

[fin](#)**Publié le : 2022-12-05****Numac : 2022034128**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

17 NOVEMBRE 2022. - Ordonnance modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. Dans l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 14 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les nombres « 175.000 » et « 500.000 » sont respectivement remplacés par les nombres « 200.000 » et « 600.000 » ;

2° à l'alinéa 2, le nombre « 500.000 » est remplacé par le nombre « 600.000 » ;

3° à l'alinéa 4, les nombres « 87.500 » et « 250.000 » sont respectivement remplacés par les nombres « 100.000 » et « 300.000 » ;

4° à l'alinéa 5, 2°, le point b) est remplacé par ce qui suit :

« b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46ter, dans les cinq ans :

- soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

- soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ; » ;

5° l'alinéa 7 est complété par la phrase suivante :

« Lorsque l'application de l'article 46ter a été demandée, il est tenu compte, pour apprécier si l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, b), a été respecté, d'un délai de cinq ans lorsque la condition visée à l'article 46ter, alinéa 4, 1°, n'a pas été respectée. » ;

6° à l'alinéa 8, les mots « les mêmes droits complémentaires sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, c), de l'alinéa 5. » sont remplacés par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, c). Ces droits complémentaires sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues complètes durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. ».

Art. 3. Dans le même Code, il est inséré un article 46ter rédigé comme suit :

« Art. 46ter. Pour l'application du présent article, il y a lieu d'entendre :

1° par « classe énergétique » : la ou les classe(s) énergétique(s) regroupées sous une même lettre exprimant le niveau de performance énergétique au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, telle(s) que déterminée(s) par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution des articles 2.2.2, § 1^{er}, et 2.2.12, § 3 du même Code ;

2° par « certificat PEB » : le certificat PEB au sens de l'article 2.1.1, 11°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.

La réduction de la base imposable visée à l'article 46bis, alinéas 1^{er} et 2, est majorée en cas d'amélioration

de la performance énergétique de l'immeuble acquis, selon les modalités et conditions fixées par le présent article.

Le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'alinéa 2 est égal à 25.000 euros pour chaque amélioration de classe énergétique réalisée. La majoration de la réduction de la base imposable est déterminée en fonction de l'amélioration de la performance énergétique mentionnée dans l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b).

La majoration de la réduction de la base imposable visée à l'alinéa 2 est subordonnée au respect, outre des conditions visées à l'article 46bis, alinéa 5, des conditions suivantes :

1° la performance énergétique de l'immeuble acquis est améliorée d'au moins deux classes énergétiques dans les cinq ans à compter :

- soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;
- soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

- a) mentionner les données relatives à la performance énergétique de l'immeuble acquis selon le certificat PEB valide le plus récent à la date de la convention d'acquisition, à savoir le numéro du certificat PEB, sa date d'émission et la classe énergétique reprise au certificat ;
- b) s'engager à satisfaire à l'obligation visée au 1°, en mentionnant l'amélioration des classes énergétiques, avec un minimum de deux, à prendre en compte pour la détermination du montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3 ;

3° le certificat PEB dont les données sont mentionnées au 2°, a), est joint au document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel.

La vérification du respect de la condition visée à l'alinéa 4, 1°, est réalisée en tenant compte de la classe énergétique reprise au certificat PEB visé à l'alinéa 4, 2°, a), et de la classe énergétique reprise au certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis à l'échéance du délai. Les acquéreurs sont tenus de communiquer ce certificat PEB dans un délai de six mois à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 4, 1°, au receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

S'il s'avère qu'une des conditions visées à l'article 46bis, alinéa 5, n'est pas respectée, les droits complémentaires et les amendes dus en application de l'article 46bis, alinéas 6, 7 ou 8, sont, selon le cas, également dus, en tenant toutefois compte du montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3.

S'il s'avère que les données mentionnées à l'alinéa 4, 2°, a), sont inexactes, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3, et d'une amende égale à la moitié de ces droits complémentaires, sans qu'elle puisse être inférieure à 625 euros.

S'il s'avère que l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b), n'est pas respecté, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3 et d'une amende égale à dix pour cent de ces droits sans qu'elle puisse, lorsque l'engagement qui n'a pas été respecté consiste à ne pas avoir amélioré la classe énergétique à concurrence du minimum visé à l'alinéa 4, 1°, être inférieure à 625 euros. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Art. 4. Dans l'article 212bis du même Code, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 13 décembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'alinéa 5, 1°, de cet article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46bis » sont remplacés par les mots « et, le cas échéant, de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'article 46ter n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'article 46bis, alinéa 5, 1°, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46bis et, le cas échéant, de l'article 46ter » ;

2° à l'alinéa 2, 2°, a), les mots « deux ans » sont remplacés par les mots « trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46ter, dans les cinq ans » ;

3° l'alinéa 2, 2°, est complété par les points c) et d) rédigés comme suit :

« c) le cas échéant, mentionner les informations visées à l'article 46ter, alinéa 4, 2°, a), et joindre à la demande motivée le document visé à l'article 46ter, alinéa 4, 3° ;

d) le cas échéant, s'engager à satisfaire à l'obligation visée à l'article 46ter, alinéa 4, 1°, selon les mêmes modalités que celles déterminées à l'alinéa 4, 2°, b), du même article. » ;

4° un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 4 et 5 :

« S'il s'avère que les données mentionnées à l'alinéa 2, 2°, c), sont inexactes, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au remboursement du montant restitué et au paiement d'une amende égale à la moitié de ce montant. » ;

5° à l'alinéa 5, devenant l'alinéa 6, les mots « les mêmes droits complémentaires, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, b), de l'alinéa 2. » sont remplacés par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable visée à l'article 46bis et, le cas échéant, sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'article 46ter, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 2, 2°, b). Les droits complémentaires dus sur le montant de la réduction de la base imposable visée à l'article 46bis sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues complètes durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. » ;

6° il est ajouté un alinéa 7 rédigé comme suit :

« S'il s'avère que l'engagement visé à l'alinéa 2, 2°, d), n'est pas respecté, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'article 46ter, alinéa 3, et d'une amende égale à dix pour cent de ces droits complémentaires. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Art. 5. Dans l'article 212ter du même Code, inséré par l'ordonnance du 10 février 2006 et modifié par l'ordonnance du 12 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « la réduction de la base imposable visée à l'article 46bis n'aurait pas été demandée ou n'aurait pas été obtenue » sont remplacés par les mots « les réductions de la base imposable visées aux articles 46bis ou 46ter n'auraient pas été demandées ou n'auraient pas été obtenues » ;

2° à l'alinéa 2, la première phrase est complétée par les mots «, et, le cas échéant, les mentions, déclarations et documents imposés par l'article 46ter, alinéa 4, 2° et 3° ».

Art. 6. Dans le même Code, il est inséré un article 212quater rédigé comme suit :

« Art. 212quater. Pour l'application du présent article, les définitions reprises à l'article 46ter, alinéa 1^{er}, sont applicables.

Lorsque l'amélioration de la performance énergétique atteinte à l'expiration du délai visé à l'article 46ter, alinéa 4, 1°, est supérieure à celle reprise à l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b), du même article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû s'il avait été tenu compte de l'amélioration de la ou des classes énergétiques dont il n'a pas été tenu compte pour la détermination du montant de la majoration de la réduction de la base imposable conformément à l'alinéa 3 du même article sont restitués.

La restitution est subordonnée à l'introduction d'une demande motivée contenant :

1° une copie de la relation de l'enregistrement qui a été mise sur le document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée ;

2° une copie du certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis au plus tard à l'échéance du délai visé à l'alinéa 4, 1°, du même article.

La demande de restitution doit être introduite conformément aux dispositions de l'article 217² dans les six mois à compter de l'échéance du délai visé à l'article 46ter, alinéa 4, 1°. La demande mentionne, le cas échéant, le numéro de compte bancaire sur lequel le montant des droits à restituer peut être versé. ».

Art. 7. Dans l'article 2.2.18 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 18 décembre 2020, l'alinéa 7 est complété par le 3°, rédigé comme suit :

« 3° la vérification du respect de la condition d'amélioration de la classe énergétique visée à l'article 46ter du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. ».

Art. 8. La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} avril 2023.

La réduction proportionnelle des droits complémentaires visée à l'article 46bis, alinéa 8, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ensuite de sa modification par l'article 2, 6°, est

également applicable aux ventes pour lesquelles la réduction de la base imposable visée à l'article 46bis, alinéas 1^{er} et 2, du même Code a été obtenue dont le délai visé à l'article 46bis, alinéa 5, 2^o, c), du même Code n'est pas échu, lorsque la condition visée à l'article 46bis, alinéa 5, 2^o, c), du même Code n'a pas été respectée à partir du 1^{er} avril 2023.

La réduction proportionnelle des droits complémentaires visée à l'article 212bis, alinéa 6, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ensuite de sa modification par l'article 4, 5^o, est également applicable aux ventes pour lesquelles la réduction de la base imposable visée à l'article 46bis, alinéas 1^{er} et 2, du même Code a été obtenue en application de l'article 212bis du même Code dont le délai visé à l'article 212bis, alinéa 2, 2^o, b), du même Code n'est pas échu, lorsque la condition visée à l'article 212bis, alinéa 2, 2^o, b), du même Code n'a pas été respectée à partir du 1^{er} avril 2023.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au Moniteur belge.

Bruxelles, le 17 novembre 2022.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

R. VERVOORT

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de la Mobilité, des Travaux publics et de la Sécurité routière,

E. VAN DEN BRANDT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Energie et de la Démocratie participative,

A. MARON

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

S. GATZ

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi et de la Formation professionnelle, de la Transition numérique et des Pouvoirs locaux,

B. CLERFAYT

Note

Documents du Parlement :

Session ordinaire 2022-2023

A-591/1 Projet d'ordonnance

A-591/2 Rapport

Compte rendu intégral :

Discussion et adoption : séance du mercredi 9 novembre 2022.

[debut](#)

Publié le : 2022-12-05

Numac : 2022034128