calamités reconnues d'une ampleur moindre que les inondations de juillet 2021 et, d'autre part, nécessite impérativement l'intervention de l'administration de la documentation patrimoniale du SPF Finances compétente pour le revenu cadastral, là où la solution offerte par l'article 257, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, a), ressort de la compétence exclusive du SPW Finances, impliquant nécessairement une « facilité administrative » dans le traitement des dossiers de recours.

C'est dans ce cadre qu'est introduite la présente disposition qui vise à adapter les deux délais susmentionnés en les réduisant à 30 jours lorsque l'inoccupation, l'improductivité ou l'inactivité de l'immeuble concerné sont la conséquence d'une calamité.

Il est à souligner que la notion de « calamité », déjà reprise dans le 4<sup>ème</sup> paragraphe actuel de l'article 257, 4°, du CIR 92, s'entend par principe de façon plus restrictive que la simple inoccupation involontaire. S'agissant d'une exception, le droit fiscal doit en effet s'appliquer strictement et ne peut être interprété par analogie. C'est pourquoi il est habituel de se référer au sens commun du terme, lequel signifie « malheur public, catastrophe, désastre ».

Néanmoins, afin d'éviter toute discussion et toute spéculation sur la réalité de la nature d'une calamité qui serait alléguée, le législateur décide de limiter le bénéfice du délai réduit tel que

fixé par la présente disposition aux seuls phénomènes de calamités naturelles publiques reconnues par le Gouvernement wallon conformément au décret du 26 mai 2016 relatif à la réparation de certains dommages causés par des calamités naturelles publiques.

A défaut d'une telle décision publique de reconnaissance de la calamité, ce délai réduit de 30 jours ne pourra pas s'appliquer et le délai ordinaire de 180 jours sera d'application.

#### **Chapitre 4. Dispositions transitoires et finales**

**Art. 27.** La présente disposition a pour objet de fixer l'entrée en vigueur du présent décret.

L'article 1<sup>er</sup> du présent décret instituant l'imputation des droits de succession payés à l'étranger sur le patrimoine mobilier, est applicable à tous les décès survenus à compter du prononcé de l'arrêt de la Cour constitutionnelle déclarant l'article 17 du Code des droits de succession inconstitutionnel, soit le 3 juin 2021. A titre transitoire, et afin de garantir les droits des redevables concernés qui pourraient ne plus être en capacité de demander une restitution en vertu de l'article 134, 1°, du même Code, il est nécessaire de prévoir une mesure spécifique de restitution des droits, intérêts et amendes indûment perçus entre la date du prononcé de l'arrêt susmentionné et l'entrée en vigueur du présent décret.

L'article 6 du présent décret abrogeant l'article 68 du Code des droits de succession est applicable à tous les décès survenus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Toutefois, dans les cas où les héritiers auraient perdu une exonération d'impôt suite à une renonciation à succession, afin de respecter la portée de l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle le 21 avril 2022 (voir commentaire de l'article 6 du présente décret), il est nécessaire, à titre transitoire, et afin de garantir les droits des redevables concernés qui pourraient ne plus être en capacité de demander une restitution en application de l'article 134, 1°, du même Code, de prévoir une mesure spécifique de restitution des droits, intérêts et amendes indûment perçus entre la date du prononcé de l'arrêt susmentionné et l'entrée en vigueur du présent décret.

Pour le surplus, la présente disposition ne nécessite aucun commentaire particulier.