



LA WALLONIE EST-ELLE LE NOUVEL ELDORADO FISCAL BELGE ?

À une époque pas si lointaine, il n'était pas surprenant de dire, d'entendre et de lire, que la Belgique était un Paradis fiscal. Cela prêtait déjà à sourire à l'époque, mais cela était dans une large mesure exact, non pas pour les travailleurs et les entrepreneurs évidemment, mais pour les rentiers.

Nous avons connu l'époque bénie où les revenus mobiliers étaient soumis à un précompte de 15%, les bonis de liquidation exonérés d'impôt, les plus-values sur actions exonérées dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, les actions pouvaient toujours être émises au porteur, pouvaient être données par voie de donations manuelles, les donations authentiques à l'étranger ne devaient pas être enregistrées en Belgique, pas d'exit tax, pas de taxe caïman aussi incompréhensible qu'injuste dans une myriade de cas,...

C'était une autre époque, révolue depuis; alors, le titre de cet article, est-il uniquement racoleur? Assurément pas.

La Wallonie a pris plusieurs mesures de nature à réduire considérablement sa fiscalité indirecte:

1° Depuis le 1^{er} janvier 2025, un taux réduit de 3% pour l'achat d'une habitation propre et unique, d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan en Wallonie s'applique. Il faut en faire sa résidence principale et s'y installer dans les 3 ans (habitation déjà construite) ou 5 ans (habitation à construire) et y vivre pendant 3 années entières. L'application du taux réduit ne fait pas obstacle à la propriété de tout bien à un autre usage que l'habitation ou en indivision/démembrement. De même, le taux de 3% est octroyé même si l'acquéreur possède déjà en totalité une autre habitation, si cette habitation est revendue dans les 3 ans à compter de l'acte d'acquisition de la nouvelle habitation.

Cette mesure très favorable fait déjà l'objet d'une nouvelle proposition de décret du 21 avril 2026, non pour remettre la mesure en cause mais pour en durcir les conditions d'application.

2° Le décret du 5 décembre 2024 a également instauré, à partir du 1^{er} janvier 2028, la réduction de moitié des taux de droits de succession et de donations immobilières.

Les droits de succession passeront:

- de 30% à 15% en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux;

- de 65% à 33% en ligne collatérale «frères et sœurs»;
- de 70% à 35% en ligne collatérale «oncles ou tantes et neveux ou nièces»;
- de 80% à 40% entre toutes autres personnes.

Les taux de droits de donations immobilières seront parallèlement revus à la baisse afin de rester attractifs; les taux maximaux passeront dès le 1^{er} janvier 2028:

- de 27% à 14% en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux;
- de 40% à 20% entre toutes autres personnes (des frères et sœurs aux autres personnes).

La notion de membre de la famille est également adaptée et permet l'application des taux favorables dans de plus nombreux cas.

Tout cela se combine avec des avantages déjà présents comme les droits de donations mobilières de 3,3% en ligne directe et 5,5% entre toutes autres personnes, et la donation ou succession d'une entreprise familiale (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, profession libérale ou une charge ou un office), dont le donateur/défunt est/était domicilié en Wallonie à un taux de 0%, avec condition de maintien de l'activité pendant 5 ans ainsi que des travailleurs.

Si l'on combine cette fiscalité indirecte avantageuse, avec une fiscalité sur les plus-values qui peut demeurer attractive pour les résidents de pays voisins, on peut considérer l'immigration fiscale en Wallonie comme une alternative toujours digne d'intérêt.

À ce titre, on peut imaginer que les rentiers ou grands patrons français auront encore intérêt à s'établir en Belgique, et particulièrement en Wallonie. Rappelons que dans le cadre du calcul de la taxation sur les plus-values sur actifs financiers, la valeur qui sera prise en compte sera celle à l'entrée sur le territoire belge (réduisant ainsi le montant de la plus-value taxable en Belgique).

Pour les résidents belges, une installation en Wallonie présente également un intérêt évident.

La Wallonie marque très sérieusement des points en termes d'attractivité fiscale et cela pourrait avoir un impact certain sur la valeur de l'immobilier dans cette région, à moyen terme.

M^E MURIEL IGALSON

Avocat associé chez Afschrift Tax and Legal

