



A Company of the ERGO Group



D.A.S. LEGAL ADVISORS VOUS CONSEILLEMENT !

Service
BOX

Droits d'enregistrement réduits et cas de force majeure ?

Vous achetez à deux une maison ou un appartement. En Flandre, vous pouvez bénéficier de droits d'enregistrement réduits, pour autant que vous réunissiez un certain nombre de conditions, comme celle qui consiste à avoir, pendant une période minimum, votre résidence principale à l'adresse du bien ainsi acquis. Mais que se passerait-il si vous veniez à vous séparer avant la fin de la période imposée ? Devriez-vous rembourser la différence ? Qu'en est-il à Bruxelles et en Wallonie ?

La question est de savoir si la rupture du mariage ou de la cohabitation peut être considérée comme un cas de force majeure – seule la force majeure permettant en effet d'éviter d'avoir à s'acquitter d'amendes ou d'un supplément de droits.

Elle a été posée à la Cour d'appel de Gand, qui y a répondu dans un arrêt du 18/11/2008. D'après la Cour, le divorce/la séparation des cohabitants est bien un cas de force majeure : il serait injuste d'exiger des acquéreurs qu'ils occupent l'habitation, dès lors que le lien entre eux a disparu.

L'administration fiscale a fini par accepter la position de la Cour d'appel de Gand : le service flamand des impôts avalise donc la force majeure comme un principe général de droit. L'administration fiscale a depuis admis que si l'engagement de conserver pendant une durée minimum la résidence principale/le domicile à l'adresse du bien acquis, ne peut être tenu par suite d'un changement de la composition du ménage des acquéreurs (un divorce, par exemple), cette situation peut être considérée comme un cas de force majeure,

qui autorise la conservation du tarif réduit. Dans le cas d'une cohabitation, le contribuable doit toutefois pouvoir démontrer que la relation se caractérisait par une certaine stabilité.

Est-ce également le cas à Bruxelles et en Wallonie ?

La Région de Bruxelles-Capitale encourage elle aussi l'acquisition d'une habitation propre (cette mesure ne vise pas le terrain) par l'octroi d'un abattement fiscal sur les droits d'enregistrement, à condition, ici également, que le ou les acquéreurs s'installent dans les lieux pendant une période minimum. Par contre, l'administration fiscale refuse de tenir compte d'un éventuel changement de situation du ménage : si la résidence principale n'est pas établie dans l'habitation pendant cinq années ininterrompues, l'abattement doit être intégralement remboursé. Les conditions sont donc beaucoup plus strictes qu'en Flandre.

En Région Wallonne, il existe également un système de réduction des droits d'enregistrement.

Parmi les conditions figure l'obligation d'être inscrit dans le registre de la population à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription doit être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

Si cette condition n'est pas respectée mais que le non respect découle d'un cas de force majeure, la réduction reste acquise.

L'on pourrait donc également tenter, en Région Wallonne, de faire appel à la jurisprudence de la Cour d'appel de Gand.



Berdien VAN DEN ABEELE
Legal advisor