

Art. 5. Modification de la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

La loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement est modifiée comme suit :

1° L'article 1^{er} est remplacé par le libellé suivant :

« Art. 1^{er}. (1) Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire, documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, à tout acquéreur-investisseur, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) Lors de l'acquisition par un acquéreur-investisseur d'un immeuble destiné à servir d'habitation à un locataire documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, il est accordé sous les limites et conditions déterminées aux articles 2 à 12, à tout acquéreur-investisseur, un crédit d'impôt portant sur les droits d'enregistrement et de transcription, appelé « crédit d'impôt location. ».

2° Il est inséré un article 11*bis*, libellé comme suit :

« Art. 11*bis*. En cas de non-respect des conditions visées aux articles 7 à 9, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 10, points 1° et 2° sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}.

Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement. »

3° Il est inséré un article 12*bis*, libellé comme suit :

« Art. 12*bis*. Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale. »

4° L'intitulé du chapitre 2 est remplacé par l'intitulé suivant :

« Chapitre 2 – Mesures temporaires en matière de droits d'enregistrement et de transcription des actes notariés immobiliers »

5° L'article 13 est remplacé par le libellé suivant :

« Art. 13. (1) Lors de l'acquisition par un acquéreur d'un immeuble destiné à servir d'habitation personnelle, documentée par acte notarié passé entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025, il est accordé sous les limites et conditions déterminées par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, une réduction de la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement et de transcription de 50 pour

cent. La requête afférente de la réduction de la base d'imposition doit être contenue dans l'acte notarié d'acquisition.

(2) Pour les acquisitions d'immeubles destinés à servir d'habitation documentées par acte notarié passé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, visé par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, est de 40 000 euros. ».

5° Il est inséré un article 13*bis*, libellé comme suit :

« Art. 13*bis*. En cas de non-respect des conditions visées aux articles 10 et 11 de la loi précitée du 30 juillet 2002, ainsi que dans le cas où les constats visés à l'article 12, lettres a) et b), de la loi précitée du 30 juillet 2002 sont effectués, un redressement de la base imposable prise en compte pour la détermination du montant des droits d'enregistrement et de transcription est effectué. Dans ce cas, les droits d'enregistrement et de transcription sont dus sur base de la base d'imposition non réduite en application de l'article 13, paragraphe 1^{er}.
Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement. »

6° Il est inséré un article 13*ter*, libellé comme suit :

« Art. 13*bis*. Les bénéficiaires de la réduction de la base imposable ayant procédé à des acquisitions entre le 1^{er} octobre 2024 et l'entrée en vigueur de la présente loi sont obligés d'adresser une demande écrite au receveur compétent en vue d'un recalcul éventuel des droits. Ils signent, en présence du receveur, une déclaration ayant pour objet l'acceptation des conditions d'octroi de la faveur fiscale. »

Commentaire des articles

Ad. xx

Le nouveau paragraphe 1 de l'article 1^{er} vise à réduire de moitié la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription sur les acquisitions visées dans le chapitre 1^{er} de la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement. Cette réduction de la base taxable sera applicable pour les acquisitions visées, documentées par un acte notarié passé entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025. Le bénéfice de la réduction de la base imposable est soumis aux mêmes conditions que celles qui sont d'application pour l'octroi du crédit d'impôt location.

Le paragraphe 2 reprend le libellé de l'actuel article 1^{er} de la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

Ensuite, est inséré un article 11*bis*, qui a pour vocation de prévoir, également sous les mêmes conditions que celles applicables pour le crédit d'impôt location aux articles 7 à 9 ainsi qu'à l'article 10, points 1° et 2° la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement, le remboursement de l'avantage fiscal résultant de la réduction de la base taxable en cas de non-respect de ces conditions. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

S'agissant de l'introduction d'une faveur fiscale nouvelle en cours d'année, l'article 12*bis* prévoit que les demandeurs de la réduction de la base imposable pouvant en bénéficier rétroactivement se présentent auprès du bureau compétent, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions d'octroi de la faveur fiscale.

Ad. yy

Le rajout du paragraphe 1 à l'article 13 nécessite l'adaptation du titre du Chapitre 2.

Le nouveau paragraphe 1 de l'article 13 vise à réduire de moitié la base imposable des droits d'enregistrement et de transcription sur les acquisitions visées dans la loi modifiée du 30 juillet 2002. Cette réduction de la base taxable sera applicable pour les acquisitions visées, documentées par un acte notarié passé entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 juin 2025.

Le paragraphe 2 reprend le libellé de l'actuel article 13 de la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

Ensuite, est inséré un article 13*bis*, qui a pour vocation de prévoir, également sous les mêmes conditions que celles applicables pour le crédit d'impôt aux articles 10 et 11 ainsi qu'à l'article 12, lettres a) et b) de la loi modifiée du 30 juillet 2002, le remboursement de l'avantage fiscal résultant de la réduction de la base taxable en cas de non-respect de ces conditions. Le recouvrement se fait comme en matière d'enregistrement.

S'agissant de l'introduction d'une faveur fiscale nouvelle en cours d'année, l'article 13*ter* prévoit que les demandeurs de la réduction de la base imposable pouvant en bénéficier rétroactivement se présentent auprès du bureau compétent, afin de signer une déclaration d'acceptation reprenant les conditions d'octroi de la faveur fiscale.

