



Cour constitutionnelle

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 118/2022

**Il est discriminatoire de ne pas exonérer du paiement des droits d'enregistrement complémentaires l'acquéreur d'un immeuble à Bruxelles qui, en raison d'un cas de force majeure, s'installe dans celui-ci plus de deux ans après l'achat**

La législation bruxelloise applicable en 2009 prévoyait une réduction de la base imposable des droits d'enregistrement en cas d'achat d'une habitation propre, moyennant le respect de plusieurs conditions. L'acquéreur devait notamment établir sa résidence principale dans l'immeuble dans les deux ans de l'enregistrement de l'acte d'achat et il devait maintenir sa résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale pendant au moins cinq ans.

La Cour est interrogée sur les effets différents de la survenance d'un cas de force majeure en cas de non-respect de l'une ou l'autre de ces deux conditions : l'acquéreur qui, en raison d'un cas de force majeure, établit sa résidence principale dans l'immeuble plus de deux ans après son acquisition, doit payer des droits d'enregistrement complémentaires, alors que l'acquéreur qui, aussi en raison d'un cas de force majeure, ne maintient pas sa résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale pendant au moins cinq ans, est exonéré. Au regard des objectifs du législateur bruxellois, la Cour juge que cette différence de traitement est discriminatoire.

### 1. Contexte de l'affaire

L'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tel qu'il était en vigueur en 2009 en Région de Bruxelles-Capitale, prévoyait une réduction de la base imposable des droits d'enregistrement (appelée également abattement), en cas d'achat d'une habitation propre. L'octroi et le maintien de cet avantage fiscal supposaient que trois conditions soient réunies : (1) l'acquéreur ne pouvait, à la date de l'achat, posséder en pleine propriété la totalité d'un autre immeuble d'habitation ; (2) il devait établir sa résidence principale dans l'immeuble dans les deux ans de l'enregistrement ; (3) il devait maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant au moins cinq ans.

Le litige concerne une personne qui, lors de l'acquisition d'un immeuble en 2009, a bénéficié d'un abattement de 75 000 euros sur la base de calcul des droits d'enregistrement, mais qui s'est domiciliée dans l'immeuble plus de deux ans après l'acquisition. L'administration lui inflige une amende pour non-respect des conditions liées à l'abattement et lui réclame le paiement des droits complémentaires. Après que l'intéressé a introduit une réclamation, l'administration accepte d'annuler l'amende, vu que la domiciliation tardive est due à un cas de force majeure, mais persiste à réclamer les droits complémentaires. L'intéressé conteste cette décision devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles. Devant ce Tribunal, elle soutient que la disposition en cause est discriminatoire. Le Tribunal interroge dès lors la Cour à ce sujet.

## 2. Examen par la Cour

La Cour doit **comparer** la situation de **l'acquéreur qui, en raison d'un cas de force majeure, est empêché d'installer sa résidence principale dans le bien acquis au plus tard deux ans** après l'enregistrement de l'acte d'achat **avec** la situation de **l'acquéreur qui, en raison d'un cas de force majeure, est empêché de maintenir sa résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale durant les cinq années** qui suivent l'installation dans l'immeuble. Alors que le second est exonéré du paiement des droits d'enregistrement complémentaires sur le montant de l'abattement, le premier est tenu au paiement de ces droits.

La Cour affirme que **la force majeure est une cause générale d'exonération** en droit fiscal. Le redevable qui prouve que le non-respect des délais prescrits pour la réalisation d'une condition à laquelle est subordonné le bénéfice d'un avantage est dû à la survenance d'un cas de force majeure est donc en principe exonéré du remboursement de l'avantage. **Lorsque le législateur entend déroger à ce principe, il ne peut le faire que dans le respect du principe d'égalité et de non-discrimination** (articles 10, 11 et 172 de la Constitution).

La Cour relève que l'avantage fiscal en cause vise à encourager les ménages à revenus moyens, en particulier les jeunes ménages, à s'établir en Région de Bruxelles-Capitale, ce qui entraînerait plusieurs avantages, notamment sur le plan fiscal et financier. Ces ménages engendrent en effet des revenus fiscaux supplémentaires pour la Région et les communes.

La Cour juge que la condition selon laquelle l'acquéreur de l'immeuble doit rester établi dans la Région pendant au moins cinq ans est susceptible de contribuer à la réalisation d'un tel objectif. Afin que l'acquéreur apporte une contribution substantielle dans le cadre des impôts perçus en Région de Bruxelles-Capitale, il doit en effet rester assujéti à ces impôts suffisamment longtemps. Selon la Cour, il est également justifié que l'acquéreur dispose d'un délai de deux ans pour s'installer dans l'immeuble. Ce délai raisonnable lui permet d'effectuer les travaux de rénovation nécessaires sans tarder, conformément à l'objectif du législateur bruxellois d'encourager les rénovations d'habitations dans certains quartiers et d'améliorer l'environnement urbain, ainsi que de lutter contre l'inoccupation et l'abandon.

La Cour juge cependant qu'**au regard de ces objectifs, il n'est pas justifié de permettre l'exonération du paiement des droits d'enregistrement complémentaires lorsqu'il n'est pas satisfait à la condition de maintien de la résidence principale dans la Région durant les cinq années qui suivent l'enregistrement en raison d'un cas de force majeure et non lorsque, pour le même motif, il n'est satisfait à la condition d'établissement de la résidence principale à l'endroit du bien acquis qu'au-delà du délai prescrit de deux ans**. La Cour relève que lorsque la condition d'installation de la résidence principale dans l'immeuble est réalisée au-delà du délai prescrit et qu'il est ensuite satisfait à la condition de maintien de la résidence durant cinq ans, l'objectif poursuivi par le législateur est mieux atteint que lorsqu'il n'est pas satisfait à la troisième condition parce que l'acquéreur a quitté la Région de Bruxelles-Capitale.

La Cour relève que, par ailleurs, la différence de traitement entraîne des effets disproportionnés pour l'acquéreur qui doit payer des droits complémentaires qu'il n'a pas pu prévoir dans le calcul de son budget.

## 3. Conclusion

La Cour conclut que la disposition en cause **viole** les articles 10, 11 et 172 de la Constitution **en ce que les acquéreurs qui, pour cause de force majeure, ne peuvent établir leur résidence principale dans l'immeuble acquis qu'après l'expiration du délai de deux ans** suivant

l'enregistrement **ne sont pas exonérés** de l'obligation de payer les droits d'enregistrement complémentaires.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via Twitter [@ConstCourtBE](#)