

NOTE EXPLICATIVE DU DROIT DE VENTE EN RÉGION FLAMANDE

Description	Conditions/remarques
LE DROIT DE VENTE	
• Pour l'achat d'un bien immobilier qui n'est pas le seul logement familial propre, le droit de vente à payer est de 12 % (exception : pour les réserves naturelles et les terrains agricoles, le taux reste de 10 %). • Pour l'achat d'un seul logement familial propre, un droit de vente réduit de 3 % peut être obtenu.	1. Seule l'acquisition par une personne physique est prise considération ; 2. Il doit s'agir d'un achat pur et simple ; 3. L'acheteur doit acquérir, seul ou ensemble avec d'autres acheteurs, la totalité du logement familial en pleine propriété ; 4. À la date de l'acte authentique, l'acheteur ne peut pas être (plein) propriétaire de la totalité d'une autre habitation ou d'un terrain à bâtir. S'il y a différents acheteurs, ils ne peuvent, à la date de l'acte authentique, pas être conjointement plein propriétaires de la totalité d'une autre habitation ou terrain à bâtir ; Exception : un acheteur qui est propriétaire d'une autre habitation ou terrain à bâtir peut malgré tout bénéficier du tarif de 3 % s'il s'engage à céder à titre onéreux entièrement ce bien immobilier au plus tard deux ans après la date de l'acte authentique et qu'il démontre qu'il y a un lien entre cette aliénation et cette acquisition sous tarif réduit. 5. S'inscrire au registre de la population / registre des étrangers à l'adresse du bien dans les 3 ans de la date de l'acte authentique. 6. Les parties doivent déclarer que les conditions du tarif réduit des droits de vente sont remplies et demander l'application de l'art. 2.9.4.2.11, § 1, al. 1 du Code flamand de la fiscalité (à mentionner, selon le cas, dans l'acte ou l'écrit, ou dans une mention au pied de l'acte ou de l'écrit).

• Pour l'achat d'un monument temporairement ou définitivement protégé, le droit de vente est réduit de moitié, à savoir 6 % ou même 1 % si l'acheteur affecte le monument à son logement familial.	1. Seule l'acquisition par une personne physique est prise considération ; 2. Il doit s'agir d'un achat pur et simple ; 3. L'acheteur doit acquérir, seul ou ensemble avec d'autres acheteurs, la totalité du logement familial en pleine propriété ; 4. À la date de l'acte authentique, l'acheteur ne peut pas être (plein) propriétaire de la totalité d'une autre habitation ou d'un terrain à bâtir. S'il y a différents acheteurs, ils ne peuvent, à la date de l'acte authentique, pas être conjointement plein propriétaires de la totalité d'une autre habitation ou terrain à bâtir ; Exception : un acheteur qui est propriétaire d'une autre habitation ou terrain à bâtir peut malgré tout bénéficier du tarif de 3 % s'il s'engage à céder à titre onéreux entièrement ce bien immobilier au plus tard deux ans après la date de l'acte authentique et qu'il démontre qu'il y a un lien entre cette aliénation et cette acquisition sous tarif réduit. 5. S'inscrire au registre de la population / registre des étrangers à l'adresse du bien dans les 3 ans de la date de l'acte authentique. 1. Les parties doivent déclarer que les conditions du tarif réduit des droits de vente sont remplies et demander l'application de l'art. 2.9.4.2.11, § 1, al. 1 du Code flamand de la fiscalité (à mentionner, selon le cas, dans l'acte ou l'écrit, ou dans une mention au pied de l'acte ou de l'écrit).
• Un tarif de 1 % peut être accordé lors de l'achat d'un logement familial si, dans les 6 ans qui suivent l'achat, l'acquéreur de l'habitation réalise une rénovation énergétique substantielle de l'habitation, une reconstruction partielle ou reconstruction.	Le tarif de faveur de 1 % ne peut pas être combiné avec la reportabilité. Pour pouvoir bénéficier du tarif préférentiel de 1 %, l'acheteur doit remplir les conditions décrites ci-dessus, qui sont attachées au tarif de 3 %. À côté de cela, s'appliquent les conditions suivantes : 1. L'acheteur doit s'inscrire au registre de la population / registre des étrangers à l'adresse du bien acheté dans les 6 ans de la date de l'acte authentique. 2. L'habitation doit faire l'objet : a/ de rénovations énergétiques substantielles, b/ d'une reconstruction partielle, c/ d'une reconstruction. 3. L'acheteur doit introduire, dans les 6 ans de la date de l'acte authentique, une déclaration PEB dont il ressort que les travaux sont des travaux énergétiques substantiels ou une démolition-reconstruction. 4. Les parties doivent déclarer que les conditions du tarif réduit des droits de vente sont remplies et en demander l'application (à mentionner, selon le cas, dans l'acte ou l'écrit, ou dans une mention au pied de l'acte ou de l'écrit).
• Lors de l'achat d'une habitation en vue de conclure un contrat de location avec un bureau de location sociale reconnu pour un minimum de 9 ans endéans les 3 ans de l'achat, l'acheteur peut bénéficier d'un tarif de 7%.	

RÉDUCTION DE DROITS

- Si le prix d'achat du logement familial n'excède pas 220.000 € (240.000 € pour les Villes-pôles et la périphérie flamande autour de Bruxelles), une réduction de droits complémentaire de 2.800 € est accordée (si l'acheteur remplit les conditions des droits de vente réduits de 3 %)
Si le prix d'achat d'un logement familial qui va faire l'objet de rénovation énergétique ne dépasse pas 220.000 € (240.000€ pour les centres-villes et la périphérie autour de Bruxelles), une réduction complémentaire des droits de 960 € est accordée (si l'acheteur remplit les conditions des droits de vente réduits de 1 %).

REPORTABILITÉ

Les droits de vente qui ont été payés sur la résidence principale revendue peuvent être déduits des droits de vente dus à l'occasion de l'acquisition d'une nouvelle résidence.

Remarque : la reportabilité sera abandonnée définitivement le 1er janvier 2024 ! Jusqu'à cette date s'appliquera un régime transitoire. L'acheteur pourra choisir entre :

- Tarif de 3 % sans reportabilité : réduction des droits de 2.800 €
- Tarif de 6 % avec reportabilité : réduction des droits de 5.600 €

1. Achat pur par une ou plusieurs personnes physiques
2. d'un bien immobilier destiné à l'habitation
3. pour y établir sa résidence principale
4. pour la reportabilité par imputation, le demandeur doit réaliser le nouvel achat au plus tard dans les deux ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte.
5. pour la reportabilité par restitution, le demandeur doit revendre l'ancienne habitation dans les deux ans qui suivent la date d'enregistrement de l'acte d'achat de la nouvelle habitation.
6. Les parties déclarent que les conditions de la reportabilité sont remplies et demandent à ce qu'il en soit fait application (à mentionner, selon la situation, dans ou au bas de l'acte ou de l'écrit).
7. L'acheteur a, à un moment donné, dans la période de dix-huit mois précédant la vente, eu sa résidence principale dans l'habitation vendue.
8. L'acheteur s'engage à établir sa résidence principale dans les deux ans (s'il s'agit d'une habitation) ou dans les cinq ans (s'il s'agit d'un terrain à bâtir) après la date de l'acte.

Remarque : Limitée à un maximum de 13 000 EUR. Cette somme peut être indexée.

• Reportabilité par compensation

Au cas où l'ancienne résidence- résidence principale est vendue avant l'acquisition de la nouvelle résidence - résidence principale.

Remarque: Limitée à un maximum de 13 000 EUR. Cette somme peut être indexée.

• Reportabilité par restitution

Au cas où l'ancienne résidence- résidence principale est vendue après l'acquisition de la nouvelle résidence - résidence principale

RESTITUTION

Art. 3.6.0.0.6,§2 du Code flamand sur la fiscalité:

En cas de revente d'un immeuble que le vendeur ou ses auteurs ont acquis par un acte ayant subi le droit fixé par l'article 2.9.4.1.1 du Code flamand sur la fiscalité (12 %), ce droit est restitué au revendeur à concurrence des 3/5ème si la revente est constatée par un acte authentique passé dans les 2 ans de la date de l'acte authentique d'acquisition (ou dans les 2 ans de la réalisation de la condition si l'acquisition ou la revente a lieu sous une condition suspensive)

- La restitution n'est pas applicable au droit afférent à la partie du prix et des charges de l'acquisition qui excède la somme ayant servi de base à la perception de l'impôt sur l'acte de revente.
- Si la revente n'est que partielle, la demande en restitution détermine, par une ventilation contrôlée par l'administration, la portion du prix d'acquisition afférente à la partie revendue.
- La demande en restitution peut être faite au pied de l'acte, signée par le revendeur et le notaire instrumentant. Cette demande doit contenir la copie de la relation de l'enregistrement de l'acte authentique d'acquisition, ainsi que le nom du bénéficiaire de la restitution et, le cas échéant, le numéro du compte sur lequel doit être versé le montant des droits à restituer.