

LA BASE IMPOSABLE DANS LE CADRE D'UNE VENTE PUBLIQUE

(après la décision administrative de 12 septembre 2019) ¹

I. LES FRAIS STIPULÉS – LE FORFAIT.

1. Les frais qu'un acquéreur paie sur une vente publique sont exprimés, pour des raisons pratiques, dans un pourcentage forfaitaire du prix de vente et des charges éventuelles, conformément aux conditions générales et spéciales de vente, majorés le cas échéant d'un certain nombre de montants supplémentaires (par ex. les frais de métrage). Le déficit éventuel par rapport aux frais réels de la vente publique est à charge du vendeur et est déduit du prix de vente, tandis que l'excédent éventuel lui revient. Ces montants ressortent de la liquidation ou de la collocation. Les frais réels de la vente publique, dont la TVA sur les services du notaire, sont par conséquent à charge du vendeur, tandis que l'acquéreur y contribue de manière forfaitaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, ce pourcentage forfaitaire, ci-après dénommé le *forfait*, est déterminé dans les « Conditions de vente uniformes pour les ventes publiques ». ² Celles-ci s'appliquent pour l'ensemble du pays, hormis les particularités locales (par exemple la prime de mise à prix à charge de l'acquéreur dans le cas de ventes publiques volontaires en deux séances – mise à prix et adjudication – dans certaines régions du pays) ou les dérogations dans les conditions spéciales de vente. S'il en résulte des charges pour l'acquéreur, celles-ci devront être ajoutées à l'assiette imposable.

Ces conditions de vente uniformes ont été récemment adaptées aux dispositions de la loi insolvabilité³, qui a instauré la vente en ligne. À la suite de cela, il y a à présent deux types de conditions de vente, à savoir pour la vente publique physique (volontaire ou judiciaire)⁴ d'une part et pour la vente en ligne⁵ (volontaire ou judiciaire) d'autre part. ⁶ Elles remplacent les « Conditions de vente uniformes pour les ventes publiques » et peuvent être adaptées le cas échéant aux usages locaux (par ex. mise à prix et adjudication).

¹ S. GAMA, H. PELGROMS et L. SPELTINCX, "Nouveaux barèmes, tant pour les ventes publiques physiques que pour les ventes en ligne via biddit.be, dans les trois Régions", *e-notariat*, message n° 15036 du 27 septembre 2019.

² M. CARBONE et H. JACOBS, « Conditions de vente uniformes pour les ventes publiques », *e-notariat*, message n°8971 du 11 décembre 2012, dans l'article spécial 42.

³ Loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, *MB* 11 septembre 2017.

⁴ H. JACOBS, « Conditions de vente pour les ventes publiques physiques », *e-notariat*, message n°14254 du 28 juin 2018.

⁵ H. JACOBS et B. VAN HALEWYN, « Conditions de vente pour les ventes online sur biddit.be », *e-notariat*, message n°14232 du 19 juin 2018.

⁶ S. GAMA et L. SPELTINCX, « Conditions de vente pour les ventes publiques physiques et les vente online sur biddit.be », *e-notariat*, message n°14258 du 2 juillet 2018.

Les nouvelles conditions de vente intègrent les conditions spéciales et les conditions générales dans un seul acte unique, le cas échéant complété d'une procuration par le vendeur/demandeur.

Le calcul des frais suivant le *forfait* donne le montant des *frais stipulés*.

2. Afin de déterminer si la prise en charge de ces *frais stipulés* représente fiscalement une charge ou un avantage pour l'acquéreur, notamment pour le calcul du droit de vente, il convient de comparer ce *forfait*, également appelé *tantième* dans la pratique, éventuellement majoré des frais supplémentaires qui sont mis à charge de l'acquéreur et déduction faite des frais de quittance (qui, dans les conditions générales, sont estimés *pro fisco* à 0,5 % du prix), aux *frais légaux* tels que ceux-ci ont été fixés par le fisc. Si les frais stipulés, tels qu'ils ont été fixés dans les conditions de vente, sont supérieurs aux frais légaux, il est question d'une charge, dans le cas inverse, il est question d'un avantage.

II. LES FRAIS LÉGAUX – LES BARÈMES.⁷

3. Les frais légaux sont déterminés dans les barèmes du fisc, fixés par décision administrative du 12 septembre 2019.⁸ Nous reprenons ici, aux fins d'une présentation claire du calcul des droits d'enregistrement, les barèmes pour une vente publique à respectivement 12,5 %, 10 %, 7 %, 5 %, 6 % et 1 % de droits d'enregistrement.

Les frais légaux comprennent une partie variable, exprimée sous la forme d'un pourcentage qui est appliqué sur le prix d'adjudication, majoré des charges éventuelles chiffrées dans l'acte ou découlant des conditions de vente, et une partie fixe. Cette partie fixe comprend un forfait de 401 EUR par acte, majoré d'un montant qui reflète la moyenne des « frais fixes » de la vente. Dans le cas d'une vente publique comprenant différents lots, ce calcul est effectué séparément lot par lot, sauf si tous les lots sont réunis (formation de masse), étant entendu que le forfait de 401 EUR qui est propre à l'acte (*instrumentum*) n'est dû qu'une seule fois sur l'acte total et est donc retiré en premier lieu de la partie fixe pour ensuite y être ajouté une seule fois. Au cas où, dans le cas d'une vente publique comprenant plusieurs lots, un autre taux serait d'application sur les différents lots, le forfait est réparti parmi le nombre de lots (par ex. 2 x 200,50 EUR) au lieu d'être ajouté une seule fois par la suite aux fins de pouvoir procéder à un calcul correct par lot (chaque lot suivant son propre taux) (comme illustré ci-après).

⁷ A. CULOT, J. DEBLANDRE, T. DENOTTE, C. GAIONI et H. PELGROMS, *Droits d'enregistrement et TVA applicables aux ventes d'immeubles*, dans *Rép.not.*, partie VII, livre VII, Larcier, 2013, n°226.

⁸ *Rep.RJ*, R45/02-02. Cette décision administrative, émanant du SPF Finances, mentionne pour la première fois les ventes en ligne sur *biddit.be* et est d'application à toutes les ventes publiques (physiques et online) dont l'adjudication a lieu à partir du 1^{er} octobre 2019. Elle mentionne uniquement les droits d'enregistrement applicables à Bruxelles et en Wallonie. Dans la mesure où le service d'impôts flamand a fait savoir qu'il suivait cette décision, nous avons complété les tableaux avec les tarifs valables en Flandres.

Prix + charges De (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Partie variable si les droits d'enregistrement sont de 12,5%	Partie fixe (EUR)
0	7.500	19,40 %	401
7.501	17.500	18,71 %	452,73
17.501	30.000	18,02 %	573,43
30.001	45.495	17,33 %	780,34
45.496	64.095	15,95 %	1.407,89
64.096	250.095	14,16 %	2.557,26
250.096		12,64 %	6.352,05

Prix + charges De (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Partie variable si les droits d'enregistrement sont de 10%	Partie fixe (EUR)
0	7.500	16,90 %	401
7.501	17.500	16,21 %	452,73
17.501	30.000	15,52 %	573,43
30.001	45.495	14,83 %	780,34
45.496	64.095	13,45 %	1.407,89
64.096	250.095	11,66 %	2.557,26
250.096		10,14 %	6.352,05

Prix + charges De (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Partie variable si les droits d'enregistrement sont de 7%	Partie fixe (EUR)
0	7.500	13,90 %	401
7.501	17.500	13,21 %	452,73
17.501	30.000	12,52 %	573,43
30.001	45.495	11,83 %	780,34
45.496	64.095	10,45 %	1.407,89

64.096	250.095	8,66 %	2.557,26
250.096		7,14 %	6.352,05

Prix + charges De (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Partie variable si les droits d'enregistrement sont de 6%	Partie fixe (EUR)
0	7.500	12,90 %	401
7.501	17.500	12,21 %	452,73
17.501	30.000	11,52 %	573,43
30.001	45.495	10,83 %	780,34
45.496	64.095	9,45 %	1.407,89
64.096	250.095	7,66 %	2.557,26
250.096		6,14 %	6.352,05

Prix + charges De (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Partie variable si les droits d'enregistrement sont de 5%	Partie fixe (EUR)
0	7.500	11,90 %	401
7.501	17.500	11,21 %	452,73
17.501	30.000	10,52 %	573,43
30.001	45.495	9,83 %	780,34
45.496	64.095	8,45 %	1.407,89
64.096	250.095	6,66 %	2.557,26
250.096		5,14 %	6.352,05

Prix + charges De (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Partie variable si les droits d'enregistrement sont de 1%	Partie fixe (EUR)
0	7.500	7,90 %	401
7.501	17.500	7,21 %	452,73

17.501	30.000	6,52 %	573,43
30.001	45.495	5,83 %	780,34
45.496	64.095	4,45 %	1.407,89
64.096	250.095	2,66 %	2.557,26
250.096		1,14 %	6.352,05

III. LE CALCUL POUR LA VENTE PUBLIQUE PHYSIQUE.

4. Le tableau suivant représente le *forfait* qui, en vertu de l'article 23 des conditions de vente uniformes pour les ventes publiques physiques⁹, doit être payé par le vendeur dans le cas d'une vente publique physique. Celui-ci est calculé sur le prix et les charges, en ce compris les frais de quittance (estimés pro fisco à 0,5 % du prix), compte tenu d'un droit d'enregistrement de respectivement 10 % et 12,5 %. Si les frais stipulés sont supérieurs aux frais légaux, il est question d'une charge, dans le cas inverse, il est question d'un avantage.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le forfait est calculé séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle où il est calculé sur chaque lot séparément.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, diminution ou augmentation des droits d'enregistrement dus (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement ou de la réduction de droits) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, le forfait est adapté en conséquence.¹⁰

Dans l'hypothèse où l'acquéreur peut acheter à 7%, on déduit alors 3% dans la troisième colonne (taux de 10 %).

Si l'acquéreur entre en ligne de compte pour un abattement ou la réduction de droits, le montant en question est déduit de l'assiette imposable ou des droits d'enregistrement à payer.

Pour les ventes jusqu'à 30.000 EUR, le *forfait* est déterminé librement par le notaire, compte tenu de la nature de la vente et du nombre de lots, avec un minimum de

⁹ H. JACOBS, « Conditions de vente pour les ventes publiques physiques », *e-notariat*, message n°14254 du 28 juin 2018.

¹⁰ Pour les barèmes (inférieurs) dans le cadre d'une vente avec honoraires réduits de moitié, nous renvoyons à *Rep. RJ R45/02-02* (à consulter sur www.fisconetplus.be ou via le lien repris dans le message n°15036 paru sur e-notariat le 27 septembre 2019).

respectivement 29 % (Région flamande) et 31,5 % (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne).

Prix + charges		Pourcentage de frais si le taux des droits d'enregistrement est de 10%	Pourcentage de frais si le taux des droits d'enregistrement est de 12,5%
De plus de (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Forfait de la vente publique physique	
0	30.000	Libre avec un minimum de 29	31,50
30.000	40.000	29	31,50
40.000	50.000	25,50	28
50.000	60.000	22	24,50
60.000	70.000	21	23,5
70.000	80.000	20,50	23
80.000	90.000	19,50	22
90.000	100.000	19	21,50
100.000	110.000	18,50	21
110.000	125.000	18,25	20,75
125.000	150.000	17,50	20
150.000	175.000	17,25	19,75
175.000	200.000	16,75	19,25
200.000	225.000	16	18,50
225.000	250.000	15,50	18
250.000	275.000	15	17,50
275.000	300.000	14,75	17,25
300.000	325.000	14,25	16,75
325.000	375.000	14	16,50

375.000	400.000	13,50	16
400.000	425.000	13,25	15,75
425.000	500.000	13	15,50
500.000	550.000	12,75	15,25
550.000	600.000	12,5	15
600.000	750.000	12,25	14,75
750.000		12	14,50

5. Voici un certain nombre d'exemples à titre d'illustration.

Exemple 1. Vente publique physique (volontaire ou judiciaire) d'une habitation en Région de Bruxelles-Capitale au taux de 12,5 % pour un prix de 325.000 EUR, sans abattement, dans le cadre de laquelle l'acquéreur doit payer 1.000 EUR de frais de métrage hors TVA de 21% en plus du prix.

1. Base pour le calcul des frais : $325.000 + 1.210$ (relevé + TVA) = 326.210 EUR
2. Frais légaux : 47.584,99 EUR, à savoir partie variable : $326.210 \times 12,64 \% = 41.232,94$ EUR
+ partie fixe : 6.352,05 EUR
3. Frais stipulés : 52.193,60 EUR, à savoir
 $326.210 \times (16,50 - 0,50) = 16 \%$
4. Charge : $(52.193,60 - 47.584,99) = 4.608,61$ EUR
5. Droits d'enregistrement : $(326.210 + 4.608,61) \times 12,5 \% = 41.352,33$ EUR.

L'assiette imposable s'élève par conséquent à 330.818,61 EUR. Si l'acquéreur entre en ligne de compte pour l'abattement de 175.000 EUR en cas d'achat de l'unique logement propre, ce montant est déduit de l'assiette imposable pour calculer les droits d'enregistrement dus et ceux-ci s'élèvent à 19.477,33 EUR.

Exemple 2. Vente publique physique judiciaire d'une habitation en Région flamande au taux réduit de 7% pour le prix de 194.000 EUR, l'acquéreur entrant à cet égard en ligne de compte pour la réduction de droits à hauteur de 5.600 EUR (acquisition de l'unique logement propre).

1. Base de calcul des frais : 194.000 EUR

2. Frais légaux : 19.357,66 EUR, à savoir partie variable : $194.000 \times 8,66 \% = 16.800,40$ EUR
+ partie fixe : 2.557,26
3. Frais stipulés : 25.705 EUR, à savoir
 $194.000 \times (16,75 - 3 - 0,50) = 13,25 \%$
4. Charge : $(25.705 - 19.357,66) = 6.347,34$ EUR
5. Droits d'enregistrement : $(194.000 + 6.347,34) = 200.347,34 \times 7 \%$
 $= 14.024,31$ EUR.

L'assiette imposable s'élève par conséquent à 200.347,34 EUR. La réduction de droits ne peut donc pas être accordée dans la mesure où ce n'est pas le prix, mais l'assiette imposable qui est ici déterminante. Il vaut mieux dès lors procéder préalablement au calcul afin de pouvoir communiquer aux candidats acquéreurs le montant à partir duquel la réduction des droits n'est plus possible.

Exemple 3. Vente publique physique volontaire d'une habitation à Louvain, qui a lieu en deux séances selon les usages locaux (mise à prix et adjudication) avec une prime de mise à prix de 1 % pour le premier enchérisseur, c'est-à-dire le plus offrant lors de la première séance avec une offre de 185.000 EUR, au taux réduit de 7 % pour le prix de 215.000 EUR, l'acquéreur entrant à cet égard en ligne de compte pour la réduction de droits à hauteur de 5.600 EUR (acquisition de l'unique logement propre dans une des principales villes flamandes dans lesquelles la réduction des droits est valable jusqu'à une assiette imposable de 220.000 EUR).

1. Base pour le calcul des frais : $215.000 + 1.850$ (prime de mise à prix)
 $= 216.850$ EUR
2. Frais légaux : 21.336,47 EUR, à savoir partie variable: $216.850 \times 8,66 \%$
 $= 18.779,21$ EUR
+ partie fixe: 2.557,26
3. Frais stipulés: 27.106,25 EUR, à savoir
 $216.850 \times (16 - 3 - 0,50) = 12,50 \%$
4. Charge : $(27.106,25 - 21.336,47) = 5.769,78$ EUR
5. Droits d'enregistrement : $(216.850 + 5.769,78) = 222.619,78 \times 7 \%$
 $= 15.583,38$ EUR.

Vu que l'assiette imposable est supérieure à 220.000 EUR, l'acquéreur ne pourra pas jouir de la réduction de droits de 5.600 EUR. Cela aurait été le cas dans l'hypothèse d'une vente sans prime de mise à prix (la base imposable aurait alors été de 220.698,74 EUR).

Exemple 4. Vente publique physique (volontaire ou judiciaire) d'une habitation avec garage en Région flamande, à savoir le lot 1 (habitation) à l'acquéreur A pour un prix de 160.000

EUR au taux réduit de 7 % dans laquelle l'acheteur peut prétendre à une réduction des droits de 5.600 EUR (achat de l'habitation unique propre) et le lot 2 (garage) à l'acquéreur B pour un prix de 18.000 EUR au taux de 10 %, le pourcentage des frais pour les prix inférieurs à 30.000 EUR étant à cet égard fixé à 29% dans les conditions de vente spéciales.

1. Base pour le calcul des frais :

Lot 1 : 160.000

Lot 2 : 18.000

2. Frais légaux :

Lot 1 : 16.212,76 EUR, à savoir partie

variable: $160.000 \times 8,66 \% = 13.856$ EUR

+ partie fixe : 2.557,26

- 200,50 (1/2 forfait partie fixe par acte => 2 lots avec un taux

différent) Lot 2 : 3.166,53 EUR, à savoir partie variable: $18.000 \times$

$15,52 \% = 2.793,60$ EUR

+ partie fixe : 573,43

- 200,50 (1/2 forfait partie fixe par acte => 2 lots avec un taux
différent)

3. Frais stipulés :

Lot 1 : $160.000 \times (17,25 - 3 - 0,50) = 13,75 \% = 22.000$ EUR

Lot 2 : $18.000 \times (29 - 0,50) = 28,50 \% = 5.130$ EUR

4. Charge :

Lot 1 : $(22.000 - 16.212,72) = 5.787,24$ EUR

Lot 2 : $(5.130 - 3.166,53) = 1.963,47$ EUR

5. Droits d'enregistrement : $(6.005,11 + 1.996,35) = 8.001,46$ EUR, à savoir

Lot 1 : $(160.000 + 5.787,24) = 165.787,24 \times 7 \%$

= 11.605,11 EUR – 5.600 EUR (réduction de droits)

= 6.005,11 EUR

Lot 2 : $(18.000 + 1.963,47) = 19.963,47 \times 10 \% = 1.996,35$ EUR.

IV. LE CALCUL POUR LA VENTE EN LIGNE SUR BIDDIT.BE

5. En cas de vente en ligne sur biddit.be, une procédure uniforme s'applique à l'ensemble du pays, quel que soit le type de vente (volontaire ou judiciaire). Il n'y a donc pas de place ici pour les usages locaux (par ex. mise à prix et adjudication). Les enchérisseurs peuvent en effet faire une offre de partout (dans le monde) ; le lieu de la situation de l'immeuble à vendre ne peut entraîner pour eux de différence sur la procédure de vente à suivre. Inversement, les notaires peuvent également vendre des biens immobiliers en ligne dans toute la Belgique, puisqu'ils ne doivent pas se déplacer vers une salle de vente.

Le tableau suivant présente le *forfait* qui, en vertu de l'article 25 des conditions de ventes uniformes pour la vente online sur biddit.be¹¹, doit être payé par l'acquéreur dans le cas d'une vente en ligne. Il est calculé sur le prix et les charges éventuelles, en ce compris les frais de quittance (estimés pro fisco à 0,5 % du prix), compte tenu d'un droit d'enregistrement de respectivement 10 % et 12,5 %.

Prix + charges		Pourcentage de frais si le taux des droits d'enregistrement est de 10%	Pourcentage de frais si le taux des droits d'enregistrement est de 12,5%
De plus de (EUR)	Jusqu'à (EUR) inclus	Forfait de la vente en ligne sur biddit.be	
0	30.000	À déterminer librement	
30.000	40.000	18,30	20,80
40.000	50.000	16,80	19,30
50.000	60.000	15,80	18,30
60.000	70.000	15,05	17,55
70.000	80.000	14,50	17
80.000	90.000	14	16,50
90.000	100.000	13,65	16,15
100.000	110.000	13,35	15,85
110.000	125.000	13,15	15,65
125.000	150.000	12,85	15,35
150.000	175.000	12,50	15
175.000	200.000	12,25	14,75
200.000	225.000	12,05	14,55
225.000	250.000	11,90	14,40

¹¹ H. JACOBS et B. VAN HALEWYN, « Conditions de vente pour la vente online sur biddit.be », *e-notariat*, message n°14232 de 19 juin 2018.

250.000	275.000	11,80	14,30
275.000	300.000	11,65	14,15
300.000	325.000	11,50	14
325.000	375.000	11,40	13,90
375.000	400.000	11,20	13,70
400.000	425.000	11,15	13,65
425.000	500.000	11,10	13,60
500.000	550.000	10,95	13,45
550.000	600.000	10,85	13,35
600.000	750.000	10,80	13,30
750.000	1.000.000	10,65	13,15
1.000.000	2.000.000	10,50	13
2.000.000	3.000.000	10,30	12,80
3.000.000	4.000.000	10,25	12,75
4.000.000		10,20	12,70

Lors de la préparation de **biddit.be**, la nouvelle plate-forme internet de vente en ligne, il a été décidé de faire correspondre le plus possible les frais à ceux applicables dans le cadre d'une vente de gré à gré. C'est la raison pour laquelle les frais stipulés sont nettement plus précis par tranche, en termes de pourcentage, et qu'il y a également quatre tranches supplémentaires. Le vendeur prend en charge la différence entre les frais réels de la vente en ligne et les frais d'une vente de gré à gré. Le prix et les charges constituent en effet des vases communicants pour l'acquéreur. En fin de compte, il n'y a que des gagnants dans cette histoire.

Cela a comme conséquence que l'assiette imposable pour la vente en ligne sera inférieure au prix de vente, ce qui représente un avantage fiscal. Pour la réduction des droits dans le cas d'un prix de vente jusqu'à 200.000 EUR (ou dans certaines communes 220.000 EUR), il ne faut donc jamais procéder ici au calcul (relativement complexe) comme dans le cas d'une vente publique physique.

Pour le reste, les règles sont les mêmes que dans le cas d'une vente publique physique, notamment :

- En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le forfait est calculé séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle où il est calculé sur chaque lot séparément ;

- Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, diminution ou augmentation des droits d'enregistrement dus (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement ou de la réduction de droits) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, le forfait est adapté en conséquence.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur peut acheter à 7%, on déduit alors 3% dans la troisième colonne (taux de 10 %).

Si l'acquéreur entre en ligne de compte pour un abattement ou la réduction de droits, le montant en question est déduit de l'assiette imposable ou des droits d'enregistrement à payer.

Pour les ventes jusqu'à 30.000 EUR, le *forfait* est déterminé librement par le notaire, compte tenu de la nature de la vente et du nombre de lots. Aucun minimum ne s'applique en l'occurrence.

6. Nous donnons ci-après un certain nombre d'exemples à titre d'illustration. Il s'agit des mêmes exemples que pour la vente publique physique, ce qui permet de voir que la différence avec la vente en ligne réside dans l'assiette imposable, avec deux exemples supplémentaires en relation avec la réduction de droits pour laquelle l'assiette imposable ne peut être supérieure à 200.000 EUR (exemple *2bis*) ou (dans certaines communes) 220.000 EUR (exemple *2ter*).

Exemple 1. Vente en ligne (volontaire ou judiciaire) d'une habitation en Région de Bruxelles Capitale au taux de 12,5 % pour un prix de 325.000 EUR, sans abattement, l'acquéreur devant à cet égard payer 1.000 EUR de frais de métrage hors 21 % de TVA en plus du prix.

1. Base pour le calcul des frais : $325.000 + 1.210$ (métrage + TVA) = 326.210 EUR
2. Frais légaux : 47.584,99 EUR, à savoir partie variable: $326.210 \times 12,64 \% = 41.232,94$ EUR
+ partie fixe: 6.352,05 EUR
3. Frais stipulés: 43.712,14 EUR, à savoir
 $326.210 \times (13,90 - 0,50) = 13,40 \%$
4. Avantage : $(47.584,99 - 43.712,14) = 3.872,85$ EUR
5. Droits d'enregistrement: $(326.210 - 3.872,85) \times 12,5 \% = 40.292,14$ EUR.

L'assiette imposable s'élève par conséquent à 322.337,15 EUR. Au cas où l'acquéreur entrerait en ligne de compte pour un abattement de 175.000 EUR en cas d'acquisition de l'unique logement propre, ce montant de l'assiette imposable est déduit pour calculer les droits d'enregistrement dus et ceux-ci s'élèvent à 18.417,14 EUR.

Exemple 2. Vente en ligne (volontaire ou judiciaire) d'une habitation en Région flamande au tarif réduit de 7 % pour un prix de 194.000 EUR, l'acquéreur entrant à cet égard en ligne de compte pour la réduction de droits à hauteur de 5.600 EUR (acquisition de l'unique logement propre).

1. Base pour le calcul des frais : 194.000 EUR
2. Frais légaux : 19.357,66 EUR, à savoir partie variable: $194.000 \times 8,66 \% = 16.800,40$ EUR
+ partie fixe: 2.557,26
3. Frais stipulés: 16.975 EUR, à savoir
 $194.000 \times (12,25 - 3 - 0,50) = 8,75 \%$
4. Avantage : $(19.357,66 - 16.975) = 2.382,66$ EUR
5. Droits d'enregistrement: $(194.000 - 2.382,66) = 191.617,34 \times 7 \% = 13.413,21$ EUR - 5.600 EUR (réduction de droits)
= 7.813,21 EUR.

L'assiette imposable s'élève par conséquent à 191.617,34 EUR, l'acquéreur peut ainsi bénéficier de la réduction de droits de 5.600 EUR. Dans le cas d'une vente publique physique, ce n'est pas possible au même prix, parce que les frais stipulés y sont sensiblement plus élevés et que le plafond de 200.000 EUR est dépassé.

Les exemples mentionnés ci-dessous *2bis* et *2ter* illustrent jusqu'à quel prix, il peut être enchéri en ligne pour encore entrer en ligne de compte pour la réduction de droits en Région flamande en cas d'achat de l'unique logement propre.

Exemple 2bis. Vente en ligne (volontaire et judiciaire) d'une habitation en Région flamande au taux réduit de 7 % pour un prix de 202.000 EUR, l'acquéreur entrant à cet égard en ligne de compte pour la réduction de droits de 5.600 EUR (acquisition de l'unique logement propre).

1. Base pour le calcul des frais : 202.000 EUR
2. Frais légaux : 20.050,46 EUR, à savoir partie variable: $202.000 \times 8,66 \% = 17.493,20$ EUR
+ partie fixe: 2.557,26
3. Frais stipulés: 17.271 EUR, à savoir
 $202.000 \times (12,05 - 3 - 0,50) = 8,55 \%$
4. Avantage : $20.050,46 - 17.271 = 2.779,46$ EUR
5. Droits d'enregistrement: $(202.000 - 2.779,46) = 199.220,54 \times 7 \% = 13.945,44$ EUR - 5.600 EUR (réduction de droits)

= 8.345,44 EUR.

Dans le cas d'une vente en ligne pour 202.000 EUR, l'assiette imposable ne s'élevant à cet égard qu'à 199.220,54 EUR, l'acquéreur pourra donc encore bénéficier de la réduction de droits de 5.600 EUR. Dans le cas d'une vente publique physique, il n'est déjà plus possible à partir de 194.000 EUR de pouvoir bénéficier de cette réduction de droits.

Si les conditions de vente imposent toutefois certaines charges à l'acquéreur (par ex. les frais de métrage, droit gratuit d'occupation par le vendeur pendant plus d'un mois, etc.), il convient d'en tenir compte également en l'occurrence. Par conséquent, il est possible de voir l'assiette imposable dépasser 200.000 EUR, auquel cas, l'acquéreur ne pourra plus bénéficier de la réduction de droits.

Exemple 2ter. Vente en ligne (volontaire ou judiciaire) d'une habitation dans l'une des principales villes flamandes ou dans l'une des communes flamandes de la périphérie bruxelloise (où la réduction de droits s'applique jusqu'à une assiette imposable de 220.000 EUR), au taux réduit de 7 % pour un prix de 223.000 EUR, l'acquéreur entrant à cet égard en ligne de compte pour la réduction de droits de 5.600 EUR (acquisition de l'unique logement propre).

1. Base pour le calcul des frais : 223.000 EUR
2. Frais légaux : 21.869,06 EUR, à savoir partie variable: $223.000 \times 8,66 \% = 19.311,80$ EUR
+ partie fixe: 2.557,26
3. Frais stipulés: 19.066,50 EUR, à savoir $223.000 \times (12,05 - 3 - 0,50) = 8,55 \%$
4. Avantage : $(21.869,06 - 19.066,50) = 2.802,56$ EUR
5. Droits d'enregistrement: $(223.000 - 2.802,56) \times 7 \% = 15.413,82$ EUR.

Étant donné qu'en l'occurrence, l'assiette imposable est supérieure à 220.000 EUR, l'acquéreur ne pourra plus bénéficier de la réduction de droits de 5.600 EUR. Dans le cas d'un prix de vente jusqu'à 222.000 EUR, cela pourrait effectivement être le cas (à condition du moins qu'aucune charge supplémentaire ne soit imposée à l'acquéreur, qui ferait en sorte que l'assiette imposable dépasse 220.000 EUR).

Exemple 3. Étant donné que dans le cas d'une vente en ligne, la vente ne peut avoir lieu en 2 séances (mise à prix et adjudication), cette hypothèse n'est pas d'application.

Exemple 4. Vente publique en ligne (volontaire ou judiciaire) d'une habitation avec un garage en Région flamande, à savoir le lot 1 (habitation) à l'acquéreur A au prix de 160.000 EUR au taux réduit de 7 % dans laquelle l'acheteur peut prétendre à une réduction de droits de 5.600 EUR et le lot 2 (garage) à l'acquéreur B au prix de 18.000 EUR au taux de 10 %, le pourcentage de frais pour les prix inférieurs à 30.000 EUR étant à cet égard fixé à 25% dans les conditions de vente spéciales.

1. Base pour le calcul des frais :

Lot 1: 160.000

Lot 2: 18.000

2. Frais légaux :

Lot 1: 16.212,76 EUR, à savoir partie variable:

$160.000 \times 8,66 \% = 13.856 \text{ EUR}$

+ partie fixe: 2.557,26

- 200,50 (1/2 forfait partie fixe par acte => 2 lots avec un taux

différent) Lot 2: 3.166,53 EUR, à savoir partie variable: $18.000 \times$

$15,52 \% = 2.793,60 \text{ EUR}$

+ partie fixe: 573,43

- 200,50 (1/2 forfait partie fixe par acte => 2 lots avec un taux
différent)

3. Frais stipulés:

Lot 1: $160.000 \times (12,50 - 3 - 0,50) = 9 \% = 14.400 \text{ EUR}$

Lot 2: $18.000 \times (25 - 0,50) = 24,50 \% = 4.410 \text{ EUR}$

4. Avantage lot 1 : $(16.212,76 - 14.400) = 1.812,76 \text{ EUR}$

Last lot 2: $(4.410 - 3.166,53) = 1.243,47 \text{ EUR}$

5. Droits d'enregistrement: $(5.473,11 + 1.924,35) = 7.397,46 \text{ EUR}$, à savoir

Lot 1 : $(160.000 - 1.812,76) = 158.187,24 \times 7 \%$

$= 11.073,11 \text{ EUR} - 5.600 \text{ EUR}$ (réduction de droits)

$= 5.473,11 \text{ EUR}$

Lot 2 : $(18.000 + 1.243,47) = 19.243,47 \times 10 \% = 1.924,35 \text{ EUR}$.

6. Le calcul du droit de vente peut se faire d'une manière claire sur la base d'un tableur Excel, tous les paramètres pouvant à cet égard être complétés le cas échéant, sur la base de cet aperçu, au moyen des particularités (par ex. les charges fiscales) des conditions de vente spéciales. Ce tableur peut être transmis au fisc, à titre de document informatif dans eRegistration, avec le procès-verbal d'adjudication.

Les champs suivants doivent être complétés sur ce tableur :

C2 : le prix de vente en euros.

C3: (le cas échéant) le montant des charges fiscales, par ex. les frais de métrage (TVA comprise), l'occupation gratuite par le vendeur pendant une période de plus d'un mois après l'adjudication, etc.

G2 : (le cas échéant) le montant des avantages fiscaux (extrêmement rare).

G3 : taux applicable du droit de vente ou de partage en pourcentage (12,5, 10, 7, 6, 5, 2,5 ou 1).

G4 : (le cas échéant) le montant de l'abattement en euros (Bruxelles : 175000 ou 87500 ; Wallonie : 20000).

A10 : Le forfait (pourcentage de frais) suivant les conditions de vente générales (voir art. 23 pour les ventes publiques physiques et art. 25 pour les ventes en ligne), compte tenu du tarif habituel en matière de droits d'enregistrement de la région en question (sans tenir compte des réductions). En cas de vente par lots sur chaque lot séparément, sauf en cas de formation de masse.

A11 : prérempli (ne pas modifier) ; toujours déduction de - 0,50 % (estimation *pro fisco* des frais de quittance suivant les conditions de vente générales).

A12 : (le cas échéant) réduction par rapport au tarif normal, par ex. - 3 (en cas d'acquisition d'un unique logement propre en Région flamande, à condition que le taux s'y élève à 7% au lieu de 10% ; toujours avec le signe moins devant le chiffre de la réduction exprimée en pourcentage).

B18 : partie fixe des frais légaux, calculée sur le prix + charges fiscales éventuelles (voir barèmes en p. 3 et 4 de la présente note).

B19 : partie variable des frais légaux, calculée sur le prix + charges fiscales éventuelles (voir barèmes en p. 3 et 4 de la présente note).

B27: (le cas échéant) réduction de droits en euros (5.600 ou 4.800) en Région flamande, sans signe moins (le tableur déduit ce montant suivant la formule saisie).

Les chiffres spécifiés préalablement sur le tableur Excel sont ceux du premier exemple (voir page 7 de la présente note).

Notaire Dirk MICHIELS

Aerschot, le 28 septembre 2019.