

06 Mar 2023 -08:58

Droits d'enregistrement : le Médiateur fédéral avertit « Attention à ne pas perdre votre avantage fiscal ! »

Si vous achetez une maison ou un appartement, vous pouvez, sous certaines conditions, payer moins de droits d'enregistrement. Quelles conséquences si, par exemple, vous quittez le logement que vous avez récemment acheté avant la fin du délai imposé ? À la suite de plusieurs plaintes, le Médiateur fédéral a enquêté sur la manière dont des personnes doivent rembourser leur avantage fiscal sur les droits d'enregistrement. Le SPF Finances ne les informe pas assez des conséquences. Certaines personnes doivent subitement payer près de 30 000€. Le Médiateur fédéral a transmis au SPF Finances, au Parlement fédéral et au ministre des Finances un rapport d'enquête concernant Bruxelles et la Wallonie.

À Bruxelles et en Wallonie, c'est le SPF Finances qui perçoit les droits d'enregistrement. Chaque année, environ 1 000 personnes doivent rembourser l'abattement (à Bruxelles) ou la réduction (en Wallonie) qu'elles ont reçu sur les droits d'enregistrement à l'achat de leur maison ou appartement. Elles n'ont pas respecté les conditions car soit elles ont quitté leur logement avant la fin du délai imposé, soit elles ne s'y sont pas domiciliées dans les temps.

Le Médiateur fédéral reçoit des plaintes sur la manière dont les personnes doivent rembourser l'avantage fiscal et payer l'amende. Elles se plaignent surtout du manque d'information fournie par le SPF Finances et des difficultés qu'elles rencontrent pour rembourser subitement un montant qui peut monter jusqu'à 30 000€. Le Médiateur fédéral a transmis un rapport d'enquête au SPF Finances, au Parlement fédéral et au ministre des Finances. Il contient 9 recommandations destinées entre autres à avertir les personnes qui achètent un bien et à offrir plus de souplesse dans les plans de paiement.

Meilleure information

Le Médiateur fédéral constate que le SPF Finances n'informe pas suffisamment les nouveaux acheteurs des conditions liées à l'abattement ou la réduction. Des travaux de rénovation durent parfois plus longtemps que prévu. Certains oublient qu'ils doivent respecter les conditions ou n'ont pas conscience des conséquences s'ils ne se domicilient pas dans leur logement dans le délai. Pour ces personnes, le SPF Finances devrait leur envoyer un rappel avant la date limite, comme le fait le *Vlaamse Belastingdienst* en Flandre.

Le SPF Finances n'informe pas non plus toujours suffisamment à propos de l'importante amende supplémentaire que risquent les personnes qui ne remboursent pas l'avantage fiscal.

Plans de paiement plus longs

Certaines personnes doivent rembourser jusqu'à 30 000€ au SPF Finances et beaucoup ne peuvent pas rembourser ce montant en une seule fois. Le Médiateur fédéral constate qu'en général, le plan de paiement que le SPF Finances accorde n'est pas adapté à la situation financière de la personne. Le plan de paiement peut aussi varier en fonction du bureau auquel la personne s'adresse, allant de 12 mois jusqu'à 36 mois.

Pour les personnes qui rencontrent d'importantes difficultés pour rembourser, le SPF Finances pourrait être plus souple et accorder un plan de paiement jusqu'à 60 mois, comme c'est le cas pour le remboursement d'une dette d'impôt.

Égalité de traitement

L'absence de procédures claires et uniformes pose également problème. À côté des cas de force majeure, le SPF Finances dispose d'un pouvoir de grâce pour renoncer à une amende. Mais les règles varient d'un bureau à l'autre et aucune information n'est communiquée sur l'existence de cette procédure. Le SPF Finances doit pouvoir garantir l'égalité de traitement entre les personnes concernées.

|| Les acheteurs doivent être prudents et s'informer des conditions pour continuer à bénéficier de l'avantage fiscal. À Bruxelles, le montant à rembourser sur les droits d'enregistrement grimpe jusqu'à près de 30 000€. Le SPF Finances devrait au moins rappeler aux acheteurs leurs obligations avant qu'il ne soit trop tard. Ce rappel éviterait de créer des situations problématiques comme

|| nous le constatons dans les plaintes.

Jérôme Aass et David Baele
médiateurs fédéraux

Le SPF Finances s'est engagé à mettre en œuvre les recommandations du Médiateur fédéral.

> Lire le [rapport « Droits d'enregistrement : récupération des avantages fiscaux par le SPF Finances à Bruxelles et en Wallonie »](#)

Le Médiateur fédéral
Rue de Louvain 48 bte 6
1000 Bruxelles
Belgique
02 289 27 27
<http://www.mediateurfederal.be>

Pierre Charlot
Responsable communication FR
0497 33 75 29
02 289 27 39
pierre.charlot@mediateurfederal.be

Herlinde Martens
Communication NL
+32 2 289 67 59
+32472984212
herlinde.martens@federaalombudsman.be