



PROPOSITION D'ORDONNANCE MODIFICATIVE

visant à modifier l'Ordonnance modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe afin de renforcer l'attractivité de la Région bruxelloise pour les classes moyennes

Déposée en mars 2022 par

Alexia BERTRAND (F)
Clémentine BARZIN (F)
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)
Françoise SCHEPMANS (F)
David WEYTSMAN (F)
Latifa AÏT BAALA (F)
David LEISTERH (F)

Exposé des motifs

Résumé

La présente proposition d'ordonnance modificative vise à recréer de l'attractivité autour de Bruxelles, à ramener une classe moyenne dans la région en rétablissant un "level playing field" avec les autres régions sur le plan de la fiscalité immobilière, à faciliter l'accès à la propriété pour les Bruxellois et à encourager la rénovation du bâti, en baissant les droits d'enregistrement en région bruxelloise.

Plus spécifiquement, il s'agit de modifier plusieurs leviers sur le plan de la fiscalité des droits d'enregistrement, à savoir la diminution du taux de base pour une habitation unique propre à 10 % en lieu et place des 12,5 % actuels qui sont parmi les plus élevés d'Europe (i). Cette mesure est complétée par une diminution conditionnée à 5 % en cas d'engagement à la rénovation énergétique du bien occupé à titre principal (ii). Pour favoriser l'accès à la propriété, un saut du montant d'abattement de 175.000 euros à 222.000 soit une économie de jusqu'à 26.640 euros (contre 21.875 euros aujourd'hui) suivie d'une indexation annuelle de l'abattement en fonction de l'indice des prix aux logements (iii); un saut à 641.500 euros du plafond admissible pour profiter de l'abattement aujourd'hui fixé à 500.000 (pour le calquer sur la moyenne des prix médians des maisons 2/3 façades et 4 façades au 1er semestre 2020) suivie d'une indexation annuelle sur la base de l'indice des prix aux logements (iv).

Développements

État des lieux

L'accès à la propriété est une condition essentielle dans la trajectoire de vie de nombreux Bruxellois. Depuis le 1^{er} janvier 2022, les droits d'enregistrement pour l'achat d'une maison ou d'un appartement situé en région flamande sont passés de 6% à 3% sur le montant de l'acquisition, en cas de première acquisition. Pendant ce temps, ils demeurent de 12,5% à Bruxelles et en Wallonie, en notant toutefois l'impact de l'abattement en Région bruxelloise (comme en région Wallonne) qui permet de réduire quelque peu la base imposable. L'écart se creuse donc entre les régions et il devient plus intéressant de considérer l'acquisition d'un premier logement en Flandre.

L'augmentation des prix de l'immobilier en région bruxelloise ces dernières années est vertigineuse: se loger devient de plus en plus cher et nombre de Bruxellois n'ont plus les moyens de vivre dans les limites de Bruxelles. La réponse des pouvoirs publics régionaux est bien souvent inadaptée. La classe moyenne, qui paye ses impôts et qui contribue à l'activité économique de la Région, n'a parfois pas d'autre choix que de la quitter pour trouver des espaces de vie à la fois abordables et de qualité.

La présente proposition d'ordonnance modificative vise précisément à modifier le contexte fiscal actuel afin de réduire la concurrence fiscale inter-régionale d'une part mais également d'agir directement sur la capacité des primo-acquéreurs à s'installer sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, par le biais d'un renforcement des mesures incitatives.

Par ailleurs, en septembre 2021, l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse a sorti son baromètre démographique 2021¹. Les conclusions sont sans appel : 17.319 Bruxellois ont décidé de quitter la capitale de notre pays. Jamais une telle fuite n'a été constatée depuis la naissance de la Région. Si la Région ne perd pas d'habitants en chiffres absolus, c'est en raison d'un solde naturel conjugué à un solde migratoire international, qui sont tous deux positifs.

¹ IBSA (2021) FOCUS N°46 Baromètre démographique 2021 de la Région de Bruxelles-Capitale, https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-46_FR.pdf, consulté le 20 octobre 2021

Tout aussi inquiétant : deux tiers des départs sont issus de la classe dite « moyenne ». D'une manière ou d'une autre, il s'agit là de personnes qui de par leur réussite individuelle contribuent à la vitalité économique et partant aux recettes de la Région.

Pour 2021, le Ministre Sven Gatz chargé des Finances et du Budget, a annoncé que les recettes liées aux droits de mutation (droits d'enregistrement, droits de succession et droits de donation) devraient être supérieures aux prévisions, de plus de 117 millions d'euros. Cette hausse est liée à la hausse des prix de l'immobilier ainsi qu'au volume de ventes de biens immobiliers. Pourtant, comme le précise l'OCDE « Malgré des déductions régionales, le niveau élevé des taxes sur les transactions nuit à la liquidité des marchés immobiliers et contribue à une répartition inefficace des logements. »²

« Plus globalement, en Belgique, les impôts non récurrents occupent une place prédominante dans la fiscalité du logement. On peut citer à cet égard les droits de mutation et les taxes sur les transactions immobilières, qui représentent 2.3 % du PIB, soit un niveau plus élevé que la moyenne de l'UE, qui s'établissait à 1 % en 2017. »³ Pour mémoire, dans le budget 2022⁴, les droits d'enregistrement représentent près de 607 millions d'euros soit près de 42 % des impôts régionaux.

Les auteurs de la présente modification ordonancielle insistent sur la stabilité budgétaire des recettes tel que l'IPP qui sont des recettes plus fiables que celles liées à la hausse de la valorisation des actifs immobiliers ainsi qu'au volume de transfert de propriété. Elles sont plus stables car elles sont moins sujettes aux fluctuations du marché immobilier qui, lorsqu'il connaît un épisode de baisse des prix va réduire proportionnellement la part des droits de mutation d'une part mais surtout voir une baisse conséquente du volume du nombre de transactions d'autre part.

² OCDE (2015), Études économiques de l'OCDE Belgique : Synthèse février 2015, <https://www.oecd.org/fr/economie/etudes/Belgique-2020-OCDE-etude-economique-synthese.pdf> , p.61

³ OCDE (2020), Études économiques de l'OCDE Belgique : Synthèse février 2020, <https://www.oecd.org/fr/economie/etudes/Belgique-2020-OCDE-etude-economique-synthese.pdf> , p.29

⁴ PARLEMENT BRUXELLOIS (2021), Budget des recettes et des dépenses pour l'année budgétaire 2022, Exposé général, <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2021-22/143209/images.pdf>, consulté le 15/01.2022, p. 10

Il semble donc plus opportun d'accroître la part des recettes venant de l'IPP en favorisant l'établissement de plus de propriétaires occupants sur le territoire de la Région, ceux-ci contribuant statistiquement de manière plus importante à la fiscalité Bruxelloise.

L'abattement existant, comme indiqué à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, institué par l'ordonnance du 12 décembre 2016, instaurant un abattement de 175.000 euros sur les ventes de biens immobiliers va déjà dans le bon sens en ayant pour volonté d'encourager l'accès à la propriété pour les Bruxellois. Ainsi, en 2019, ce sont 7.593 ménages bruxellois qui se sont vus accorder l'abattement des droits d'enregistrement, représentant une non recette de 166 millions d'euros pour les finances régionales alors qu'en 2020, il s'agissait de 6.605 ménages pour un montant de droits d'enregistrement exemptés de près 144 millions d'euros.

Les auteurs de la présente proposition jugent que cet abattement n'est plus suffisant pour obtenir les résultats escomptés en matière d'incitation à l'installation en Région de Bruxelles-Capitale au vu des chiffres récents de l'évolution de la migration inter-régionale. Une politique plus incitative nous semble nécessaire pour maintenir les objectifs louables de cette mesure.

La lutte contre l'exode des "classes moyennes contributives" vers les autres régions de notre pays a toujours fait partie des objectifs de notre Région, cela était d'ailleurs l'élément central du Plan Régional de Développement de 1995. Au vu des différents indicateurs évoqués ci-dessus, il semble utile de trouver de nouvelles mesures permettant de continuer à lutter contre ce phénomène. Un autre enjeu important, à côté de la fuite de la classe moyenne est l'urgence climatique. A cet égard, la Région de Bruxelles-Capitale s'est fixée comme objectif d'atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2005 et au moins 90% en 2050 afin d'atteindre la neutralité carbone.

Ces objectifs 2030-2050 ne seront atteints que moyennant la mise en œuvre de politiques et mesures plus ambitieuses.

Le CO₂ - le gaz à effet de serre le plus produit par les activités humaines et responsable de 63 % du réchauffement de la planète causé par l'homme - représente en Région de Bruxelles-Capitale 90% du total des émissions de gaz à effet de serre. Il est émis lors de la combustion d'énergies fossiles dans les bâtiments résidentiels et tertiaires pour la production de chauffage qui est responsable de 62% des émissions directes de CO₂.

Par conséquent, le secteur des bâtiments étant le premier responsable des émissions de CO₂ dans notre Région, la priorité est d'agir sur (1) l'isolation de l'enveloppe du bâtiment pour réduire les besoins en énergie, (2) l'installation de système de chauffage efficace (meilleur rendement) et décarbonné et (3) le développement des sources d'énergie renouvelables.

Pour inciter les investissements économiseurs d'énergie, il faut mettre en œuvre des mécanismes d'aide directe qui interviennent dans les moments opportuns pour stimuler l'entame de projets de rénovation. Ces moments tels que les changements de propriétaires (achat/vente, succession, etc.), les changements d'utilisation ou encore, dans une moindre mesure, les changements de locataires.

Ces moments, généralement repris sous l'appellation « moments charnières », sont propices à la rénovation⁵ pour différentes raisons :

- la rénovation énergétique est plus abordable lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre d'une démarche de rénovation globale. Or, une telle démarche est régulièrement entreprise après l'achat d'un bâtiment, un changement de propriétaires et/ou un changement d'utilisation ;
- dans certains cas des financements conséquents sont mobilisés et/ou disponibles lors de changement de propriétaire (achat, don, succession, ...) et lors de changement d'utilisation ;

⁵ Conseil Central de l'Économie, « diagnostic du parc de bâtiment et des principaux obstacles à la rénovation », 26 janvier 2021, p.11.

- l'introduction d'une obligation de rénovation lors de l'achat ou d'un changement d'utilisation favorise la prise en compte des dépenses de rénovation énergétique dans l'établissement du plan de financement global et encourage les acheteurs/propriétaires à tenir encore davantage compte de la performance énergétique du bâtiment au moment de l'achat / du changement d'utilisation.

Compte tenu de ces éléments, les auteurs de la présente proposition estiment opportun de mobiliser l'outil qu'est la modulation des droits d'enregistrement pour déclencher la décision de rénover dans le sens d'une amélioration de l'efficacité énergétique.

Pour ce faire, la présente proposition d'ordonnance modificative vise à modifier plusieurs leviers sur le plan de la fiscalité des droits d'enregistrement à savoir la diminution du taux de base pour une habitation unique propre à 10 % en lieu et place des 12,5 %. Cette mesure est complétée par une diminution à 5 % qui conditionnée en cas d'engagement à la rénovation énergétique du bien occupé à titre principal. Pour favoriser l'accès à la propriété, un saut du montant d'abattement de 175.000 euros à 222.000 soit une économie de jusqu'à 26.640 euros (contre 21.875 euros aujourd'hui) suivie d'une indexation annuelle de l'abattement en fonction de l'indice des prix aux logements ; un saut du plafond admissible pour profiter de l'abattement fixé à 500.000 euros à 641.500 euros (moyenne des prix médians des maisons 2/3 façade et 4 façades au 1er semestre 2020) suivie d'une indexation annuelle sur base de l'indice des prix aux logements.

Diminution du taux de base pour une habitation unique propre jusqu'à 5 % en cas d'engagement à la rénovation énergétique du bien occupé à titre principal

Comme expliqué supra, la volonté de diminuer globalement le taux de base pratiqué à 10 % pour tous les acquéreurs rejoint la volonté de réduire la concurrence fiscale entre régions. Pour aller plus loin, la présente proposition d'ordonnance modificative prévoit d'inclure une réduction supplémentaire du taux en cas de rénovation.

En effet, comme le relève le Conseil Central de l'Économie, dans la plupart des études disponibles, « le coût moyen estimé d'une rénovation profonde varie entre 47.055 et 100.000 euros. Bien que des incertitudes sur le montant moyen d'une rénovation profonde subsistent, il est clair qu'une partie de la population belge (ménages économiquement faibles, personnes âgées, jeunes ménages, locataires, ...) n'a pas accès à des moyens financiers suffisants pour se permettre de tels investissements »⁶

Le coût élevé des investissements liés à la rénovation énergétique en profondeur et le manque de moyens financiers disponibles constituent l'un des principaux obstacles à la prise de décision d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

Des instruments économiques tels que la modulation des droits d'enregistrement peuvent pourtant être des instruments efficaces pour promouvoir les changements de comportements et/ou les investissements dans la rénovation des bâtiments existants. Ces instruments peuvent renforcer l'attractivité et la rentabilité - en réduisant le temps de retour sur investissement - des opérations de rénovations énergétiques et ainsi favoriser l'émergence d'un signal-prix, propice au passage à l'acte. C'est ce que la Région flamande a préconisé en permettant une réduction du taux des droits d'enregistrement jusqu'à 1 %. Cette mesure est favorable également pour les propriétaires bailleurs. En effet, en Région de Bruxelles-Capitale, près de 60% des ménages bruxellois louent le bien qu'ils occupent et 71 % des ménages résident en appartement.

Les performances énergétiques des bâtiments sont souvent moins bonnes dans le secteur locatif qu'au sein des logements occupés par leur propriétaire, suite au manque d'investissement des propriétaires bailleurs.

Dans le cas de la rénovation d'un logement mis en location, les propriétaires bailleurs ne bénéficient pas des économies d'énergie réalisées grâce à leur investissement qui en définitive profitent aux locataires via une baisse de leurs charges énergétiques (on parle dans ce cas de dilemme propriétaire-locataire ou de « split incentive ».).

⁶ Conseil Central de l'Économie, « diagnostic du parc de bâtiment et des principaux obstacles à la rénovation », 26 janvier 2021, p.20

D'autre part, les locataires ont en général un profil socio-économique moins robuste que celui des propriétaires et ont un revenu disponible médian inférieur. Comme le souligne le Conseil central de l'économie, « en Belgique, le taux de pauvreté chez les locataires est quatre fois plus important que celui des propriétaires occupants ».

Les locataires habitent plus fréquemment dans des immeubles à appartements en copropriétés, qui sont confrontés à une multiplicité des profils des acteurs, entravant davantage la prise de décision et l'entame de projet de rénovation.

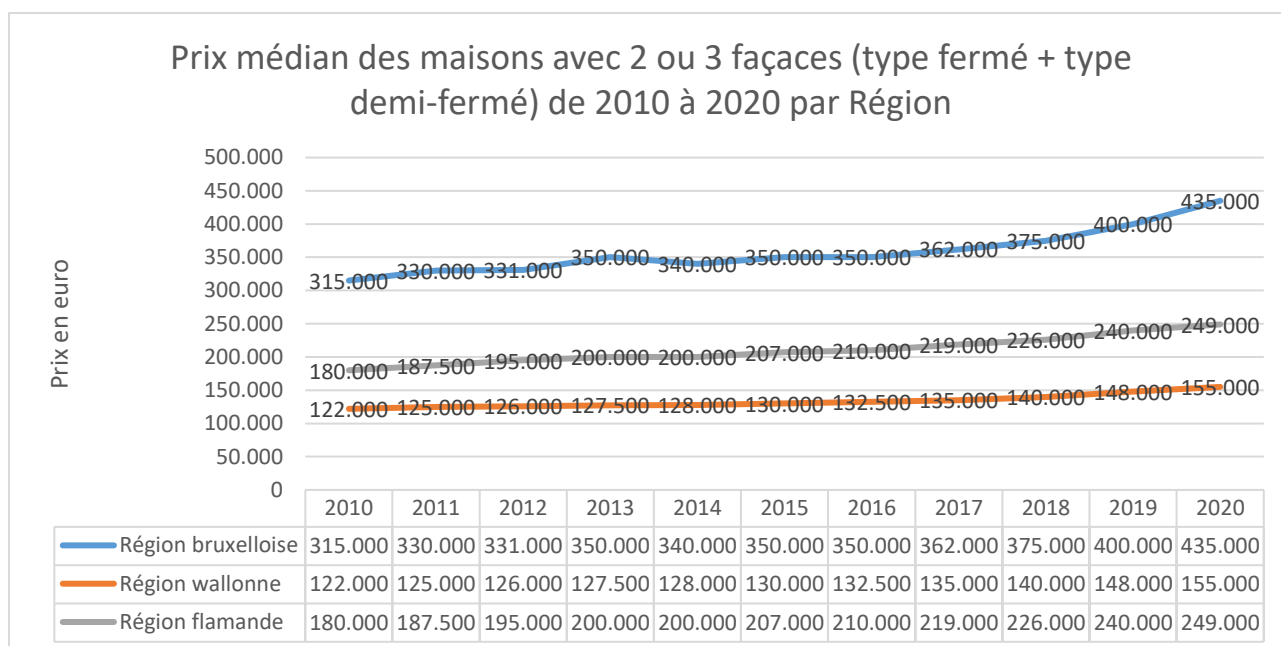
Outre sa contribution aux objectifs climatiques et énergétiques, la rénovation du parc de logements mis en location permettra également de contribuer à la lutte contre la précarité énergétique, ainsi que d'améliorer les conditions de vie d'une partie de la population. Les effets incitatifs des mécanismes actuellement mis en place (prime énergie, prime à la rénovation, prêt vert) pour améliorer l'efficacité énergétique du parc de logement bruxellois mis en location s'avèrent, à eux seuls, inefficaces.

D'où la nécessité de mettre en place des mécanismes permettant l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier en ciblant plus spécifiquement les biens mis en location.

Saut du montant d'abattement et du plafond et introduction l'indexation sur base l'indice du prix au logement

L'évolution du prix de l'immobilier en Région bruxelloise suscite notamment l'interrogation auprès des notaires quant à l'abattement pour habitation unique prévu sur les droits d'enregistrement pour les biens de moins de 500 000 euros. Les auteurs de la présente proposition d'ordonnance soutiennent le principe de l'abattement car celui-ci permet l'équité entre candidats propriétaires occupants dans le cadre d'une première acquisition. En effet, l'abattement permet aussi de convaincre les Bruxellois de rester dans notre région, tout comme il peut inciter certains acheteurs sensibles au régime fiscal bruxellois à venir habiter dans notre Région. Compte tenu de ce qui précède, ce qui pose problème c'est bien le seuil d'abattement ainsi que le plafond applicables.

En effet, tant le seuil que le plafond ont été fixés au travers de l’ordonnance du 14 décembre 2017 quand le prix médian était de 374 750 euros et ils n’épousent plus aucune réalité dans la mesure où celui-ci n’a pas fait l’objet d’une indexation intégrant l’évolution du marché immobilier. Pour ne prendre qu’un seul exemple à savoir le prix médian des maisons 2 ou 3 façades, il est fort à parier que le plafond pour profiter de l’abattement soit dépassé par le prix médian du marché à très court terme comme le démontre la figure suivante :



Source : Statbel

Impact d’une réduction du taux de base à 5 %

L’abaissement du taux de base de 12,50 p.c. à 10,00 p.c. couplé au rehaussement du plafond admissible afin de profiter de cet abattement permet de réduire la concurrence fiscale entre Régions. En effet, cette dernière s’est particulièrement accrue avec la Région flamande dans laquelle, pour rappel, est enclavée la Région bruxelloise.

Par ailleurs, une réduction du taux à 5% permet aux acquéreurs d’investir le gains acquis dans la rénovation PEB de l’habitation.

À titre illustratif, dans le cas de l’acquisition d’un bien d’une valeur moyenne de 350.000 EUR, l’acquéreur d’un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l’habitation en vue d’y établir sa résidence principale devra s’acquitter d’un droit d’enregistrement de 8.750 euros si l’habitation acquise est soumise à des travaux de rénovation énergétique.

L'acquéreur bénéficie ainsi de 13.125 EUR de réduction supplémentaire par rapport au régime fiscal actuel qu'il pourra investir dans la rénovation PEB de son bien. L'avantage total (abattement + taux réduit) est porté à 35.000 EUR.

Droit actuel				Droits avec travaux PEB			
Montant	Droit 12,5%	Droit après abattement	Avantage	Droit 5%	Droit après abattement	Avantage supplémentaire	Avantage total
200 000 €	25 000 €	3 125 €	21 875 €	10 000 €	1 250 €	1 875 €	23 750 €
250 000 €	31 250 €	9 375 €	21 875 €	12 500 €	3 750 €	5 625 €	27 500 €
300 000 €	37 500 €	15 625 €	21 875 €	15 000 €	6 250 €	9 375 €	31 250 €
350 000 €	43 750 €	21 875 €	21 875 €	17 500 €	8 750 €	13 125 €	35 000 €
400 000 €	50 000 €	28 125 €	21 875 €	20 000 €	11 250 €	16 875 €	38 750 €
450 000 €	56 250 €	34 375 €	21 875 €	22 500 €	13 750 €	20 625 €	42 500 €

Cet immeuble acquis par une personne physique en vue de le mettre en location fera également l'objet d'un taux de droits d'enregistrement réduit à 5%. L'acquéreur devra donc s'acquitter d'un droit d'enregistrement de 17.500 euros si l'habitation acquise est soumise à des travaux de rénovation énergétique. L'acquéreur-bailleur bénéficie ainsi d'un avantage total de 26.250 EUR qu'il pourra investir dans la rénovation PEB de son bien.

Bailleur	Droit 12,5%	Droit 5%	Avantage bailleur
150 000 €	18 750 €	7 500 €	11 250 €
175 000 €	21 875 €	8 750 €	13 125 €
200 000 €	25 000 €	10 000 €	15 000 €
250 000 €	31 250 €	12 500 €	18 750 €
300 000 €	37 500 €	15 000 €	22 500 €
350 000 €	43 750 €	17 500 €	26 250 €
400 000 €	50 000 €	20 000 €	30 000 €
500 000 €	62 500 €	25 000 €	37 500 €

Sur le financement de la mesure et les effets retour

Le coût à charge des finances publiques régionales de ces différents mesures fiscales est à terme compensé par l'effet retour. L'Agence Internationale de l'Énergie a tenté de recenser les différents co-bénéfices associés à l'efficacité énergétique.

Pour les pouvoirs publics, à côté des avantages liés à la sécurité d'approvisionnement énergétique et à la réduction de l'impact climatique, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments présente de nombreux avantages macroéconomiques et permet l'amélioration des finances publiques ainsi que la réduction des coûts des entreprises. Par ailleurs, les différents outils développés et l'évaluation régulière de la stratégie permettent d'avoir une meilleure connaissance du parc, de l'impact des politiques menées.

Le Service fédéral Changements climatiques a chargé les chercheurs de CLIMACT, du Bureau fédéral du Plan, d'Oxford Economics et le Prof. Bréchet (UCL) d'étudier les impacts macroéconomiques sur la croissance, l'emploi, la compétitivité et les co-bénéfices des scénarios d'investissement (<http://www.climat.be/2050/fr-be/analyse-de-scenarios/>)

La rénovation des bâtiments fait généralement appel à de la main d'œuvre locale. L'accélération du taux de rénovation profite ainsi à la création d'activité (emplois directs et indirects) pour le secteur de la construction, constitué en grande partie de PME.

L'étude menée récemment sur les impacts macro-économiques de la transition bas carbone en Belgique montre que la transition peut mener à une création nette d'emplois, de l'ordre de 80 000 emplois en 2030 en Belgique par rapport à un scénario à politique inchangée. Avec 27 000 emplois annuels additionnels, c'est dans la construction que le plus grand nombre de nouveaux emplois directs est attendu.

Une impulsion nouvelle de la demande adressée au secteur de la construction d'un million d'euros se traduirait par la création de 6,4 emplois directs, auxquels il faut ajouter 7,1 emplois indirects, soit au total 13,5 emplois par million investi dans le secteur. Investir dans la rénovation pourrait conduire à la création de plusieurs milliers d'emplois, tout en induisant des effets positifs sur l'économie.

En définitive, l'amélioration substantielle des performances énergétiques des bâtiments aura un impact positif sur les finances publiques (augmentation des recettes fiscales et de la réduction des dépenses publiques).



Parlement bruxellois

Commentaire des articles

Article 1er

Cet article n'appelle aucun commentaire particulier

Article 2

Cet article vise à définir les termes « indice des prix au logement » et « performances énergétiques »

Article 3

Ce article vise à réduire le taux de base de 12,5 p.c. à 10 p.c.

Article 4

Cet article vise à augmenter le montant de l'abattement applicable

Article 5

Cet article vise à augmenter le montant du plafond applicable

Article 6

Cet article vise à introduire l'indice des prix du logement afin de procéder annuellement à une indexation tant de l'abattement que du plafond.

Article 7

Cet article n'appelle aucun commentaire particulier

Article 8

Cet article habilite le Gouvernement a fixé l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.



Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale

PROPOSITION D'ORDONNANCE MODIFICATIVE

visant à modifier l'Ordonnance modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe afin de renforcer l'attractivité de la Région bruxelloise pour les classes moyennes

Déposée en mars 2022 par

Alexia BERTRAND (F)
Clémentine BARZIN (F)
Gaëtan VAN GOIDSENHOVEN (F)
Françoise SCHEPMANS (F)
David WEYTSMAN (F)
Latifa AÏT BAALA (F)
David LEISTERH (F)

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la constitution.

Article 2

Au sens de la présente ordonnance, il faut entendre par

- « indice des prix au logement tel que défini par Statbel » :
 - L'indice des prix des logements mesure l'évolution des prix des propriétés résidentielles neuves ou existantes, quel que soit leur utilisation ou leur propriétaire précédent
 - Inflation - indice des prix des logements : L'inflation est définie comme le rapport entre la valeur de l'indice de l'immobilier pour un trimestre donné et l'indice de ce même trimestre lors de l'année précédente.
 - Pondération - indice des prix des logements : Poids dans l'indice des prix des logements défini sur base des comptes nationaux (formation brute de capital fixe en logement) et du montant total des transactions immobilières portant sur des propriétés résidentielles.

-

- « Performance énergétique d'un bâtiment (PEB) », la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment tel que défini à l'article 2.1.1. de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie.

Article 3

A l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié par les ordonnances du 10 février 2006 et du 22 novembre 2012, les mots « 12,5 p.c. » sont remplacés par les mots « 10,00 p.c. »

Article 4

A l'article 46 bis du même Code, le montant « 175.000 » est remplacé par le montant « 222.000 ».

Article 5

A l'article 46 bis du même Code, le montant « 500.000 » est remplacé par le montant « 641.000 »

Article 6

A l'article 46 bis, il est inséré un 3^e alinéa rédigé comme suit : « Les montants repris dans le deux alinéas précédents sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix au logement. »

Article 7

Un article 46ter est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié par les ordonnances du 10 février 2006 et du 22 novembre 2012, rédigé comme suit :

« **Article 46ter.** Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. en cas d'acquisition 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 qui satisfait aux conditions suivantes :

1° L'habitation acquise est soumise à des travaux de rénovation énergétique qui rencontrent à minima les exigences PEB fixées par le Gouvernement.

Les niveaux minima à atteindre pour chaque catégorie de travaux d'amélioration de la performance énergétique sont précisés par arrêté et concernent :

1. Les travaux d'isolation thermique des toitures conformes aux prescriptions arrêtées par le Gouvernement ;

2. Les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur conformes aux prescriptions arrêtées par le Gouvernement ;
3. Les travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur conformes aux prescriptions arrêtées par le Gouvernement ;
4. Les travaux de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de remplacement de systèmes de production d'eau chaude sanitaire conformes aux prescriptions fixées par le Gouvernement ;
5. Les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable conformes aux prescriptions fixées par le Gouvernement ;
6. Les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable conformes aux prescriptions fixées par le Gouvernement.

3° Le montant de l'immeuble sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent, n'excède pas 641.000 euros.

4° L'acquéreur doit, dans un délai de trois ans à partir de la date de la signature de l'acte d'acquisition authentique produire un certificat de performance énergétique d'où il ressort que les travaux de rénovation auxquels l'habitation acquise a été soumise permettent à l'habitation de répondre aux exigences PEB visées au 1°.

S'il s'avère que les conditions visées ne sont pas satisfaites, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la réduction du taux du droit. »

Article 8

Le Gouvernement fixe l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Annexe 1

Droits d'enregistrement – Comparatif entre Régions

Droits actuels RBC				Droits avec travaux PEB				Droits en Flandre			Droits en RW	
Montant	Droit 12,5%	Droit après abattement	Avantage	Droit 5%	Droit après abattement	Avantage supplémentaire	Avantage total	Droit 12%	Droit 3%	Droit 1% si PEB	Droit 12,5%	Droit après abattement
200.000 €	25.000 €	3.125 €	21.875 €	10.000 €	1.250 €	1.875 €	23.750 €	24.000 €	6.000 €	2.000 €	25.000 €	22.500 €
250.000 €	31.250 €	9.375 €	21.875 €	12.500 €	3.750 €	5.625 €	27.500 €	30.000 €	7.500 €	2.500 €	31.250 €	28.750 €
300.000 €	37.500 €	15.625 €	21.875 €	15.000 €	6.250 €	9.375 €	31.250 €	36.000 €	9.000 €	3.000 €	37.500 €	35.000 €
350.000 €	43.750 €	21.875 €	21.875 €	17.500 €	8.750 €	13.125 €	35.000 €	42.000 €	10.500 €	3.500 €	43.750 €	41.250 €
400.000 €	50.000 €	28.125 €	21.875 €	20.000 €	11.250 €	16.875 €	38.750 €	48.000 €	2.000 €	4.000 €	50.000 €	47.500 €
450.000 €	56.250 €	34.375 €	21.875 €	22.500 €	13.750 €	20.625 €	42.500 €	54.000 €	13.500 €	4.500 €	56.250 €	53.750 €

L'acquéreur d'une habitation propre et unique d'une valeur d'achat de 350.000 EUR qui s'engage à effectuer des travaux PEB devra payer des droits d'enregistrement d'un montant de :

- 3.500 EUR en Flandre
- 41.250 EUR en Wallonie

8.750 EUR en RBC selon la proposition du MR **contre 21.875 EUR actuellement.**

L'acquéreur bailleur du même immeuble qui s'engage à effectuer des travaux PEB devra payer des droits d'enregistrement d'un montant de :

- 42.000 EUR en Flandre
- 43.750 EUR en Wallonie

17.500 EUR en RBC **contre 43.750 EUR actuellement**