

ACHATS - VENTES - LOCATIONS - SYNDIC

POUR NOS VOISINS

FRANÇAIS



NOTRE EXPERTISE IMMOBILIÈRE À VOTRE SERVICE !



HABITER EN BELGIQUE, VOS AVANTAGES :

**Pas de taxe
habitation**

**Pas d'impôts
sur la fortune**

**Pas d'imposition
sur les loyers
perçus**

**Impôt foncier
nettement
inférieur
à la France**

**Meilleur rapport
qualité/prix
sur les
habitations**

LISTE DES TAXES ET IMPÔTS PRATIQUÉS EN BELGIQUE :

1. IMPÔTS :

Droits d'enregistrement au moment de l'achat

• En Wallonie :

Si le revenu cadastral est inférieur ou égal à 745€

Vous aurez droit à une réduction des droits d'enregistrement lors de l'achat de votre maison. Ils seront de 6% sur la première tranche de 160.353,61€. Cette réduction n'est accordée que si l'immeuble acquis est une unité d'habitation et l'unique bien possédé par l'acquéreur partout dans le monde, son conjoint ou son cohabitant légal au moment de l'acte. Pour en bénéficier, il suffira de vous domicilier dans l'immeuble acquis pendant une durée minimum de 3 ans.

Vous bénéficierez également d'un abattement de 20.000€, autrement dit, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur la dernière tranche de 20.000€ de l'achat de votre bien (ce qui correspond à une économie allant de 1200€ à 2500€).

Si le revenu cadastral est supérieur à 745€

Vos droits d'enregistrement lors de l'achat s'élèveront à 12,5%

• En Flandre :

Si le prix d'achat est inférieur ou égal à 200.000€

Depuis le 1er juin 2018, le taux est de 7%. Cette réduction n'est accordée que si l'immeuble acquis est une unité d'habitation et l'unique bien possédé par l'acquéreur partout dans le monde, son conjoint ou son cohabitant légal au moment de l'acte. Vous devrez également vous domicilier sur place dans un délai de 2 ans qui suit la date de la passation de l'acte.

Vous bénéficierez également d'un abattement de 80.000€, autrement dit, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur une tranche de 80.000€ de l'achat de votre bien (ce qui correspond à une économie allant jusqu'à 5.600€).

Si le prix d'achat est supérieur à 200.000€

Le taux est de 7%. Cette réduction n'est accordée que si l'immeuble acquis est une unité d'habitation et l'unique bien possédé par l'acquéreur partout dans le monde, son conjoint ou son cohabitant légal au moment de l'acte. Vous devez également vous domicilier sur place dans un délai de 2 ans qui suit la date de la passation de l'acte.

Cependant, vous ne bénéficierez pas de l'abattement de 80.000€

Dans tous les autres cas (achat de surface commerciale, garage, investissement locatif, achat d'un second bien, ...), vos droits d'enregistrement lors de l'achat s'élèveront à 10%.

Précompte immobilier - taxe foncière

Le revenu cadastral déterminera la taxe foncière que vous aurez à payer une fois par an. Dans le cas où votre revenu cadastral est inférieur à 745, vous aurez droit à une diminution de 25% sur celui-ci pour votre taxe annuelle. Quel qu'en soit le montant, cette taxe annuelle pourra toutefois être réduite si vous avez au moins deux enfants à charge (125€ par enfant). Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec votre notaire.



Impôt sur le revenu

Vous payez les impôts dans le pays dans lequel vous travaillez sauf pour l'ancien régime

Ancien régime :

Si vous travaillez ou percevez des allocations sociales en Belgique, vous devrez déclarer vos impôts en Belgique. Le régime des travailleurs frontaliers n'existe plus pour les résidents belges travaillant en France, et ce depuis le 1er janvier 2009. Ce régime existe encore pour les résidents français travaillant en Belgique et sera encore d'application jusqu'au 31/12/2033.

Les conditions sont les suivantes :

- Le travailleur doit déjà bénéficier du régime frontalier au 01/01/2012
- Le travailleur doit habiter la zone frontalière française et travailler au sein de la zone frontalière belge.
- Le travailleur ne peut quitter la zone frontalière plus de 30 jours (pour une formation ou autre).
- Ces conditions doivent être remplies sans interruption.

2. TAXES :

Taxes régionales

Mise en circulation :

Taxe unique à payer lorsque votre véhicule neuf ou d'occasion est mis en circulation pour la première fois en Belgique.

Roulage (véhicule) :

Taxe annuelle dont le montant varie en fonction de l'âge et de la puissance de votre véhicule. Cette taxe est l'équivalent de l'ancienne vignette en France.

Plus d'informations sur www.finances.belgium.be

Taxes locales

Immondices et eaux usées :

Taxe annuelle due par tout chef de ménage inscrit au registre de la population. Le paiement de cette taxe donne droit à des sacs poubelles gratuits. Certaines réductions et exonérations sont possibles en fonction de la commune.

Seconde résidence :

Taxe annuelle due par toute personne non inscrite au registre de la population. Le montant est fixé à 640€ par résidence.

Contactez la commune convoitée pour obtenir plus d'informations sur les taxes locales.



3. L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER :

Lors de votre achat, vous aurez à payer ce qu'on appelle communément les frais de notaire. Vous trouverez plus d'informations sur le site : www.notaire.be. Un simulateur y est également accessible.

Ces frais de notaire sont en fait composés de deux choses :

1. Les droits d'enregistrement
2. Les honoraires et frais du notaire + T.V.A.

Exemple pour une maison à 150.000€ en Wallonie

	AVEC ABATTEMENT		SANS ABATTEMENT
TAUX	6%	12,5%	12,5%
DROITS D'ENREGISTREMENT	9.000€	18.750€	18.750€
HONORAIRES	3.885,48€	3.885,48€	3.885,48€
TOTAL FRAIS	12.885,48€	22.635,48€	22.635,48€
ABATTEMENT	- 1.200€	- 2.500€	/
TOTAL PRIX + FRAIS	161.685,48€	170.135,48€	172.635,48€

Exemple pour une maison à 150.000€ en Flandre

TAUX	7%	10%
DROITS D'ENREGISTREMENT	10.500€	15.000€
HONORAIRES	3.885,48€	3.885,48€
TOTAL FRAIS	14.385,48€	18.885,48€
ABATTEMENT	- 5.600€	/
TOTAL PRIX + FRAIS	158.785,48€	168.885,48€

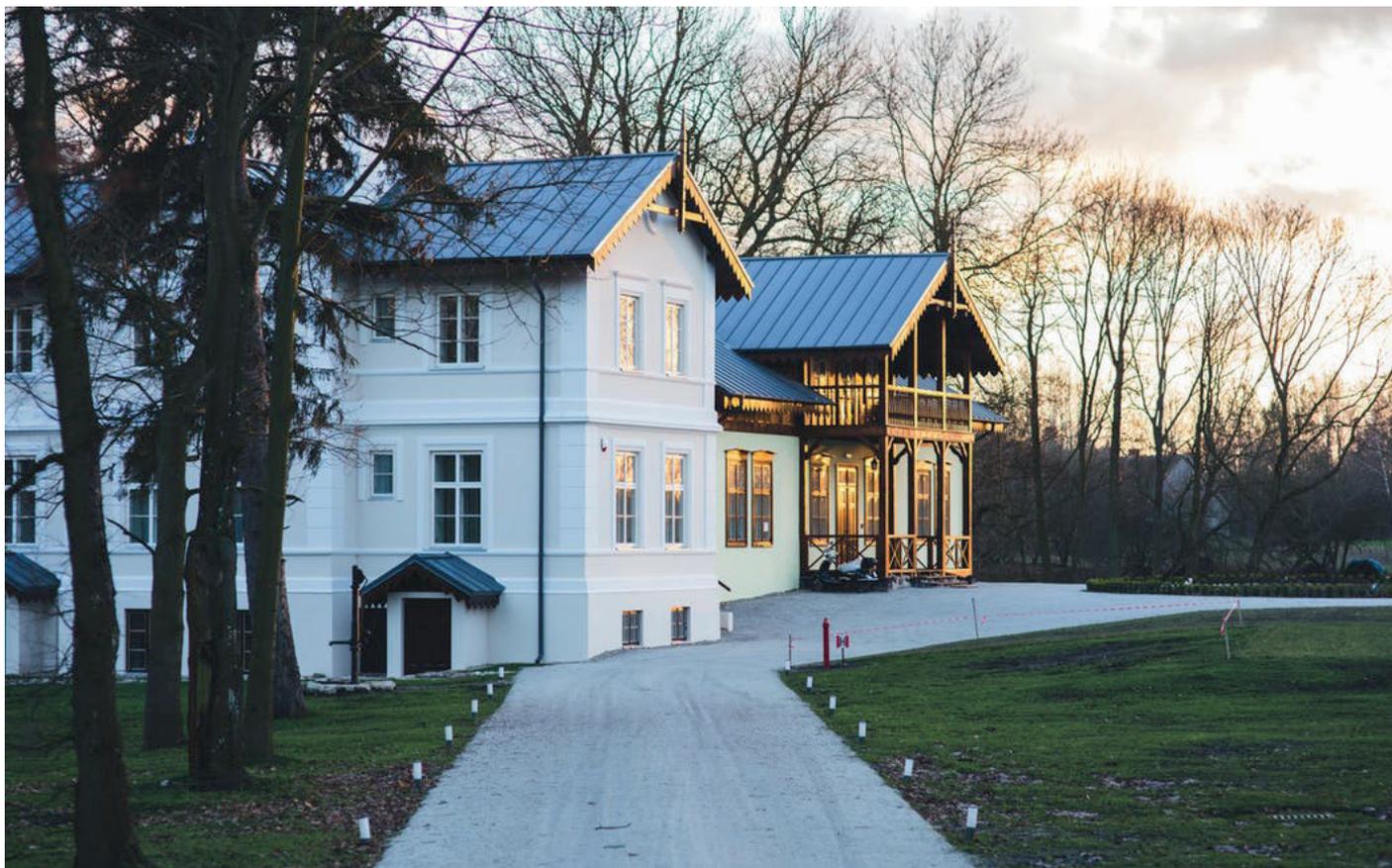
Des frais d'acte peuvent s'ajouter en fonction du crédit hypothécaire.

La taxation des revenus : convention France/Belgique

TYPE DE REVENU	DU TRAVAIL			IMMOBILIER	
	Traitement, salaire, ...	Pension, allocations, ...	Activité indépendante	Lieu de l'immeuble	Pays de résidence
LIEU DE TAXATION	Pays de prestation	Pays de résidence	Pays de prestations		
	Sauf si fonctionnaire possédant la nationalité du pays débiteur Alors taxable dans le pays débiteur				
ADDITIONNELS COMMUNAUX	OUI	OUI	OUI	OUI	NON

Additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques : 8,8% de la partie calculée conformément au Code de l'impôt sur les revenus des personnes physiques dû à l'Etat pour le même exercice.

Attention, même s'il n'y a pas de double imposition pour les revenus taxables dans l'autre état, il faut les déclarer pour l'application de la règle de progressivité. Vous devrez donc remplir 2 fiches d'impôts : une en France, et l'autre en Belgique.



Pour plus d'informations, nos agents restent à votre disposition.

« **Notre expertise
immobilière à
votre service** »

