



# Évaluation de l'impact de la réforme de l'abattement des droits d'enregistrement sur le public-cible

## Analyse descriptive

## Table des matières

<b>Synthèse</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Context en doel van deze evaluatie</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Het geëvalueerde beleid: historische context en Brusselse aanpak</b> .....	<b>8</b>
2.1. De registratierechten vóór 2017: van federale naar regionale materie .....	8
2.2. De woonbonus vóór 2017: van federale naar regionale steunmaatregel .....	10
2.3. Abattement op de registratierechten en woonbonus in Brussels Gewest na 2017 .....	11
<b>3. Identification des effets attendus et inattendus de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement</b> .....	<b>16</b>
3.1. Les différents publics de l'abattement réformé sur les droits d'enregistrement .....	17
3.2. Résultats attendus de la réforme et les effets non souhaités .....	20
<b>4. Questions évaluatives</b> .....	<b>22</b>
<b>5. Données</b> .....	<b>26</b>
5.1. Les données disponibles.....	26
5.2. Limites des données disponibles.....	29
<b>6. De specifieke Brusselse context</b> .....	<b>32</b>
6.1. Huisvesting en woningbezit in het Brussels Gewest .....	32
6.2. Analyse descriptive de l'évolution des prix de l'immobilier (2010-2021) .....	36
<b>7. Réponse aux questions évaluatives descriptives</b> .....	<b>55</b>
7.1. Bevolking & inkomen.....	55
7.2. Inkomensdynamiek en achterliggende binnenlandse verhuisbewegingen .....	60
7.3. Quelles sont les caractéristiques des personnes qui achètent un bien immobilier (avant et après réforme) en RBC et en Belgique .....	70
<b>8. Conclusions de l'analyse descriptive</b> .....	<b>94</b>
<b>9. Prochaines étapes</b> .....	<b>95</b>
<b>10. Bibliographie</b> .....	<b>96</b>
<b>11. Annexes</b> .....	<b>100</b>
A. Overzicht ordonnances m.b.t. de wijzigingen van het abattement op de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....	101
B. Historisch overzicht van de registratierechten en van de woonbonus in de 3 Belgische gewesten	104
C. La notion de logique d'intervention d'une politique et ses objectifs .....	107
D. les conditions d'éligibilité avant et après réforme .....	127

## Synthèse

Suite à la sixième réforme de l'Etat en 2014 et au transfert d'une partie de la fiscalité immobilière vers les entités fédérées, la Région bruxelloise a entamé une large réforme fiscale, mise en œuvre dès 2017. Une des mesures prises dans le cadre de cette réforme était de réviser le régime d'abattement sur les droits d'enregistrement pour les particuliers lors de l'acquisition d'un logement en RBC et de supprimer le bonus logement.

L'abattement consiste en une diminution de la base imposable pour le calcul des droits d'enregistrement (12,5%) dont l'acheteur doit s'acquitter lors de l'achat d'un bien immobilier. Cet abattement permet donc de réduire le prix d'achat d'un bien en réduisant les frais d'acquisition. La réforme de 2017 augmente sensiblement le montant de l'abattement et en modifie également les conditions d'octroi.

Le Gouvernement bruxellois a confié à l'IBSA une mission d'évaluation visant à estimer **l'impact de la réforme des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un bien immobilier en RBC sur le public-cible**.

**Ce rapport présente le premier volet de l'évaluation, portant sur l'analyse descriptive** de la population Bruxelloise, des transactions immobilières et des acheteurs. Le deuxième volet sur l'analyse d'impact dépend de données de la Banque Nationale Belge qui n'ont pas encore pu être entièrement traitées.

- **Les questions d'analyse descriptive et évaluatives**

Le fil rouge de ce rapport suit les questions d'analyse **descriptives et évaluatives**, qui sont décrites au chapitre 4.

Le premier type de questions est relatif à la **description et l'analyse du public-cible**, en termes de caractéristiques socio-économiques et démographiques, mais aussi de mouvements résidentiels. Cette analyse propose de **resituer les acheteurs par rapport à la population en général**.

**Ce rapport traite ces questions d'analyse descriptive, qui sont donc les suivantes :**

- Quels sont les revenus des individus en Belgique et à Bruxelles ?
- Quel est le parcours résidentiel des individus en lien avec la RBC ?
- Quelles sont les caractéristiques des acheteurs (avant/après réforme) ?
- Quelles sont les caractéristiques des acheteurs qui bénéficient d'un abattement (avant/après réforme) en RBC ?

Cette analyse descriptive permettra ensuite de répondre aux **questions évaluatives** relatives à l'efficacité et à l'effectivité de la politique, à savoir :

- Dans quelle mesure la réforme de l'abattement a-t-elle permis de faciliter l'accès du public-cible au marché du logement ?
- Dans quelle mesure la majoration de l'abattement a-t-elle influencé les comportements d'achat du public-cible pour leur (premier/unique) logement ?
- Dans quelle mesure l'abattement réformé sur les droits d'enregistrement bénéficie-t-il au public-cible identifié ?

Pour répondre à ces questions, différentes sources de données sont nécessaires et sont décrites au chapitre 5.

- **Le contexte spécifique bruxellois**

L'un des objectifs de la réforme fiscale était, notamment, d'adapter la fiscalité au contexte bruxellois. Le chapitre 6 de ce rapport expose, dès lors, les **principaux éléments de ce contexte, qui peuvent entrer en ligne de compte dans une réflexion sur des instruments fiscaux spécifiques**, comme les droits d'enregistrement et leur public-cible, à savoir l'accès à la propriété et le taux de propriétaires occupants ; et l'évolution des prix de l'immobilier en RBC.

La section 6.2. propose des **analyses inédites des transactions immobilières**, portant sur un champ spécifique, se rapprochant des conditions pour bénéficier d'un abattement. Il s'agit de transactions réalisées par des personnes physiques ; en pleine propriété ; portant sur un bien immobilier destiné en tout ou en partie au logement. Les analyses proposées distinguent les transactions avec et sans abattement, mais également les transactions ne bénéficiant pas d'un abattement mais où au moins l'un des acheteurs se domicilie dans le bien acquis (ou y résidait déjà).

Cette analyse permet déjà de dresser **une série de constats** :

- Le nombre de transactions tend à croître, avec une part stable de transactions **avec abattement** qui oscille aux alentours des **50% des transactions** au cours de la période 2017-2021 ;
- **Le sud-est de la Région est caractérisé par des prix médians nettement plus élevés** pour les maisons et les appartements et par une part de transactions avec abattement faible ;
- La réforme de l'abattement semble avoir boosté le nombre de transactions **avec abattement, au profit principalement des ventes d'appartements**. Le prix médian des appartements reste bien en dessous de la barre des 500 000 € ;
- Une part de plus en plus réduite de transactions sont totalement exemptées de droits d'enregistrement (moins de 175 000 euros) ;
- L'instauration du **plafond des 500 000 euros** semble avoir eu un effet de « dualisation » du segment des maisons avec/sans abattement. L'augmentation générale du prix de l'immobilier rend l'achat d'une maison en dessous de 500 000 euros très limité dans le sud-est de la RBC, ce qui oriente mécaniquement l'avantage fiscal sur les biens localisés dans le nord et à l'ouest du territoire ;
- Le nombre de transactions avec domiciliation est en recul depuis 2019, point d'attention à monitorer par rapport notamment au taux de propriétaire occupant.

- **Les caractéristiques et les mouvements de la population en lien avec la RBC**

Le chapitre 7 propose une description des caractéristiques socio-économiques et démographiques de la population Bruxelloise (7.1.) ainsi qu'une analyse des mouvements résidentiels en lien avec la RBC (7.2.). L'objectif de ces deux sections est de présenter la « **population de référence** » avec laquelle les acheteurs sont ensuite comparés. A noter que les analyses en termes de revenus utilisent comme unité un revenu équivalent calculé sur base d'unités de consommation modifiées (UCM). Ce revenu

équivalent permet notamment de mieux approcher le niveau de vie des personnes en prenant en compte la taille et la composition des ménages.

- a) **Au niveau de la population bruxelloise**, celle-ci se caractérise par un revenu médian équivalent plus bas que le revenu médian belge, avec une population plus jeune en moyenne, davantage multiculturelle, et avec une sur-représentation des personnes isolées et des familles monoparentales.
- b) **Au niveau des mouvements résidentiels** en lien avec la RBC, la section 7.2. propose une analyse quantitative de l'exode urbain, mais caractérise surtout ces mouvements en termes démographiques et de revenus :
  - Les personnes qui viennent s'installer en RBC depuis une autre région de Belgique ont, en moyenne, un revenu médian équivalent plus élevé que ceux qui quittent la Région. Cela tient en partie du fait que **ce sont principalement des jeunes entre 21 et 26 ans qui viennent s'installer en RBC**, et qui « bénéficient » encore probablement du revenu équivalent du ménage de leurs parents ;
  - Le **pic des départs se situe entre 30 et 35 ans, qui constituent un âge souvent charnière en termes de comportement d'achat immobilier** ;
  - En termes de composition de ménage, il est également intéressant de noter une **sur-représentation des couples sans enfant** dans les personnes qui quittent la RBC ;
  - Enfin, les personnes qui quittent la RBC s'installent davantage dans le **Brabant flamand**.

- **Les caractéristiques des acheteurs en Belgique et en RBC**

La section 7.3. analyse les acheteurs en Belgique et à Bruxelles selon qu'ils aient bénéficié d'un abattement ou non. De façon générale, on note une diminution relative du nombre d'acheteurs par transactions et les transactions avec un abattement sont réalisées par moins d'acheteurs en moyenne. La description des acheteurs est proposée au niveau démographique, de parcours résidentiel, du profil des acheteurs (sont-ils primo-acquéreurs ?) et de revenus, débouchant sur les constats suivants :

- a) **Au niveau des caractéristiques socio-démographiques** :
  - La majorité des acheteurs en Belgique proviennent de ménages type « couple », mais les **acheteurs des transactions avec abattement sont réalisées davantage par des acheteurs de ménage « isolé » et par des acheteurs occupant une position d'« enfant (+18 ans) »** dans leur ménage, ce qui est en lien avec le fait que ces acheteurs sont généralement plus jeunes, avec une **forte surreprésentation de la tranche 26-35 ans** ;
  - Au niveau de la nationalité, un acheteur sur quatre en RBC n'est pas Belge et cette part passe à près d'un sur trois pour les acheteurs avec abattement.
- b) **Au niveau du parcours résidentiel** :
  - **Un tiers des acheteurs Bruxellois achète en dehors de la RBC** et cette proportion tend à s'accroître avec le temps. La réforme de l'abattement ne semble pas avoir influé directement sur l'exode urbain ;
  - **L'abattement profite principalement aux Bruxellois** puisque près de 9 acheteurs bénéficiant d'un abattement sur 10 réside déjà en RBC ;

- Un tiers des acheteurs sans abattement réside en dehors de la RBC, mais cette proportion se réduit fortement (à environ 1 sur 10) si l'on considère uniquement les transactions sans abattement avec domiciliation.
- c) **Au niveau du profil des acheteurs :**
- Environ un acheteur d'un bien en RBC sur deux est primo-acquéreur et **près de 9 acheteurs sur 10 bénéficiant d'un abattement sont primo-acquéreurs ;**
  - Une part importante de primo-acquéreurs avec domiciliation achète sans abattement ;
  - Les primo-acquéreurs avec abattement achètent **principalement des appartements**, ce qui traduit d'une part la prédominance des appartements sur le marché immobilier et, d'autre part, une certaine logique de prix pour un premier achat ;
  - La part des maisons achetées avec abattement tend à diminuer avant/après réforme, alors que cette part tend à augmenter si l'on considère les acheteurs sans abattement avec domiciliation ;
  - Les Bruxellois achètent davantage de maisons (pas forcément en RBC), ce qui est probablement à mettre en lien avec l'exode urbain.
- d) **Au niveau des revenus des acheteurs :**
- Les revenus médians des acheteurs sont nettement supérieurs à ceux du reste de la population, quel que soit le lieu de résidence considéré ;
  - **Le revenu médian équivalent des acheteurs avec abattement est sensiblement moins élevé que le revenu médian des autres acheteurs ;**
  - Les analyses sur les revenus doivent encore être complétées par les analyses relatives aux crédits hypothécaires.

## 1. Context en doel van deze evaluatie

De Belg is verknocht aan vastgoed en er bestaat bij de verschillende overheden in België een lange traditie van steunmaatregelen en aanmoedigingspremies om een woning aan te kopen. Toch zijn er in het Brussels Gewest heel wat minder eigenaars van een eigen woning in vergelijking met de andere twee gewesten in ons land.

**De fiscale hervorming van 2016-2017**, die onder andere de woonbonus afschafte en het abattement op de registratierechten bij de aankoop van een enige en eigen woning aanzienlijk heeft verhoogd, **onderstreept het belang dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering hecht aan het bezitten van een eigen woning**. Deze hervorming van de woonfiscaliteit zou onder andere de toegang tot eigendom makkelijker moeten maken voor bijvoorbeeld jongvolwassenen in Brussel.

In de **Strategie Go4Brussels 2030** en in de **gewestelijke beleidsverklaring stelt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering** trouwens voor om **het stelsel van de registratierechten te evalueren om de uitwerking hiervan nauwkeuriger te kunnen richten**<sup>1</sup>. Daarnaast stelt de regering zich ook de vraag of het voorgestelde plafond<sup>2</sup> herzien dient te worden. Andere pistes die bestudeerd worden zijn de mogelijke invoering van de meeneembaarheid van de registratierechten en de koppeling van een verlaging van de registratierechten aan de kwaliteit van de gebouwen (vooral op het vlak van energierenovatie). De Brusselse regering wil dus duidelijk het beleid ter ondersteuning van de **verwerving van eigendom aanpassen aan de realiteit van de Brusselse huishoudens en aan de nieuwe energienormen**. In mei 2022 heeft de minister Sven Gatz een nieuw ontwerpproject ingediend, waarin voorgesteld wordt om het plafond en het abattement te verhogen. Het is echter belangrijk om de impact te analyseren van het hervormde abattement op de registratierechten bij de aankoop van een eigen woning, en meer bepaald de impact op de doelgroep. Wie geniet van het verhoogd abattement? Bereikt het hervormd beleid beter de doelgroep?

In dit kader heeft de regering de opdracht gegeven aan het BISA van perspective.brussels om de impact te evalueren van de hervorming van de registratierechten op het doelpubliek. Deze evaluatie heeft als doel om de impact van de hervorming te bestuderen op de kenmerken van de huishoudens die eigendom verwerven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG). Aan de hand van een analyse van de situatie vóór en na de hervorming, zullen we op basis van de beschikbare gegevens proberen de impact van deze hervorming in kaart te brengen op het aantal en het profiel van de begunstigde huishoudens alsook op de evolutie van de kenmerken van de verkochte goederen. Het is met andere woorden niet de bedoeling om de relevantie van het beleid na te gaan, enkel de impact op de doelgroep.

<sup>1</sup> Op pagina 18 van de Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (2019): "In het kader van de fiscaliteit om de toegang tot het kopen van een woning, de duurzame renovatie van gebouwen en het behoud van de middenklasse in Brussel te vergemakkelijken, zal de regering de registratie- en successierechten evalueren."

Op pagina 40 van de Strategie Go4Brussels 2030: "Om de toegang tot eigendom, de duurzame renovatie van gebouwen en het behoud van de middenklasse in Brussel te ondersteunen, zal de regering de registratie- en successierechten evalueren om de uitwerking hiervan nauwkeuriger te kunnen richten".

<sup>2</sup> Om van het verhoogd abattement te kunnen genieten mag het totale bedrag van de verwerving van het onroerend goed – prijs en kosten – niet hoger zijn dan € 500 000.

## 2. Het geëvalueerde beleid: historische context en Brusselse aanpak

Er bestaat in België een lange traditie – sinds de 2<sup>e</sup> helft van de 19<sup>e</sup> eeuw – van overheidssteun aan huishoudens om eigendom te verwerven. De voorbije decennia riep de federale overheid dan weer verschillende stelsels van belastingverminderingen in het leven om het verwerven van een eigen woning te bevorderen, en na de zesde staats hervorming sleutelden de gewestelijke overheden herhaaldelijk aan het stelsel van de registratierechten.

Dit hoofdstuk geeft een historisch overzicht van het stelsel van de registratierechten, het abattement en de woonbonus, die oorspronkelijk federale bevoegdheden waren en later gewestelijke materies werden. Dit historisch overzicht maakt duidelijk:

- dat de Brusselse overheid het beleid heeft willen aanpassen aan de specifieke Brusselse context en;
- wat de situatie was net vóór en na de hervorming, wat essentiële informatie is in het kader van een impactanalyse.

In het Brussels Gewest zijn ook bepaalde instellingen actief op het vlak van de bevordering van het verwerven van een eigen woning, met name het Woningfonds, door middel van het toekennen van leningen, en Citydev (voorheen GOMB), door middel van de productie van woningen voor middeninkomens. Deze twee instellingen behoren *an sich* niet tot het onderwerp van deze evaluatie, maar de begunstigden van hun maatregelen ter bevordering van het aanschaffen van een woning kunnen ook begunstigden zijn van het abattement en de woonbonus, voor zover zij aan de voorwaarden van deze verschillende maatregelen voldoen. De begunstigden van de steunmaatregelen van Citydev en het Woningfonds zullen echter niet bestudeerd worden in onze evaluatie aangezien zij normaliter niet onderscheiden kunnen worden in de gegevens die wij zullen verzamelen en analyseren en dit ook geen deel uitmaakt van de evaluatievraag.

### 2.1. De registratierechten vóór 2017: van federale naar regionale materie

Bij het kopen van een woning, appartement of bouwgrond in België, dienen de kopers de koopovereenkomst of de notariële akte te laten registreren in het registratiekantoor en registratierechten te betalen. Het registratierecht wordt berekend op basis van de overeengekomen prijs (eventueel vermeerderd met lasten opgelegd aan de koper). Dit principe geldt voor aankopen die niet onder het btw-stelsel vallen en dus veelal aankopen op de secundaire vastgoedmarkt (herverkoop) of niet-bebouwde bouwgronden<sup>3</sup> (die nooit als “nieuw” kunnen beschouwd worden).

<sup>3</sup> Bestaande woningen en niet-bebouwde bouwgronden vallen onder het stelsel van de registratierechten. Nieuwe woningen kunnen daarentegen zowel onder het btw-stelsel als het stelsel van de registratierechten verkocht worden, tenzij de verkoper beroepshalve verplicht is om onder het btw-regime te verkopen (bv. een makelaar). Een woning is nieuw tot uiterlijk 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of inbezitneming. Voor meer informatie, zie: [https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen\\_-\\_verkopen/kopen\\_met\\_btw](https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen_-_verkopen/kopen_met_btw)  
Wanneer de verkoper de koper btw laat betalen, dan is deze laatste geen registratierechten meer verschuldigd. Wanneer de verkoper niet kiest voor deze regeling, dan dient de koper wel registratierechten te betalen. Verkopen onder het btw-stelsel is voor de verkoper interessant, aangezien de btw die hij betaalde bij de bouw of aankoop gerecupereerd kan worden.

**Tot vóór 2002 gold in heel België dezelfde regeling van de registratierechten**, aangezien het een federale materie was, en betaalde men 12,5 % registratierecht. Voor een bescheiden woning (afhankelijk van het kadastraal inkomen en het aantal kinderen ten laste) werden de registratierechten verlaagd tot 6 %.

**Vanaf 2002 werd de bevoegdheid voor de registratierechten echter overgedragen naar de gewesten** (door middel van het Lambermontakkoord ofwel de vijfde staatshervorming in 2001). De gewesten zijn sindsdien vrij om de aanslagvoet, heffingsgrondslag en de vrijstellingen te wijzigen. De federale overheid stond echter nog in voor het innen van deze belasting.

**Het Brussels Gewest behield het tarief van 12,5 % en schafte het verlaagd tarief voor bescheiden woningen af. Het voerde daarnaast een abattement op de registratierechten in.** Het abattement op de registratierechten bestaat uit een vermindering, onder bepaalde voorwaarden, van de belastbare grondslag die als basis dient voor de berekening van de verschuldigde registratierechten bij de aankoop van een onroerend goed. Dit abattement laat dus toe de kostprijs van een goed voor de koper te verlagen door de kosten te verminderen. Het abattement werd op € 45 000 (basis) gebracht of op € 60 000 als het goed binnen de Ruimte van Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) ligt.

Sinds **2002** werden in het Brussels Gewest door middel van drie ordonnanties de volgende wijzigingen aangebracht aan het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten m.b.t. de overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen. Bijlage A geeft een overzicht van deze wijzigingen.

**De ordonnantie van 20 december 2002** (inwerkingtreding op 1 januari 2003)<sup>4</sup> handhaaft de registratierechten bij de aankoop van een onroerend goed op 12,5 % van zijn verkoopwaarde. De ordonnantie maakt een abattement op deze registratierechten mogelijk naargelang de ligging van het verkochte goed. Dit abattement bedraagt, zoals hierboven gemeld, € 45 000 (basis) en wordt verhoogd tot € 60 000 wanneer het goed binnen een RVOHR ligt. Dit komt neer op een korting op de registratierechten van respectievelijk € 5 625 of € 7 500 naargelang de ligging van het goed.

Om van dit abattement te kunnen genieten, moet aan een aantal **voorwaarden** zijn voldaan:

- De koper is een natuurlijke persoon.
- De aankoop betreft een 'geheelheid in volle eigendom' en moet betrekking hebben op een onroerend goed geheel of gedeeltelijk bestemd als woning.
- Het aangekocht onroerend goed, waarvoor het abattement werd verkregen, zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de koper en de koper verbindt zich ertoe er zijn hoofdverblijf te vestigen binnen 2 jaar na de datum van registratie van de authentieke akte<sup>5</sup>. Bovendien verbindt de koper zich ertoe de hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar en dit vanaf het tijdstip waarop de hoofdverblijfplaats werd gevestigd in het aangekocht onroerend goed<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Te raadplegen via [link](#).

<sup>5</sup> Indien dit niet wordt nageleefd, dan zijn de koper(s) ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten. Indien de niet-naleving van de verbintenis het gevolg is van overmacht is de boete evenwel niet verschuldigd.

- Op het moment van de verkoopovereenkomst mag de koper niet in het bezit zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk bestemd is als woning.  
Hierbij is er een uitzondering: als deze voorwaarde niet vervuld is op het moment van de aankoop, kan achteraf de teruggave gevraagd worden op voorwaarde dat alle onroerende goederen die de toepassing van het abattement verhinderden, binnen de twee jaar vervreemd zijn (*i.e.* het abattement door middel van een teruggave).

**Het abattement op de registratierechten geldt ook voor de aankoop van een appartement in aanbouw of plan:** hierbij verwerft men vaak eerst de rechten op de grond (waarop men registratierechten verschuldigd is) en pas later de rechten op het gebouw (waarbij men dan de btw nog dient te betalen). Bij een dergelijke aankoop kan men dus genieten van het abattement op de registratierechten (namelijk op de aankoop van de grond waarbij met registratierechten dient te betalen). **Het abattement kan echter niet verworven worden bij de aankoop van een onbebouwde bouwgrond of aankoop van een huis in aanbouw of op plan.**

**De ordonnantie van 10 februari 2006** tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (inwerkingtreding op 15 februari 2006)<sup>6</sup>, **verhoogt het plafond van het abattement tot € 60 000 en € 75 000 wanneer de woning in de RVOHR ligt.** Dit komt neer op een vermindering van respectievelijk € 7 500 of € 9 375 naargelang de ligging van het goed. De voorwaarden om van het abattement te kunnen genieten (hierboven opgesomd), blijven ongewijzigd.

**De ordonnantie van 22 november 2012** tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten (inwerkingtreding op 1 januari 2013)<sup>7</sup> wijzigt de verplichting met betrekking tot de verblijfplaats. Aanvankelijk diende de koper zijn verblijfplaats voor een periode van minstens 5 jaar te vestigen in het BHG. Sinds 1 januari 2013 is het abattement onderworpen aan de **verplichting van verblijf gedurende 5 jaar in het verkregen onroerend goed.**

Ook in het Vlaams en Waals Gewest veranderde de regeling van registratierechten tussen 2002 en 2017 een aantal keer. Bijlage A geeft een beknopt historisch overzicht van de belangrijkste veranderingen met betrekking tot het registratierecht in de 3 gewesten.

## 2.2. De woonbonus vóór 2017: van federale naar regionale steunmaatregel

**De federale regering creëerde in 2005 de woonbonus** ter vervanging van de qua principes zeer gelijkaardige regeling van het bouwsparen. Met deze woonbonus had de belastingplichtige het recht om de interesten en de aflossing van een hypothecaire lening met een looptijd van ten minste 10 jaar, aangegaan voor de aankoop van een enige en eigen woning, af te trekken van zijn inkomsten voor de volledige duur van zijn krediet.

In het aanslagjaar 2015 kon men zo een belastingvermindering van maximaal € 3 120 bekomen: een basisbedrag van € 2 280 en een verhoging van € 760 tijdens de eerste 10 jaar van het hypothecair contract indien het de enige woning blijft. Daarnaast kwam een bijkomende verhoging van € 80 wanneer men 3 of meer kinderen ten laste had bij het aangaan van de lening<sup>8</sup>. Tegen een marginale

<sup>6</sup> Te raadplegen via [link](#).

<sup>7</sup> Te raadplegen via [link](#).

<sup>8</sup> Voor het aanslagjaar 2015 (de inkomsten uit het jaar 2014).

aanslagvoet (i.e. het hoogste belastingpercentage dat men betaalt op de inkomsten) van minstens 30 % en maximum 50 % bedroeg de effectieve belastingvermindering maximaal € 1 560 per kredietnemer (€ 3 120 x 50 %), exclusief de gemeentebelastingen.

**Op 1 juli 2014 werd, als gevolg van de zesde staatshervorming, deze woonbonus overgedragen naar de gewesten** (artikel 145 van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen 1992) (Bernard & Lemaire, 2015). De regeling van dit belastingvoordeel verschilt hierdoor naargelang de woonplaats (gewest) en het tijdstip van het aangaan van de hypothecaire lening.

**Het Brussels Gewest schafte de woonbonus uiteindelijk af op 1 januari 2017.** Voor leningen met een duurtijd van minimum 10 jaar afgesloten tot en met 31 december 2016 geldt echter nog het principe van de woonbonus: de belastingverminderingen blijven dus voor deze leningen geldig (Bernard en Lemaire, 2015)<sup>9</sup>.

Bijlage B toont een beknopt historisch overzicht van de veranderingen met betrekking tot de woonbonus in de drie gewesten.

### 2.3. Abattement op de registratierechten en woonbonus in Brussels Gewest na 2017

#### A. Afschaffing van de woonbonus en verandering van de registratierechten

In 2014 ging n.a.v. de zesde staatshervorming een fiscale hervorming van start in het Brussels Gewest, met als doel de gewestelijke belastingen eenvoudiger, rechtvaardiger en gunstiger te maken voor de Brusselaars en Brusselse bedrijven. Deze hervorming werd vastgelegd in de Strategie 2025 (pijler 1, doelstelling 7) en voorbereid door een Task force.

#### Encadré : La Task Force réforme fiscale

La réforme fiscale 2016-2017 de la Région bruxelloise a été préparée par une Task Force. Il s'agissait d'un groupe de travail constitué d'experts académiques et d'acteurs de terrain, organisé en 2015 par le cabinet du Ministre du Budget (M. Vanhengel à l'époque), en exécution de l'accord de Gouvernement. Son objectif était de soutenir la réforme fiscale en travaillant en toute indépendance (c'est-à-dire sans ingérence politique). Structurée en 7 groupes de travail (dont un directement sur l'adaptation des droits d'enregistrement), la Task Force a ensuite remis un rapport au Gouvernement bruxellois. Ce rapport comprenait un grand nombre de propositions de réforme fiscale solidement étayées (notamment sur la fiscalité immobilière) et de simulations techniques selon différents scénarios, devant guider l'élaboration de la réforme fiscale. Beaucoup de ces propositions ont été reprises intégralement dans les textes législatifs tandis que d'autres ont été modifiées ou rejetées. Les deux propositions qui sont au centre de cette évaluation ont directement été discutées par la Task Force : la suppression du bonus logement et la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement.

<sup>9</sup> Voor een overzicht van de woonbonus voor het aanslagjaar 2020 verwijzen we naar: <https://www.nn.be/nl/kapitalevragen/de-woonfiscaliteit-aanslagjaar-2020> en <https://www.tijd.be/netto/belastingen/aangifte2020/welk-belastingvoordeel-levert-een-bestaande-lening-voor-uw-gezinswoning-op/10226896.html>

De verschillende maatregelen van deze hervorming, die onder andere maar niet alleen de woonfiscaliteit betreffen, werden uiteindelijk doorgevoerd in twee stappen: een eerste reeks maatregelen werd genomen in 2016, een tweede in 2017. Het uiteindelijke doel van deze hele fiscale hervorming was te komen tot begrotingsneutraliteit voor het Gewest (De Keersmaecker & Zimmer, 2019). Tegelijk was het ook de bedoeling om het fiscaal beleid aan te passen aan de specificiteit van het Brussels Gewest tegenover de andere gewesten: de stedelijke aard van het Gewest, het socio-economisch profiel van de bevolking, enz (Bernard, 2016).

**De ordonnantie van 12 december 2016**, die betrekking heeft op het tweede deel van de fiscale hervorming (inwerkingtreding op 1 januari 2017)<sup>10</sup>, voerde twee belangrijke wijzigingen door die centraal zullen staan in de evaluatie uitgevoerd door het BISA:

1. **Een wijziging van de plafonds van het abattement op de registratierechten:** het abattement stijgt **van maximaal € 60 000 (of € 75 000 in de RVOHR) tot maximaal € 175 000**, zonder voorwaarde wat betreft de ligging van het goed maar wel op voorwaarde dat het bedrag van **de verkoop lager is dan € 500 000**. Dit komt dus overeen met een vermindering tot € 21 875 op de registratierechten.
2. **De afschaffing van de woonbonus** voor nieuwe hypotheekcontracten die vanaf 2017 zijn gesloten.

Door **de ordonnantie van 14 december 2017** (inwerkingtreding op 1 januari 2018)<sup>11</sup> **geldt het hervormd abattement ook voor de aankoop van een huis op plan of in aanbouw**. Net zoals bij de appartementen op plan of in aanbouw, kan men vanaf nu genieten van het abattement op de registratierechten bij de aankoop van de grond.

Bovendien voert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de eerste keer een **abattement in op de registratierechten** die verschuldigd zijn bij de aankoop van een **onbebouwde bouwgrond**. Dit abattement bedraagt **€ 87 500** (maximaal voordeel van € 10 937,50) op voorwaarde dat de belastinggrondslag vóór de toepassing van het abattement niet hoger is dan € 250 000 én er met de verkoper van de bouwgrond geen overeenkomst is om op het terrein te bouwen (i.e. “verkoop op plan”).

<sup>10</sup> Te raadplegen via [link](#)

<sup>11</sup> Te raadplegen via [link](#)

## B. Voorwaarden voor het verhoogde abattement op de registratierechten

Om van vernieuwde abattement te kunnen genieten, dient men aan de volgende, cumulatieve, voorwaarden te voldoen:

1. Enkel **natuurlijke personen** komen in aanmerking voor het abattement.
2. Het aangekochte onroerend goed of de bouwgrond moet in **het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen** zijn. Het moet dus gaan om de aankoop van
  - een bestaande woning;
  - een onroerend goed in aanbouw of op plan (wanneer deze onderworpen is aan de registratierechten).
3. Het aangekochte onroerend goed moet **geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als woning**.
4. De belastbare grondslag voor de **koop van het onroerend goed** (i.e. de verkoopsprijs + fiscale lasten<sup>12</sup>) **mag niet hoger zijn dan € 500 000**. Bij de aankoop van bouwgrond mag het bedrag waarop de registratierechten worden vereffend niet hoger zijn dan € 250 000.
5. Het onroerend goed of de bouwgrond moet voor **de geheelheid in volle eigendom** aangekocht worden
6. De koper mag op het moment van de verkoopovereenkomst **niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is**. Bij verkrijging door meerdere personen samen, geldt deze voorwaarde voor ieder van hen afzonderlijk en mogen de kopers bovendien samen niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.  
→ Hierbij is er een uitzondering: Als deze voorwaarde niet vervuld is op het moment van de aankoop, kan achteraf de teruggave gevraagd worden op voorwaarde dat alle onroerende goederen die de toepassing van het abattement verhinderden, binnen de twee jaar vervreemd zijn (i.e. het abattement door middel van een teruggave).
7. De koper(s) moet(en) er **de hoofdverblijfplaats** in vestigen. En dit
  - binnen de 2 jaar als het om een bestaande woning gaat;
  - binnen de 3 jaar als het om een bouwgrond of een onroerend goed in aanbouw of op plan gaat.
8. De koper(s) moet(en) de **hoofdverblijfplaats** in het gekochte goed behouden **gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip dat hij zijn hoofdverblijfplaats gevestigd** heeft in het onroerend goed waarvoor de vermindering verkregen is.

Enkele elementen waar we willen op wijzen, aangezien dit een weerslag heeft op de begunstigden van de maatregel en de aangekochte onroerende goederen die in aanmerking komen:

<sup>12</sup> Onder fiscale lasten kunnen allerlei kosten begrepen worden die in de verkoopovereenkomst opgenomen zijn ten laste van de koper (bv. terugbetaling van door de verkoper uitgevoerde werken, betaling van een makelaar,...).

Het betreft hier echter **niet** de volgende kosten:

- de registratierechten voor de aankoop
- de registratierechten voor de eventuele hypothecaire lening
- de notariskosten en aktekosten gerelateerd aan de aankoop (i.e. het ereloon voor de opmaak van de aankoopakte en eventuele juridische kosten verbonden aan het administratieve onderzoek dat de notaris moet uitvoeren)
- de notariskosten en aktekosten gerelateerd aan het aangaan van een eventuele woonlening
- de vergoeding van vastgoedmakelaars (tenzij dit opgenomen is in de verkoopovereenkomst ten laste van de koper)

- **Het maximumbedrag voor de belastbare grondslag** (€ 500 000 voor woningen, € 250 000 voor bouwgronden) wordt niet geïndexeerd. Naarmate de vastgoedprijzen stijgen, zullen steeds minder onroerende goederen in aanmerking komen voor het abattement;
- **Het abattement is forfaitair** – het varieert niet in functie van de prijs van het onroerend goed (tenzij voor woningen die minder dan € 175 000 kosten).

Het is ook belangrijk om erop te wijzen dat, indien de aankoop beantwoordt aan de voorwaarden die moeten gelden op het moment van de toekenning van het abattement (voorwaarden 1 tot en met 6), het abattement niet automatisch wordt toegepast. **De koper(s) moet(en) expliciet instemmen met het abattement en bij de ondertekening van de akte verklaren dat ze de volgende voorwaarden zullen respecteren:**

- Voorwaarden 7 en 8 betreffende de termijnen voor **het vestigen en behouden van de hoofdverblijfplaats**;
- Voor de inkomstenjaren vanaf het jaar van de aankoop van de woning waarvoor het abattement wordt toegekend, zal/zullen de koper(s) niet van belastingverminderingen genieten verbonden aan de aankoop van een zakelijk recht op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is. Concreet wil dit zeggen dat het abattement niet mag gecombineerd worden met de gewestelijke woonbonus en enkele oude gewestelijke stelsels die nog bestaan voor in het verleden afgesloten leningen. De kopers mogen geen recht hebben op deze belastingverminderingen of moeten zich engageren om van dit recht geen gebruik te maken.

De kopers kunnen dus, als voorwaarden 1 tot en 6 vervuld zijn, toch beslissen om het abattement weigeren. Enkele voorbeelden van mogelijke gevallen waar de kopers ervoor zouden kunnen kiezen om niet van het abattement te genieten:

- De aangekochte woning is niet bestemd als eigen woning,
- De kopers zijn niet van plan om 5 jaar in de woning gedomicilieerd te zijn,
- De kopers genieten van de woonbonus voor een lening afgesloten voor 2017, deze lening kan overgedragen worden naar de nieuwe woning en de kopers verkiezen te blijven genieten van de woonbonus.

### *C. Exemple de calcul de frais estimés pour l'achat d'un logement*

En Région bruxelloise selon les chiffres de Statbel, le prix médian d'un appartement était de 240 000 euros<sup>13</sup> en 2021. De 2006 à 2016, il fallait payer 12,5 % de droits d'enregistrement sur un montant de 180 000 euros (prix du logement moins l'abattement hors zone EDRLR, soit 240 000 euros moins 60 000 euros). Cela revenait à 22 500 euros. Après 2017, pour le même appartement de 240 000 euros, toute chose restant égale par ailleurs, les droits d'enregistrement à payer s'élèvent à 8 125 euros (12,5 % de droits d'enregistrement sur un montant de 240 000 euros moins 175 000 euros, soit 65 000 euros). Cela correspond à une différence de 14 375 euros. Outre les droits d'enregistrement, des frais supplémentaires sont à prendre en compte lors de l'achat de biens immobiliers pour calculer le coût total.

<sup>13</sup> Voir les statistiques relatives aux prix de l'immobilier de Statbel 2019 (<https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier#figures>)

Dans le tableau 1, nous supposons les frais supplémentaires suivants :

- Frais d'acte : la préparation et le dépôt de l'acte de vente par le notaire ; il n'y a pas de montants fixes pour cela<sup>14</sup>.
- Honoraires du notaire<sup>15</sup> : le montant que le notaire facture pour son travail ; les barèmes sont fixés par le gouvernement.
- Les frais liés à l'inscription hypothécaire<sup>16</sup> : cela concerne entre autres l'enregistrement de l'acte notarié, l'inscription au registre des hypothèques, les honoraires, etc.

Le coût total du projet pour l'appartement à 240 000 euros pourrait être estimé à près de 262 500 euros entre 2006 et 2016. À partir de 2017, l'achat du même appartement coûterait environ 248 125 euros, soit une différence de 14 375 euros. On peut donc dire que, grâce à cette diminution des frais, toute chose restant égale par ailleurs, l'achat d'un bien immobilier de même valeur est devenu relativement moins cher à partir de 2017 par rapport à la période 2006-2016 pour les ménages.

Tableau 1: frais estimés pour l'achat d'un logement de 240 000 euros

Année	2006 - 2016	Depuis 2017
PRIX DU LOGEMENT <sup>17</sup> en euros (B)	240 000	240 000
ABATTEMENT en euros (A)	60 000	175 000
DROITS D'ENREGISTREMENT (D)	12,5 %	12,5 %
FRAIS D'ENREGISTREMENT en euros / (B-A)*D	22 500	8 125
PRIX DU LOGEMENT + FRAIS D'ENREGISTREMENT en euros	262 500	248 125
<i>Frais d'acte</i>	1 331	1 331
<i>Honoraires du notaire</i>	2 894	2 894
<i>Inscription hypothécaire</i>	240	240
<b>COÛT TOTAL ESTIMÉ en euros</b>	<b>266 965</b>	<b>252 590</b>
<i>Prêt de 90 % de la valeur d'achat du logement en euros</i>	216 000	216 000
FONDS PROPRES NÉCESSAIRES en euros	50 965	36 590

<sup>14</sup> Le montant figurant dans le tableau a été déterminé à l'aide de cet outil (<https://www.hoeveelkostmijnhuis.be/rekenmodules/aanschafkosten>)

<sup>15</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les honoraires du notaire, ainsi qu'une partie des frais de recherche liés aux actes et/ou services notariés, sont donc soumis à une TVA de 21 %. Nous ne tenons pas compte de ce changement pour ne pas rendre l'exemple inutilement complexe. Il en va de même pour les frais d'acte et les frais liés à l'inscription hypothécaire : ils ont sans doute évolué avec le temps, mais nous n'en tenons pas compte dans le présent exercice.

<sup>16</sup> Ces frais sont calculés sur la base du montant du prêt. Le montant figurant dans le tableau a été déterminé à l'aide de cet outil (<https://www.hoeveelkostmijnhuis.be/rekenmodules/aktekosten-lening>)

<sup>17</sup> Le logement ne se trouve pas en zone prioritaire (EDRLR).

### 3. Identification des effets attendus et inattendus de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement

Lors d'une l'évaluation d'impact sur les publics-cibles, il importe d'identifier les objectifs et ambitions de la politique, par exemple, sous la forme d'un schéma permettant une représentation visuelle des principaux éléments de la politique publique analysée.

Ce travail de schématisation peut être réalisé par l'évaluateur s'il n'a pas été mené préalablement par les acteurs qui ont élaboré la politique publique analysée. Cette formalisation est essentielle pour **comprendre les différentes hypothèses** entre les **actions concrètes** et les **effets attendus** car c'est sur cette base que l'évaluateur pourra tester si les effets attendus se sont bien réalisés.

Ce travail est aussi appelé « reconstruction de la théorie de la politique publique » ou encore « reconstruction de la logique d'intervention d'une politique publique ».

#### Encadré : Lecture d'une logique d'intervention

Les principaux éléments d'un modèle logique sont :

- le public-cible (« qui ? ») ;
- les composantes de la politique publique mise en œuvre (dont notamment les administrations qui interviennent dans la mise en œuvre, les activités mises en œuvre, les autres ressources) ;
- les réalisations (« quoi ? ») ;
- et les résultats finaux (« pourquoi ? »). Ces résultats finaux sont obtenus grâce à des effets qui peuvent être décomposés en premier niveau de résultat (résultats immédiats ou directs) et deuxième niveau de résultat (résultats indirects ou à moyen terme). Ces résultats intermédiaires répondent à la question « et alors ? » mais leur niveau relève davantage de la séquence que de la durée (Porteous, 2012).

Le modèle logique peut aussi être enrichi par la présentation des effets non-souhaités et inattendus.

Cependant, le modèle logique élaboré n'a pas vocation à être exhaustif, il contient les principaux effets et résultats attendus selon la vision des acteurs dans un contexte donné.

Ce rapport présente la logique d'intervention de façon synthétique telle que reconstruite par l'IBSA suite aux entretiens menés avec les parties prenantes, la présentation complète de la logique d'intervention est reprise **en annexe C**.

Les sections suivantes détaillent les éléments relatifs au public-cible et aux résultats attendus, les réalisations de la réforme ayant déjà été exposées de façon synthétique dans la section précédente.

### 3.1. Les différents publics de l'abattement réformé sur les droits d'enregistrement

Les textes de la réforme fiscale présentent le **public éligible**, mais les entretiens et la revue de la littérature ont permis de mettre au jour d'autres publics : le **public lésé** par la réforme et le **public cible** de l'abattement réformé.

#### A. Le public éligible

Le public éligible est le public qui **peut bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement** selon les **conditions prévues par les prescriptions légales**. Les modalités d'octroi de l'abattement étaient très larges avant 2017, puisqu'aucune condition de revenu, d'âge ou de type de bien (pourvu qu'il soit dédié en tout ou en partie à l'habitation), de qualité du logement... n'étaient requises. Toute personne physique acquérant un bien en RBC pouvait y prétendre, pour autant qu'il/elle respecte les exigences de domiciliation. La réforme de 2017 augmente l'abattement de façon substantielle mais introduit également un plafond (base imposable de maximum 500 000 euros).

Tableau 2: public éligible avant et après 2017

	AVANT 2017	APRÈS 2017
Qui est éligible ?	Toute personne physique remplissant les conditions de propriété et de domiciliation.	Toute personne physique remplissant les conditions de propriété et de domiciliation.
Exception :	aucune (mais effet zonal hors/en zone EDRLR)	Les acheteurs qui achètent un bien dont la base imposable dépasse 500 000 euros.

Ce plafond modifie les conditions d'accès à l'abattement et restreint par conséquent le public éligible. L'annexe D résume également les différentes conditions d'éligibilité à l'abattement et au bonus logement, avant et après réforme. Notons déjà que le plafond de 500 000 euros n'est pas indexé. Par conséquent, vu l'augmentation des prix de l'immobilier en RBC, l'application des conditions d'accès à l'abattement des droits d'enregistrement va mécaniquement, d'année en année, réduire le nombre de biens éligibles et donc, par corolaire, le public éligible.

Daarnaast zijn er ook duidelijke verschillen tussen het publiek dat in aanmerking komt voor het (hervormde) abattement en het publiek dat in aanmerking komt voor de woonbonus, die afgeschaft werd voor leningen afgesloten vanaf 2017, maar nog steeds bestaat voor oudere leningen:

- De woonbonus is enkel van toepassing voor kopers die een **woonlening afgesloten hebben**;
- De woonbonus is een belastingsvermindering – deze geldt dus enkel voor personen die **personenbelasting betalen in België**;
- De woonbonus is geldig voor afbetalingen van een hypothecaire lening wanneer deze lening voor de enige en eigen woning (domicilie) wordt afgesloten. Men verliest de woonbonus echter niet als men nadien volle (mede-)eigenaar wordt van een bijkomende woning(en)<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> In sommige gevallen heeft men echter geen recht meer op verhoging(en).

- De woonbonus is een belastingvermindering die jaarlijks geldt na aankoop van de woning, voor de volledige looptijd van de lening (voor zover het nog steeds de eigen woning betreft) - het heeft dus geen invloed op de aankoopkost van de woning;
- De woonbonus is een voordeel dat toegekend wordt per koper-leningnemer, in tegenstelling tot het abattement dat toegekend wordt per aankoop. Koppels hebben dus een dubbel voordeel ten opzichte van alleenstaanden.

### *B. Le public lésé suite à l'entrée en vigueur de la réforme fiscale bruxelloise*

La suppression du bonus logement et l'instauration du plafond signifie que les deux catégories d'acheteurs suivantes ne peuvent plus profiter d'une mesure de soutien lors de l'achat d'un bien immobilier dans la Région de Bruxelles-Capitale, alors qu'ils pouvaient encore bénéficier du bonus logement et/ou de l'abattement des droits d'enregistrement avant 2017 :

- Les personnes qui achètent une nouvelle construction dans la Région de Bruxelles-Capitale (pouvaient bénéficier du bonus logement)
- Les personnes qui achètent une habitation de plus de 500 000 euros dans la Région de Bruxelles-Capitale (pouvaient bénéficier du bonus logement et de l'abattement des droits d'enregistrement).

### *C. Le public cible*

**Le « public éligible » à l'abattement n'est cependant pas identique au « public cible » de la politique.**

Si le public-cible n'est pas clairement identifié dans les documents programmatiques, le travail de l'évaluateur consiste à l'identifier. Cette étape est importante étant donné que l'évaluation vise à comprendre si les effets attendus ont bien touché le public ciblé par les pouvoirs publics. Pour répondre à cette question l'évaluateur doit donc réaliser cette étape d'identification.

#### **Encadré : définition de la notion de « public-cible »**

« Le(s) groupe(s) ou le public-cible(s) sont les personnes, groupes ou organisations auxquels les services offerts par la politique sont destinés. Il s'agit donc des clients, bénéficiaires, groupes de population, etc., qui sont considérés comme « prioritaires » ou, autrement dit, du public-cible de la politique. Ils peuvent être définis par des caractéristiques sociodémographiques (telles que l'âge, le revenu, l'activité, la langue, la situation géographique, etc.) » (Porteous, 2012).

Dans le cas de l'abattement sur les droits d'enregistrement, le public-cible n'est pas clairement défini, même si des indications sont identifiables dans les documents consultés par l'évaluateur. Ainsi, selon Romainville (2010), l'aide publique accordée aux ménages pour l'acquisition d'un bien immobilier vise **deux populations différentes** :

1. D'une part, elle soutient les ménages qui, **faute de ressources financières suffisantes**, n'ont pas accès au marché acquisitif bruxellois et sont donc contraints de louer ;
2. D'autre part, elle s'adresse aux **ménages de la classe moyenne qui achètent souvent une maison en périphérie de Bruxelles** (ou plus loin de la Région bruxelloise) dès qu'ils ont suffisamment de moyens. Ces ménages ont certaines exigences en termes de confort et/ou de cadre de vie, mais n'ont pas les moyens d'acheter le type de logement correspondant en Région de Bruxelles-Capitale. Ils disposent cependant de ressources financières suffisantes pour acheter ce type de bien en périphérie.

Quelques nuances s'imposent toutefois :

- **Tout le monde ne souhaite ou ne peut pas devenir propriétaire** (que ce soit pour des raisons financières ou non). Ceci est également confirmé par l'étude réalisée par l'Observatoire des loyers de 2018).<sup>19</sup>
- Le choix de l'achat d'une habitation et de son emplacement est déterminé, entre autres, par la phase du cycle de vie des personnes et des ménages, de leur histoire personnelle, de leur situation sur marché du travail et de leurs besoins spécifiques en matière de logement (Demonty et al., 2018 ; Janssens, 2007). Pour Romainville (2010), **la charge fiscale découlant des droits d'enregistrement n'aurait probablement qu'une influence relative sur le choix du lieu de résidence**. Andrews et Caldera Sánchez (2011) estiment aussi que l'évolution du taux de propriété d'un pays est en partie déterminée par les caractéristiques des ménages. Cependant, selon les auteurs, une partie de l'évolution du taux de propriété peut être expliquée par les interventions des autorités.

La littérature indique donc que les outils fiscaux en matière immobilière auraient principalement **un effet contributif** dans le choix d'acquisition et de localisation des ménages. Lors des entretiens menés, tous les acteurs étaient bien conscients de la portée relative des instruments fiscaux sur le changement de comportement du public-cible identifié. Si le cycle de vie, l'historique familial ou l'importance donnée au cadre de vie, entre autres, semblent peser davantage, il n'en reste pas moins que la politique fiscale demeure un instrument permettant d'influer sur l'accès au marché acquisitif des personnes décidant de s'installer ou de devenir propriétaire en RBC. En outre, **le maintien d'une fiscalité immobilière attractive constitue un objectif politique récurrent**, encore souligné par les débats suivant la récente diminution à 3% des droits d'enregistrement en Région flamande ou l'avant-projet d'ordonnance déposé en mai 2022 pour modifier le régime d'abattement en RBC.

Les entretiens menés par l'IBSA ont ensuite permis d'affiner **les caractéristiques de ce public-cible** dans le cadre de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement. Les caractéristiques du public-cible ont pu varier légèrement selon les entretiens, mais tendaient à concorder vers une « classe moyenne » contributrice et relativement jeune, primo-acquéreuse ou uni-proprétaire.

---

<sup>19</sup> Voir aussi : Xhignesse et Verbist (2019) [...] could imply that there are very few renters 'by choice' in Belgium, i.e. most renters are homeownership candidates, but some of them do not have access to the mortgage market because of their income.

**Les différents entretiens avec les parties prenantes ont révélé que les publics-cibles de la politique évaluée sont les suivants :**

- **La classe moyenne** : l'approche économique étant principalement utilisée pour définir ce groupe de population, les revenus moyens, mais aussi supérieurs étaient donc cités. Bon nombre d'acteurs interrogés ont également indiqué que la politique devait surtout cibler les **personnes qui travaillent et paient des impôts en Région bruxelloise** (et « assurent » le financement de la Région), sans pour autant préciser les classes de revenu visées.
- **Les jeunes** : d'après les acteurs interrogés, plus on est jeune, plus on serait sensible aux mesures d'aide fiscales. Cela concerne essentiellement des personnes qui ont terminé leurs études et qui entament leur carrière professionnelle. Selon les interlocuteurs, ce groupe de population aurait un revenu fixe, mais ne disposerait pas encore d'une épargne importante, ce qui limite potentiellement leur accès à un emprunt hypothécaire. C'est pourquoi la politique vise notamment les primo-acquéreurs. Ici aussi, aucune borne d'âge n'a été spécifiquement citée en entretien.
- **Les primo-acquéreurs ou les uni-proprétaires** au moment de l'achat.

Vu le resserrement des conditions pour l'octroi de l'abattement, il est possible qu'une partie du public-cible, notamment les personnes qui achètent un bien de plus de 500 000 euros, ne fasse pas partie du public éligible. **L'un des objectifs de cette évaluation sera de mesurer cette concordance entre public-cible et public éligible.**

A noter que la fixation du plafond lié au prix du logement aurait pu laisser croire que les habitants de certaines zones étaient davantage ciblés (vu, par exemple, le nombre limité de maisons unifamiliales en dessous de ce montant dans certains quartiers). Cependant les entretiens n'ont pas confirmé cet aspect et il n'a pas été repris dans la logique d'intervention.

### 3.2. Résultats attendus de la réforme et les effets non souhaités

**Les résultats attendus** des réalisations de la réforme de l'abattement concernent les effets au niveau de la situation financière de la RBC (résultat attendu d'une stabilisation du budget régional) et au niveau du public-cible à deux niveaux :

- a) **résultats au niveau de l'accès au marché du logement pour le public cible** : l'accès des ménages au marché du logement serait élargi (pour les logements de moins de 500 000 euros, via la baisse des frais d'acquisition) et l'accès aux crédits hypothécaires s'en trouverait amélioré ;
- b) **résultats en termes de modification du comportement d'achat du groupe cible** : l'abattement constituerait un incitant supplémentaire pour les ménages à devenir propriétaire (plus tôt dans leur cycle de vie et/ou au lieu de rester locataire) et à s'établir en RBC.

A plus long terme, l'augmentation de l'abattement vise à **accroître le taux de propriétaires occupants** en RBC, ce qui à son tour devrait améliorer la situation des finances publiques par l'augmentation des recettes provenant de l'impôt des personnes physiques.

Mais la réforme comporte également **un ensemble d'effets inattendus (ou non souhaités)**. Ceux-ci concernent principalement :

- a) **les effets sur la hausse des prix de l'immobilier** : par effet de capitalisation, il est possible que l'abattement contribue à la hausse des prix de l'immobilier. Cependant, il apparaît très difficile de déterminer quels facteurs jouent dans la hausse des prix. En conséquence, l'impact de l'abattement réformé sur les prix de l'immobilier ne sera pas directement évalué ;
- b) **les effets de seuil liés aux conditions de l'abattement** :
  - un seuil de 175 000 euros en dessous duquel aucun droit d'enregistrement n'est dû, ce qui pourrait avoir un impact sur la demande de logements modestes et sur la division de maisons unifamiliales ;
  - un plafond de 500 000 euros au-dessus duquel aucun abattement n'est accordé, qui aurait plusieurs effets non-attendus par les décideurs, comme l'augmentation possible de fraudes ou **un effet de zone** dû aux prix des logements dans certains quartiers ;
  - **ces deux seuils ne sont pas indexés et ne suivent donc pas l'évolution du marché immobilier** ;
- c) **et l'effet de distorsion sur le marché de logements neufs** (pas éligible à l'abattement) **et la rénovation** (avec la suppression de déductibilité de travaux de rénovation sur facture).

## 4. Questions évaluatives

Le travail d'élaboration et de description de la logique d'intervention met à jour les liens entre réalisations et objectifs, en identifiant les résultats intermédiaires attendus. Sur cette base, la portée de l'évaluation va pouvoir être affinée. Il s'agit ici de circonscrire ce qui fera l'objet d'une analyse descriptive et d'une évaluation, et ce qui sera considéré comme « hors champs ».

La présente évaluation porte sur l'impact de la réforme sur le public-cible. Les effets sur les finances régionales constituent des éléments importants, mais seront analysés dans le cadre d'une autre démarche d'évaluation menée par l'IBSA. **Les résultats qui seront directement analysés dans ce rapport sont repris en vert dans le schéma logique (voir annexe C).**

Cette délimitation du champ évaluatif amène également à **retravailler les questions évaluatives**. Le point de départ de ce rapport portait sur **deux questions générales** :

- Une question d'analyse descriptive : *Qui sont les ménages qui bénéficient de l'abattement réformé ?*
- Une question évaluative : *Quel est l'impact de la réforme de l'abattement sur le nombre et le profil des ménages qui en bénéficient ?*

### A. Questions d'analyse descriptive

La distinction du public-cible, du public éligible à l'abattement et les bénéficiaires finaux amène à préciser la question du « **qui ?** », c'est-à-dire, de décomposer les caractéristiques des ménages en fonction du public considéré.

Le **public-cible** de la politique a été défini de façon large, tant dans les entretiens et l'analyse documentaire menés que dans les documents politiques. Comme mentionné précédemment (point 3.1.C.), les acteurs s'accordent sur « **la classe moyenne contributrice** », à laquelle est souvent rattachée une caractéristique d'âge (relativement jeunes). Selon la logique d'intervention de la politique, l'abattement majoré aurait contribué à favoriser l'accès à la propriété de cette classe moyenne ou incité cette même classe moyenne à s'installer durablement en RBC. Cette classe moyenne recouvre potentiellement toute une série de profils différents.

- **Quels sont les revenus des individus en Belgique et en Région bruxelloise ?**

Sans prétendre à une définition d'une « classe moyenne », l'objectif de l'évaluation sera de resituer les caractéristiques socio-économiques et démographiques des bénéficiaires de l'abattement réformé par rapport aux autres acheteurs d'un bien immobilier, mais également par rapport à la population belge et bruxelloise. L'unité de l'individu et non du ménage est reprise ici car les acheteurs sont également considérés au niveau individuel.

- **Quelles sont les caractéristiques des individus qui achètent un bien immobilier (avant et après réforme) en Région bruxelloise et en Belgique ?**

En deuxième étape de l'analyse descriptive, il s'agira de **caractériser les personnes qui achètent un bien immobilier** (en pleine propriété, en partie ou entièrement dédié à l'habitation) pour s'y domicilier. Cette analyse devrait notamment permettre d'établir des typologies ou des profils des acquéreurs et de les comparer à ceux de la population belge et bruxelloise, de mettre à jour des différences géographiques, mais également **d'identifier et de caractériser les uni- et les primo-acquéreurs**.

- **Quel est le parcours résidentiel des individus en lien avec la RBC ?**

La logique d'intervention met en exergue **la limitation de l'exode urbain et l'attraction de nouveaux ménages et individus** en RBC dans les résultats attendus de la réforme. La question porte donc à la fois sur les mouvements résidentiels de Bruxellois et non-Bruxellois. Ce qui implique d'analyser les mouvements de population inter- et intra-régionaux. Cette **analyse des mouvements résidentiels** permettra d'identifier et de caractériser les personnes qui :

- décident de quitter la Région de Bruxelles-Capitale pour acheter un bien immobilier ailleurs en Belgique et y établir leur résidence principale ;
- habitent en Région de Bruxelles-Capitale, qui décident d'y acheter un bien immobilier et d'y établir leur résidence principale ;
- n'habitent pas en Région de Bruxelles-Capitale (soit qu'ils habitent une autre région, soit qu'ils résident en dehors de la Belgique) et qui décident d'acheter un bien immobilier en RBC et d'y établir ensuite leur résidence principale.

Ces trois premières questions descriptives vont permettre de définir et de **caractériser le public-cible** de la politique.

- **Quelles sont les caractéristiques des acheteurs qui bénéficient de l'abattement, avant et après réforme ?**

Cette dernière question descriptive permet de **caractériser les bénéficiaires finaux** (ceux qui, parmi le public éligible, bénéficient effectivement de l'abattement), afin de clôturer la question du « qui » et de la relier à la politique évaluée. Il s'agit d'effectuer une analyse, avant et après réforme, du profil des acheteurs qui ont effectivement bénéficié de l'abattement des droits d'enregistrement lors de l'achat de leur habitation en RBC et qui y ont établi leur résidence principale.

## **B. Questions évaluatives**

Évaluer l'impact de la réforme sur le public-cible implique un jugement normatif : comparer un résultat atteint avec les objectifs attendus, c'est-à-dire, la différence entre ce qui est et ce qui était espéré (Albarelo *et al.*, 2016). Mais comment procéder lorsque les objectifs ne sont pas chiffrés ou peu définis ? De plus, la réforme fiscale de 2016-2017 comprenait une série de mesures, dont seule la réforme de l'abattement est évaluée dans ce rapport. C'est ici que l'analyse d'impact vient souligner la contribution de l'abattement sur la condition du public-cible et des bénéficiaires finaux car la relation causale est difficile à mettre en exergue uniquement par une analyse descriptive.

Avant de détailler les données nécessaires à l'analyse, la définition des indicateurs et la méthode d'analyse d'impact, il importe de subdiviser les questions évaluatives en deux catégories (d'après Rossi, 2004) :

1. La première catégorie de questions est relative à **l'efficacité de la politique**, c'est-à-dire, de questionner le lien entre les résultats finaux escomptés et les résultats observés (la politique permet-elle d'atteindre les résultats attendus ?) :

- **Dans quelle mesure la réforme de l'abattement a-t-elle permis de faciliter l'accès du public-cible au marché du logement ?**

Par la diminution des frais d'acquisition, la majoration de l'abattement augmente de façon relative le nombre de biens accessibles (en dessous de 500 000 euros) avec le même capital de départ. Il s'agirait donc d'analyser l'évolution des prix des transactions qui sont liées à un abattement et qui peuvent être reliées au public-cible.

La majoration de l'abattement contribuerait également à renforcer l'accès à un crédit hypothécaire et les capacités d'emprunt des potentiels acheteurs, qui conditionnent également l'accès au marché du logement. Cela implique d'analyser les conditions des emprunts hypothécaires des bénéficiaires de l'abattement avant et après la réforme, et cela au niveau de la quotité et de la durée d'emprunt notamment.

- **Dans quelle mesure la majoration de l'abattement a-t-elle influencé les comportements d'achat du public-cible pour leur (premier/unique) logement ?**

La réforme de l'abattement visait, entre autres, à augmenter la part du public-cible qui décide d'acheter un logement en RBC et de s'y domicilier durablement. Il s'agit donc ici d'évaluer si le comportement du public-cible a bien évolué dans le sens désiré, et cela implique des analyses sur plusieurs plans :

- Une analyse du **parcours résidentiel des bénéficiaires** de l'abattement par rapport au parcours du public-cible en général (d'où viennent-ils/où vont-ils – RBC/hors RBC ?) ;
- Une analyse des caractéristiques des primo-/uni-acquéreurs qui bénéficient de l'abattement par rapport au public-cible en général. Cette analyse permettra notamment d'évaluer si la réforme a eu un **impact sur le fait de devenir propriétaire et sur la temporalité de l'achat** dans le cycle de vie des bénéficiaires de l'abattement par rapport au public-cible en général.

2. La deuxième catégorie de question porte sur **l'effectivité de la politique**, c'est-à-dire, de questionner le lien entre les objectifs et le public-cible (la politique touche-t-elle bien le public-cible ?) :

- **Dans quelle mesure l'abattement réformé sur les droits d'enregistrement bénéficie-t-il au public-cible identifié ?**

De par les conditions d'éligibilité et le plafond des 500 000 euros, il est possible que l'abattement « manque » une partie du public ciblé initialement. L'un des buts de l'évaluation est de déterminer si la réforme de l'abattement bénéficie bien au public-cible identifié. En d'autres termes, d'évaluer dans quelle mesure le public-cible est couvert par le public éligible (déterminé par les conditions d'accès) et par les bénéficiaires finaux (délimités par l'usage effectif de l'abattement).

## 5. Données

Les périodes d'analyse de l'évaluation sont les suivantes :

- 2013-2016 : application des conditions telles que modifiées par l'ordonnance du 22 novembre 2012 et qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2013 ;
- 2017-2021 : application des conditions telles que modifiées par l'ordonnance du 12 décembre 2016 et qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2017.

Concrètement, ces deux périodes constituent les **situations avant et après réforme** de l'abattement sur les droits d'enregistrement en Région bruxelloise.

### 5.1. Les données disponibles

Pour répondre aux questions identifiées et réaliser les analyses mentionnées, un ensemble de données quantitatives sont nécessaires. Plusieurs sources sont utilisées pour mesurer les effets de la politique évaluée sur le public-cible.

#### *A. Les données administratives des transactions d'achat de biens immobiliers disponibles auprès du SPF Finances*

Depuis 2015, outre leurs compétences fiscales générales, les Régions disposent de compétences étendues concernant plusieurs impôts initialement fédéraux. Il s'agit d'impôts inclus dans la Loi Spéciale de Financement<sup>20</sup> dont les Régions sont libres de déterminer le taux d'imposition, l'assiette et les conditions d'exonération. De ce fait, la compétence pour la perception et la fixation des droits d'enregistrement est devenue une matière régionale.

Jusqu'à ce qu'une Région en décide autrement, le Service Public Fédéral (SPF) Finances assure la « gestion » de ces impôts transférés, au profit et en concertation avec l'entité fédérée concernée. Le SPF Finances s'acquitte dans ce cadre gratuitement des tâches suivantes :

- Détermination effective de la base imposable ;
- Le calcul de l'impôt ;
- Le contrôle de la base imposable et de l'impôt ;
- Les contentieux y afférents (tant administratifs que judiciaires) ;
- La perception et le recouvrement des impôts (y compris frais et intérêts).

Une Région peut décider en toute autonomie quand elle décide de reprendre cette gestion. Cette reprise ne peut se faire que par groupes de taxes. Par exemple, les droits d'enregistrement et de succession forment un ensemble (Peeters & Smet, 2015). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Région flamande

<sup>20</sup> De 12 overgehevelde belastingen zijn: belasting op de spelen en weddenschappen, belasting op automatische ontspanningstoestellen, openingsbelasting op slijterijen van gegiste dranken, het successierecht van rijksinwoners en het recht van overgang bij overlijden van niet-rijksinwoners, de onroerende voorheffing, het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen met uitsluiting van de overdrachten die het gevolg zijn van een inbreng in een vennootschap behalve voor zover het een inbreng betreft door een natuurlijk persoon van een woning in een Belgische vennootschap, het registratierecht op de vestiging van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed en op de gedeeltelijke of gehele verdelingen van in België gelegen onroerende goederen, het registratierecht op de schenkingen onder de levenden van roerende of onroerende goederen wanneer de fiscale woonplaats van de schenker in België gelegen is, het kijk- en luistergeld, de verkeersbelasting op de autovoertuigen, de belasting op de inverkeerstelling en het eurovignet.

a repris la gestion des droits d'enregistrement et de succession. A l'heure actuelle, le SPF Finances est toujours compétent pour la perception et le recouvrement des droits d'enregistrement et des droits de succession au profit des Régions bruxelloise et wallonne. En RBC, la compétence de la Région en la matière se limite donc encore à la détermination des bénéficiaires, des taux d'imposition, de l'assiette et des conditions d'exonération.

Ce qui signifie que toute demande de données relatives aux droits d'enregistrement en RBC passe par le SPF Finances. L'IBSA a donc introduit une demande de données auprès de la Direction générale de la documentation patrimoniale et le service fiscalité du SPF Finances concernant les transactions immobilières conclues par des personnes physiques entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2020 en Belgique, pour la première livraison.

Ces données portent sur :

- les droits fiscaux (droits d'enregistrement ou TVA) payés pour l'acquisition d'un bien immobilier (en pleine propriété, dédié en partie ou entièrement au logement) ;
- les informations relatives aux transactions d'achats de biens immobiliers (en pleine propriété, dédié en partie ou entièrement à l'habitation) : identifiant des acheteurs, date de transaction, localisation du bien, prix d'achat, caractéristiques du bien (si disponibles), montant de l'abattement accordé (le cas échéant).

Cette demande a été introduite en octobre 2020 et, après de multiples aller-retour entre administrations et un travail spécifique du SPF Finances, les données ont pu être livrées à l'IBSA fin octobre 2021. Ces données permettent de relier les transactions à des acheteurs. Une collaboration a été entamée depuis entre le SPF Finances et l'IBSA quant à l'interprétation et l'exploitation de certaines variables.

### *B. Les bases de données du Registre national ainsi que les données sur les revenus fiscaux disponibles auprès de Statbel ;*

Deux demandes ont été adressées à Statbel :

- La première demande porte sur des données relatives aux caractéristiques socio-économiques (IPCAL) et démographiques des ménages belges (STOCK), ainsi que sur les mouvements résidentiels des ménages (FLOW), pour la période 2014 à 2020, pour une première livraison. Ceci dans l'optique de créer une population de référence pour les analyses menées mais également de tirer des groupes de contrôle dans le cadre de l'analyse d'impact.
- La deuxième demande porte sur le couplage par Statbel des données du SPF Finances avec des données du Registre national, ainsi que les données sur les revenus fiscaux. Ce couplage porte donc uniquement sur les personnes ayant acquis un bien immobilier durant la période considérée (2010-2020 pour la première livraison). Cette demande inclut également un ensemble d'information qui permettent d'identifier les acheteurs qui auraient bénéficié d'avantages fiscaux liés à la propriété d'un logement (bonus logement notamment).

Ces deux demandes ont été introduites en avril 2021 et ont été approuvées en mai 2021. Les premières données ont été livrées dans le courant de l'été 2021.

Dans l'objectif de pouvoir identifier les personnes qui se domicilient dans le bien acquis, l'IBSA a fait une demande complémentaire à Statbel. A savoir, un travail de correspondance entre les adresses du cadastre, livrées par le SPF Finances, et les adresses reprises au niveau du Registre National, jusqu'à 2 ans après la transaction.

### *C. Les données disponibles au sein de la Centrale des Crédits aux Particuliers concernant les crédits hypothécaires liés aux transactions d'achat d'un bien immobilier.*

L'IBSA a fait une demande auprès de la Centrale des Crédits aux particuliers (CCP) de la Banque Nationale Belge afin d'obtenir des données relatives aux crédits hypothécaires de particuliers. Ces données sont ensuite couplées (par Statbel) aux données relatives aux transactions d'achat du SPF Finances et aux données disponibles auprès de Statbel (pour les acheteurs uniquement). Ces données permettent l'analyse de l'évolution des quotités, des durées d'emprunts et de décrire les profils des personnes contractant un emprunt hypothécaire pour l'achat de leur logement.

Une demande de principe pour l'accès aux données de la CCP a été envoyée par l'IBSA et approuvée par la BNB en avril 2021. Un travail collaboratif sur les variables (notamment les nécessités d'anonymisation) et le protocole de transfert ont été réalisés avec la CCP (mai-juin 2021).

La première livraison des données a été réalisée auprès de Statbel en février 2022. Les données doivent encore être traitées et couplées avec d'autres données administratives. Le résultat de ce couplage fait l'objet d'un processus d'anonymisation particulier, retardant le traitement et l'analyse des données.

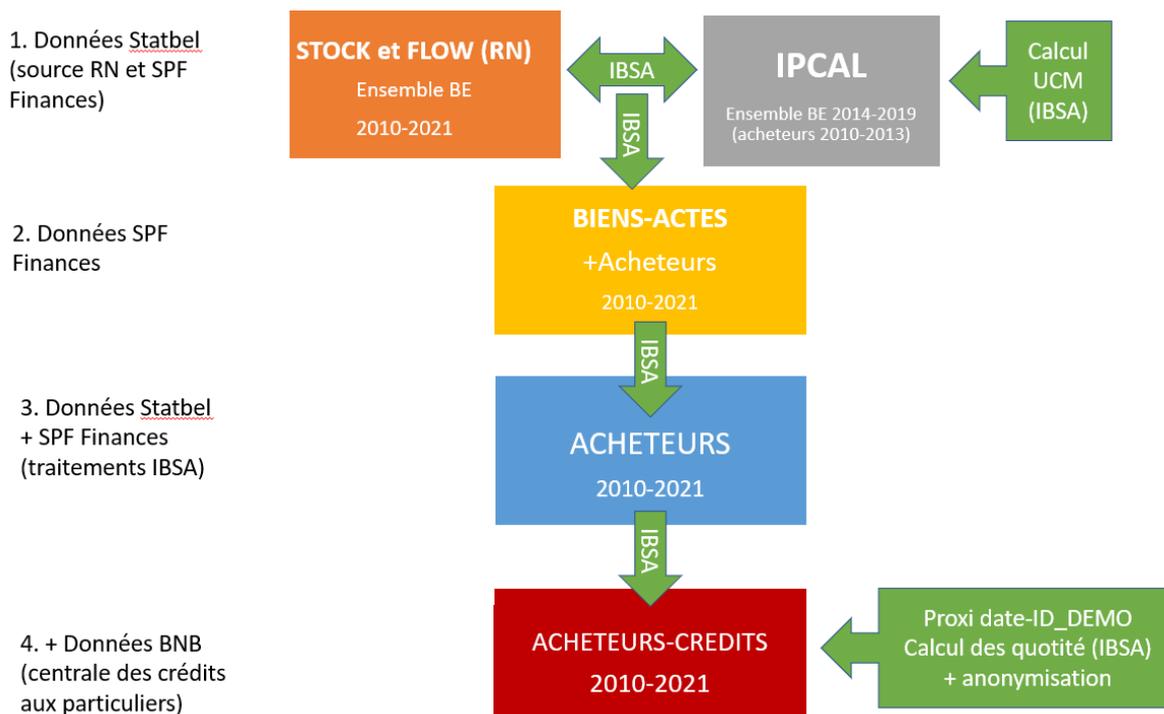
### *D. Schéma de couplage des différentes sources de données*

Le croisement de ces différentes tables permet de produire des analyses totalement inédites jusqu'ici.

1. Au niveau des données de Statbel, les données STOCK et FLOW (provenant du Registre National, consignant les données démographiques et de mouvements résidentiels au niveau belge) ont été croisées avec les données de la statistique fiscale (IPCAL - impôt sur les personnes physiques). Ces données fiscales sont gérées par Statbel mais la source des données est le SPF Finances. Sur base de ce croisement, l'IBSA a calculé un revenu en Unités de Consommation Modifiées (UCM – voir partie 7 .1.). Ce calcul par UCM permet de se rapprocher du revenu disponible des ménages car il pondère le revenu total net imposable par la composition réelle du ménage.
2. Au niveau des données du SPF Finances, les données transmises ont été croisées entre-elles pour produire une table de données reprenant les acheteurs, leurs transactions et les caractéristiques de biens acquis (prix, nature, localisation...): la table « BIENS\_ACTES\_ACHETEURS ».
3. Les données socio-démographiques de Statbel sont ensuite croisées avec cette sous-population d'acheteurs, transmises par le SPF Finances, sur base du numéro de registre national pseudonymisé (ID\_DEMO). Ce croisement permet alors de créer une table « ACHETEURS » rassemblant l'ensemble des informations socio-économiques des acheteurs et relatives aux transactions immobilières. Une correspondance entre l'adresse cadastrale du bien et du Registre national a également été produite par Statbel et ajoutée à la table.

- Enfin, sur base d'une liste de numéros de registre nationaux des acheteurs (ID\_DEMO) et de la date de la transaction, la BNB a transmis des informations relatives aux crédits hypothécaires des acheteurs, que l'IBSA a alors croisé avec la table « acheteurs » pour produire une table « acheteurs-crédits ». Notons que cette table est encore en cours de traitement et qu'elle sera soumise à un processus d'anonymisation particulier au vu de la sensibilité de certaines variables.

Figure 1: schéma de couplage des données



## 5.2. Limites des données disponibles

La réalisation de cette évaluation nécessite donc de croiser des données administratives de sources et de natures différentes, dont chacune a ses propres limites, et le couplage de certaines données comporte parfois une série d'hypothèses de travail spécifiques.

### Au niveau des données transmises par Statbel :

- Une série d'individus présents au Registre national (STOCK) n'ont pas de correspondance au niveau de la statistique fiscale (IPCAL) ;
- Le croisement des données STOCK se fait avec l'année d'imposition précédente ;
- Les données fiscales sont de nature limitée, elles ne consignent pas (ou que partiellement) tout une série de revenus (allocations, revenus mobiliers, loyers perçus...) et ne donnent que très peu d'indications du patrimoine des déclarants. De plus, un nombre important de déclarants en RBC (plus de 10%) présentent des revenus nuls ou très faibles. Il s'agit en partie

de personnes présentant de réels revenus nuls ou faibles, mais également d'étudiants, ou de personnes non soumises au régime fiscal belge, comme les personnes travaillant dans les institutions internationales ;

- Les mouvements résidentiels sont consignés à la date du mouvement, alors que les revenus et la composition du ménage reflètent la situation des individus et des ménages au 1<sup>er</sup> janvier. De plus, la consignation des mouvements résidentiels dépend notamment de données communales et présente parfois certaines incohérences.

#### **Au niveau des données du SPF Finances :**

- La consignation des transactions soumises au régime TVA n'est pas de bonne qualité. Il en résulte une mauvaise représentation du marché primaire (logement neuf), qui est non exploitable en l'état. Cela signifie concrètement que les transactions portant sur le logement neuf ou les terrains à bâtir ne seront pas directement traitées dans ce rapport ;
- en 2015, l'AAPD est passée à un nouveau système intégré de mise à jour des informations patrimoniales (STIPAD). Par conséquent, les données antérieures ne sont pas aussi facilement accessibles (car toutes les variables n'ont pas été intégrées dans ce nouveau système). Des informations plus détaillées et plus complètes sont en cours d'enregistrement. Cela signifie que certaines variables ne sont pas exploitables en l'état pour la période d'avant 2015 ;
- Les données cadastrales représentent un niveau d'actualisation très variable et n'ont pas pu être exploitées en l'état, la nature selon l'acte ayant été jugée plus fiable ;
- La consignation de l'abattement provient de différentes bases de données du SPF Finances, il en résulte une possible omission de certaines transactions. Cela signifie concrètement qu'il est possible que certaines transactions soient considérées comme « sans abattement » alors qu'elles en auraient en fait bénéficié (il s'agit néanmoins d'une proportion relativement limitée). Le SPF finances a également appliqué un filtre spécifique sur l'ensemble des transactions afin de limiter les données transmises à l'IBSA aux transactions de biens destinés en tout ou en partie au logement, vendues de gré à gré. Il en découle qu'un nombre d'abattement « échappent » aux données transmises car les transactions portent sur des natures selon l'actes qui ont été exclues en amont ou car les transactions ont été effectuées en vente publiques. Les transactions portant sur plusieurs biens ont également été exclues des données transmises, dont certaines bénéficiaient potentiellement d'un abattement. Enfin, les données relatives aux abattements par voie de restitution n'ont pas été transmises par le SPF Finances lors de la première livraison ;
- Concernant le croisement avec les données de Statbel : certains acheteurs n'ont pas de correspondance au niveau du Registre national et il n'est donc pas possible de leur rattacher de données socio-économiques. De plus, il existe un petit décalage entre les données, puisque les données socio-démographiques (hors FLOW) consignent la situation des individus et des ménages au 1<sup>er</sup> janvier mais sont reliées à une date d'achat généralement ultérieure dans l'année ;
- Au niveau des adresses, un matching a été effectué par Statbel, afin de faire correspondre les formats d'adresses cadastrales (*i.e.* des biens immobiliers) et celles consignées dans le Registre national. Cette correspondance permet notamment de déterminer si un individu s'est domicilié dans le bien acheté ou y résidait déjà au moment de la transaction. Ce processus de

matching comporte toutefois certaines limites techniques, puisqu'on peut estimer qu'environ 80% des adresses ont pu trouver une correspondance ;

- L'IBSA a noté une série de données manquantes et a corrigé certaines erreurs d'encodage au niveau des prix des transactions, des montants de l'abattement accordé ainsi que des montants des droits d'enregistrement perçus.

**Au niveau des données de la BNB :**

- Il n'existe pas de lien administratif direct entre une transaction et un crédit hypothécaire au sein de la BNB. La correspondance a donc été réalisée sur base d'un « proxy », à savoir le couple ID\_DEMO – date de transaction, permettant d'observer les crédits étant « apparus » dans la base de données de la BNB entre deux dates ;
- Certains emprunteurs ont été écartés de la distribution car présentaient un écart trop élevé entre le prix et le montant emprunté. De même, une série de multi-acheteurs ont été considérés à part de la distribution pour ne pas fausser le calcul des quotités ;
- Cette base de données est soumise à une exigence d'anonymisation poussées résultant en une perte d'information pour certaines variables.

## 6. De specifieke Brusselse context

**De Brusselse regering heeft het fiscaal beleid, en specifiek de woonfiscaliteit, willen aanpassen aan de specifieke Brusselse context.** In dit hoofdstuk geven we daarom een overzicht van deze specifieke Brusselse context:

- De kenmerken en bewegingen van de Brusselse bevolking;
- De toegang tot huisvesting en vastgoed in het Brussels Gewest;
- De Brusselse vastgoedprijzen en –markt.

Dit deel zal de specifieke kenmerken van het Brussels Gewest, het koopgedrag van de huishoudens en de factoren die de woonkeuzes beïnvloeden, beter helpen begrijpen.

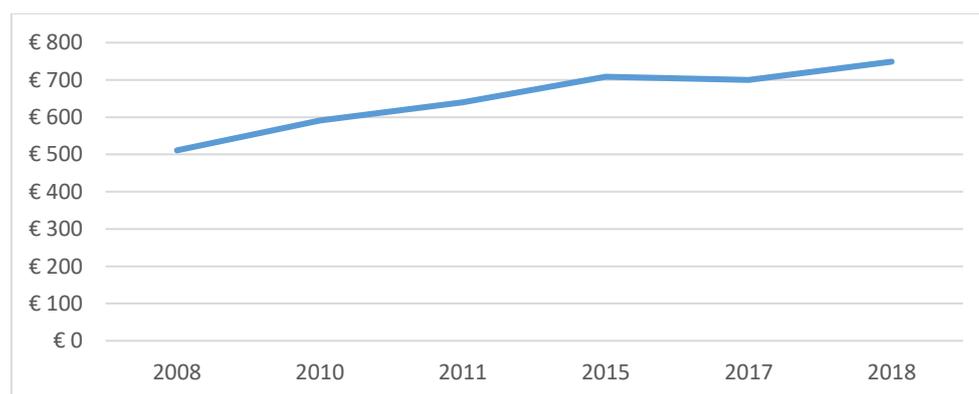
### 6.1. Huisvesting en woningbezit in het Brussels Gewest

Om beter het kader te begrijpen waarin de Brusselse regering de woonfiscaliteit hervormde, is het interessant om de toegang tot huisvesting, woningbezit en de vastgoedsector te analyseren in het Brussels Gewest. Op deze drie vlakken verschilt het Brussels Gewest namelijk sterk van de andere gewesten, wat verklaart waarom de Brusselse regering de woningfiscaliteit wilde hervormen van zodra zij hiertoe de bevoegdheid had.

#### A. Toegang tot huisvesting

De eigendomsgraad van een regio wordt onder andere beïnvloed door de **financiële draagkracht** van de gezinnen en de **kostprijs van huisvesting** (Dessouroux et al., 2016). Zoals hieronder besproken wordt (zie 6.2.), is de aankoopprijs van woningen sterk gestegen de laatste jaren. Bovendien nam ook de gewestelijke gemiddelde huurprijs sterk toe in het afgelopen decennium (zie Figuur 2).

*Figuur 2 : Gemiddelde maandelijkse huurprijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (private en aangegeven huurwoningbestand)*



*Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen (enquêteresultaten), bewerkingen BISA.*

Het **huishoudbudgetonderzoek** geeft een indicatie van hoeveel **van hun inkomen Brusselse** gezinnen verhoudingsgewijs uitgeven aan huisvesting (woning en verbruiks- en onderhoudskosten) (BISA, 2020). Voor 2018 verklaarden de **Brusselse respondenten** ongeveer 33,9 % van hun inkomsten te besteden aan hun huisvesting (inclusief water, gas, elektriciteit), tegenover 29,6 % in het Vlaams Gewest en

30,4 % in het Waals Gewest. Dit percentage stijgt zelfs tot 41,4 % voor de armste gezinnen (inkomsten lager dan het 1<sup>e</sup> kwartiel) en bedraagt ongeveer 36 % voor huishoudens tussen het 1<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> kwartiel.

De enquête maakt ook een onderscheid tussen **de uitgaven naargelang het gezin eigenaar of huurder** is van zijn woning (hoofdverblijfplaats tijdens de maand wanneer de enquête plaatsvond). De **uitgaven in verband met huisvesting** liggen gemiddeld **hoger bij huishoudens die huren (38,2 %) dan bij huishoudens die eigenaar zijn (30,4 %)**. De hogere uitgaven voor huisvesting bij de Brusselse huurders heeft allicht als gevolg dat zij minder geld kunnen sparen om een woning te kopen.

Deze cijfers moeten echter met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden gezien de gehanteerde methodologie. Onder kosten voor huisvesting worden namelijk begrepen:

- De verbruikskosten voor water en energie en de onderhoudskosten aan de woning;
- Voor huurders: de huurprijs en bijkomende lasten;
- Voor eigenaars: de **fictieve huurprijs** berekend op basis van de netto huurwaarde van de woning bewoond door het gezin. De afbetalingen van eventuele hypothecaire leningen worden beschouwd als een vorm van sparen en zijn **niet** opgenomen in de berekening van de consumptie-uitgaven van de gezinnen (BISA, 2020).

De enquête van het Observatorium van de Huurprijzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2018)<sup>21</sup> geeft verder een idee van de huisvestingsvoorkeuren van de Brusselse huurders en hoeveel gezinnen die huurder zijn eigenaar willen worden. 76 % van de Brusselse huurders die een nieuwe (huur- of koop) woning zoeken, willen liefst in het Brussels Gewest blijven. Degenen die liefst naar een ander Belgisch gewest willen verhuizen (14 %) geven een betere leefomgeving aan als voornaamste reden. Degenen die zich in het buitenland willen vestigen, geven de nabijheid tot het werk als voornaamste reden aan.

**21 % van de huurders is van plan een woning te kopen op korte of middellange termijn** (binnen de komende 6 jaar) en 71 % is niet van plan om eigenaar te worden. Het aandeel huurders dat van plan is om eigenaar te worden op korte of middellange termijn is sterk gedaald: in 2004 ging het nog om 39 % van de huurders (De Keersmaecker, 2019).

**De wens en intentie om eigenaar te worden of huurder te blijven hangt van verschillende factoren af, waaronder ook de visie die men heeft van woningbezit.** Woningbezit wordt vaak voorgesteld als een motor voor opwaartse sociale mobiliteit en als een bescherming tegen armoede. Een deel van de middenklasse zou woningbezit zien als een vorm het in veiligheid brengen van het vermogen, uit angst voor sociale declassering (Demonty et al., 2018).

De enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen lijkt dit verlangen naar het vergaren van onroerend goed en stabiliteit te bevestigen. De voornaamste redenen voor het kiezen voor de aankoop van een woning zijn: geen huur betalen, meer stabiliteit hebben, de woning naar eigen wens inrichten, zijn geld investeren, zijn eigendom nalaten. Het is niet verrassend dat **kandidaat-eigenaars vaak koppels zijn tussen 25 en 44 jaar oud en met twee beroepsinkomens**. Huurders die van plan zijn eigenaar te worden in het Brussels Gewest halen hoofdzakelijk de volgende redenen aan: nabijheid tot

<sup>21</sup> Een enquête uitgevoerd in 2018 in opdracht van het Observatiecentrum van de huurprijzen van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. De steekproef bestrijkt 5 000 huurwoningen in het Brussels Gewest (i.e. 1,5 % van alle huurwoningen in het Gewest).

het werk, liefde voor de stad, de voorzieningen op het vlak van openbaar vervoer, handelszaken en diensten en de familieafkomst (De Keersmaecker, 2018).

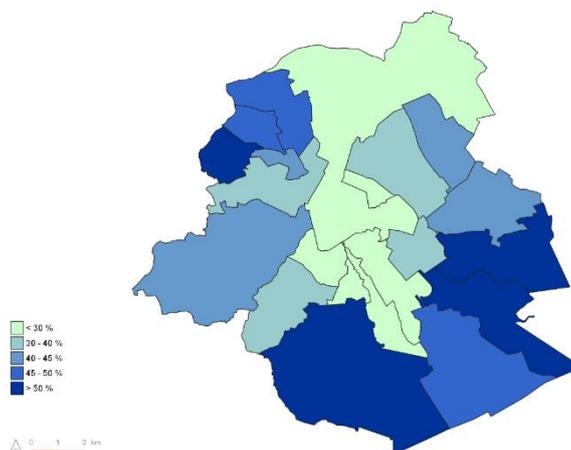
Degenen die niet van plan zijn eigenaar te worden op korte of middellange termijn, geven als voornaamste redenen een gebrek aan inkomsten (52 %) en de woningprijzen (14 %), maar ook een zekere instabiliteit in hun levenscyclus (onzekere toekomstperspectieven of geen zin om zich te vestigen) (De Keersmaecker, 2019). Een levenscyclus is inderdaad niet lineair (afstuderen, samenwonen/trouwen, kinderen krijgen en op zoek gaan naar een koopwoning,...); net zoals eigenaar van een woning zijn niet voor het leven is: heel wat eigenaars worden opnieuw huurder, samenwonende koppels gaan uit elkaar, nieuw samengestelde gezinnen zoeken een aangepaste woning,...

### *B. Woningbezit vergeleken met de andere 2 gewesten*

**In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is 39 % van alle woningen bewoond door eigenaars<sup>22</sup>.** Het Brussels Gewest onderscheidt zich hiermee van de andere gewesten: in het Vlaams Gewest is 71 % van de woningen bewoond door de eigenaar(s), in het Waals Gewest is dit 66 %. Dit blijkt uit de censusgegevens van 1 januari 2011<sup>23</sup>. **Ook tussen de gemeenten van het Brussels Gewest onderling zijn er belangrijke verschillen te zien.**

De kaart van het Brussels Gewest (figuur 3) toont een concentrische structuur: in de gemeentes van de tweede kroon is het aandeel woningen bewoond door de eigenaar hoger en in de centraal gelegen gemeentes is het aandeel beduidend lager.

*Figuur 3: Aandeel woningen bewoond door de eigenaar*



*Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium) – Census, 2011, bewerking door het BISA.*

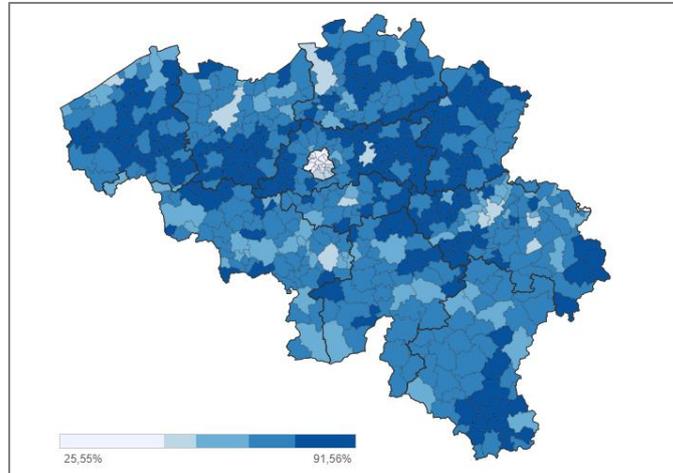
Onderstaande kaart (Figuur 4) toont verder aan dat de door de eigenaar(s) bewoonde woningen niet egaal verspreid zijn over het land. Hoe donkerder gekleurd, hoe

<sup>22</sup> Dit zijn woningen met ten minste één bewoner die de woning geheel of gedeeltelijk in eigendom heeft.

<sup>23</sup> De Census is een tienjaarlijkse momentopname van de Belgische bevolking, i.e. alle inwoners van het Belgische grondgebied ongeacht hun nationaliteit, en biedt een brede waaier aan gegevens over de demografie, de socio-economische aspecten, het onderwijs en de woningen. Deze telling wordt ook gehouden in de andere EU-lidstaten waardoor ook internationale vergelijkingen mogelijk zijn. De meest recente gegevens zijn afkomstig uit de Census 2011. Meer informatie is te vinden via: [https://www.census2011.be/index\\_nl.html](https://www.census2011.be/index_nl.html)

groter het aandeel woningen dat bewoond wordt door de eigenaar(s). Vooral de grootsteden kennen een kleiner aandeel door de eigenaar bewoonde woningen (en dus een groter aandeel huurwoningen).

Figuur 4: Aandeel door de eigenaar bewoonde woningen (2011)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium) – Census, 2011

Dit wordt ook bevestigd in Tabel 3 waarin het Brussels Gewest vergeleken wordt met 4 Belgische grootsteden: het percentage door de eigenaar(s) bewoonde woningen ligt zowel in de getoonde Vlaamse als de Waalse grootsteden lager dan het gewestelijk percentage.

Tabel 3: Aandeel woningen bewoond door de eigenaar (in %)

Sint-Gillis	26
Brussel-Hoofdstad	29
Elsene	29
Sint-Joost-ten-Node	29
Etterbeek	33
Sint-Jans-Molenbeek	38
Schaarbeek	38
Vorst (Brussel-Hoofdstad)	40
Anderlecht	41
Koekelberg	42
Evere	43
Sint-Lambrechts-Woluwe	44
Ganshoren	46
Jette	48
Watermaal-Bosvoorde	50
Ukkel	51
Oudergem	52
Sint-Agatha-Berchem	53
Sint-Pieters-Woluwe	54
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	39
Gent	50
Antwerpen	52
Vlaams Gewest	71
Luik	49
Charleroi	56
Waals Gewest	66
België	66

Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium) – Census, 2011.

## 6.2. Analyse descriptive de l'évolution des prix de l'immobilier (2010-2021)

Avant d'analyser les caractéristiques et profils des acheteurs, il semble utile de dresser un panorama des prix de l'immobilier et leur évolution. L'objectif ici n'est pas de produire une analyse macro-économique spécifique ni directement d'analyser l'impact de l'abattement sur l'évolution des prix, mais de dresser une série de constats qui serviront de base contextuelle pour l'analyse des acheteurs.

Les transactions présentées portent sur un champ spécifique, se rapprochant des conditions pour bénéficier d'un abattement. Il s'agit de transactions :

- Réalisées par des personnes physiques ;
- En pleine propriété ;
- Portant sur un bien immobilier destiné en tout ou en partie au logement.

Les prix présentés constituent la base imposable des transactions et sont en prix courants. Le choix de ne pas déflater les prix est notamment dû à l'existence du plafond et du montant de l'abattement qui sont fixes.

Le tableau 4 reprend le nombre total des transactions, toutes natures selon l'acte confondues, pour tous les biens localisés RBC. Ces transactions sont ensuite déclinées en trois sous-ensembles : « avec abattement », « sans abattement » et « sans abattement + domicile », qui sont explicitées ci-dessous.

Tableau 4: Nombre de transactions par an (période 2010-2021)

	RBC	Avec abattement	Sans abattement	Sans abattement + domicile
2010	12 586	7 408	5 151	1 598
2011	12 722	7 159	5 543	1 786
2012	12 384	6 682	5 693	1 752
2013	12 304	6 157	6 139	1 848
2014	11 902	5 803	6 097	2 069
2015	12 331	5 744	6 584	2 161
2016	12 967	6 165	6 799	2 177
2017	13 429	6 876	6 547	2 043
2018	13 449	7 066	6 377	2 075
2019	13 837	7 122	6 703	2 017
2020	11 976	6 172	5 800	1 398
2021	13 826	7 086	6 740	.
Total	153 713	79 440	74 173	20 924

Source : SPF Finances (AGDP) - calcul IBSA

Ndlr : environ une centaine de missing/incohérents pour la variable abattement, ce qui explique la différence au niveau du total RBC

La colonne « Abattement » reprend le nombre de transactions ayant bénéficié d'un abattement et la colonne « sans abattement » reprend assez logiquement celles qui n'en ont pas bénéficié.

La colonne « sans abattement + domicile » correspond à un sous-ensemble des transactions reprises dans la catégorie « sans abattement ». Il s'agit des transactions qui n'ont pas pu bénéficier d'un abattement mais dont au moins un des acheteurs s'est domicilié dans le bien acquis endéans les deux ans à compter de la date de la transaction (ou habitait déjà dans le bien à la date de la transaction). Cette catégorie permet de distinguer *a priori* les personnes qui achètent un bien immobilier dans un objectif d'investissement (par exemple, pour mise en location) de personnes qui achètent un logement pour s'y établir personnellement (logement propre), rendant la comparaison potentiellement meilleure avec les personnes bénéficiant d'un abattement.

Dans les sections suivantes, les transactions sont également déclinées selon leur nature selon l'acte, c'est-à-dire, la nature du bien telle que constatée par le notaire. Ces natures sont multiples dans les bases de données reçues, et ont été regroupées en trois catégories « maison », « appartement » et « studio ». Les natures selon l'acte qui ne peuvent être regroupées sous les catégories « maison », « appartement » ou « studio » tombent sous les catégories « Autre » ou « Construction ». Ces dernières catégories sont généralement peu consistantes (trop peu nombreuses par série ou de mauvaise qualité) et ne seront pas analysées ici.

#### **Encadré : comparabilité avec les chiffres de Statbel relatifs aux transactions immobilières**

Notons que les chiffres présentés dans ce rapport ne sont pas directement comparables avec les chiffres présentés par Statbel relatifs au nombre de transactions et aux prix médians de l'immobilier, pour plusieurs raisons.

Premièrement, Statbel effectue un nettoyage différent de la base de données des transactions transmises par le SPF Finances en supprimant notamment de façon plus systématique certains types de transactions, comme les catégories « en construction » ou les transactions en lot. Statbel fait également le choix de ne garder que les transactions avec une seule unité de logement pour des questions d'unité de prix notamment, ce qui n'est pas le cas dans le cadre de cette évaluation, puisqu'un bien comprenant plusieurs logement (par exemple une maison de rapport), peut être éligible à l'abattement pour autant que l'acquéreur s'y domicilie.

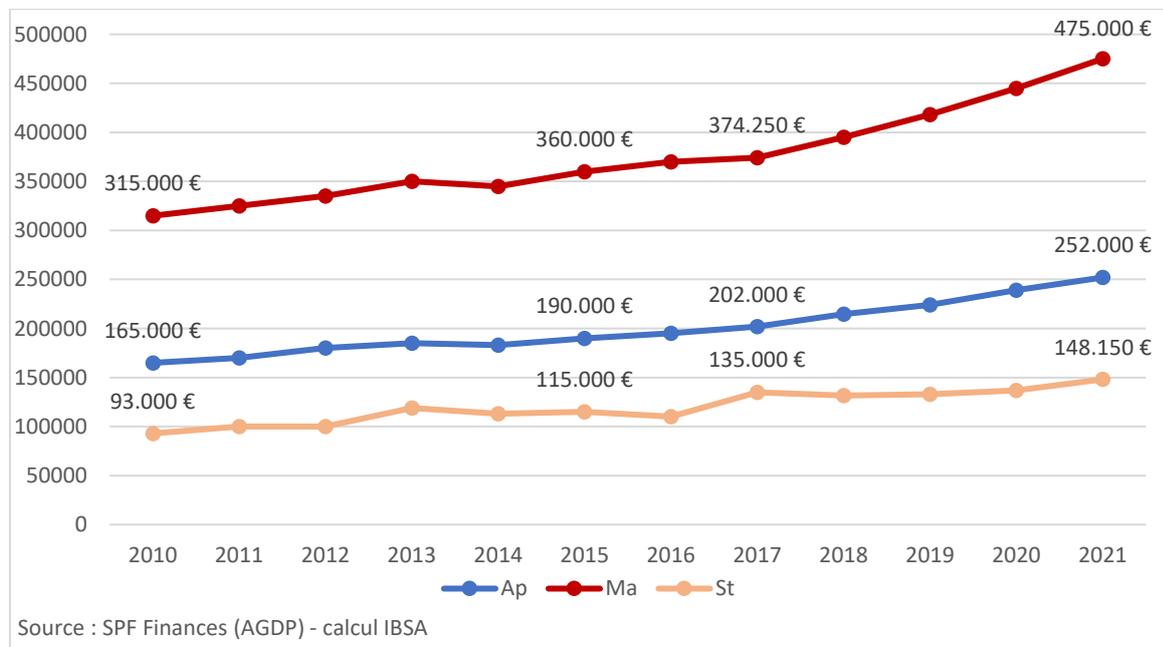
Deuxièmement, les regroupements des types de biens selon la catégorie « maison » n'a pas pu être effectuée de la même manière. Statbel se base sur un mixte entre le nombre de façades (4 façades, 2-3 façades), la nature selon l'acte et le nombre d'unité de logement, alors que les chiffres présentés ici se basent uniquement sur la nature selon l'acte, ce qui implique des variations. De même, les chiffres de ce rapport font une distinction entre la catégorie « appartement » et la catégorie « studio », alors que ces types de biens sont généralement repris dans une unique catégorie « appartement » dans les chiffres publiés par Statbel<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Voir les chiffres et les métadonnées sur le site de Statbel : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier#documents>

### A. Analyse des prix médians pour toutes les transactions

Si l'on regarde l'ensemble des transactions pour les biens localisés en RBC, l'évolution des prix médians pour les trois catégories de nature selon l'acte considérées révèle, sans surprise, une croissance sur la période, qui se marque plus fortement pour la catégorie « maison » à partir de 2017.

Figure 5: Evolution du prix médian des transactions par nature selon l'acte (toutes les transactions)



- **Part des transactions par nature selon l'acte ventilées par commune**

Avant de détailler les prix par commune ou par quartier, il est important de considérer la variation importante du nombre de transactions par commune. Cela s'explique notamment par la taille de la commune, la densité de l'habitat, le type de logements disponibles, et la rotation des propriétaires. Le graphique suivant reprend le nombre moyen de transactions par communes pour la période 2010-2021. Il n'y a pas de variations marquantes sur la période. La commune de Bruxelles-Ville est celle qui compte le plus de transactions, suivie par Uccle, Anderlecht Schaerbeek et Ixelles. En queue de peloton, on retrouve les communes les plus petites au niveau de leur superficie (Ganshoren, Berchem-Ste-Agathe, Koekelberg et Saint-Josse) et Watermael-Boitsfort qui est caractérisée par une très faible densité de population comparativement au reste de la Région.

La proportion maison/appartement est également fortement variable d'une commune à l'autre. Cela traduit donc la composition du tissu urbain mais impacte aussi le prix médian du logement dans cette commune. Le graphique 7 reprend les mêmes données que le graphique 6 mais en y montant les transactions en proportion selon leur nature selon l'acte. Quatre communes voient plus de 30 % de leurs transactions considérées porter sur des maisons. Il s'agit des communes de Watermael-Boitsfort, Woluwe-St-Pierre, Auderghem et Berchem-Ste-Agathe.

Figure 6: nombre moyen de transaction par communes et par nature selon l'acte (moyenne période 2010-2021)

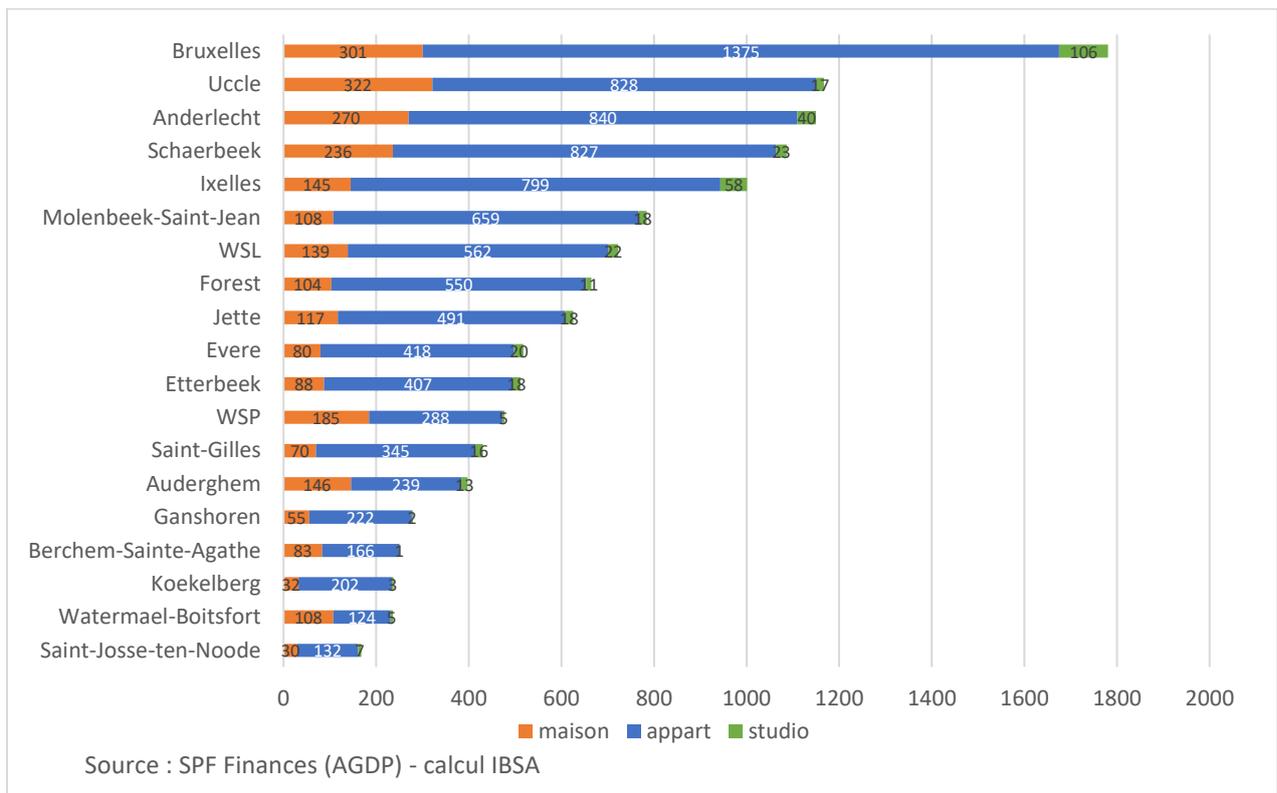
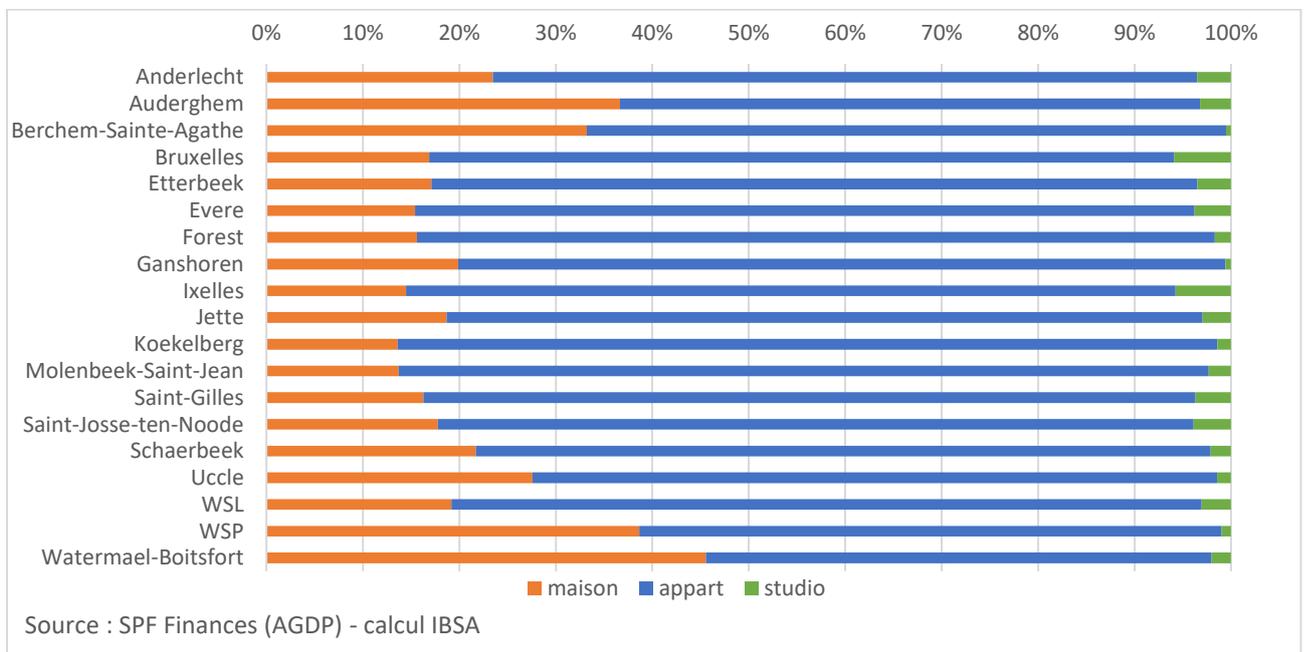


Figure 7: Proportion maison/appartement par commune – (moyenne période 2010-2021)



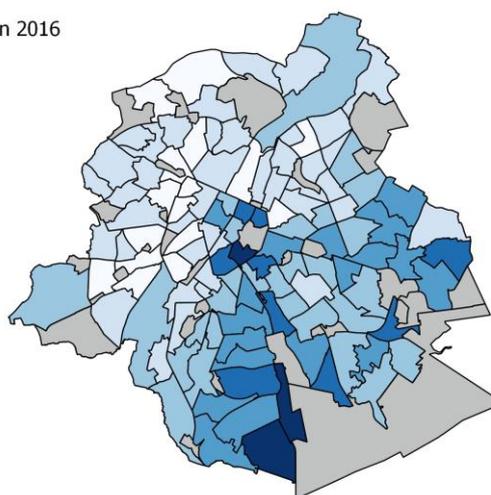
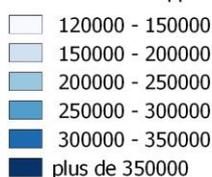
- **Prix médians par quartiers et par nature selon l'acte**

Concernant les prix, la représentation par quartiers se prête mieux à une carte, un graphique étant difficilement lisible. Voici une représentation des prix médians pour 2016 et 2021 pour les appartements et les maisons. Plus la couleur du quartier est foncée, plus le prix médian des transactions sera élevé. Les quartiers grisés sont les quartiers comptabilisant trop peu de transactions pour ces années ou non-peuplés. L'échelle de couleurs reste la même pour permettre la comparabilité entre les deux situations.

Figure 8: Prix médian des appartements en 2016 et 2021

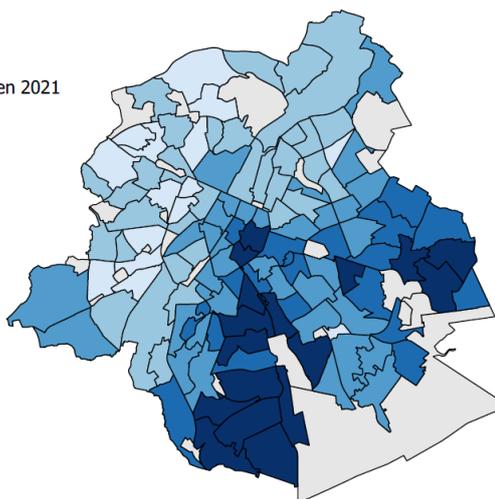
**Légende**

Prix médian des appartements en 2016



**Légende**

Prix médians des appartements en 2021



Source : SPF Finances (AGDP) - calcul IBSA

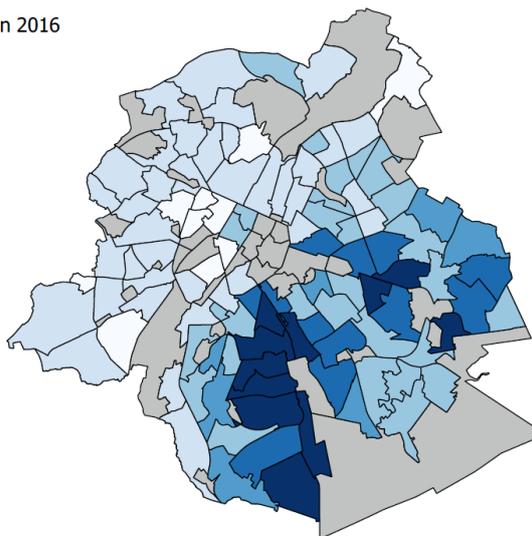
Au niveau des appartements (voir figure 8), on voit clairement une tendance à l'augmentation des prix, puisque beaucoup de quartiers voient leur couleur changer de catégorie, mais c'est surtout le quadrant sud-est de Bruxelles qui se démarque. La répartition des prix des maisons (voir figure 9) suit la même tendance, avec un quadrant sud-est déjà très marqué en 2016. En 2021, le segment le plus élevé des maisons déborde largement le quadrant sud-est et amorce une distinction est-ouest, où l'on devine déjà presque la frontière naturelle du canal.

Figure 9: prix médian des maisons en 2016 et 2021

Légende

Prix médian des maisons en 2016

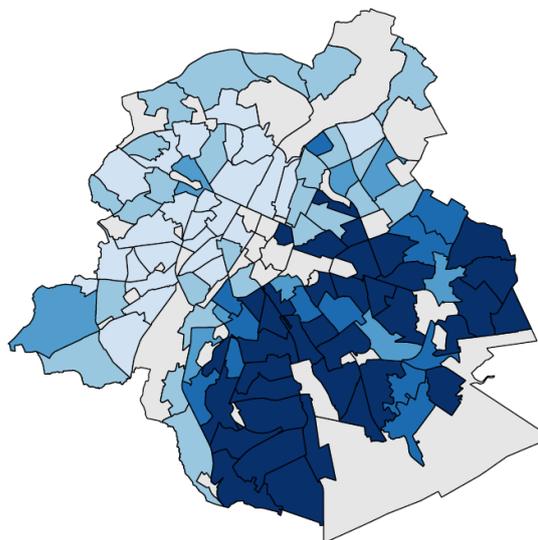
- moins de 250000
- 250000 - 350000
- 350000 - 450000
- 450000 - 500000
- 500000 - 600000
- plus de 600000



Légende

Prix médians des maisons en 2021

- moins de 350000
- 350000 - 450000
- 450000 - 500000
- 500000 - 600000
- plus de 600000

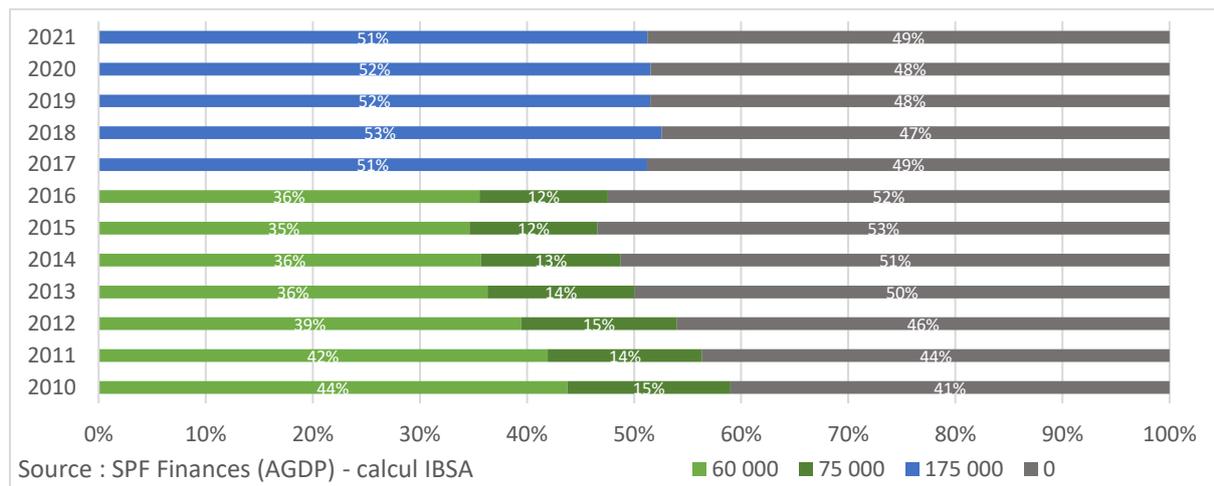


Source : SPF Finances (AGDP) - calcul IBSA

## B. Part des transactions avec abattement

En 2021, environ 50% des transactions étaient concernées par un abattement. Si l'on regarde l'évolution des proportions, on observe une diminution progressive de la proportion de transactions avec abattement entre 2010 et 2016, passant en dessous des 50%. Avant 2017, l'abattement est subdivisé en deux catégories et leur part allait décroissante. A partir du nouveau régime de 2017, la proportion des transactions avec abattement est relativement stable et représente à nouveau la moitié des transactions.

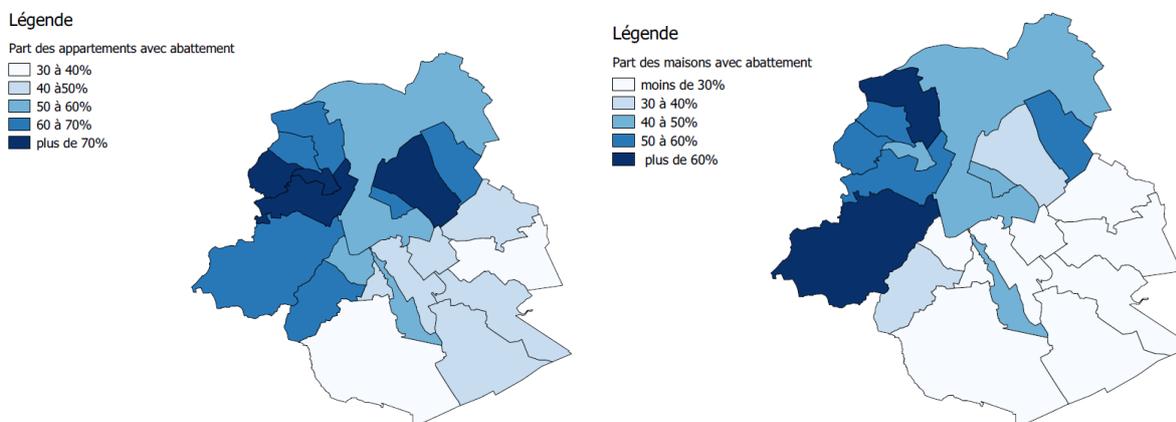
Figure 10: Répartition du type d'abattement par année par rapport à l'ensemble des transactions considérées en RBC



- **Répartition géographique des transactions bénéficiant d'un abattement**

Au niveau de la répartition géographique des abattements, les cartes suivantes reprennent la part des transactions bénéficiant d'un abattement sur l'ensemble des transactions pour les maisons et les appartements en 2021. Ces cartes suivent un schéma presque inverse de celles des prix. Effectivement, l'instauration du plafond de l'abattement créer une limite de prix importante dans certains quartiers, excluant *de facto* toute une série de transactions.

Figure 11: part des appartements et des maisons avec abattement en 2021



Source : SPF Finances (AGDP) - calcul IBSA

- **Abattement par nature selon l'acte**

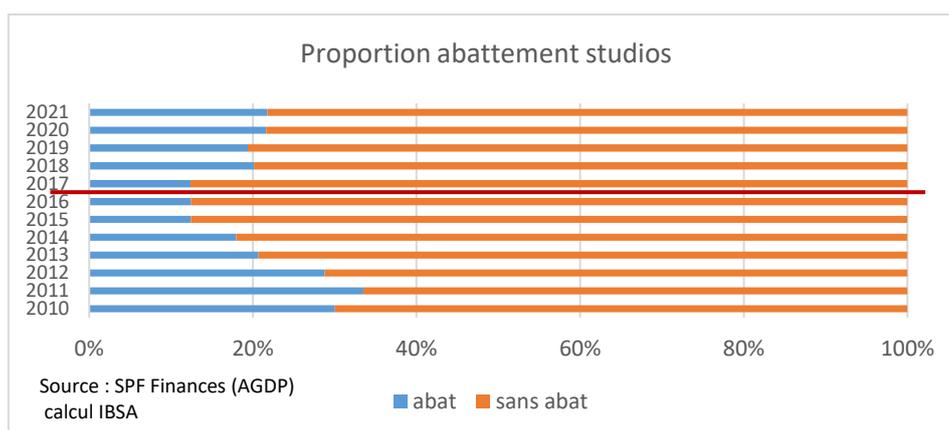
Si l'on décompose l'octroi de l'abattement par **nature selon l'acte (figure 12)**, on obtient des **résultats très contrastés**. La différence la plus flagrante est celle entre les studios et les appartements.

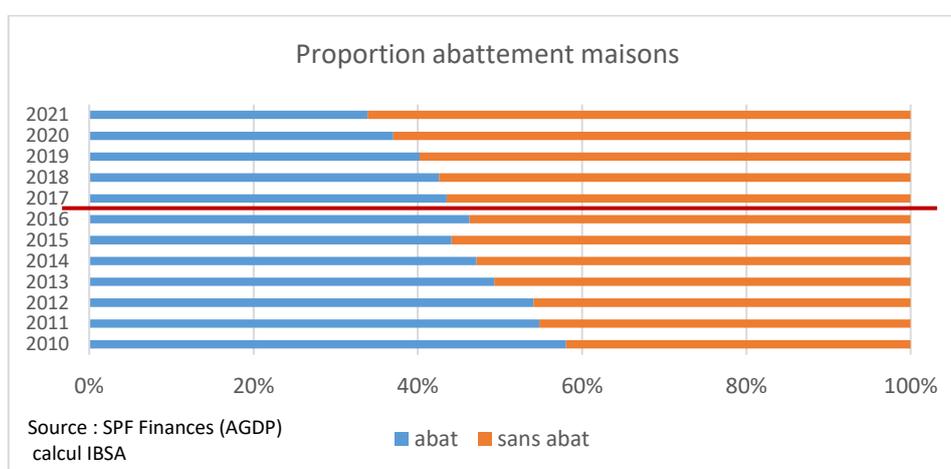
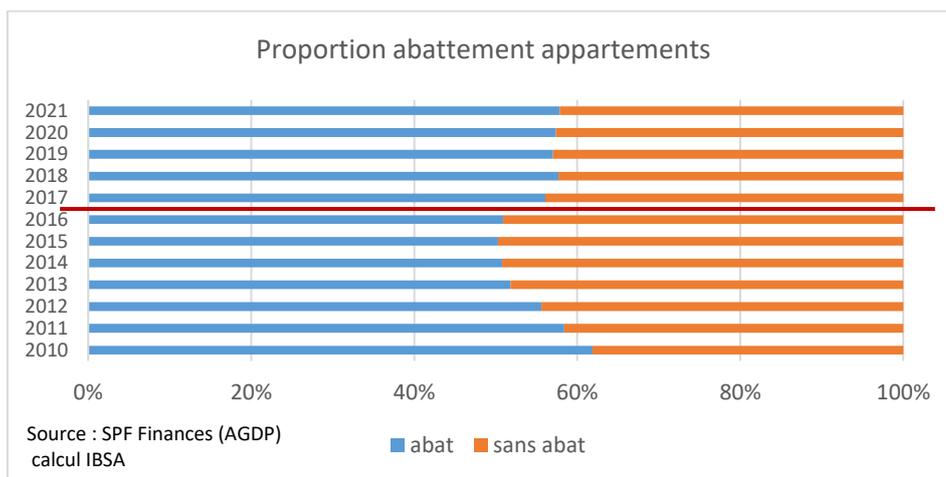
En effet, environ 80% des transactions concernant un **studio ne bénéficient pas d'un abattement** en moyenne sur la période. Cette proportion s'est accrue au fil du temps puisqu'en 2010, 30% des transactions de studios bénéficiaient d'un abattement, contre 22% en 2021. Cela pourrait traduire le fait que les studios sont davantage des **produits d'investissement** (pour mise en location, par exemple) que des achats pour habitation propre.

La proportion d'abattement pour les transactions portant sur des **appartements** est largement supérieure, puisque 56 % des transactions de ce type en bénéficient en moyenne sur la période. On observe que cette proportion est en diminution de 2010 à 2016 (passant de 61 % à 51 %) et remonte en 2017 (56 %), probablement boostée par la réforme, restant relativement stable depuis (58 % en 2021).

La proportion des transactions de **maisons** concernées par un abattement est de 46 % sur la période mais ce chiffre cache une décroissance progressive. Si en 2010, 58 % des transactions de maisons bénéficiaient d'un abattement, seules 34 % de transactions de maisons y avaient droit en 2021. La réforme de l'abattement ne semble pas avoir d'impact significatif, mais **l'instauration du plafond de 500 000 euros, limitant les transactions éligibles à l'abattement des droits d'enregistrement, couplé à une croissance importante des prix de l'immobilier pour ce segment** aura probablement contribué à accélérer la tendance. Tout au plus pourrait-on supposer un léger engouement des transactions de maisons en 2016 avant l'instauration du nouveau régime car la proportion d'abattement augmente légèrement cette année-là.

Figure 12: Proportion des transactions avec abattement par nature selon l'acte

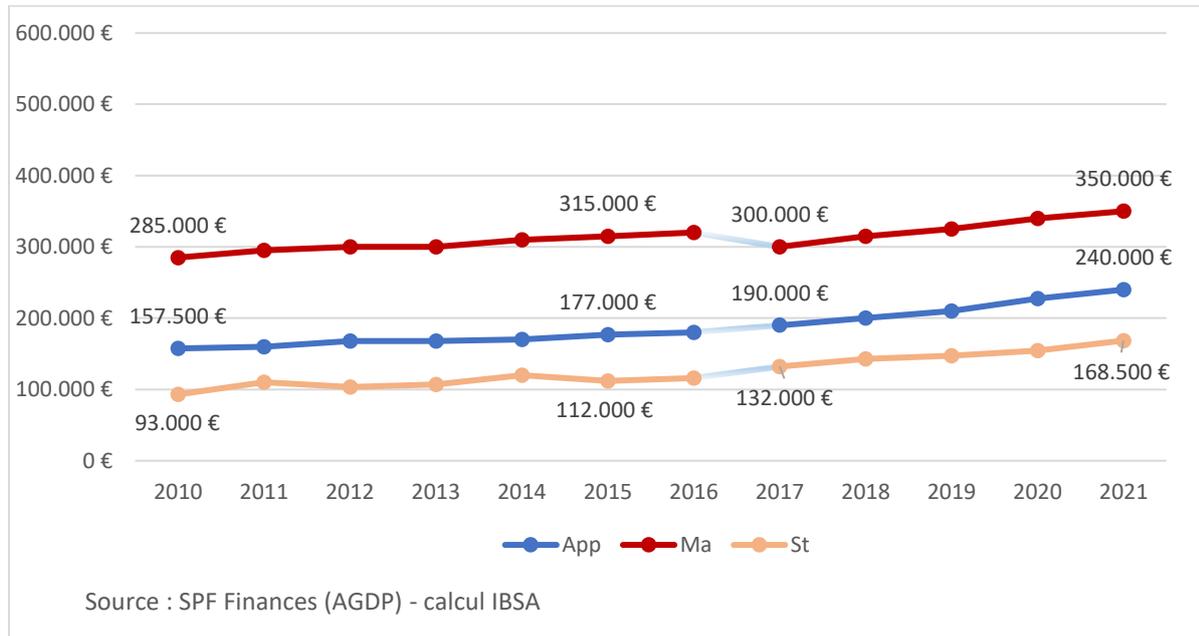




### C. Évolution des prix avec et sans abattement

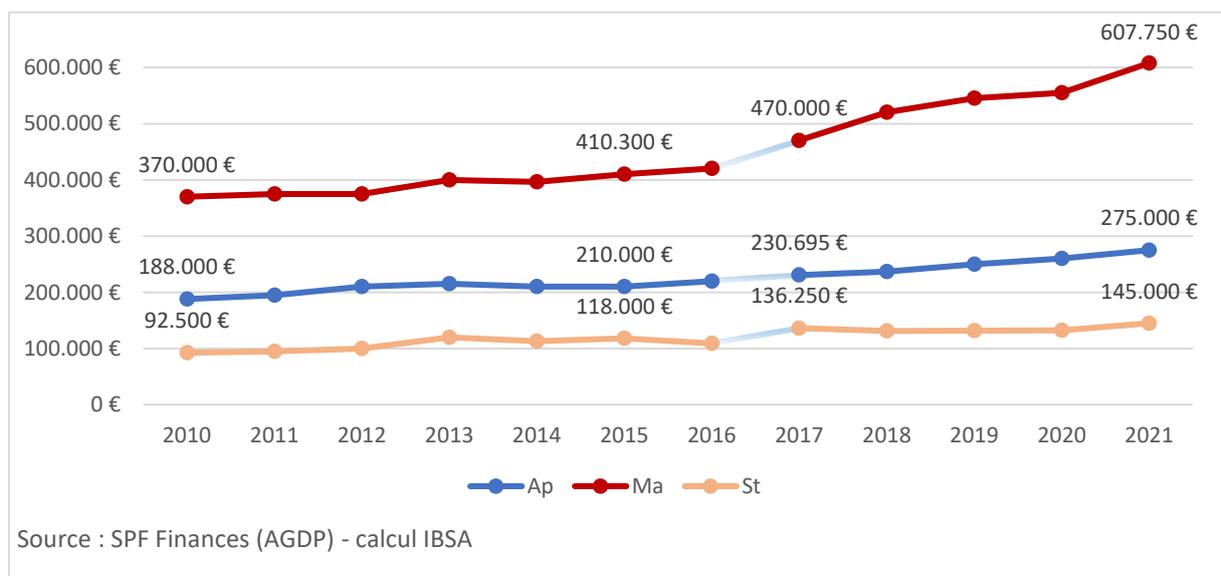
Concernant l'évolution du prix médian des transactions avec abattement, celui-ci suit la même courbe ascendante que les transactions en général. Une exception notable est le recul du prix médian des maisons en 2017. Cela est très probablement dû à un effet « mécanique » suite à l'instauration du plafond des 500 000 euros. En effet, toute une série de transactions au-delà de 500 000 euros étaient prises en compte dans la catégorie « avec abattement » avant 2017, mais avec l'instauration du plafond, ce segment disparaît, modifiant de fait l'évolution du prix médian.

Figure 13: Evolution prix médian avec abattement



Corolairement à la diminution du prix médian des maisons avec abattement en 2017, le prix des maisons sans abattement augmente plus fortement à partir de 2017. Il est donc probable que le plafond des 500 000 euros ait conduit à une sorte de « dualisation » du marché des maisons au niveau de ce seuil de prix.

Figure 14: Evolution du prix médian sans abattement



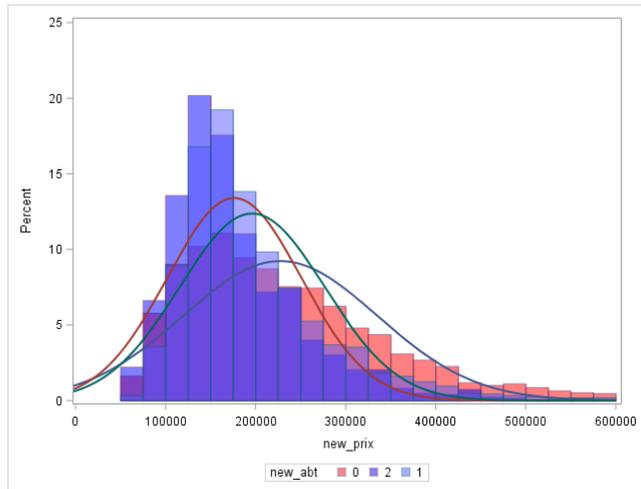
- **Comparaison et évolution des transactions avec et sans abattement**

Les graphiques suivants (figure 15) reprennent l'évolution du nombre de transaction avec/sans abattement selon des tranches de prix entre les années 2014 et 2021.

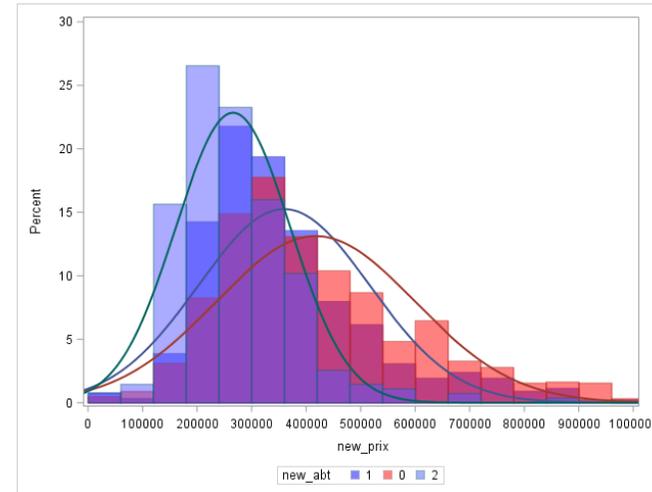
Pour les **appartements**, on observe que la distribution avec/sans abattement se recouvre assez bien en 2014. Ce qui signifie que le marché est relativement homogène que l'on considère les transactions avec ou sans abattement. Si l'on compare avec la situation en 2021, l'ensemble de la distribution s'est décalée vers la droite, suivant les prix de l'immobilier, et s'est fortement « aplatie », mais les deux types de transactions continuent de se chevaucher, à l'exception logique du segment au-delà de 500 000 euros.

Par contre, lorsque l'on regarde la même évolution pour les **maisons**, les transactions avec et sans-abattement se recouvraient plutôt bien en 2014, avec un léger décalage pour les segments inférieurs et supérieurs. En 2021, on observe une sorte de « dualisation » du marché entre transactions de maisons avec et sans abattement, avec un décalage très fort du segment sans abattement vers les segments les plus chers. Cette dualisation est probablement imputable en grande partie à un effet mécanique du plafond de 500 000 euros.

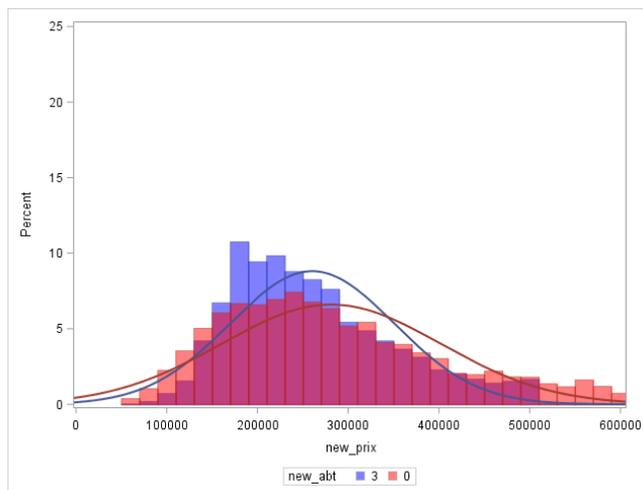
### Appartements 2014



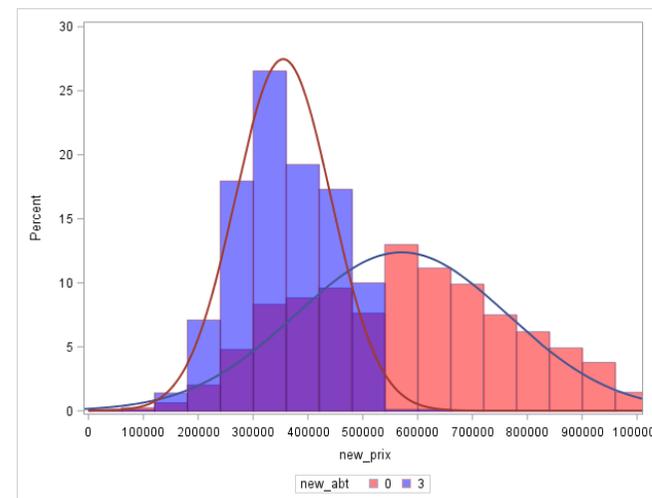
### Maisons 2014



### Appartements 2021



### Maisons 2021



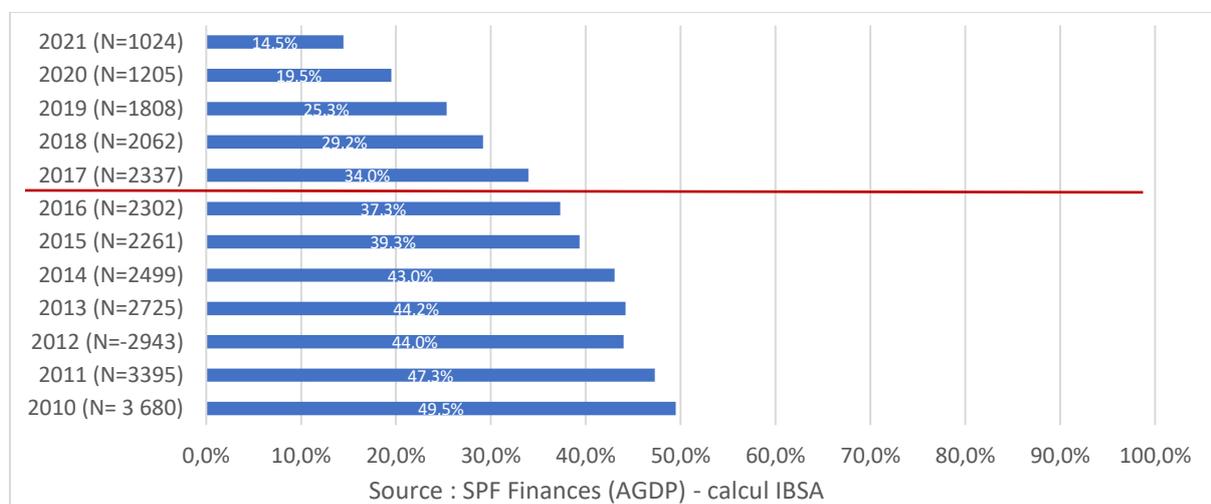
*Figure 15: l'évolution du nombre de transaction avec/sans  
 abattement selon des tranches de prix entre les années 2014 et  
 2021 - appartements et maisons*  
 Source : SPF Finances (AGDP) - calcul IBSA

- **Analyse des effets de seuils**

Considérant l'évolution des prix de l'immobilier et ce qui vient d'être exposé dans les sections précédentes, il est également intéressant de s'intéresser aux effets de seuils potentiellement induits par la réforme de l'abattement. La section suivante propose donc d'observer l'évolution de la part des biens avec abattement qui sont **exemptés totalement de droits d'enregistrement depuis 2017**, c'est-à-dire dont le prix de vente est en dessous de 175 000 euros.

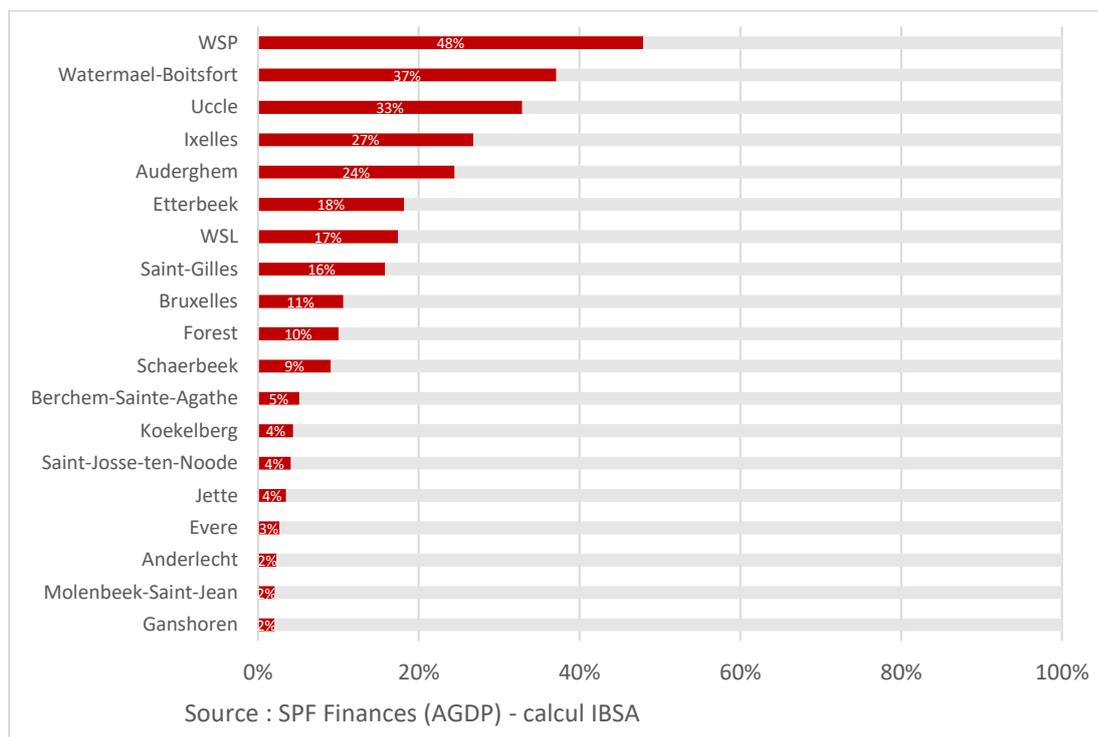
La figure 16 reprend la part des transactions avec abattement en dessous de ce seuil. Si en 2017, lors de l'instauration de la réforme fiscale 34 % des transactions avec abattement étaient réalisées pour moins de 175 000 euros, en 2021 cette proportion a diminué de moitié puisque seuls 14,5 % des biens avec abattement étaient totalement exemptés de droits d'enregistrement.

Figure 16: Part des transactions avec abattement <175 000 euros



De même, considérant la distorsion possiblement apportée sur le marché immobilier autour de **500 000 euros**, en particulier pour les maisons, il semble intéressant de regarder la part des biens **au-dessus** de ce montant. Les transactions au-dessus de 500 000 euros représentaient 11,3 % de l'ensemble des transactions considérées en RBC en 2021, mais cette part est très inégalement distribuée sur le territoire, comme le montre cette répartition par commune (figure 17).

Figure 17: Proportion des transactions > 500 000 euros par communes (année 2021)

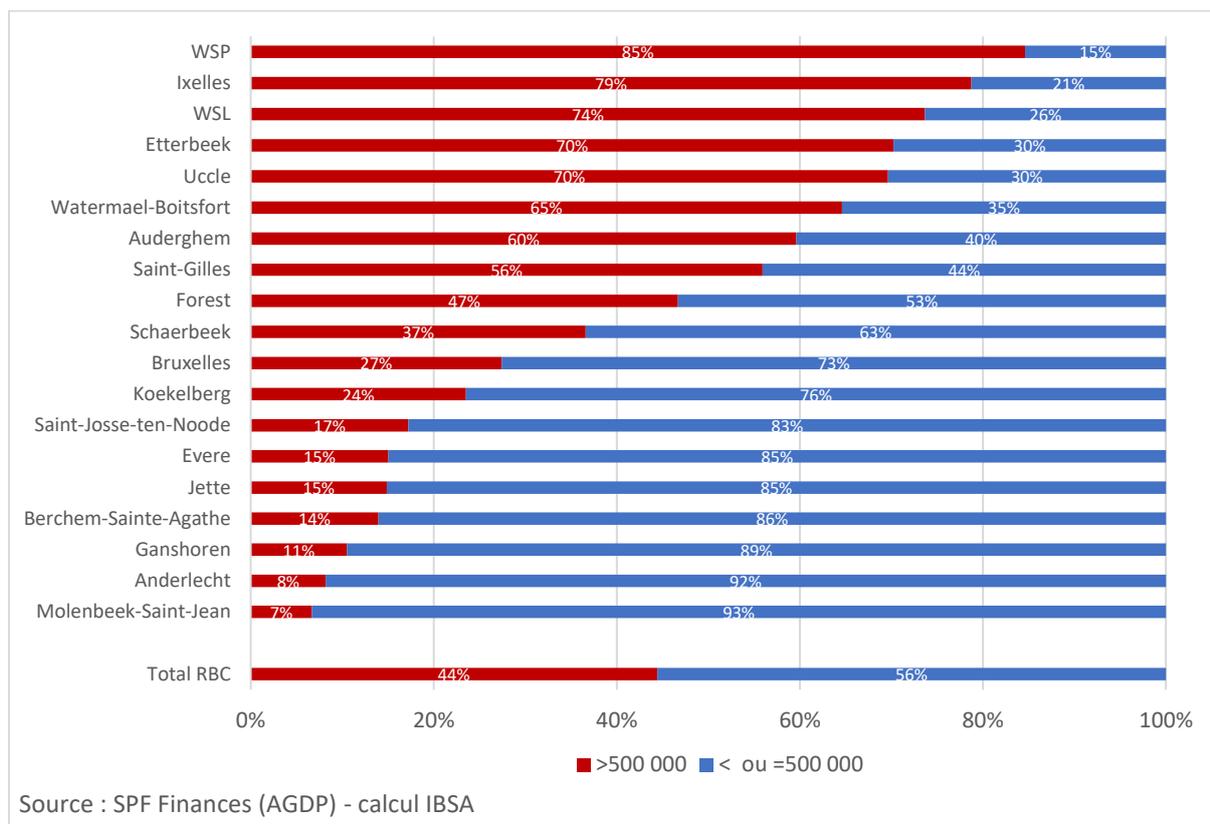


Les résultats sont encore plus contrastés si l'on considère uniquement les maisons. Le graphique 18 représente la part des maisons de plus et de moins de 500 000 euros par communes en 2021.

Pour rappel, les transactions portant sur des maisons ne représentent pas la majorité des transactions, qui portent principalement sur des appartements. Cependant, les maisons représentent plus d'un tiers des transactions pour les communes de Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe et Watermael-Boitsfort. De plus, cette catégorie de biens est à mettre en lien avec le public-cible potentiel de l'abattement qui viserait des jeunes ménages avec un besoin a priori de logements plus grands (familles notamment).

Lorsque l'on regarde ce graphique, on voit à nouveau le sud-est de la RBC qui se démarque, corollairement au prix médian élevé dans ces communes. Concrètement, cela signifie que **l'accès au segment « maison » du marché immobilier est considérablement rétréci dans certaines communes avec un budget en dessous de 500 000 euros, alors que ce même budget permettra un accès beaucoup plus large dans d'autres communes.**

Figure 18: Part des maisons > 500 000 et < ou = à 500 000 euros par commune (année 2021)



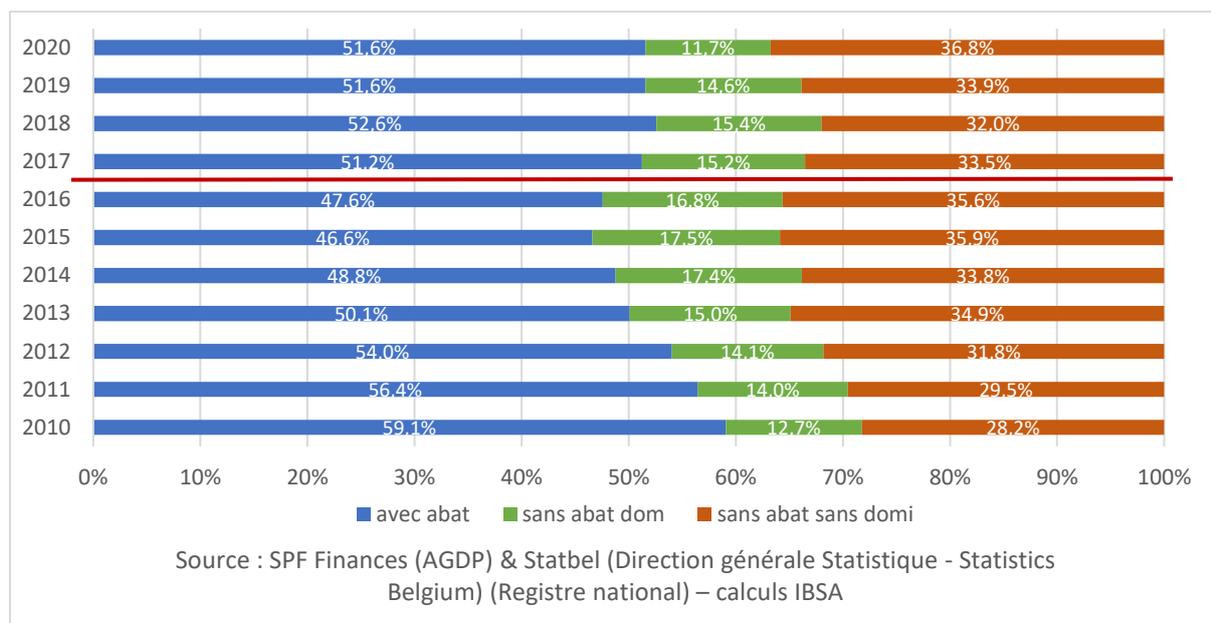
#### D. Transactions selon l'élection de domicile

Pour comparer les transactions avec et sans abattement, il est intéressant de considérer les transactions à destination de logement propre des autres transactions (investissement, mise en location, par exemple). Pour ce faire, ne sont reprises ici que les transactions n'ayant pas fait l'objet d'un abattement et pour lesquelles au moins un des acheteurs s'est domicilié dans le bien endéans les deux ans de la transaction (ou résidait déjà dans le bien à la date de la transaction). A cela, sont ajoutées les transactions qui ont bénéficié d'un abattement sur les droits d'enregistrement étant donné qu'une des conditions pour bénéficier de l'abattement est la domiciliation des acheteurs dans le bien (voir section 2.3. pour plus de détails).

La détermination d'une domiciliation a demandé un travail spécifique de correspondance entre les adresses du cadastre et les adresses du Registre national. La correspondance des adresses a pu être réalisée par Statbel pour environ 80% des cas. Les adresses obtenues sont ensuite croisées avec des adresses de mouvements résidentiels (déménagements) des acheteurs. Vu la fiabilité du matching et un nombre important de cas manquants, les analyses suivantes ne portent que sur les transactions pour lesquelles il a été possible d'établir un lien avec une domiciliation. Les transactions sans domiciliations ne sont pas directement analysées car les imprécisions sont trop importantes pour cette catégorie.

Les transactions avec domiciliation peuvent donc être considérée comme une approximation de transactions à destination de logement et mettent en évidence les « propriétaires occupants<sup>25</sup> » pour les transactions considérées. Les analyses disponibles sont arrêtées en 2020 car les données administratives permettant d'identifier les déménagements portent sur les mouvements résidentiels jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2021.

Figure 19: Proportion des transactions avec domicile

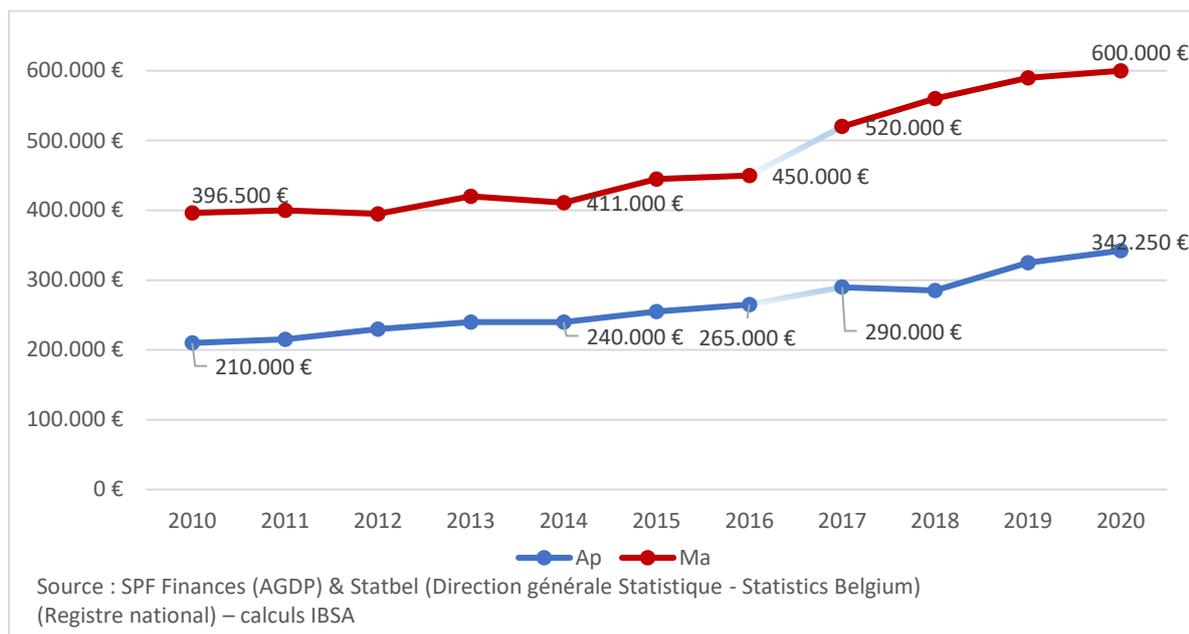


La figure 19 reprend les mêmes données que la part des transactions avec et sans abattement (figure 10), mais en détaillant la partie sans abattement selon la condition de domiciliation. Cela signifie donc **qu'environ 63,3 % des transactions en 2020 étaient pour un logement propre**. On observe une baisse des transactions d'achat avec élection de domicile entre 2010 et 2016, suivie d'un rebond en 2017 et 2018. L'année 2020 marque une nouvelle baisse mais est à replacer dans le contexte particulier du Covid 19 et il faudra voir si ce mouvement se confirme dans les années futures par rapport au taux de nouveaux « propriétaires occupants » pour ces nouvelles transactions.

Au niveau du prix médian des transactions, des différences importantes apparaissent lorsque l'on considère uniquement les **transactions sans abattement avec élection de domicile**. A noter que ces transactions sont nettement moins nombreuses. Elles concernent en moyenne 1 900 transactions par an, soit un peu plus d'un tiers des transactions sans abattement et 15% de l'ensemble des transactions considérées.

<sup>25</sup> Les termes "propriétaire occupant" sont à prendre avec une relative précaution puisque les données ne permettent pas de déterminer si une personne reste domiciliée dans la durée dans le bien acheté.

Figure 20: Prix médian des transactions sans abattement avec élection domicile



À nouveau, on constate une forte évolution du prix médian à partir de 2017. Pour les maisons, dès 2017 le prix médian dépasse la barre des 500 000 euros et s'établit à un niveau fluctuant autour des 600 000€. Les transactions portant sur les studios ne sont pas présentées ici car leur nombre est trop faible pour certaines années.

En termes de nombre de transactions, il est intéressant de regarder la répartition entre maison et appartement. En moyenne sur la période 2010-2020, environ 80 % des transactions avec abattement portent sur des appartements et 20 % sur des maisons. Mais pour les transactions sans abattement avec domiciliation, la proportion de maisons augmente à 23 % et celle des appartements passe à 68 % sur la période. La tendance est donc à une part plus importante de transactions portant sur des maisons pour les transactions sans abattement avec élection du domicile. Cet effet est probablement à mettre en lien avec l'instauration du plafond qui exclut de l'abattement davantage de transactions portant sur des maisons, dont les prix sont généralement plus élevés.

Si l'on regarde uniquement les transactions au-delà de 500 000 euros, avec domiciliation, la proportion de transactions se réduit encore.

Tableau 5: Nombre de transactions >500 000 euros avec domiciliation

N RBC	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
toutes	445	510	501	599	590	665	761	651	752	832	636	6942
Sans abat	258	312	283	403	411	471	493	651	752	832	636	5502

Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) – calculs IBSA

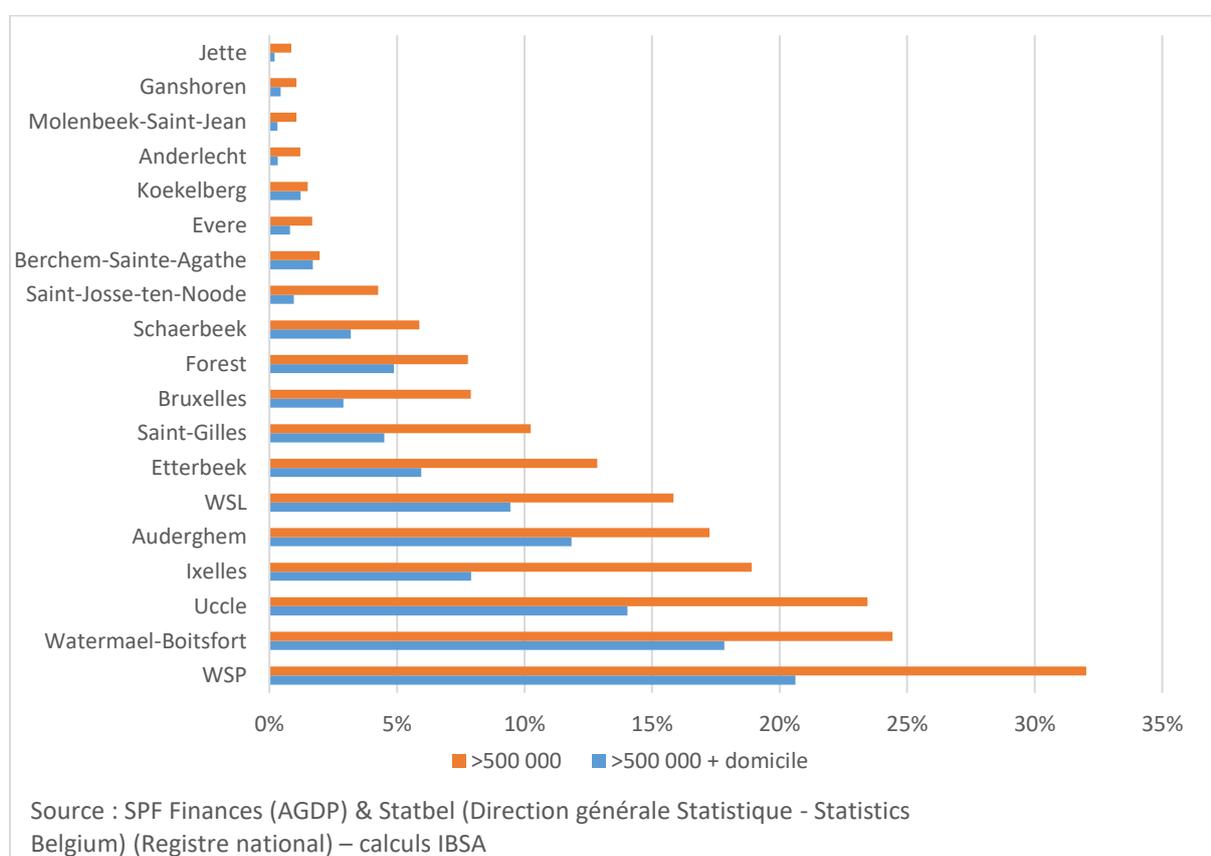
On voit assez logiquement que le nombre de ces transactions va croissant, suivant la courbe ascendante des prix de l'immobilier. Un tassement s'observe en 2020, année marquée par le contexte particulier du Covid-19. En l'absence de plafond, l'ancien régime d'abattement permettait d'acquérir

un bien d'une valeur supérieure à 500 000 euros tout en bénéficiant d'un abattement, c'est pourquoi la catégorie « sans abattement » fait un bond en 2017. On observe une petite diminution du nombre total de ces transactions en 2017, mais qui est rapidement compensée par la croissance des années suivantes.

Au niveau des prix, la croissance de ce segment semble moins marquée que pour l'ensemble des transactions. Les proportions maison-appartement sont également différentes. Les maisons représentent en effet 74 % des transactions de ce type en moyenne sur la période 2010-2020, alors que les appartements n'en représentent que 24 %, ce qui semble assez logique vu la gamme de prix considérée.

Enfin, il est intéressant de regarder la répartition du nombre de ces transactions par commune.

Figure 21: part des transactions >500 000 euros sur le total des transactions (moyenne 2017-2020)

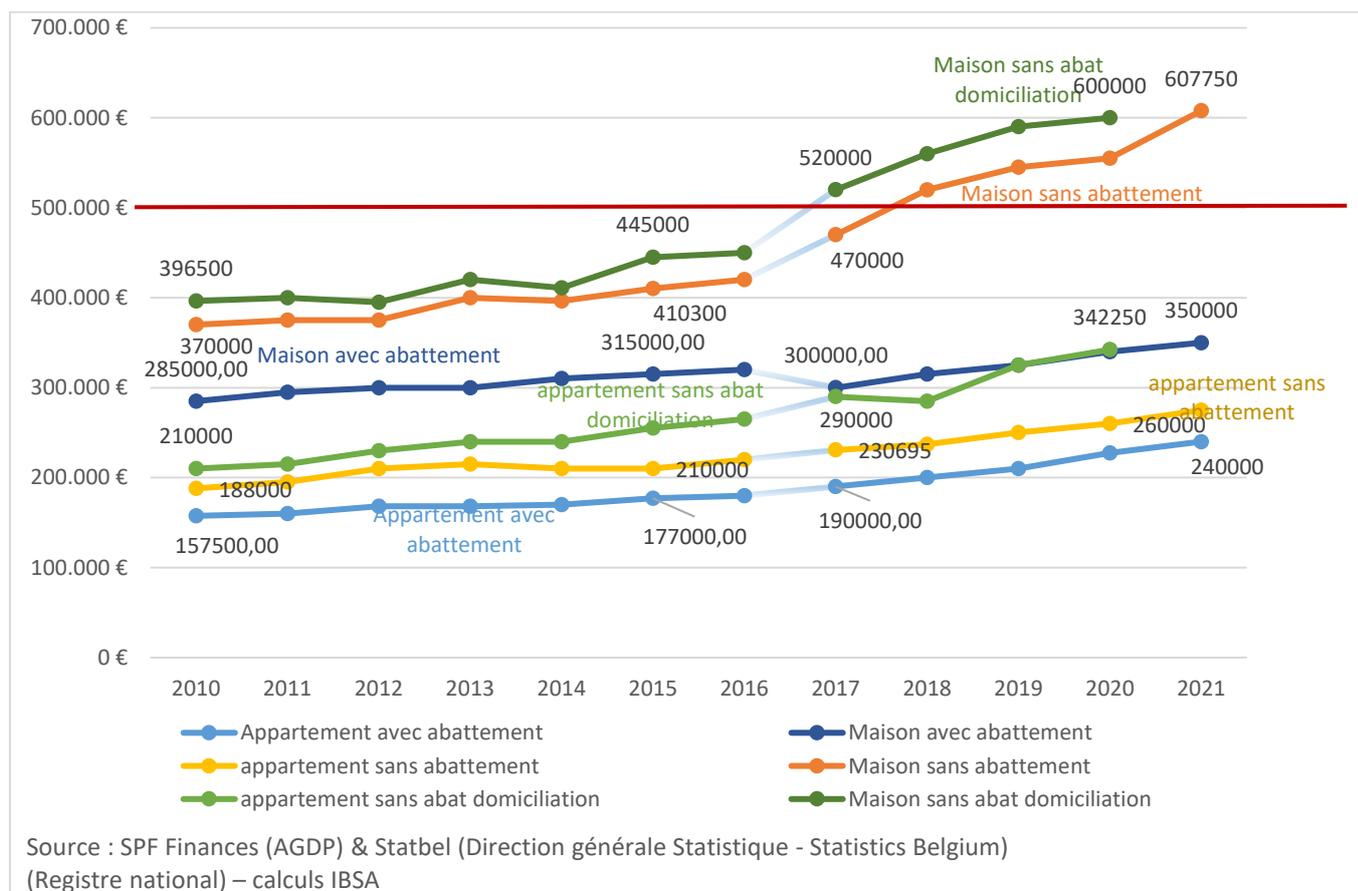


Dans le graphique 21, sont mises en parallèle les transactions de plus de 500 000 euros et les transactions de plus de 500 000 euros avec domiciliation, par rapport à l'ensemble des transactions considérées. Ce graphique porte sur une moyenne du nombre de transactions entre 2017 et 2020 (pour des raisons de nombre de transactions par communes), c'est pourquoi les chiffres ne correspondent pas exactement au graphique présenté figure 17 portant sur l'année 2021 uniquement, même si la tendance qui s'en dégage est similaire. Il est intéressant de noter la plus faible proportion des domiciliations pour les communes de Saint-Josse, Bruxelles-Villes et Ixelles pour cette gamme de prix.

### E. Conclusions intermédiaires

- La réforme de l'abattement semble avoir boosté le nombre de transactions avec abattement, au profit principalement des ventes d'appartements. Le prix médian des appartements reste bien en dessous de la barre des 500 000 €
- Une part stable de transactions avec abattement qui oscille aux alentours des 50% des transactions au cours de la période 2017-2021. Une part de plus en plus réduite de transactions sont totalement exemptées de droits d'enregistrement.
- L'instauration du plafond des 500 000 euros a eu un effet de « dualisation » du segment des maisons avec/sans abattement. L'augmentation générale du prix de l'immobilier rend l'achat d'une maison en dessous de 500 000 euros très limité dans le sud-est de la RBC, ce qui oriente mécaniquement l'avantage fiscal sur les biens localisés dans le nord et à l'ouest du territoire.
- Le nombre de transactions avec domiciliation est en recul depuis 2019, point d'attention à monitorer par rapport notamment au taux de propriétaire occupant.

Figure 22: Evolution des prix médians des transactions



## 7. Réponse aux questions évaluatives descriptives

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de recente ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling en in het huishoudinkomen van de Brusselse inwoners. Het inkomen van de inwoners is een meetgegeven dat een beeld geeft van de koopkracht, en dus van de toegangsmogelijkheid die deze personen hebben tot verschillende goederen en diensten, waaronder de aankoop van een woning. Zonder de hoofdlijnen van de Brusselse context te beschrijven is het niet goed mogelijk om de woonmarkt te duiden.

Toutes les statistiques produites par l'IBSA pour cette partie descriptive concernent les personnes âgées de 18 ans et plus, étant donné qu'il s'agit du public éligible de la politique publique évaluée. Elles se distinguent dès lors des statistiques socio-économiques et démographiques publiées sur le site internet de l'IBSA.

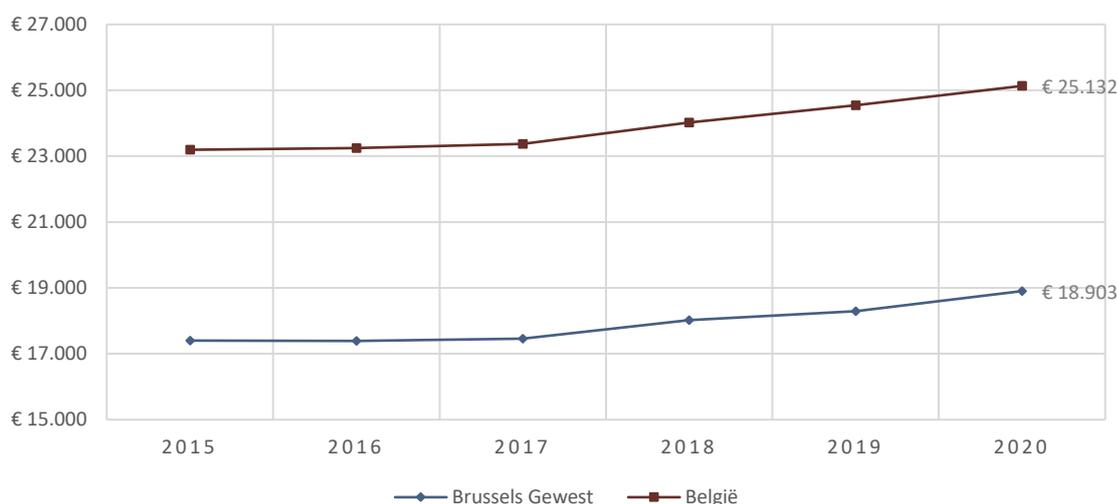
### 7.1. Bevolking & inkomen

- **Lager mediaan equivalent inkomen in Belgisch perspectief**

Het equivalent mediaan inkomen van Brusselaars laat toe om een beeld te krijgen van de koopkracht van de inwoners, inzicht te verwerven in welke mate Brusselaars over voldoende middelen beschikken voor de aankoop van een woning. Dit blijkt in het algemeen relatief gering te zijn.

Het mediaan equivalent inkomen van een Brusselse inwoner bedraagt slechts € 18 903 in 2020 (niet aangepast aan de welvaartsindex). Dit is circa 25 % minder dan mediaan equivalent inkomen van een Belgische inwoner. Het is al langer bekend dat de inkomens in het Brussels H. Gewest ongelijk verdeeld zijn en relatief laag liggen in vergelijking met de rest van België (BISA, 2021).

Figuur 23: Evolutie van het mediaan equivalent inkomen van de bevolking (18+) in het Brussels H. Gewest en in België (2020)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

### Methodologische kader: het mediaan equivalent inkomen gecorrigeerd per inwoner (UCM) tegen lopende prijzen

Het inkomensconcept dat we hanteren is het gecorrigeerd equivalent inkomen (dus niet de fiscale inkomens per persoon). Het concept van het equivalent inkomen wordt gebruikt om verschillen in grootte en samenstelling tussen de huishoudens te neutraliseren, zodat de inkomens van de leden van het huishouden op een meer eerlijke manier kunnen worden vergeleken. Bij deze methode wordt ervan uitgegaan dat alle leden van hetzelfde huishouden dezelfde levensstandaard hebben en dus hetzelfde inkomen, het equivalent inkomen, ontvangen (BISA, 2022).

Voor een duidelijk begrip van equivalent inkomen gaan we de berekening aan de hand van een concreet voorbeeld toelichten, met name een huishouden bestaande uit een koppel met 2 jonge kinderen, waarvan de ene partner (38 jaar) een individueel inkomen van € 47 000 heeft en de andere partner (35 jaar) een individueel inkomen van € 43 000 heeft. Tezamen hebben ze een huishoudinkomen van 90.000 euro.

	leeftijd	individueel inkomen	Huishoudinkomen	Consumptie eenheden	Totaalsom consumptie eenheden	Equivalent inkomen
<b>partner 1</b>	38	€ 47.000	€ 90.000	1	2,1	€ 42.857
<b>partner 2</b>	35	€ 43.000	€ 90.000	0,5	2,1	€ 42.857
<b>kind 1</b>	9	€ 0	€ 90.000	0,3	2,1	€ 42.857
<b>kind 2</b>	6	€ 0	€ 90.000	0,3	2,1	€ 42.857

Het totale inkomen van een huishouden wordt echter niet simpelweg gedeeld door het aantal leden van het huishouden, omdat men ervan uitgaat dat een huishouden dat uit vier personen bestaat niet vier keer het inkomen van een huishouden dat uit één persoon bestaat nodig heeft om aanspraak te kunnen maken op dezelfde levensstandaard. Dat is te danken aan de schaalvoordelen die het samenleven mogelijk maakt.

Om het gecorrigeerd equivalent inkomen te berekenen wordt het totale inkomen van het huishouden gedeeld door het aantal consumptie-eenheden waaruit het huishouden is samengesteld. Rekening houdend met het aantal leden en hun leeftijd wordt het gewicht van elk lid als volgt vastgesteld:

- De eerste volwassene in het huishouden heeft een gewicht van 1.
- Leden van 14 jaar of ouder hebben een gewicht van 0,5.
- Leden jonger dan 14 jaar hebben een gewicht van 0,3.

Wanneer de gewichten van alle leden van een huishouden worden samengeteld, bekomt men het aantal consumptie-eenheden van het huishouden. In het voorbeeld van koppel met twee kinderen bedraagt het totaal gewicht 2,1 consumptie eenheden. Om het gecorrigeerd equivalent inkomen van een persoon te berekenen wordt ten slotte het totaal inkomen van het huishouden waarvan hij of zij lid is gedeeld door de omvang van het huishouden, in termen van aantal consumptie-eenheden. Voor de leden van het koppel met kinderen resulteert dit dus in een gecorrigeerd equivalent inkomen van € 42 857 (= € 90 000 / 2,1).

Verder maken we voorde vergelijking tussen de deelpopulaties gebruik van het mediaan equivalent inkomen, dat gelijk is aan het middelste van alle inkomens. Dat betekent dat precies de helft van de populatie een lager of gelijk inkomen heeft, en precies de helft een hoger inkomen.

De bevolkingsgroepen die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het mediaan equivalent inkomen:

- Alle inwoners met een fiscale aangifte ouder of gelijk aan 18 jaar;
- En alle inwoners met een inkomen hoger dan € 0;
- En alle huishoudtypes, met uitzondering van de collectieve huishoudens.

De termen 'gecorrigeerd mediaan equivalent inkomen' en 'mediaan equivalent inkomen worden' in dit hoofdstuk door elkaar gebruikt.

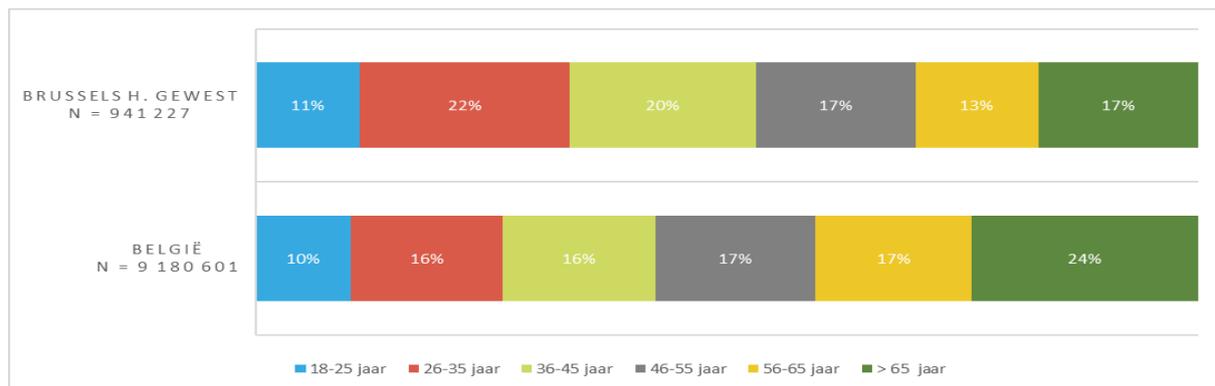
De nul inkomens – belastingplichtigen die bijvoorbeeld omwille van hun inkomen of omwille van hun gezinslasten niet belastbaar zijn – zijn niet meegerekend in deze indicator. Het inkomen wordt echter op niveau van het huishouden berekend. Als bijvoorbeeld één lid van een huishouden een nul inkomen heeft en een ander lid een inkomen > € 0, wordt het lid met de nul inkomen niet als een 'nul inkomen' beschouwd, omdat er sprake is van een inkomensoverdracht van het ene lid naar het andere lid van het huishouden.

Van de 915.634 aangevers (18+) die op 1 januari 2020 in het Brussels H. Gewest woonden, hadden 104.707 een gecorrigeerd equivalent inkomen gelijk aan nul. Dit komt neer op meer dan één op de tien aangevers (11%). In het Vlaams en Waals Gewest ligt het aandeel aangevers met een nul inkomen opmerkelijk lager (respectievelijk 1,6% en 3,2%). In het Brussels H. Gewest betreft het voornamelijk personen met een buitenlandse nationaliteit (80%) en/of alleenstaand (52%) zijn en/of niet ouder dan 35 jaar zijn (39%).

- **Gemiddelde leeftijd van Brusselaars lager**

Het Brussels Gewest heeft een jonge leeftijdsstructuur: één op drie Brusselaars is tussen 18 en 35 jaar oud, tegenover ruim één op vier inwoners in België. Daarentegen telt het Brussels Gewest relatief weinig 56-plussers: 30% van de Brusselaars is 56 jaar of ouder, tegenover 41% van de totale Belgische bevolking.

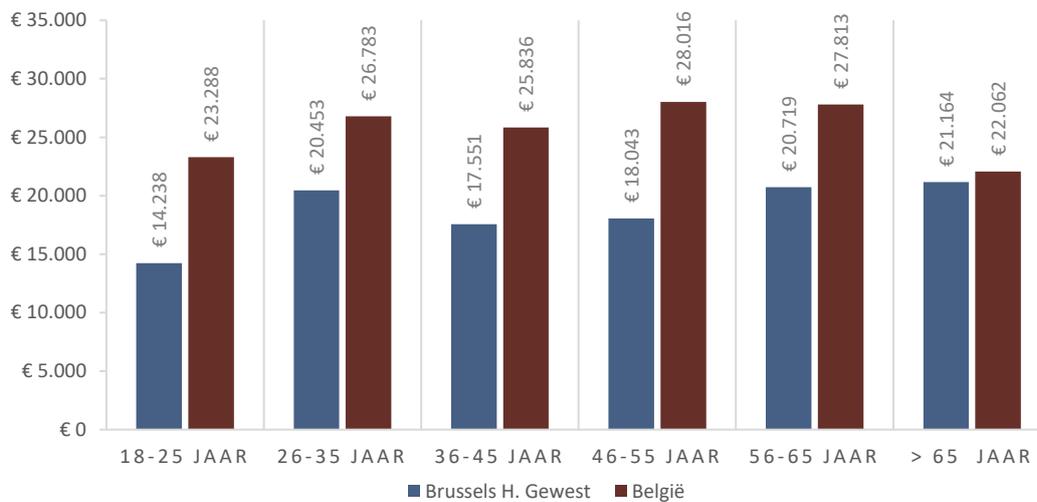
Figuur 24: Verdeling van de bevolking (18+) volgens leeftijdsklasse in het Brussels H. Gewest en in België (2020)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Rijksregister), berekeningen BISA

Het mediaan equivalent inkomen opgesplitst naar leeftijd toont aan dat binnen alle leeftijdsgroepen grote verschillen zijn tussen het Brussels H. Gewest en het Belgische niveau. De enige uitzondering zijn de 65-plussers, bij deze leeftijdsgroep zijn de verschillen in de mediane equivalente inkomens gering. Bij de andere leeftijdsgroepen lopen de verschillen op van 24% tot zelfs 39% minder inkomen voor Brusselaars in vergelijking met het Belgisch niveau.

Figuur 25: Mediaan equivalent inkomen van de bevolking (18+) volgens leeftijdsklasse in het Brussels H. Gewest en in België (2020)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

- **Grote verscheidenheid naar nationaliteit binnen de Brusselse bevolking**

In deze paragraaf komen verschillende nationaliteitsgroepen aan bod. Doorgaans wordt er verwezen naar vier verschillende nationaliteitsgroepen: (1) België; (2) andere EU-15-lidstaten; (3) 13 nieuwe EU-lidstaten; (4) buiten de EU-28. Deze nomenclatuur is gebaseerd op die de Europese Commissie<sup>26</sup>.

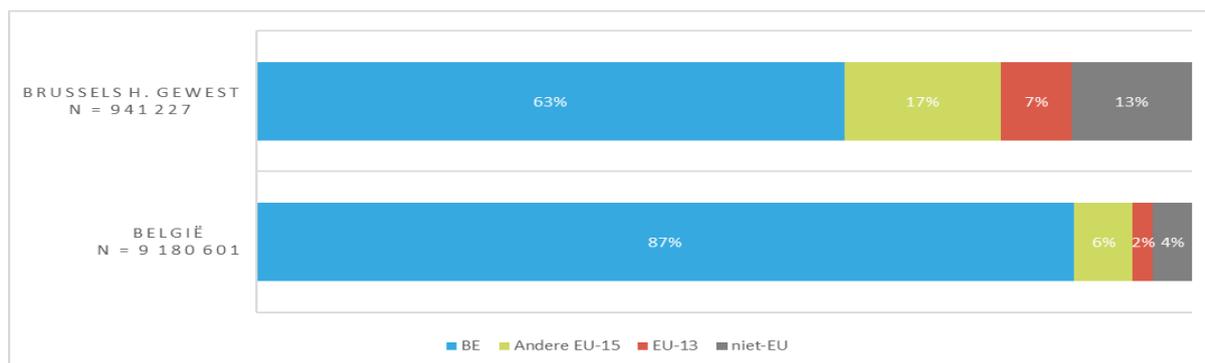
Anno 2020 heeft circa één op drie Brusselse inwoners (18+) een buitenlandse nationaliteit. Opgesplitst naar nationaliteitsgroepen vormen de inwoners met een andere EU-15-nationaliteit de grootste groep van buitenlanders (14 %), gevolgd door personen met een niet-EU-nationaliteit en EU-13-nationaliteit (respectievelijk 11% en 7%).

<sup>26</sup> Ter herinnering, in 2020 waren de landen van de EU-15: Denemarken, Duitsland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Ierland, Italië, Luxemburg, Nederland, Oostenrijk, Portugal, Spanje, het Verenigd Koninkrijk (dat intussen geen deel meer uitmaakt van de EU, terwijl dat op 1 januari 2020 wel nog het geval was) en Zweden. In het voorliggend onderzoek hebben de cijfers van de andere EU-15 dus betrekking op de EU-15-landen behalve België.

De 13 nieuwe lidstaten van de EU zijn (EU-13): Bulgarije, Cyprus, Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Malta, Polen, Tsjechië, Roemenië, Slowakije, Kroatië en Slovenië.

Onder niet-EU vallen alle andere landen ter wereld die geen deel uitmaken van de EU-28, inclusief de groep met nationaliteit 'Onbekend' of 'Ander'; in de statistieken van Eurostat gegroepeerd onder de noemer 'Third Country National' (TCN).

Figuur 26: Verdeling van de bevolking (18+) volgens nationaliteitsgroep, in het Brussels H. Gewest en in België (2020)



Bron: Statbel (Rijksregister), berekeningen BISA

Nationaliteit als criterium geeft heden een onvolledige weergave van de grote en groeiende diversiteit van de Brusselse bevolking omdat veel buitenlanders intussen de Belgische nationaliteit hebben verworven. Zij verdwijnen uit de statistieken op basis van nationaliteit (Perrin, N., Caestecker, F., Renauld, B.; 2016).

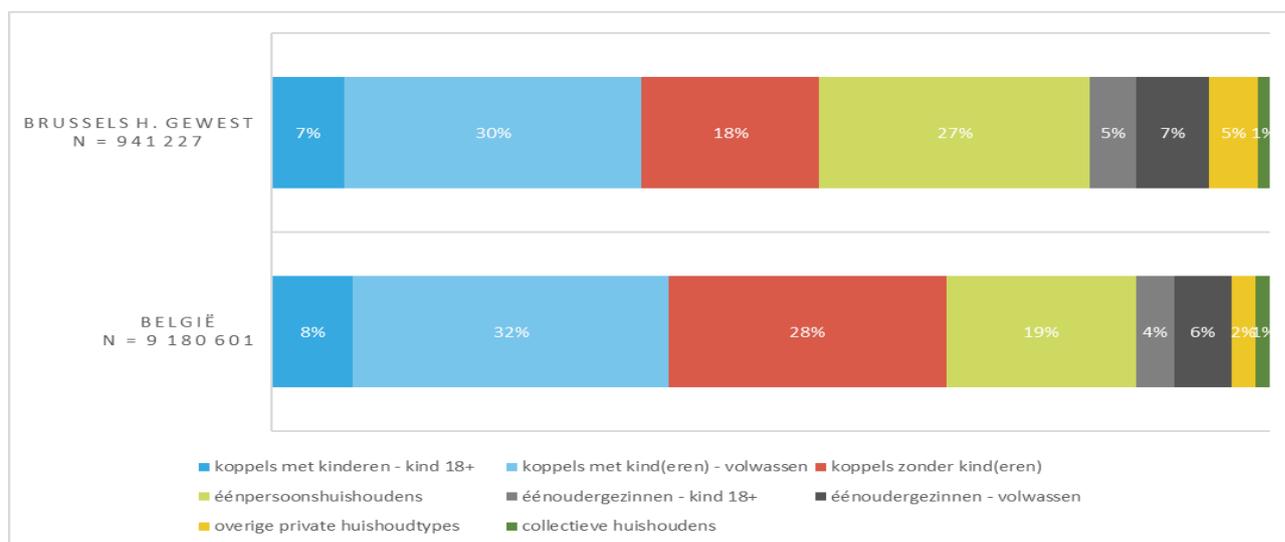
- **Oververtegenwoordiging van éénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen**

Opgesplitst naar huishoudtype wijkt de Brusselse bevolking af van de totale Belgische bevolking. Zo zijn er relatief weinig koppels zonder kinderen in Brussels H. Gewest: 18 % van de Brusselse inwoners vormt een 'koppel zonder kind(eren)', tegenover gemiddeld 28 % in België. Zij tekenen evenwel het hoogste mediaan equivalent inkomen op van alle huishoudtypes (€ 25 411).

Eénpersoonshuishoudens, daarentegen, zijn oververtegenwoordigd in het Brussels H. Gewest: 27 % van de Brusselse bevolking (18+) is alleenstaand. Over heel België gaat het om 19 % van de bevolking.

Ook de overige private huishoudens en éénoudergezinnen zijn oververtegenwoordigd in het Brussels Gewest.

Figuur 27: Verdeling van de bevolking (18+) volgens huishoudtype en -positie, in het Brussels H. Gewest en in België (2020)

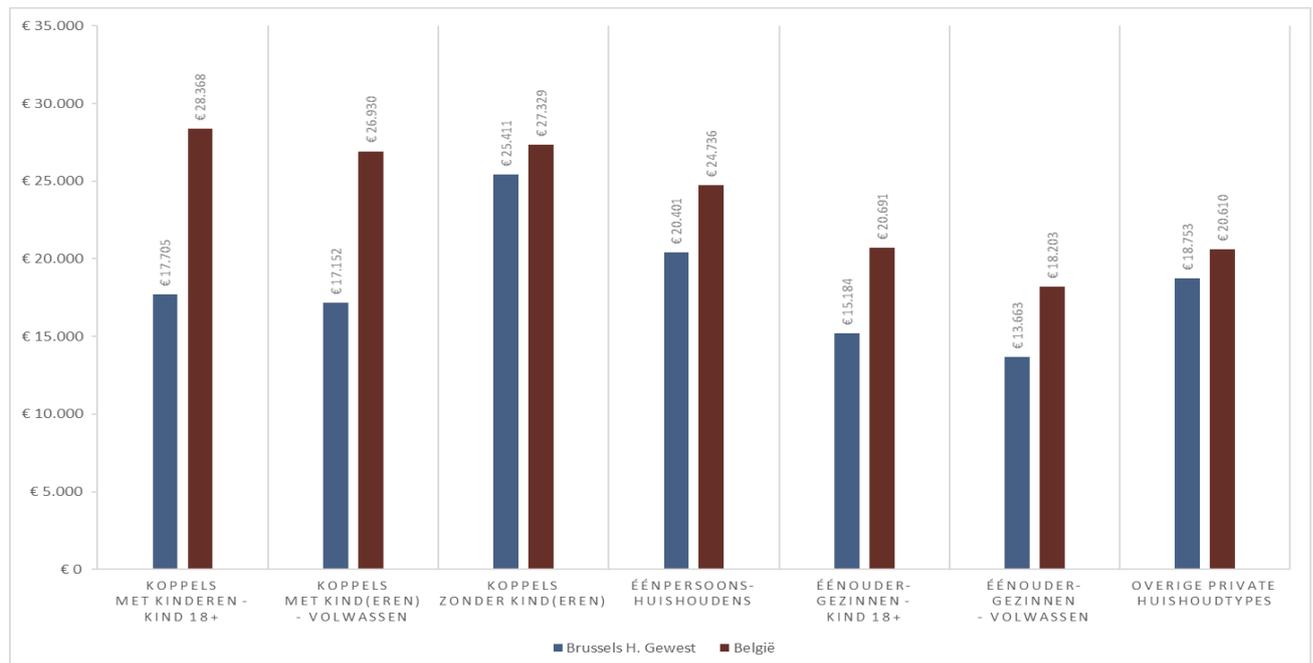


Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Rijksregister), berekeningen BISA

In vergelijkend perspectief stellen we de grootste inkomensverschillen vast bij de koppels met kinderen en éénoudergezinnen. Dit geldt zowel voor het hoofd van éénoudergezinnen en koppels, als voor de volwassen kinderen van de koppels of éénoudergezinnen. Zo hebben Brusselse (klein)kinderen (18+) die deel uitmaken van een gezin met kind(eren) een mediaan equivalent inkomen dat tot ruim 26 % lager is dan gemiddeld in België.

Bij éénoudergezinnen loopt het verschil op tot circa 37% in vergelijking met het Belgisch gemiddelde. Bij koppels zonder kinderen, daarentegen, zijn de inkomensverschillen relatief beperkt.

Figuur 28: Mediaan equivalent inkomen van de bevolking (18+) volgens huishoudtype –en positie in het Brussels H. Gewest en in België (2020)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

## 7.2. Inkomensdynamiek en achterliggende binnenlandse verhuisbewegingen

Studies naar verhuizingen van en naar Brussel van de afgelopen jaren schetsen een wisselend beeld van hoe populair het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is als woonplek. Traditioneel verhuizen vooral jongeren naar de stad om daar een opleiding te gaan volgen of een baan te vinden, terwijl mensen van rond de dertig vaak de stad vaak verlaten omdat ze – zeker bij gezinsuitbreiding – de voorkeur geven aan een ruimere woning in een rustiger omgeving, vaak in de buurt van de stad (Verdonck et al., 2012; Demonty et al., 2018; Charlier et al., 2019).

Voor de verhuizingen uit het Brussels H. Gewest waren er aanvankelijk vooral studies die berichten over de uittocht van de midden- en hogere klassen. Dit was in het verleden het geval en heeft ook bijgedragen tot een relatieve verarming, maar de situatie is veranderd sinds de jaren 2000 (Demonty et al., 2018). Meer recente studies tonen aan dat de profielen van de huishoudens die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verlaten verre van homogeen zijn op socio-economisch vlak, dat ook inwoners

met lagere (stabiele) inkomens verhuizen naar plaatsen buiten het Gewest omdat ze simpelweg geen betaalbare woning vinden in stedelijk gebied (De Laet, 2018). Ook uit het onderzoek van Janssens (2020) kwam naar voren dat naast een grote groep middenklassers die Brussel verlaat, ook dat een vrij grote groep uit de lagere klasse gedwongen de stad verlaat door gentrificatie van hun wijken, en de daarmee gepaard gaande hoge huizenprijzen.

Gezien de interne verhuisbewegingen niet alleen een impact hebben op het aantal inwoners in Brussels H. Gewest, maar ook op de samenstelling van de bevolking, is een analyse van de verhuisbewegingen pertinent. Zeker omdat het aantal Brusselaars groeit en zal blijven groeien, wat voor het beleid bijkomende uitdagingen stelt rond wonen, mobiliteit en dienstverlening. In het voorliggend hoofdstuk willen we achterhalen:

- In hoeverre de verhuisgroepen van elkaar en van de totale bevolking verschillen? We onderscheiden:
  - de vestigers: verhuizen vanuit het Vlaams of Waals Gewest naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
  - de vertrekkers: verhuizen vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar het Vlaams of Waals Gewest
  - de interne verhuizers: verhuizen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Wat is het mediaan equivalent inkomen van de vertrekkers en vestigers van 2015 tot 2019? Dragen deze verhuizingen bij aan de versterking van het sociaaleconomisch profiel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?

De antwoorden op deze vragen geven ons inzicht in de specifieke samenstelling van de verhuisgroepen. Of de samenstelling als positief of negatief gezien wordt, hangt af van de beleidsdoelen. Als het doel is om midden- en hoge inkomens te behouden dan is een onevenredig hoog vertrek van deze groepen evenwel negatief. Selectieve interne verhuisbewegingen die tot een ongunstigere inkomensverdeling leidt (i.c. meer lage inkomens en minder midden- en hoge inkomens) kan bestaan uit hoger aandeel van lage inkomens onder vestigers dan onder de bevolking of een hoger aandeel midden- en hoge inkomens onder de vertrekkers dan onder de bevolking.

#### **Methodologische kader: Wat is een verhuizing?**

Onder een verhuizing verstaan we een verandering van een woonadres tussen twee peildata op basis van de flow-gegevens. Als een huishouden op 1 januari 2019 op een ander adres woont dan op 1 januari 2018 spreken we van een verhuizing. Als er meerdere verhuizingen zijn tussen deze twee peildata worden deze niet allemaal meegenomen.

Bij een verhuizing van een huishouden wordt uitgegaan van de verhuizing van een hoofdbewoner na de verhuizing. Dit is het geval bij het besteedbare equivalent netto inkomen. Dit heeft gevolgen voor verhuizingen van personen die voor verhuizing wel hoofdkostwinner zijn en na de verhuizing niet meer: deze verhuizing wordt niet meegeteld. Omgekeerd is een persoon die voor de verhuizing geen hoofdkostwinner is en daarna wel, wel terug te vinden in de cijfers.

Bij het analyseren van inkomensgegevens van personen in relatie tot verhuizingen is ervoor gekozen om de inkomenspositie toe te wijzen die van kracht was in het jaar voor de verhuizing. Een student is bijvoorbeeld op het moment van verhuizing vaak nog lid van een huishouden waar de ouders zorgen voor een lager of hoger huishoudensinkomen.

We onderscheiden verhuizingen binnen het gewest en verhuizingen vanuit of naar het Gewest. Verhuizingen uit het buitenland (immigratie) en verhuizingen naar het buitenland (emigratie) zijn niet opgenomen omdat de inkomensgegevens ontbreken. We beschikken niet over het inkomen voor het jaar van emigratie waarin personen verhuizen naar het buitenland. Bij personen die vanuit het buitenland naar België verhuizen (immigranten) doet zich een vergelijkbaar probleem voor. We beschikken maar gedeeltelijk over inkomensgegevens van de immigranten omdat ze vaak maar voor een deel van het jaar belastingplichtig zijn in België of niet belastingplichtig zijn omdat ze werkzaam zijn binnen een internationale instelling.

#### Vestigers

Inwoners die vanuit het Vlaams of Waals Gewest verhuizen naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

#### Vertrekkers

Inwoners mensen die verhuizen vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuizen naar het Vlaams of Waals Gewest

#### Interne verhuizers

Inwoners die binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuizen

- **Meer vertrekkers dan vestigers in het Brussels H. Gewest**

Als eerste brengen we het aantal verhuizingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kaart. De onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal personen dat is verhuisd in, uit of binnen het Brussels H. Gewest tussen 2015 en 2019.

In 2019 verhuisden 74.247 personen binnen het Gewest, hebben zich 17 579 personen in het BHG gevestigd en hebben 25.782 personen Brussel verlaten. Er zijn dus 8 203 meer mensen die vertrekken uit het Brussel H. Gewest dan dat er zich komen vestigen in het Gewest. De interne migratie is echter al meer dan 20 jaar negatief voor het Brussels Gewest m.a.w. men ziet jaarlijks meer mensen vertrekken naar het Vlaams of Waals Gewest, dan dat er mensen toekomen uit deze twee gewesten. Sinds 2013 is het aantal emigraties naar de rest van België bovendien sterker aan het stijgen (Hermia, 2020).

Tabel 6: Evolutie van de verhuiscategorieën (18+), in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2015-2019)

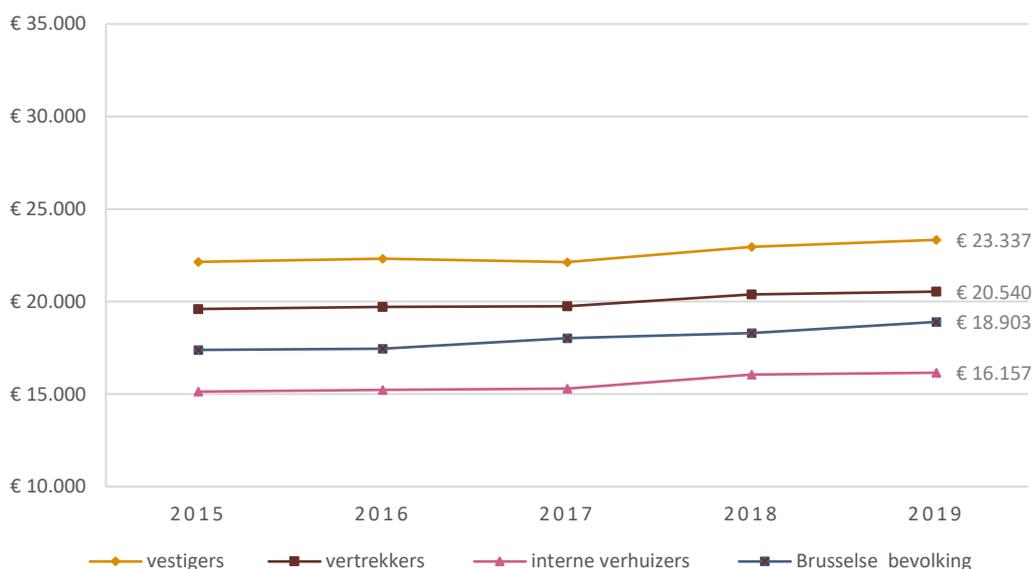
	vestigers	vertrekkers	verschil tussen vestigers en vertrekkers	interne verhuizers	Brusselse bevolking
2015	16.193	23.275	-7.082	76.505	903.317
2016	16.441	24.369	-7.928	76.260	905.421
2017	17.094	24.827	-7.733	76.280	910.647
2018	17.455	25.192	-7.737	74.957	919.093
2019	17.579	25.782	-8.203	74.247	927.900

Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

De onderstaande figuur toont de evolutie van het mediaan equivalent inkomen van de verschillende verhuiscategorieën (vertrekkers, vestigers en interne verhuizers) in vergelijking met de totale Brusselse bevolking. Hieruit blijkt dat inwoners die naar het Brussels Hoofdsteljk Gewest verhuizen (vestigers) een significant hoger mediaan equivalent inkomen hebben dan de inwoners die het Gewest verlaten voor het Waals of Vlaams Gewest (vertrekkers). Vestigers hebben een mediaan equivalent inkomen van € 23 337 tegenover € 20 540 bij de vertrekkers, oftewel 12 % lager.

Het mediaan equivalent inkomen van de Brusselaars die binnen het Brussels H. Gewest verhuizen (interne verhuizers) wijkt zowel af van de totale Brusselse bevolking, als van diegenen die naar of uit het Gewest verhuizen. Dit geldt voor alle onderzoeksjaren.

Figuur 29: Evolutie van het mediaan equivalent inkomen van de verhuiscategorieën (18+), in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2015-2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

Tabel 7: Evolutie van het mediaan equivalent inkomen (18+) volgens verhuiscgroep, in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2015-2019)

	vestigers	vertrekkers	interne verhuizers	Brusselse bevolking
2015	€ 22.141	€ 19.600	€ 15.135	€ 17.388
2016	€ 22.315	€ 19.718	€ 15.220	€ 17.459
2017	€ 22.135	€ 19.741	€ 15.296	€ 18.019
2018	€ 22.963	€ 20.384	€ 16.061	€ 18.292
2019	€ 23.337	€ 20.540	€ 16.157	€ 18.903

Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

- **Vooraf jongeren verhuizen naar het Brussels Gewest**

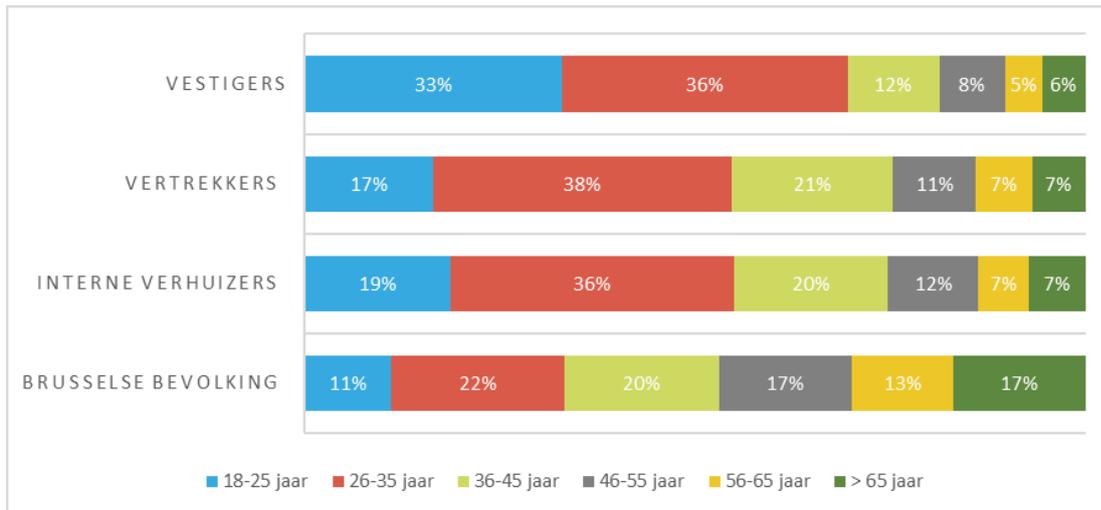
De beweegredenen voor interne verhuisbewegingen volgen veelal een schema dat verband houdt met de levenscyclus en dus de leeftijd (Verdonck et al., 2012; Demonty et al., 2018; Charlier et al., 2019):

- Jongeren die studeren of net beginnen met werken, verlaten meestal het ouderlijk huis en verkiezen vaker om in de kernstad te leven. Stadscentra bieden namelijk heel wat voorzieningen zoals de nabijheid van openbaar vervoer, culturele – en vrijetijdsactiviteiten, werk en opleidingscentra.
- Daarna, wanneer het gezin groter wordt en de financiële middelen toenemen, wensen vele mensen een grotere woning te kopen (met een tuin), en dit is buiten de stad vaak financieel haalbaarder.

De onderstaande figuur schetst dit fenomeen voor het Brussels Gewest. Het toont de selectiviteit van verhuiscgroepen naar leeftijd in vergelijking met de totale Brusselse bevolking. De meeste verhuizingen worden gemaakt door jonge leeftijdscategorieën (< 36 jaar). Het is de levensfase waarbij er heel wat aanleidingen zijn om te verhuizen: studeren, het ouderlijk huis verlaten, huwen of gaan samenwonen, intrede op de arbeidsmarkt, ...

Ze zijn dan ook oververtegenwoordigd onder diegenen die zich in het Brussels H. Gewest vestigen: 33 % is jonger dan 26 jaar, tegenover 17 % van de personen die uit het BHG verhuizen en 19 % van de personen die binnen het Gewest verhuizen.

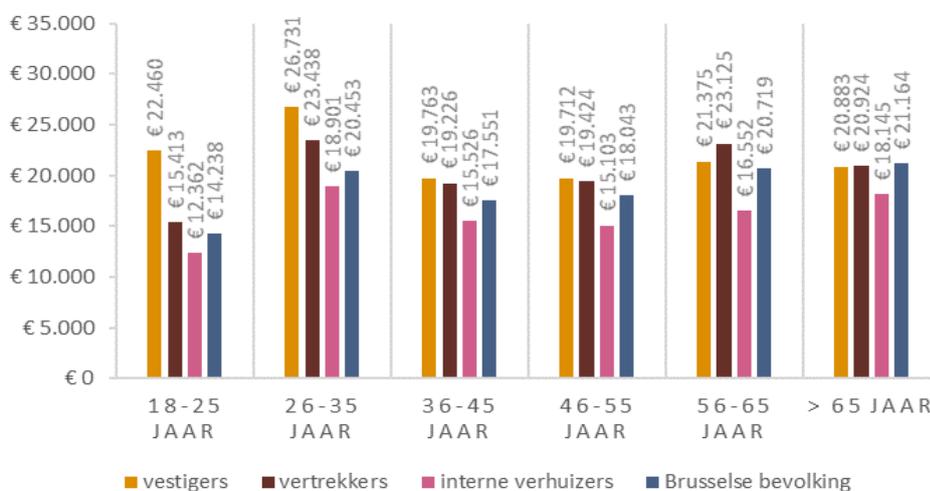
Figuur 30: Verdeling van de verhuiscategorieën (18+), in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2015-2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

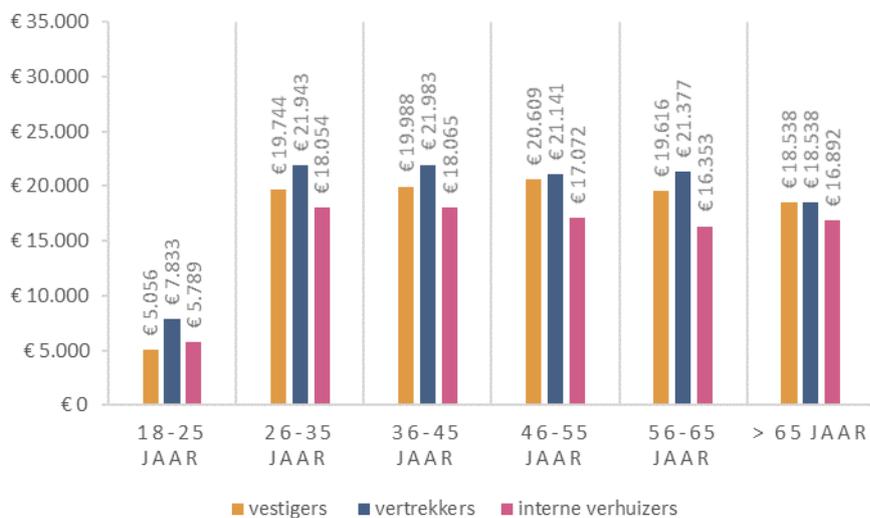
Bij de verdeling van het mediaan equivalent inkomen naar leeftijd valt vooral het hoge inkomen van de jongere leeftijdsgroepen op. Dit is evenwel een weergave van de financiële welvaart van het huishouden waartoe de jongeren behoren daar bij de berekening van het mediaan equivalent inkomen rekening wordt gehouden met de inkomsten van alle leden van het huishouden, dus ook het inkomen van de ouders en/of andere inwonende (familie)leden (zie methodologische kader p.56). Als uitsluitend rekening wordt gehouden met het individueel inkomen van de jongere, daalt het mediaan inkomen van de 18-25-jarigen drastisch. Bij jongeren die zich vestigen in het Brussels H. Gewest daalt het mediaan inkomen van 22 430 euro (mediaan equivalent inkomen) tot 5 056 euro (individueel mediaan inkomen). Dit geldt niet alleen voor de jongeren die zich vestigen in het Brussels Gewest, doch ook diegenen die vertrekken uit het Brussels Gewest of intern verhuizen binnen het Gewest.

Figuur 31: Mediaan equivalent inkomen van de verhuiscategorieën (18+) volgens leeftijdsklasse, in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

Figuur 32: Mediaan individueel inkomen van de verhuiscategorieën (18+) volgens leeftijdsklasse, in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2019)

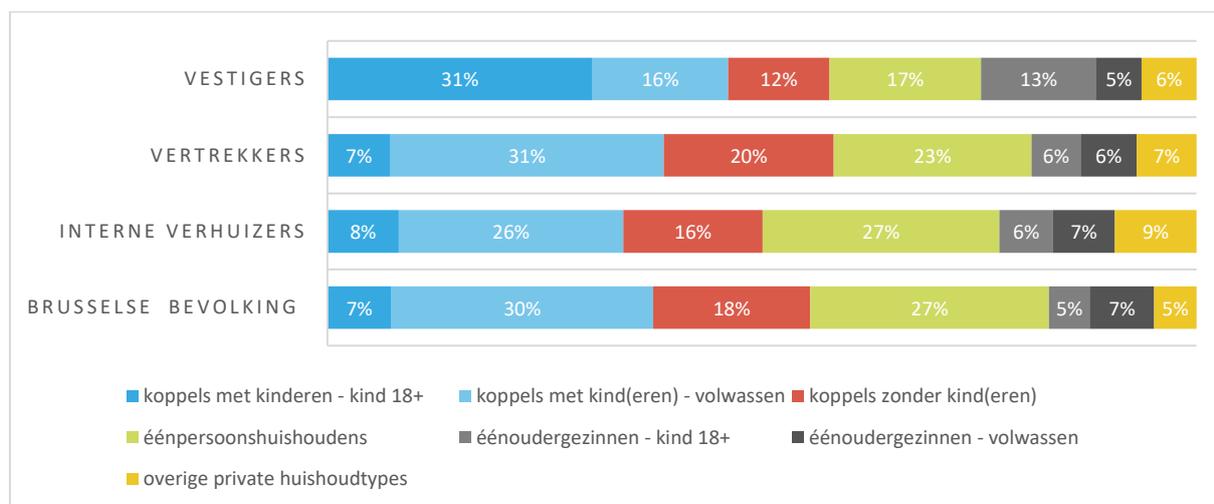


Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

• **Significante verschillen naar huishoudtype en –positie**

Naar huishoudtype zijn bij de vestigers vooral de (klein)kinderen van de éénoudergezinnen en de kinderen 18+ van de koppels fors oververtegenwoordigd, terwijl bij de vertrekkers vooral koppels zonder kinderen vaker verhuizen uit het Gewest.

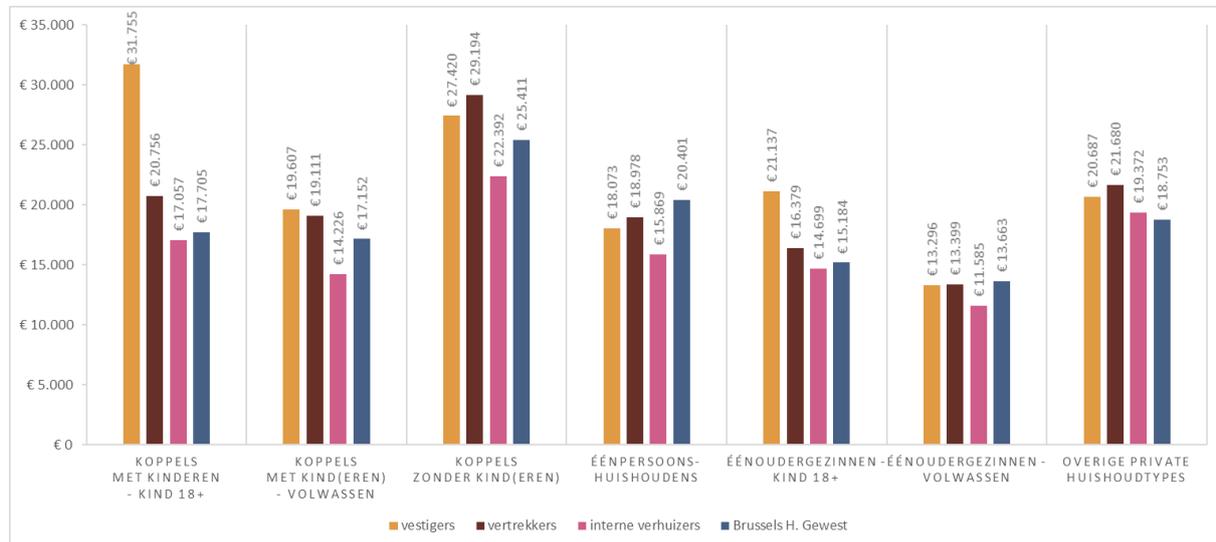
Figuur 33: Verdeling van de verhuiscategorieën (18+) volgens huishoudtype en -positie, in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2015-2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

De onderstaande figuur laat zien dat de volwassen kinderen van de koppels met kinderen een significant hoger mediaan inkomen hebben. Wederom betreft het jongeren wiens ouders het zijn die financieel bemiddeld zijn, en niet de verdiensten van de jongeren zijn.

Figuur 34: Mediaan equivalent inkomen van de verhuisgroepen (18+) volgens huishoudpositie en -type, in vergelijking met de totale Brusselse bevolking (2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

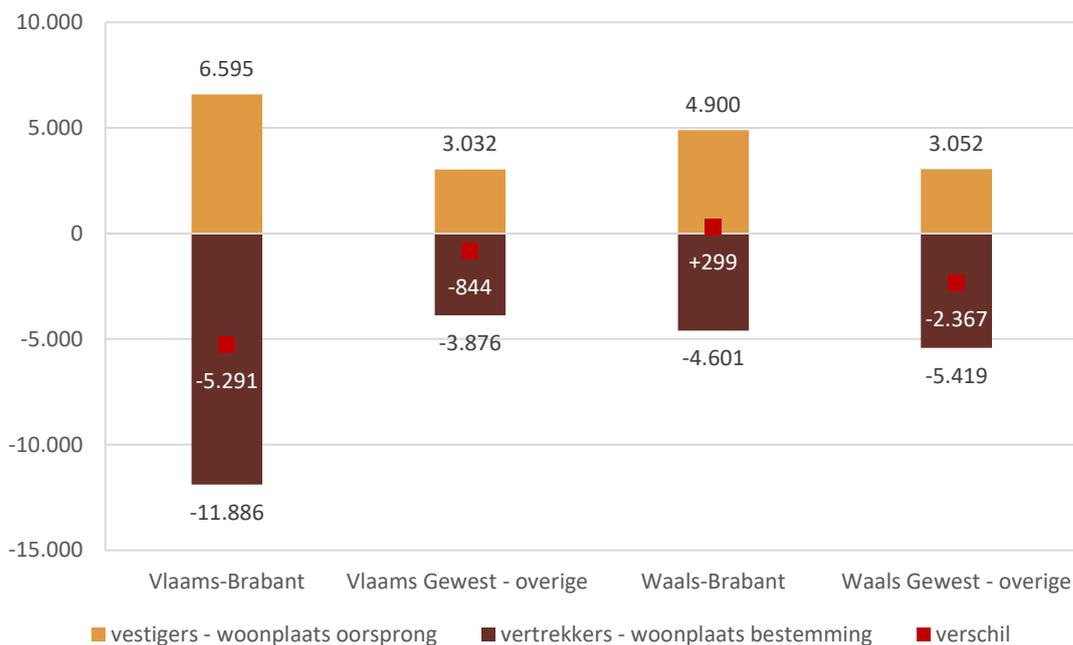
- **Bestemming en oorsprong van de verhuisbewegingen**

We kunnen ook kijken naar de landsdelen waar Brusselaars zich vestigen wanneer ze het gewest verlaten of vanuit waar juist de mensen naar het Brussels H. Gewest toe verhuizen. In figuur 35 zien we dat het overgrote deel van de verhuizingen van Brussel richting Vlaams-Brabant plaatsvindt: 11 886 inwoners hebben Brussel ingeruild voor Vlaams-Brabant. Omgekeerd zijn er 6 595 inwoners uit Vlaams-Brabant verhuisd naar het Brussels Gewest. Dit komt neer op een totaal verlies van 5 291 inwoners. Het mediaan equivalent inkomen van de vestigers uit Vlaams-Brabant (€ 23 005) is evenwel hoger dan het inkomen van de Brusselaars die verhuizen naar Vlaams-Brabant (€ 20 343).

Ook Waals-Brabant is een populaire bestemming van oorsprong en bestemming, weliswaar voor inwoners die de middelen hebben. In 2020 verhuisden zelfs meer mensen uit Waals-Brabant naar het Brussels Gewest dan ernaartoe. Het mediaan equivalent inkomen van deze vestigers uit Waals-Brabant (€ 21 883) is echter minder hoog dan het inkomen van de Brusselaars die verhuizen Waals-Brabant (€ 25 932).

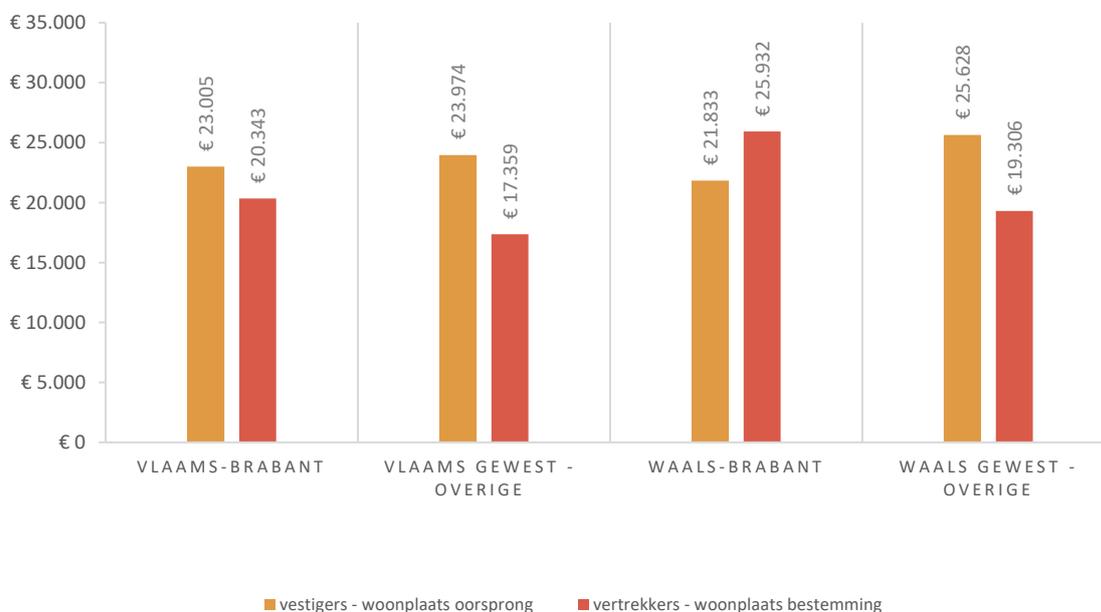
Naast de rijke gemeenten van de nabijgelegen rand, vooral in het noorden, het oosten en het zuidoosten van het Gewest, zien we dat ook verdere bestemmingen in het Waals en Vlaams Gewest aantrekkelijk zijn, in het bijzonder voor inwoners met een lager mediaan equivalent inkomen, wellicht wegens de nabijheid/bereikbaarheid van Brussel en de lagere vastgoedprijzen.

Figuur 35: Aantal vestigers volgens woonplaats van oorsprong en aantal vertrekkers volgens woonplaats van bestemming, (18+) (2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

Figuur 36: Mediane equivalent inkomen van de vestigers (18+) volgens woonplaats van oorsprong en vertrekkers volgens woonplaats van bestemming (2019)



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) (Fiscale statistiek van de inkomens, Rijksregister), berekeningen BISA

- **Tussentijdse vaststellingen**

Het equivalent mediaan inkomen van Brusselaars laat toe om inzicht te verwerven te krijgen **in welke mate Brusselaars over voldoende middelen beschikken voor de aankoop van een woning**. Dit blijkt in het algemeen relatief gering te zijn in Belgisch perspectief. Het mediaan equivalent inkomen van een Brusselse inwoner bedraagt slechts € 18 903 in 2020 (niet aangepast aan de welvaartsindex). Dit is circa 25 % minder dan mediaan equivalent inkomen van een Belgische inwoner. De inkomens zijn bovendien ongelijk verdeeld aangezien het mediane huishoudinkomen lager ligt dan het gemiddeld equivalent inkomen.

Binnen het Brussels Gewest zijn er **grote inkomensverschillen tussen de gemeenten** en is er een duidelijk afgetekend sociaaleconomisch ruimtelijk woonpatroon. Dit patroon evolueert nauwelijks in de loop van de tijd en bepaalt reeds een aantal decennia de vestigingspatronen van de nieuwkomers in de hoofdstad.

In absolute aantallen zijn er meer mensen die vanuit het BHG verhuizen naar één van de twee andere gewesten, dan er zich komen vestigen vanuit die Gewesten. De interne migratie is echter al meer dan 20 jaar negatief voor het Brussels Gewest m.a.w. men ziet jaarlijks meer mensen vertrekken naar het Vlaams of Waals Gewest, dan dat er mensen toekomen uit deze twee gewesten. Sinds 2013 is het aantal emigraties naar de rest van België bovendien sterker aan het stijgen (Hermia, 2020).

De gevonden patronen bevestigen de specificiteit van de grote stad: jongeren komen in de stad wonen, studeren, maken carrière, 'settelen' zich (gaan samenwonen, trouwen en stichten een gezin) en trekken vervolgens de stad weer uit om in de voorsteden te gaan wonen vanwege de op dat moment gewenste woonkwaliteit. De verhuizingen uit de stad naar de voorsteden hangen samen met gezinsvorming en woonkwaliteit en worden gekenmerkt als suburbanisatie. Ook de suburbanisatie van de lagere inkomens spelen een toenemende rol. Zo kan het zijn dat mensen met lagere inkomens uit Brussel in hun zoektocht naar een betaalbare woning buiten het Gewest terecht komen, omdat daar meer woningen beschikbaar zijn die voldoende aan hun behoeften.

In het algemeen geldt dat diegenen die **naar het Brussels H. Gewest verhuizen** in het algemeen een **jongere leeftijdsstructuur hebben, doch een hoger mediaan equivalent inkomen** hebben dan diegenen die het gewest verlaten of binnen het gewest verhuizen. Dit is evenwel een **weergave van de financiële welvaart van het huishouden waartoe de jongeren behoren** die verhuizen naar het Brussels H. Gewest. Bij de berekening van het mediaan equivalent inkomen wordt immers rekening gehouden met de inkomsten van alle leden van het huishouden, dus ook het inkomen van de ouders en/of andere inwonende (familie)leden.

### 7.3. Quelles sont les caractéristiques des personnes qui achètent un bien immobilier (avant et après réforme) en RBC et en Belgique

Cette section analyse à présent les caractéristiques des **acheteurs (personnes physiques) ayant effectué une transaction immobilière, en pleine propriété**, pour un bien immobilier destiné en tout ou en partie **au logement**. L'unité d'analyse ici est donc l'acheteur et non la transaction immobilière (comme présentée dans la partie 6.2.). Cela signifie que deux personnes qui ont effectué une transaction immobilière ensemble seront considérées individuellement.

Le tableau suivant reprend le nombre total de transactions portant sur un bien localisé en RBC et le nombre d'acheteurs correspondant. Le nombre total de transactions avec abattement constitue un sous-ensemble et les acheteurs correspondants représentent 46% du total des acheteurs sur la période. Remarquons que la part des acheteurs pour une transaction avec abattement a été marquée par une diminution entre 2010 et 2016 pour atteindre un plateau autour de 45% depuis, marquant une évolution similaire à la part de transactions avec abattement (cf. section 6.2.).

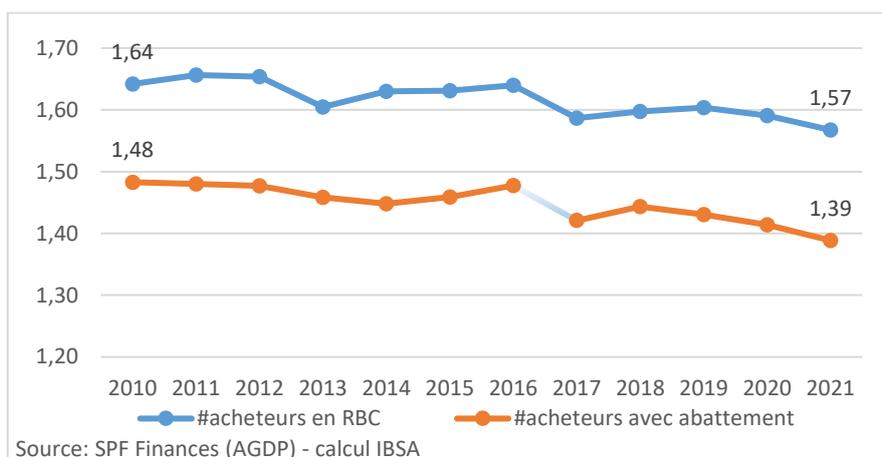
Tableau 8 : nombre de transactions et d'acheteurs en RBC

	Nombre de transactions	Nombre d'acheteurs	Transactions avec abattement	Nombre acheteurs avec abattement	Part des acheteurs avec abattement
2010	12 586	20 663	7 435	11 025	53%
2011	12 722	21 072	7 179	10 627	50%
2012	12 384	20 477	6 691	9 884	48%
2013	12 304	19 741	6 165	8 992	46%
2014	11 902	19 403	5 805	8 405	43%
2015	12 331	20 113	5 747	8 384	42%
2016	12 967	21 265	6 168	9 113	43%
2017	13 429	21 309	6 882	9 778	46%
2018	13 449	21 482	7 072	10 209	48%
2019	13 837	22 186	7 134	10 206	46%
2020	11 976	19 051	6 176	8 733	46%
2021	13 826	21 672	7 086	9 840	45%
<b>Total</b>	<b>153 713</b>	<b>248 434</b>	<b>7 9540</b>	<b>115 196</b>	<b>46%</b>

Source : SPF Finances (AGDP) - calcul IBSA

Sur la période 2010-2021, le nombre moyen d'acheteurs est de 1,62. Cependant, alors que le nombre d'acheteurs reste relativement stable, le nombre de transactions tend à augmenter (sauf pour l'année 2020 suite à la crise sanitaire du Covid19). On a donc une **diminution relative du nombre d'acheteurs par transaction** pour les années les plus récentes. Si l'on considère uniquement les transactions avec un abattement, le nombre moyen d'acheteurs suit la même tendance, en se situant toutefois légèrement en dessous de la moyenne du nombre d'acheteurs d'un bien en RBC. **Cela signifie que les transactions avec un abattement sont réalisées par moins d'acheteurs en moyenne.**

Figure 37: Evolution du nombre d'acheteurs par transaction



Dans les sections suivantes, les acheteurs sont regroupés en sous-ensembles selon le lieu d'achat du bien, la résidence de l'acheteur ou de conditions liées à l'abattement. Ces différents « groupes » sont explicités ci-dessous, en partant du plus général au plus spécifique :

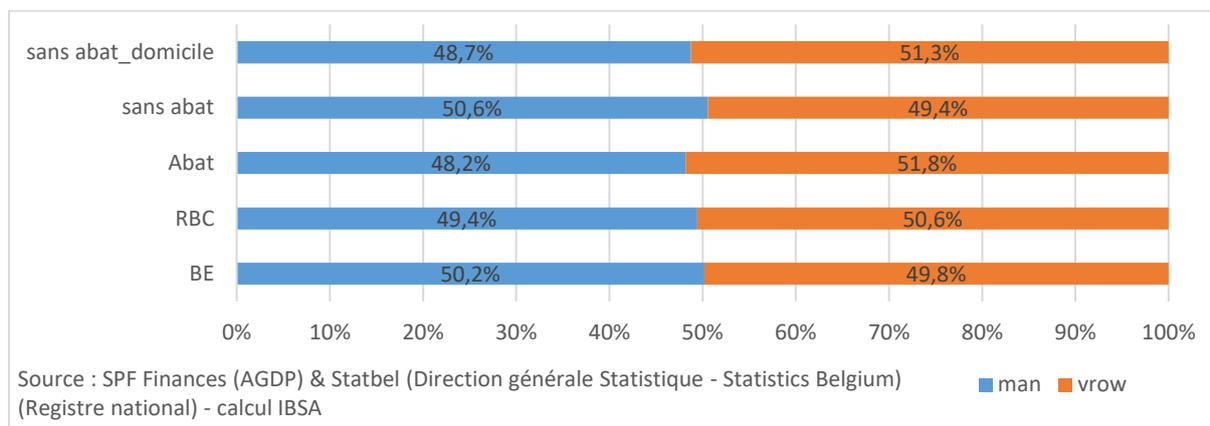
- « **Belgique** » : acheteur ayant effectué une transaction immobilière portant sur un bien localisé en Belgique ;
- « **RBC** » : acheteur ayant effectué à une transaction portant sur un bien en RBC, indépendamment du lieu de résidence du ou des l'acheteur(s) ;
- « **Bruxellois** » : acheteur résident en RBC au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la transaction, indépendamment du lieu d'achat ;
- « **Avec abattement** » : acheteur ayant effectué une transaction bénéficiant d'un abattement ;
- « **Sans abattement** » : acheteur ayant effectué une transaction qui n'a pas été identifiée comme bénéficiant d'un abattement ;
- « **Sans abattement domiciliation** » : sous-ensemble de la catégorie « sans abattement », acheteurs ayant effectué une transaction qui n'a pas été identifiée comme bénéficiant d'un abattement et dont au moins l'un des acheteurs s'est domicilié endéans les deux ans dans le biens acquis (ou y résidait déjà au moment de la transaction).

### A. Caractéristique des acheteurs en RBC, avec et sans abattement

- **Genre**

Concernant les acheteurs eux-mêmes, leurs caractéristiques démographiques varient selon le type de transaction considéré. Si le genre évolue peu (bien qu'il semble y avoir une légère surreprésentation féminine pour les transactions avec abattement), les caractéristiques des ménages dont sont issus les acheteurs varient davantage.

Figure 38: Genre selon type de transaction (moyenne 2010-2020/1)



- **Types de ménages dont sont issus les acheteurs**

Les données permettent de déterminer le type de ménage dont sont issus les acheteurs. Les enfants (+18 ans) sont distingués des autres adultes du ménage (personne de référence, conjoint ou autre adulte apparenté ou non) pour les types de ménage « couples avec enfant(s) » et « familles monoparentales ». Cette distinction permet de séparer théoriquement les jeunes acheteurs qui habitent par exemple encore chez leurs parents.

La figure 39 représente la part des acheteurs selon leur type de ménage et de transaction pour l'année 2021. Pour les acheteurs d'une transaction « sans abattement avec domiciliation », il s'agit d'une moyenne sur les années 2017 à 2020 car la population est plus limitée.

De manière générale, la **majorité des acheteurs proviennent de ménage type « couple »** puisque près de 70% des acheteurs en Belgique peuvent être catégorisés comme « adultes » d'un ménage de ce type. Cette part est respectivement de 63 % pour les acheteurs d'un bien en RBC et de 66,3 % pour les acheteurs Bruxellois. Il y a probablement un lien avec les ressources financières nécessaires pour l'acquisition d'un bien immobilier.

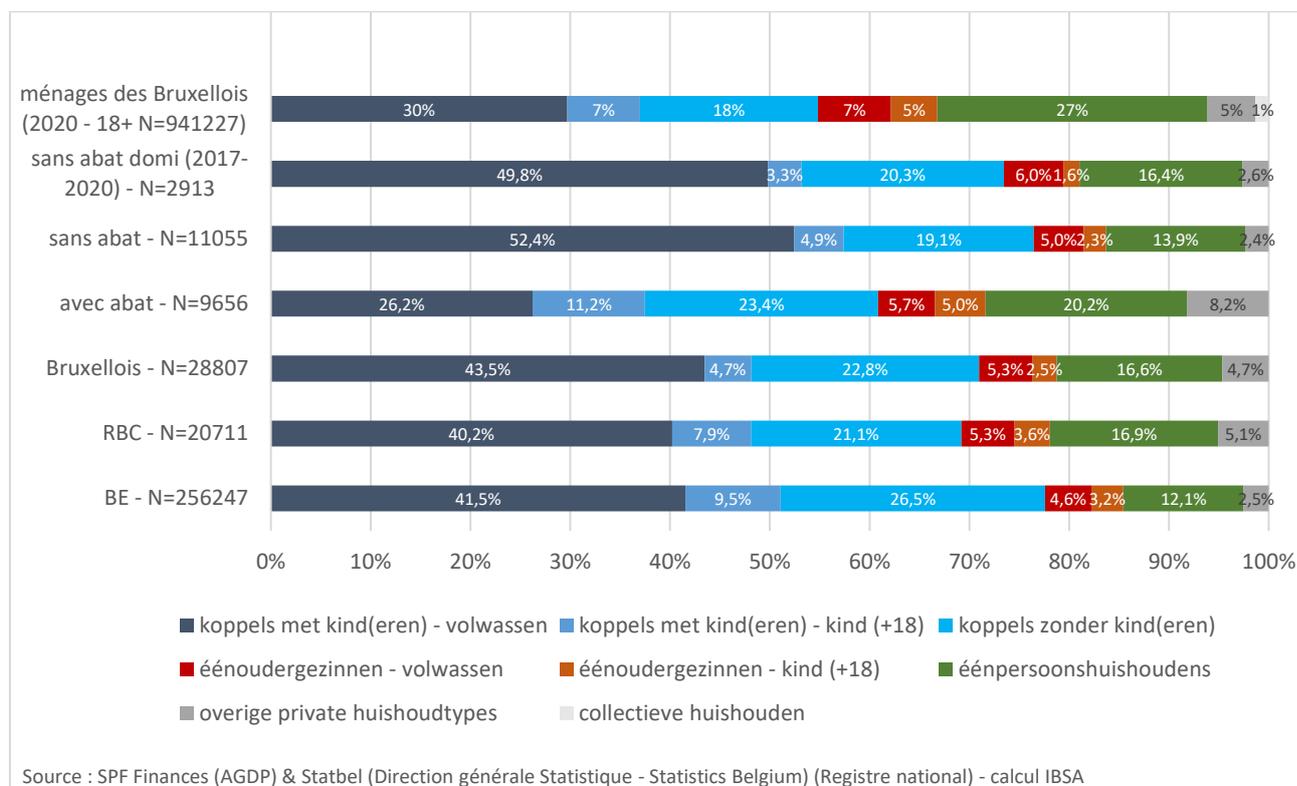
En comparaison avec les transactions réalisées en général en Belgique et en RBC, **les transactions avec abattement sont réalisées par :**

- davantage d'acheteurs dont le statut du ménage est « isolé » (20,2%) ;
- dans une plus grande proportion d' « enfants » (+18 ans), que ce soit de ménages « couples avec enfants » ou de familles monoparentales.  
 Au total, ce sont 16,2 % des acheteurs avec abattement qui occupent une position « enfant », ce qui est probablement à mettre en lien avec la moyenne d'âge plus basse en général pour cette catégorie de transaction (voir ci-après).  
 Au niveau de l'évolution dans le temps, cette proportion tend à augmenter pour les deux catégories, passant de 9,6% en 2012 à 11,2% en 2021 pour les enfants de ménages « couples avec enfant » et de 3,7% en 2012 à 5% en 2021 pour les enfants de ménages « familles monoparentales » ;
- dans une proportion moindre de ménages type « couples avec enfants » en position d'« adulte ». La différence est très marquée avec tous les autres types de transactions.  
 Au niveau de l'évolution dans le temps, cette catégorie diminue assez fortement depuis 2020 puisqu'elle passe de 32,6% en 2019 à 26,2% en 2021. Cette diminution est peut-être due en partie au changement de catégorie « abattement » suite à l'instauration du plafond, puisque

les acheteurs, ne bénéficiant pas d'un abattement, issus de ménages type « couple avec enfants - adultes » voient leur part légèrement augmenter en 2021, mais il faudra voir si cette tendance se confirme dans les prochaines années.

Si l'on compare cette répartition avec la répartition des ménages dont sont issus les individus Bruxellois de plus de 18 ans (en 2020 – cf. figure 27), ce sont les acheteurs avec abattement qui se rapprochent le plus de la structure générale de la population. On note toutefois une surreprésentation des acheteurs issu de ménages type « couples sans enfants » et de la catégorie « enfant (+18ans) » des ménages types « couples avec enfants », au détriment des personnes isolées ou des familles monoparentales.

Figure 39: Acheteurs par type de ménage selon type de transaction (2021)

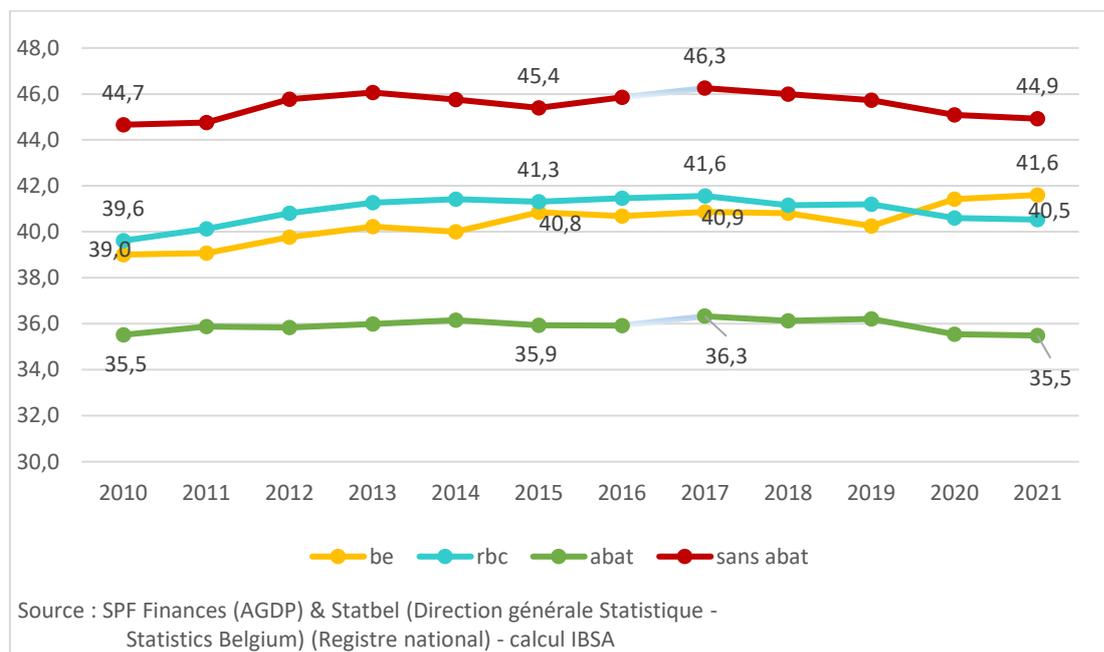


### • Age des acheteurs

Sur la période analysée, la moyenne d'âge reste très stable pour chaque type de transaction, même si un léger rajeunissement des acheteurs est observé en fin de période.

En termes de type de transaction, les personnes qui réalisent **une transaction avec un abattement sont généralement plus jeunes que les acheteurs en général** en Belgique et à Bruxelles. Ce constat s'inverse pour les acheteurs sans abattement : la moyenne d'âge des personnes qui achètent sans abattement est la plus élevée (10 ans de plus en moyenne par an). Cela est probablement à mettre en lien avec le cycle de vie et d'achat des acheteurs et le fait que les personnes bénéficiant d'un abattement sont davantage primo-acquéreuses et donc potentiellement plus jeunes en moyenne.

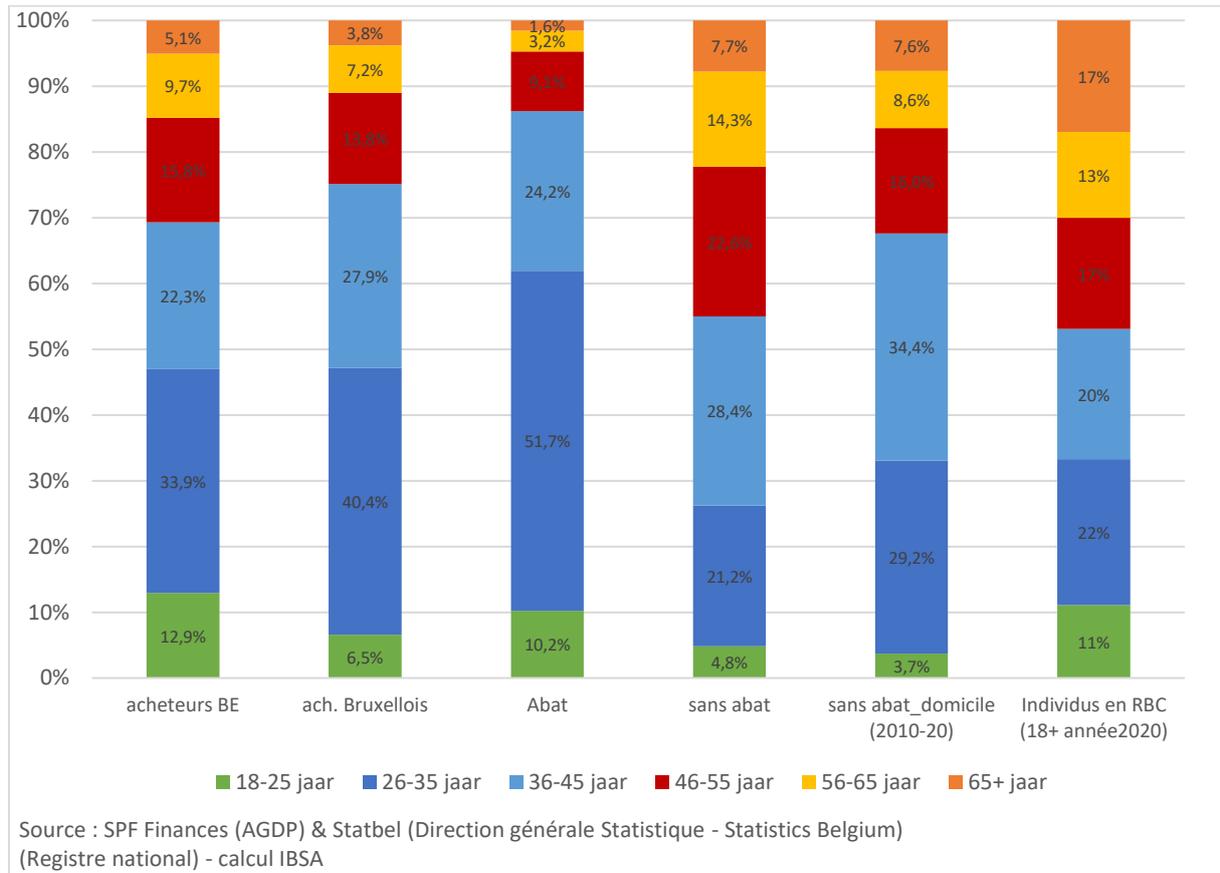
Figure 40: Moyenne d'âge selon lieu de résidence et type de transaction



La moyenne d'âge ne donnant qu'une information agrégée, il est intéressant de la décomposer en structures d'âge et de la comparer avec la structure d'âge générale en RBC (ne sont considérés ici que les 18 ans et plus comme présenté dans la partie 7.1.). Par rapport à la population bruxelloise en général, l'analyse par âge montre une **forte proportion de jeunes acheteurs : la tranche 26-35 ans est nettement surreprésentée**, et cela est particulièrement vrai pour les transactions avec abattement puisque près de 62 % des acheteurs avec abattement ont moins de 36 ans alors que leur part dans la population bruxelloise (de plus de 18 ans) est de 34 %. Ce constat s'inverse pour les tranches d'âge de 46 ans et plus où l'on retrouve 13.9 % d'acheteurs avec abattement alors que dans la population totale (de plus de 18 ans) leur part s'élève à 47% %, A nouveau, ceci est à mettre en lien avec le cycle de vie et des temporalités d'achat (cf. section 6.1.).

Les acheteurs bruxellois sont également plus jeunes en moyenne que les acheteurs en Belgique, puisqu'environ 74% d'entre eux ont 45 ans ou moins, contre 69% pour les acheteurs en Belgique. Mais ces acheteurs bruxellois sont moins nombreux dans les âges 26-35 ans que les acheteurs avec abattement. A contrario, pour les acheteurs pour une transaction sans abattement c'est principalement la classe 26-35 ans qui se réduit, au profit de classes plus âgées, et en particulier les plus de 45 ans.

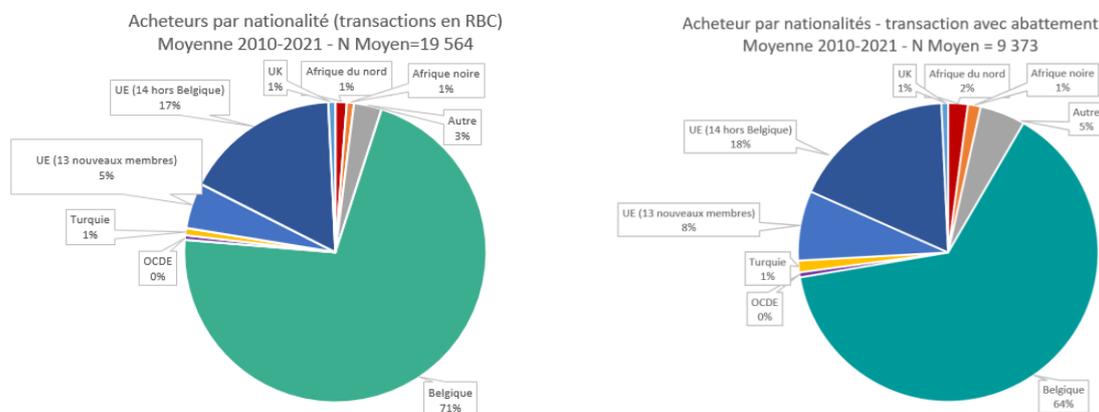
Figure 41: classe d'âge selon le lieu de résidence et type de transaction - période 2010-2021



• **Nationalité des acheteurs**

Une autre caractéristique démographique intéressante est celle de la nationalité. Est reprise ici la nationalité pour les acheteurs en moyenne sur la période 2010-2021. Ces proportions évoluent assez peu sur la période. Si l'on regarde les acheteurs pour l'ensemble des transactions en Belgique, la part des acheteurs de nationalité belge est de 90 %. Pour les transactions effectuées en RBC, cette part passe à 71 %, principalement au profit de personnes de nationalité d'un Etat membre de l'UE.

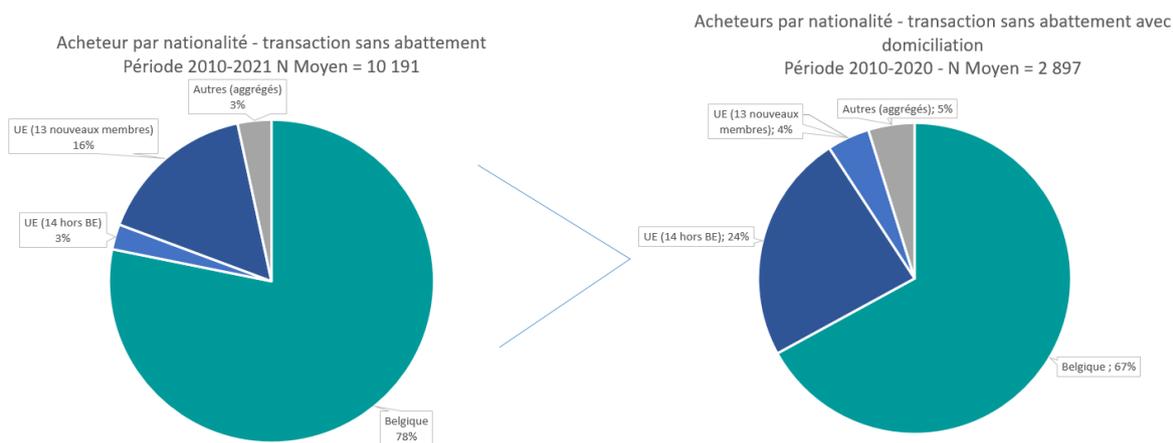
Figure 42: Nationalité des acheteurs - transactions en RBC et avec abattement



Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) - calcul IBSA

Pour les acheteurs bénéficiant d'un abattement, la répartition des nationalités se rapproche davantage de celle de la population bruxelloise en générale. La part des personnes de nationalité belge est de 64 % sur la période 2010-2021 et de 26 % d'acheteurs de nationalité européenne, soit des parts relativement équivalentes à la proportion de personnes de nationalité belge dans la population bruxelloises qui s'élève à 63 % et 24 % en 2020 (voir figure 26). Ces proportions restent relativement stables sur la période considérée 2010-2021.

Figure 43: Nationalités des acheteurs - transaction sans abattement et avec domiciliation



Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) - calcul IBSA

Le profil des acheteurs bénéficiant d'un abattement est davantage international que celui des acheteurs sans abattement puisque, pour les transactions sans abattement, la part des acheteurs de nationalité belge s'élève à 78 %. Une nuance est apportée lorsque l'on considère la sous-catégorie « sans abattement avec domiciliation » où la part d'Européens monte en flèche pour représenter 28 % des acheteurs pour ce type de transactions. Il est possible que les conditions de prix, et peut être même davantage la condition de domiciliation (obligation de résidence de 5 ans ininterrompue), puisse expliquer cette augmentation de la part des acheteurs de nationalité étrangère pour les transactions sans abattement avec élection de domicile, mais ce lien devrait être confirmé par des analyses complémentaires.

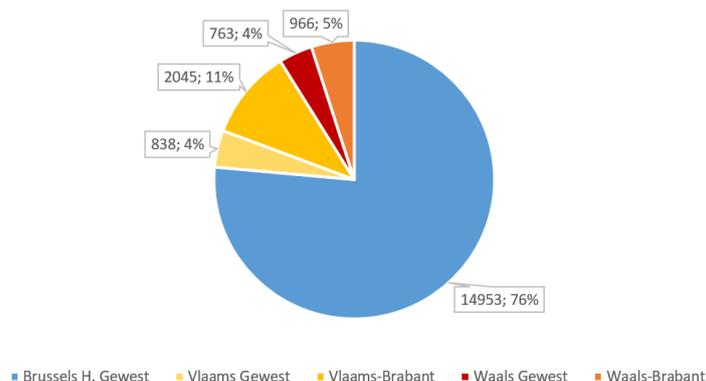
### B. Acheteurs selon leur lieu de résidence

La section suivante propose d'analyser les lieux de résidence des acheteurs et, pour les Bruxellois, les Régions d'achat d'un bien. Cinq entités géographiques sont considérées : la RBC, le Brabant Flamand, la Région flamande (à l'exclusion du Brabant Flamand), le Brabant wallon et la Région wallonne (à l'exclusion du Brabant wallon). La distinction des deux Brabants constitue un niveau de désagrégation supplémentaire permettant notamment une première image des relations entre la RBC et sa périphérie directe.

• **Lieu de résidence des acheteurs**

Pour l'ensemble des transactions portant sur un bien en RBC, les trois quarts sont réalisées par des acheteurs résidant dans la Capitale, 15 % par des personnes résidant en Région Flamande et 9 % en Wallonie en moyenne sur la période 2010-2021.

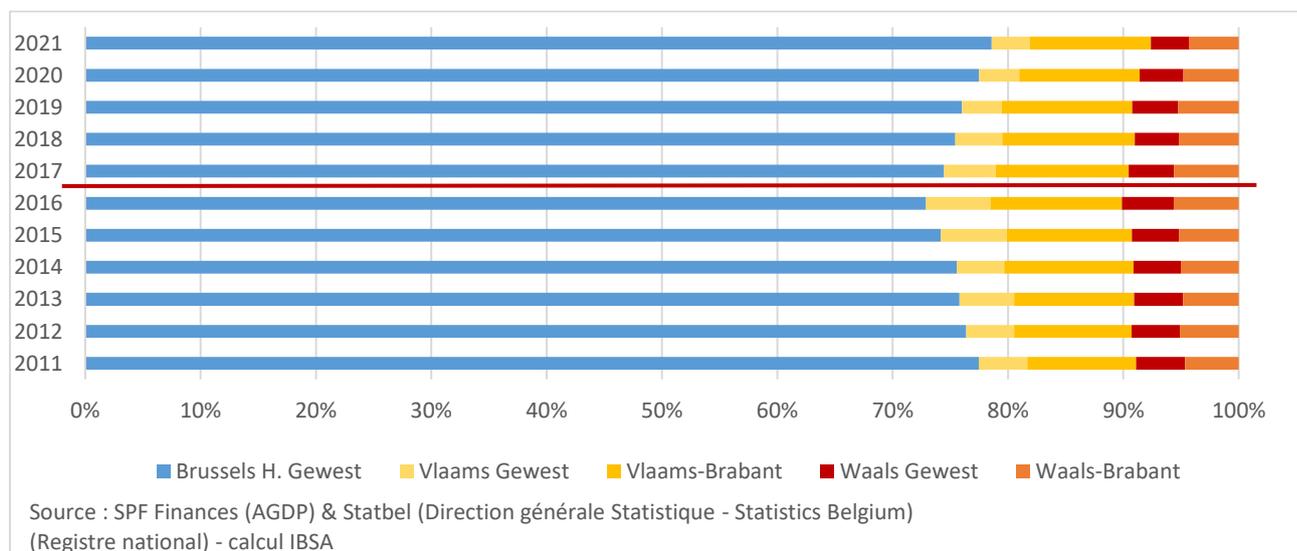
Figure 44: Lieu de résidence au 1er janvier des acheteurs pour une transaction en RBC (moyenne 2010-2021)



Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) - calcul IBSA

Si l'on regarde l'évolution des lieux de résidence des acheteurs pour les transactions en RBC en termes relatifs, la tendance a été à une diminution de la part des Bruxellois pour la période 2010-2016 avant de connaître une hausse à partir de 2017. En nombres absolus également, **le nombre d'acheteurs bruxellois n'a jamais été aussi important qu'en 2021** pour atteindre 16 281 acheteurs identifiés comme Bruxellois sur 21 672 acheteurs.

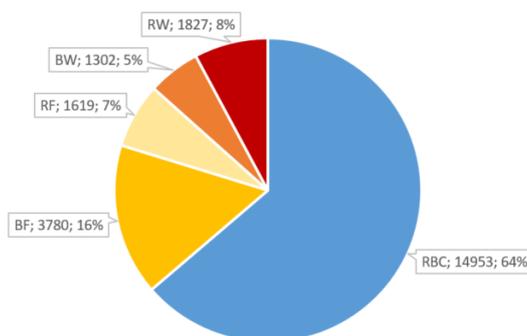
Figure 45: Lieu de résidence au 1er janvier des acheteurs pour une transaction en RBC - évolution proportionnelle



- **Lieu d'achat des Bruxellois**

Puisqu'un des objectifs de la mise en œuvre de l'abattement est notamment de lutter contre l'exode urbain, il semble intéressant de se pencher sur le lieu d'achat des Bruxellois. Sur la période, on constate que les acheteurs bruxellois **achètent en moyenne pour 64 % d'entre eux en RBC, 23 % en Flandre avec une prévalence du Brabant flamand, et 13 % en Wallonie**. Notons ici que ce sont toutes les transactions effectuées par un acheteur résidant en RBC qui sont considérées, indépendamment de l'objectif de la transaction (logement propre mais aussi investissement, seconde résidence...).

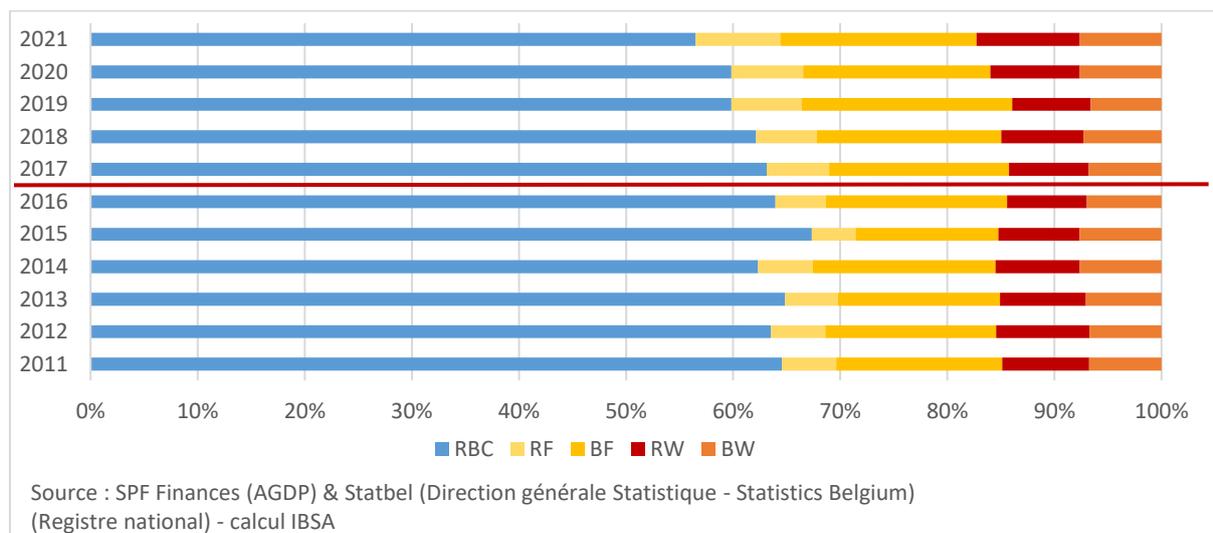
Figure 46: Lieu d'achat pour les acheteurs résidant en RBC au 1er janvier de l'année de la transaction (moyenne 2010-2021)



Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) - calcul IBSA

En termes d'évolution dans le temps, la réforme de l'abattement ne semble pas, à première vue, constituer un frein dans les tendances observées. **Les Bruxellois achètent davantage dans les autres régions**. Cependant, le nombre de transactions hors RBC réalisées par un Bruxellois a augmenté de façon nettement plus importante que les transactions en RBC. Ce qui signifie que, proportionnellement, les Bruxellois achètent davantage dans les autres Régions depuis 2015 et de façon croissante dans le Brabant flamand et en Wallonie (hors Brabant). Ce recul des achats des Bruxellois en RBC est probablement à mettre en perspective avec l'augmentation des mouvements résidentiels sortants sur les dernières années (cf. section 7.2.). Ce point mériterait une analyse spécifique, mais rappelons également la part importante des 30-35 ans, tant en termes absolus que relatifs dans les personnes qui quittent la RBC, et qui semble représenter une catégorie d'âge charnière en termes de premier achat immobilier.

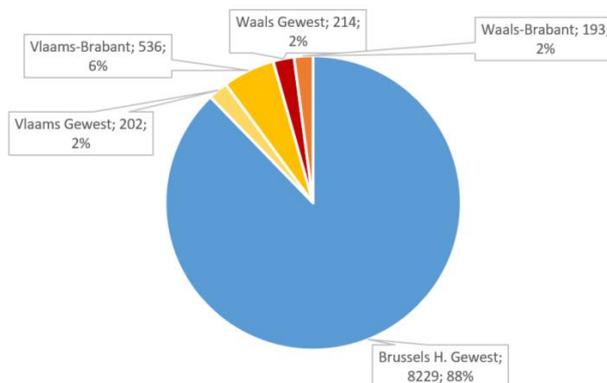
Figure 47: Lieu d'achat pour les acheteurs résidant en RBC au 1er janvier année transaction (évolution proportionnelle)



- **Lieu de résidence des acheteurs avec et sans abattement**

Pour revenir aux transactions portant sur un bien en RBC, les acheteurs bénéficiant d'un abattement sont en très grande majorité déjà résidents de la Région (88 % d'entre eux). La mesure de l'abattement touche donc principalement des acheteurs bruxellois.

Figure 48: Lieu de résidence des acheteurs pour transactions avec abattement (moyenne 2010-2021)

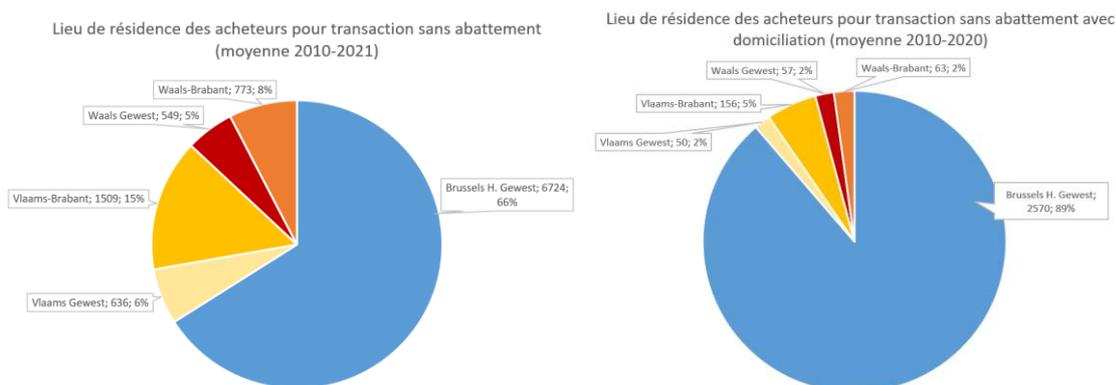


Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) - calcul IBSA

Cette proportion évolue peu sur la période 2010-2021, mais en termes absolus, il est intéressant de noter que le nombre de transactions avec abattement a augmenté entre la situation avant et la situation après réforme. Et cette augmentation se traduit également dans le nombre total d'acheteurs provenant des autres Régions. Cela signifie que **la Région a conservé une certaine forme d'attractivité pour les autres acheteurs du pays.**

Concernant les acheteurs ne bénéficiant pas d'un abattement, les résultats sont très différents puisqu'un acheteur sur trois en moyenne sur la période ne réside pas en RBC. Par contre, si l'on considère la sous-catégorie « sans abattement domiciliation », le profil de ces acheteurs se rapproche fortement des acheteurs ayant bénéficié d'un abattement.

Figure 49: Lieu de résidence pour les acheteurs sans abattement et avec domiciliation



Source : SPF Finances (AGDP) & Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) (Registre national) - calcul IBSA

En termes d'évolution, l'augmentation proportionnelle des acheteurs bruxellois se marque également pour les transactions sans abattement mais elle est probablement davantage due à un effet mécanique : en effet, après 2017, toute personne achetant un bien au-delà de 500 000 euros se retrouve d'office dans la catégorie « sans abattement » alors qu'elle aurait peut-être pu bénéficier d'un abattement avant la réforme. Il y a donc un effet d'augmentation artificiel dû à ce changement de catégorisation.

• **Constats intermédiaires**

En lien avec nos questions d'analyse descriptive et évaluation, nous pouvons déjà dresser quelques constats intermédiaires :

- Un acheteur sur 4 en RBC n'est pas Bruxellois ;
- Un tiers des acheteurs Bruxellois achète en dehors de la RBC et cette proportion tend à s'accroître avec le temps. La réforme de l'abattement ne semble pas avoir influé sur cette tendance ;
- Près de 9 acheteurs bénéficiant d'un abattement sur 10 sont Bruxellois ;
- Un tiers des acheteurs sans abattement réside en dehors de la RBC, mais cette proportion se réduit fortement (à environ 1 sur 10) si l'on considère uniquement les transactions sans abattement avec domiciliation.

### C. Primo-acquéreurs ?

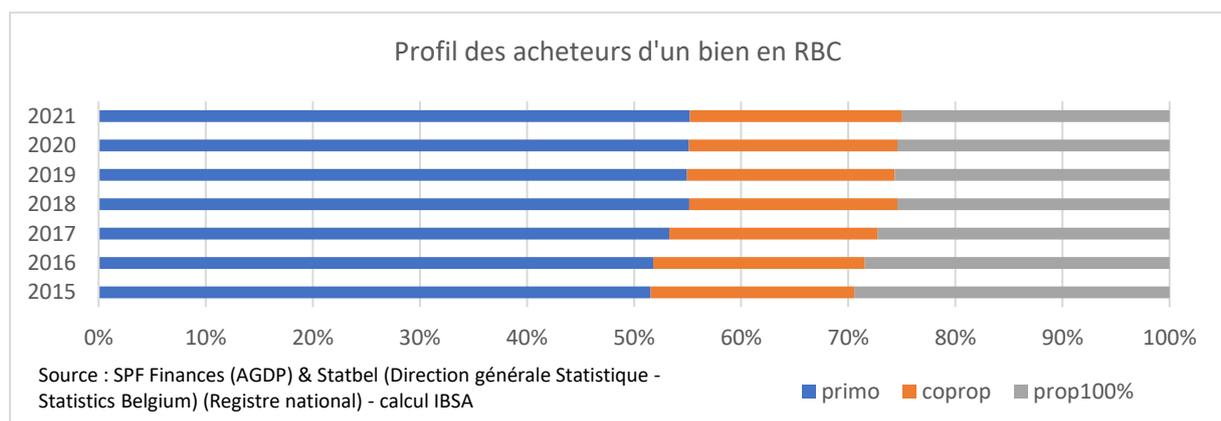
- **Profil des acheteurs : évolution**

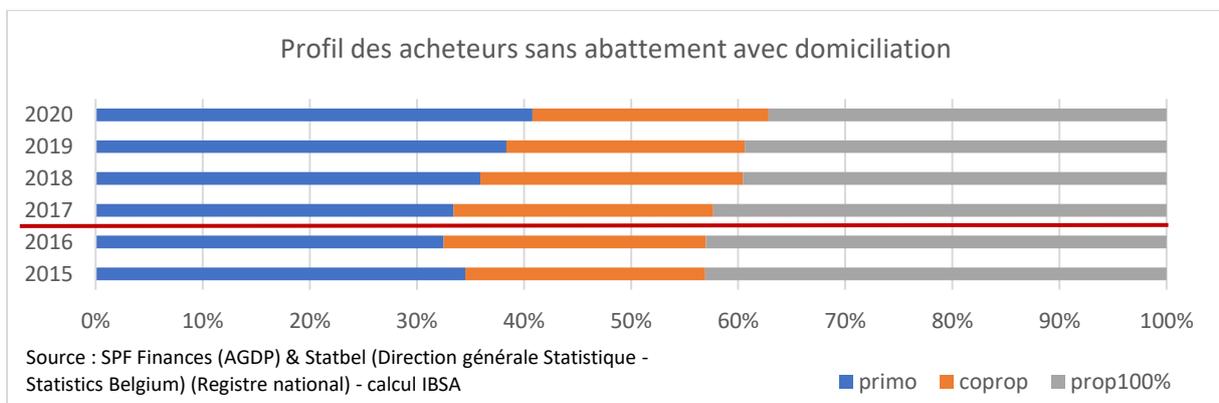
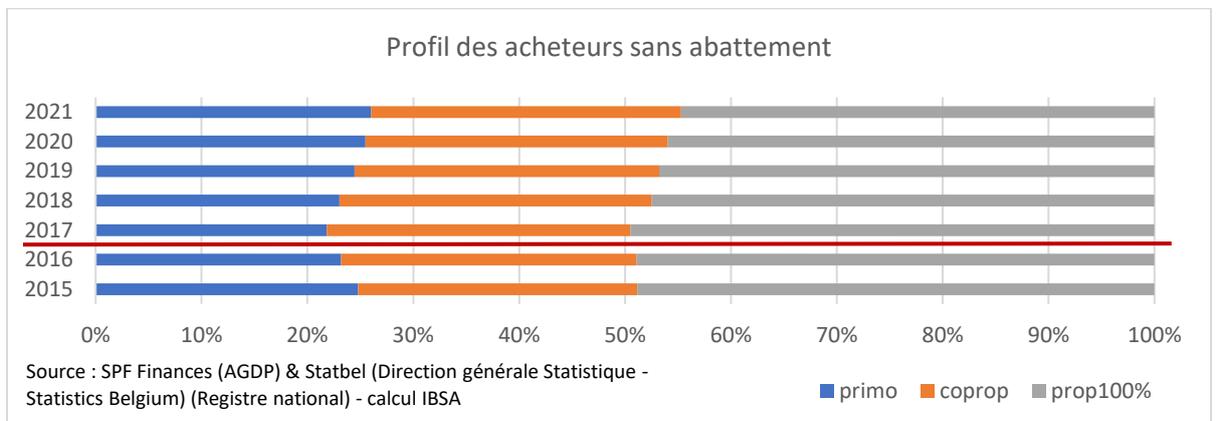
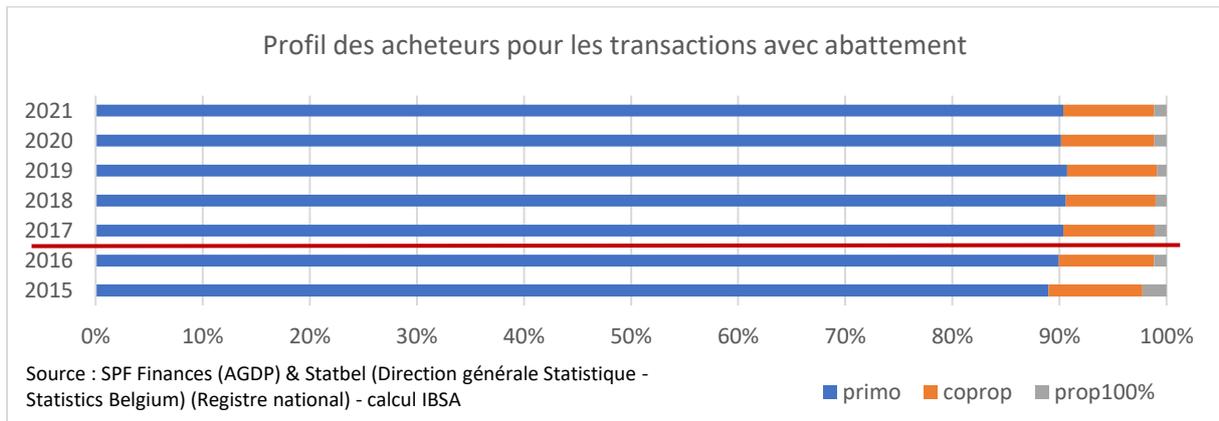
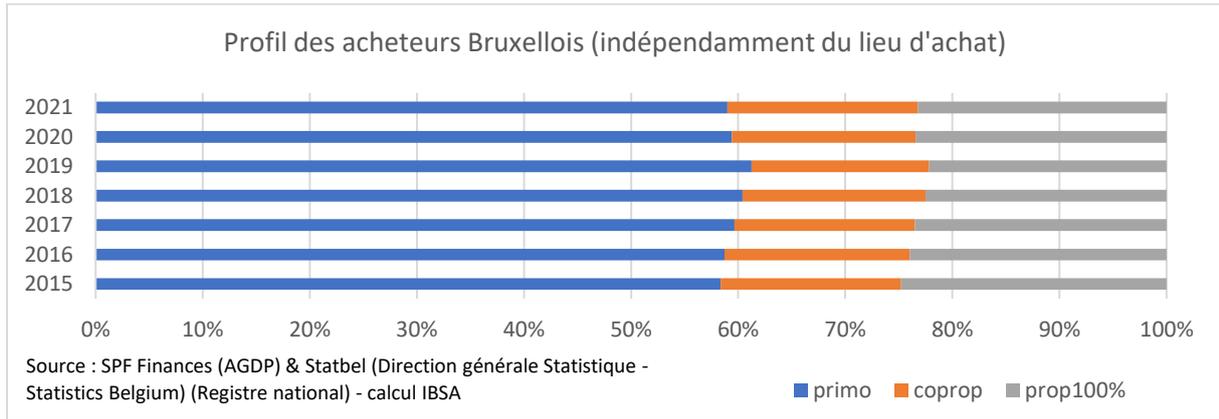
L'un des objectifs de la politique est notamment de toucher les personnes qui ne sont pas encore propriétaires et que l'abattement viendrait soutenir dans leur projet d'accès à la propriété. Cette section propose dès lors de décliner les des acheteurs selon leur « profil ». Les données transmises par le SPF Finances permettent d'identifier si, au moment de l'achat, une personne était déjà propriétaire ou non. Ces données permettent la déclinaison en trois profils :

- **Primo-acquéreur** : l'acheteur n'est pas identifié comme propriétaire à 100% ni comme copropriétaire d'un bien à la date de la transaction ;
- **Copropriétaire** : l'acheteur n'est pas identifié comme propriétaire à 100% mais bien comme copropriétaire d'un bien avec une ou plusieurs autres personnes à la date de la transaction ;
- **Propriétaire à 100%** : l'acheteur est identifié comme étant propriétaire à 100% d'un autre bien à la date de la transaction.

Ces données ne sont présentées qu'à partir de 2015 car les données antérieures transmises par le SPF Finances proviennent d'un autre système de gestion de bases de données entraînant une certaine imprécision quant à la date de l'identification de la propriété. Avant 2015, cette donnée n'est disponible qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours et non à la date de la transaction. Ce qui signifie, par exemple, qu'une personne ayant revendu son bien avant une transaction en cours d'année, serait toujours identifiée comme propriétaire à 100 % au moment de la transaction alors que ce n'est plus le cas. A partir de 2015, la correspondance entre les dates est de meilleure qualité et permet d'exposer les graphiques ci-dessous.

Figure 50: profil des acheteurs selon résidence et type de transaction





Environ **un acheteur d'un bien en RBC sur deux est primo-acquéreur** et cette part s'est accrue avec le temps, au détriment principalement des acheteurs déjà propriétaires à 100%. Les acheteurs bruxellois sont un peu plus primo-acquéreurs, mais dans des proportions relativement similaires aux acheteurs en RBC. Rappelons que nous considérons uniquement les acheteurs domiciliés en RBC, indépendamment de leur lieu d'achat.

L'image est toute autre lorsque l'on considère les acheteurs qui bénéficient d'un abattement. **Près de 9 acheteurs sur 10 bénéficiant d'un abattement sont primo-acquéreurs**. Cela s'explique en partie par les conditions d'accès à l'abattement, mais cela signifie également que l'abattement touche effectivement davantage les personnes qui n'étaient pas encore propriétaires au moment de la transaction. Notons une part résiduelle de propriétaires à 100%, qui semble contradictoire avec les conditions de l'abattement. Cela pourrait s'expliquer notamment par la structure de la base de données qui ne permet pas de distinguer le changement de profil des personnes qui vendent et achètent le même jour (recouvrement de date).

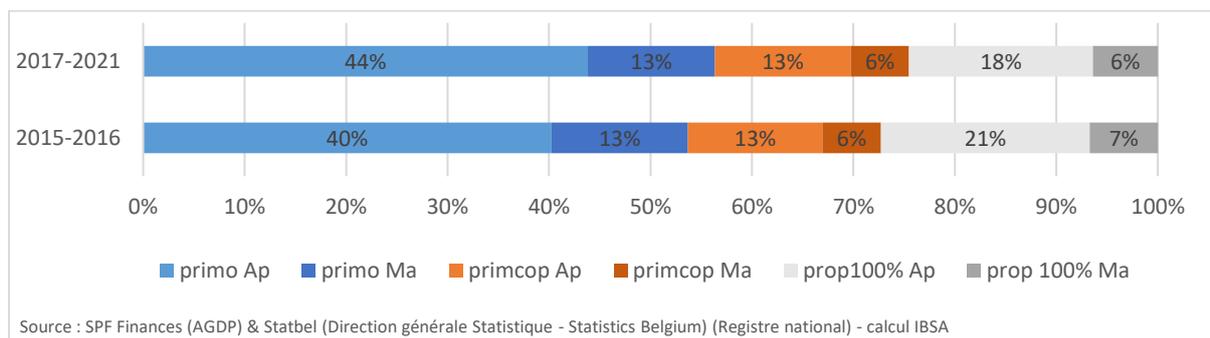
Les **acheteurs sans abattement** sont, sans surprise, davantage propriétaires avant la transaction. C'est probablement lié aux conditions de l'abattement, mais l'on **remarque une part de primo-acquéreurs qui tend à s'accroître depuis 2017**. Ce constat est d'autant plus marqué si l'on regarde les transactions sans abattement avec domiciliation où la part des primo-acquéreurs grimpe jusqu'à atteindre environ 40% des acheteurs sans abattement. Il faut peut-être mettre cette croissance en lien avec l'instauration du plafond de 500 000 euros et l'effet mécanique de classement des transactions avec/sans abattement. Il n'en reste pas moins qu'**une part importante de primo-acquéreurs avec objectif de domiciliation achète sans abattement en RBC**.

- **Profil des acheteurs par nature selon l'acte**

Il est possible de croiser le profil de l'acheteur avec la nature du bien acheté. Sont retenus ici uniquement les maisons et les appartements. Ces proportions de nature varient fortement selon le profil de l'acheteur. Les graphiques présentent l'évolution des profils des acheteurs avant et après réforme, c'est-à-dire, la moyenne du nombre d'acheteurs par profil et par type de bien pour les années 2015-2016 et pour les années 2017-2021.

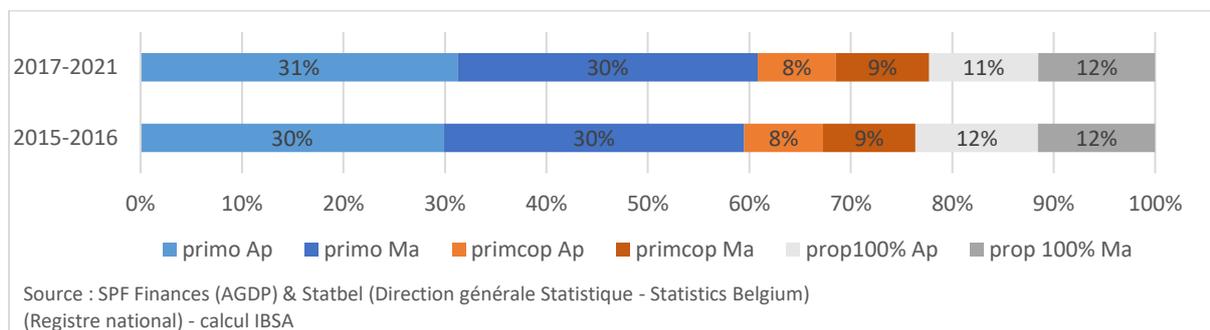
**Pour les acheteurs d'un bien en RBC, les primo-acquéreurs achètent principalement des appartements (près de 80% d'entre eux) et cette part s'est d'ailleurs accentuée entre les deux périodes**. Cela reflète en partie la **prédominance des appartements sur le marché immobilier** et suit une **logique de prix pour un premier achat**. Mais il est intéressant de noter que la proportion de maisons est relativement plus importante au sein des personnes qui sont déjà propriétaire (en tout ou en partie) d'un autre bien.

Figure 51: profil des acheteurs par nature selon l'acte - transactions en RBC



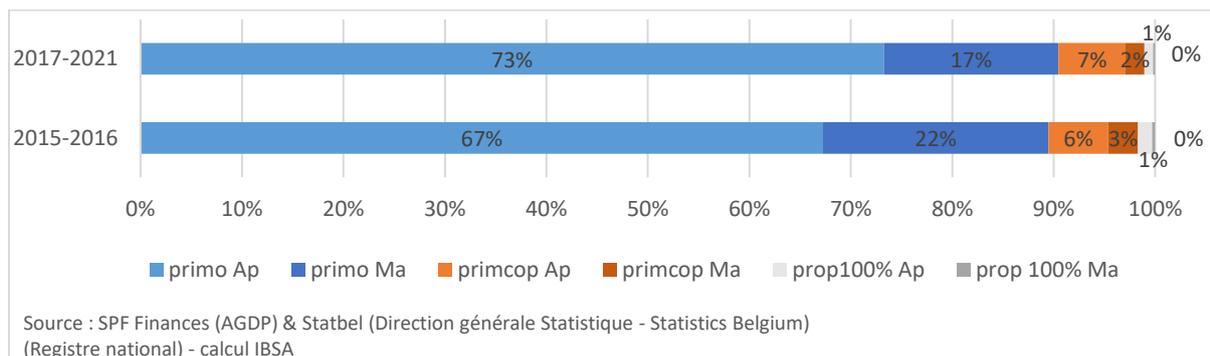
Les **Bruxellois** ont un comportement d'achat assez différent des acheteurs qui achètent en RBC mais qui n'était pas forcément résident avant l'achat puisque ces acheteurs (tous profils confondus) démontrent une **forte surreprésentation des maisons**, et de façon assez stable sur les deux périodes. Notons encore une fois qu'il s'agit des transactions effectuées par des personnes résidant en RBC, indépendamment du lieu d'achat. Il faudrait probablement y voir une certaine image de l'exode urbain où une frange de Bruxellois quitte la Région pour acheter une maison en périphérie, mais ce constat mériterait d'être confirmé par des analyses complémentaires.

Figure 52: Profil des acheteurs Bruxellois par nature selon l'acte (indépendamment du lieu d'achat)



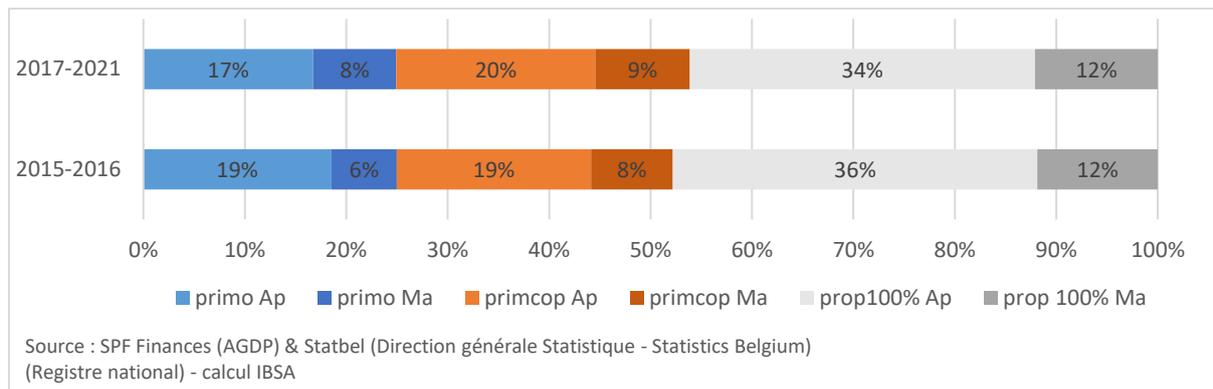
**Les acheteurs bénéficiant d'un abattement** sont, comme mentionné ci-dessus, principalement primo-acquéreurs et ces primo-acquéreurs achètent surtout des appartements. La part des maisons pour les primo-acquéreurs et les copropriétaires diminue assez fortement entre les deux périodes. Cette diminution de la part des maisons est probablement à mettre en lien avec un effet combiné de l'instauration du plafond et de l'augmentation des prix de l'immobilier.

Figure 53: Profil des acheteurs par nature - transactions avec abattement



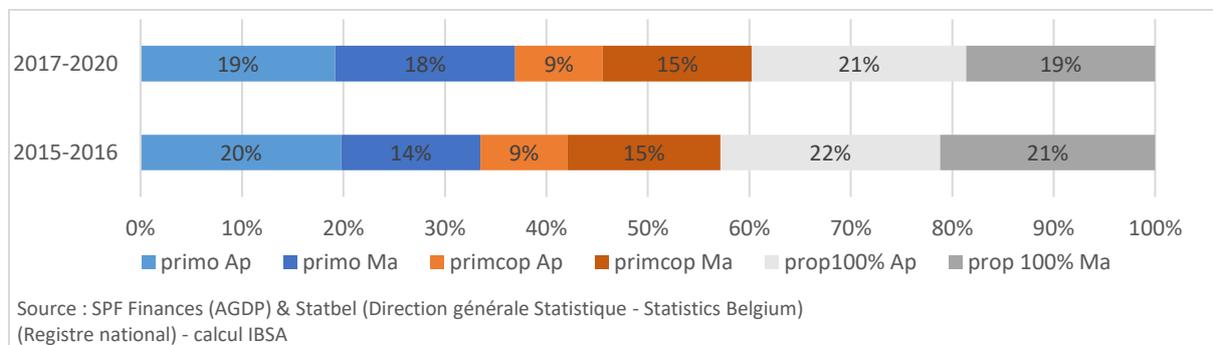
Le profil des **acheteurs sans abattement** est davantage composé de propriétaires (en tout ou en partie) mais ne présentent pas une part très importante des maisons, bien que ce segment augmente un peu pour tous les profils après la réforme. Cette augmentation est, à nouveau, probablement liée à un effet mécanique de changement de catégorie, qui touche davantage les maisons en raison de leur prix généralement plus élevé.

Figure 54: Profil des acheteurs par nature - transactions sans abattement



Il est intéressant de comparer les acheteurs sans abattement en général et la sous-catégorie « **sans abattement avec domiciliation** ». Pour ce profil, la part des maisons est nettement supérieure, ce qui laisse supposer que les appartements seraient davantage des objets d'investissement, au contraire des maisons qui sont proportionnellement plus investies en logement propre.

Figure 55: Profil des acheteurs par nature - transactions sans abattement avec domiciliation



#### *D. Analyse des revenus des acheteurs*

Les ressources financières propres des acheteurs sont directement corrélées avec leur capacité d'achat. Plus une personne dispose de ressources financières, plus sa « gamme de choix » sur le marché immobilier sera grande. Avant d'analyser les crédits hypothécaires des acheteurs (qui feront l'objet d'une analyse ultérieure), cette section propose d'analyser leurs revenus.

La statistique fiscale comporte certaines limites, notamment en termes de consignation du patrimoine ou de l'épargne des individus. Ces ressources influencent aussi la capacité d'achat mais sont statistiquement difficiles à capter car les données fiscales sont partielles. L'approche proposée sur les revenus des acheteurs a cependant l'intérêt d'informer sur les potentielles recettes régionales de l'impôt sur les personnes physiques, en informant sur le Revenu total net imposable des acheteurs (RTNI) et, après couplage avec les données relatives aux crédits hypothécaires, d'estimer les quotes-parts de revenus que les acheteurs peuvent consacrer à un remboursement.

Il est intéressant de comparer le revenu total net imposable (RTNI – revenus déclarés) des individus et les revenus par unité de consommation modifiée (UCM - tels que présentés dans la section 7.1.). Ces deux représentations des revenus semblent complémentaires puisque les UCM donnent une image du niveau de vie du ménage et le RTNI renseigne sur les revenus déclarés au niveau individuel<sup>27</sup>. Tout comme dans la section 7.1., les revenus nuls sont exclus de la distribution. A noter qu'un certain nombre d'acheteurs ayant un RTNI égal à zéro se verront attribuer un revenu par UCM si d'autres membres de leur ménage déclarent des revenus.

Cette section présente à chaque fois le revenu médian (RTNI ou RTNI UCM) par déclaration fiscale, c'est-à-dire le revenu qui est au milieu de l'ensemble des déclarations.

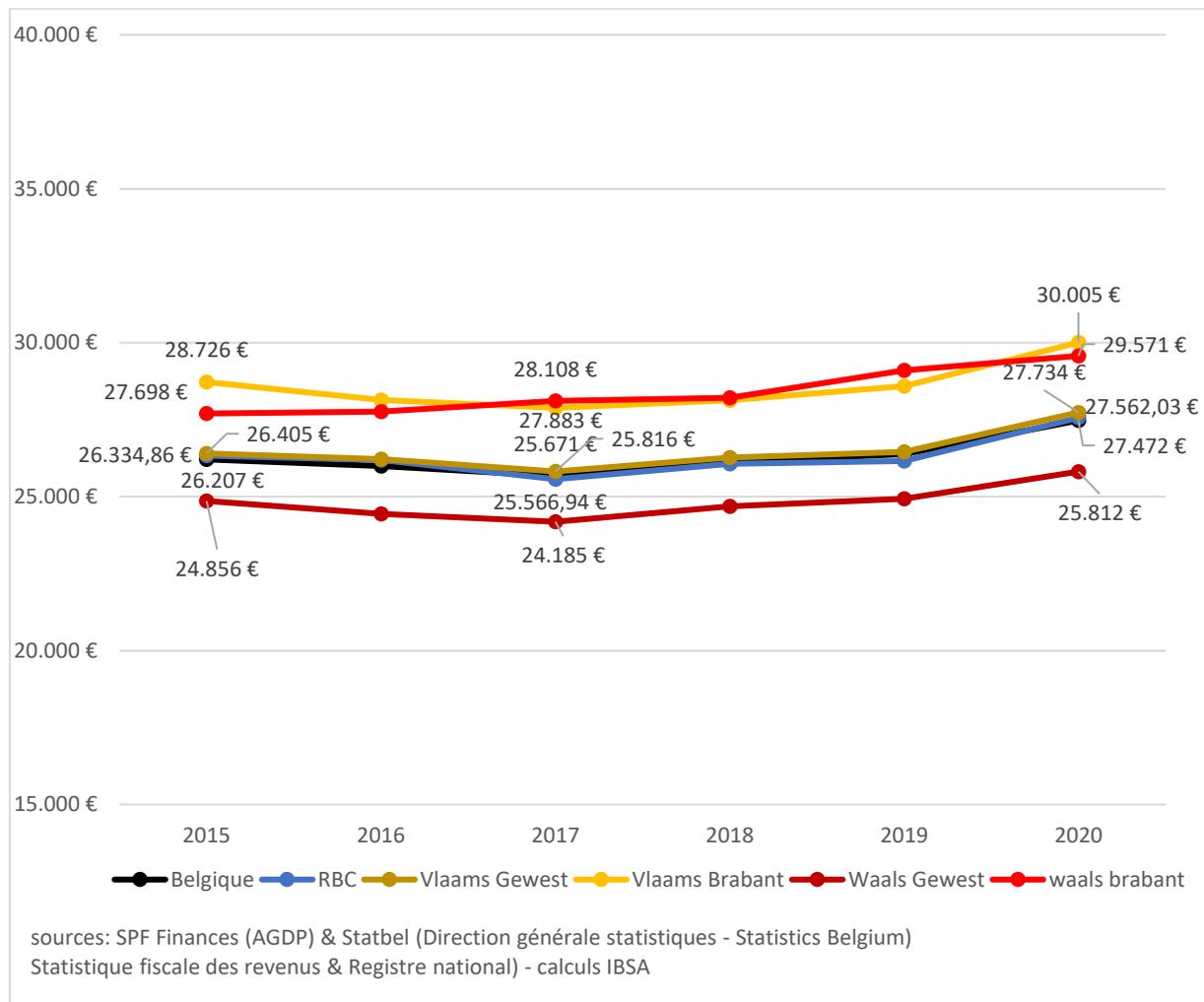
- **Revenus médians des acheteurs par lieu de résidence**

Si l'on compare les revenus des acheteurs selon leur lieu de résidence, les deux Brabants se distinguent nettement **en termes de RTNI**, suivi par les acheteurs du reste de la Région flamande. Notons que **les acheteurs Bruxellois** et du reste de la Région flamande suivent la même évolution, avec **un revenu très proche du revenu médian de l'ensemble des acheteurs en Belgique**. Les acheteurs de la Région wallonne (hors Brabant) sont caractérisés par un RTNI plus bas, peut-être à mettre en lien avec des prix de l'immobilier généralement plus faibles sur cette partie du territoire, qui permettraient à des revenus plus faibles d'accéder à la propriété.

---

<sup>27</sup> Le RTNI est recalculé au niveau individuel. Ce signifie que dans le cadre d'une déclaration commune, le RTNI total du ménage est corrigé par le quotient conjugal pour chaque déclarant.

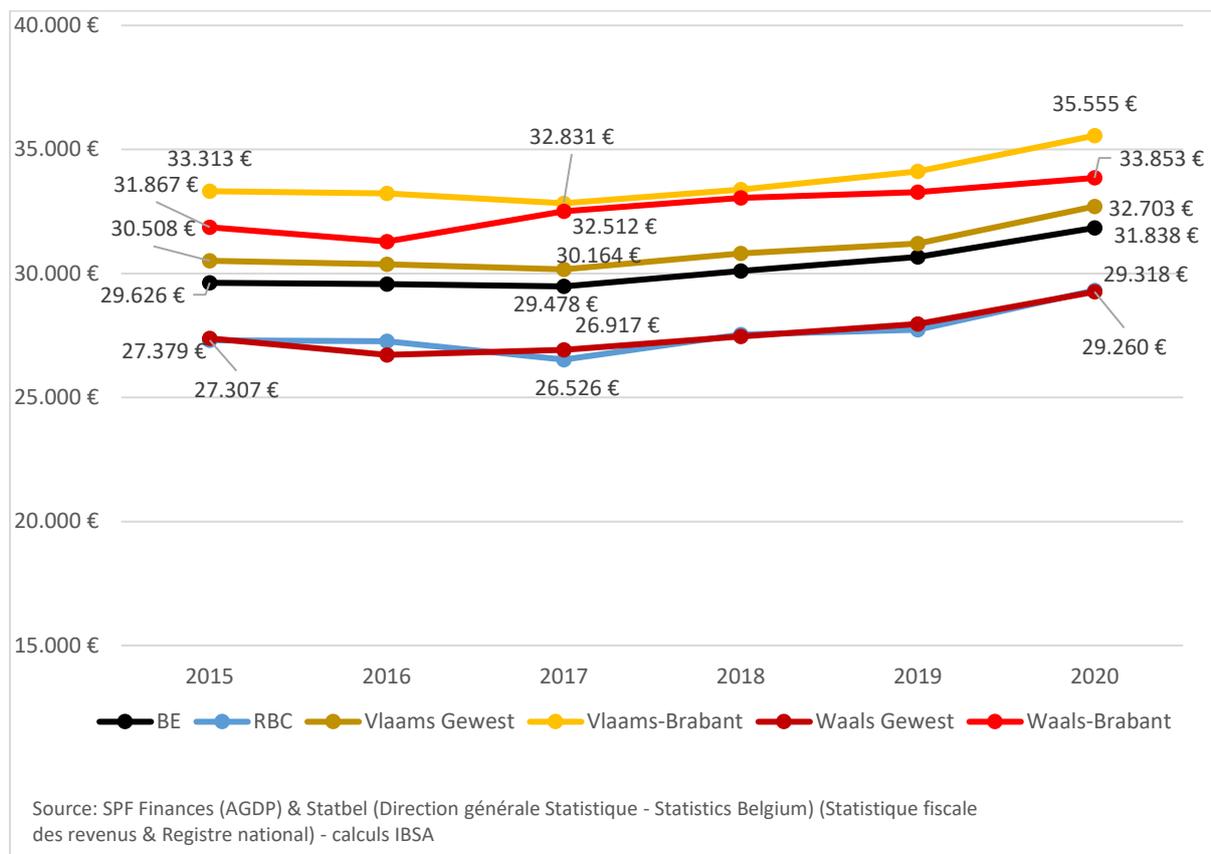
Figure 56: RTNIC médian (>0) des acheteurs selon lieu de résidence



Si l'on regarde maintenant les mêmes acheteurs **en termes d'UCM**, il est intéressant de voir **comme le revenu médian des acheteurs Bruxellois « retombe »** au niveau des acheteurs de la Région wallonne (hors Brabant). Les acheteurs des deux Brabants présentent toujours les revenus les plus élevés, et les acheteurs de la Région flamande (hors Brabant) dépassent légèrement le revenu médian par UCM des acheteurs en Belgique.

Cela signifie que les acheteurs bruxellois et de la Région wallonne (hors Brabant) disposent en général de revenus moindres et, a priori, de moins de revenus « disponibles » que les acheteurs des autres régions.

Figure 57: Revenus médian (>0) par UCM des acheteurs selon lieu de résidence



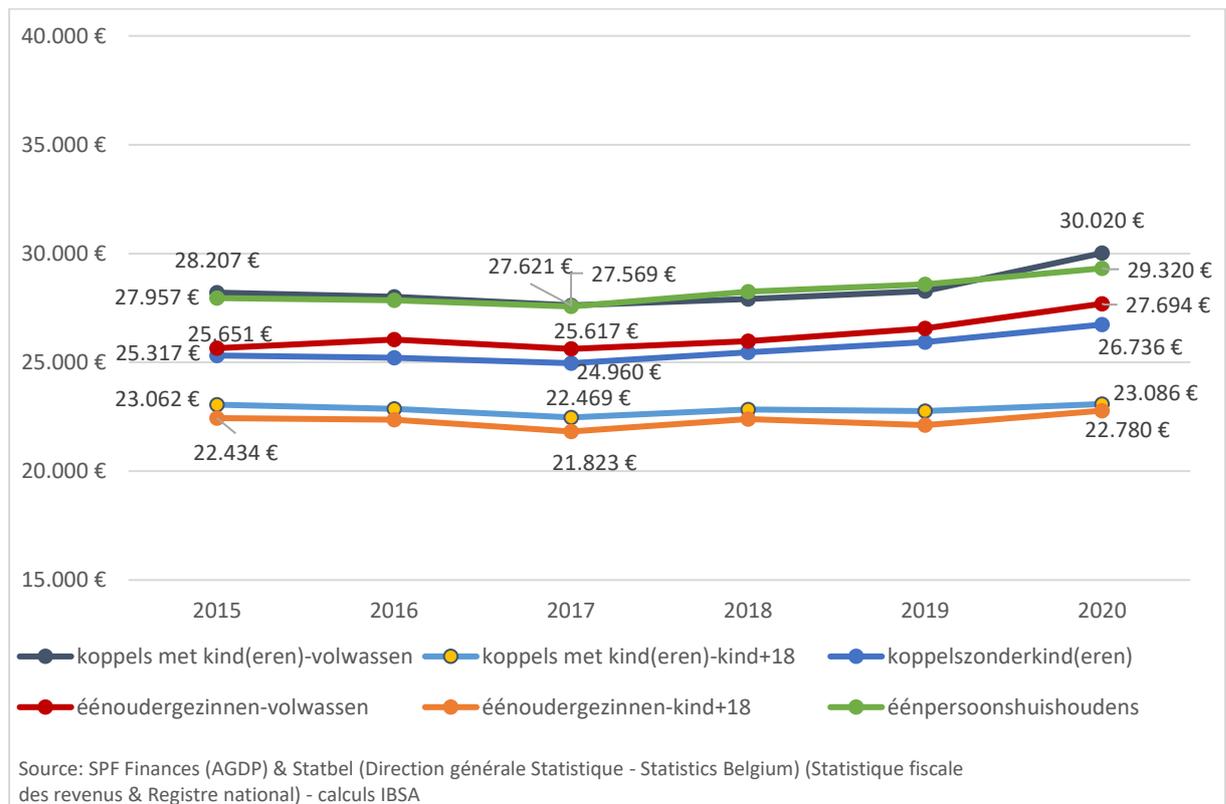
Si l'on compare ces chiffres avec ceux de la population Belge en général (cf. section 7.1.), les revenus des acheteurs par UCM sont sensiblement plus élevés. De façon générale, **le revenu des acheteurs est donc nettement supérieur à celui du reste de la population**, quel que soit le lieu de résidence considéré.

- **Revenu médian des acheteurs par type de ménage**

Le calcul par UCM montre tout son intérêt lorsque l'on décline les acheteurs selon le ménage duquel ils sont issus. A nouveau, les enfants adultes provenant d'un type de ménage avec enfants ont été distingués des autres adultes (cf. section 7.1. et 7.3.B.). Cela signifie que l'on distingue, par exemple, un jeune de plus de 18 ans habitant chez ses parents d'une personne de référence du ménage (ou autre adulte n'occupant pas la position d'enfant). Dans cet exemple, ce jeune sera repris dans la catégorie « enfant (+18 ans) » alors que la personne de référence sera reprise dans la catégorie « adulte ».

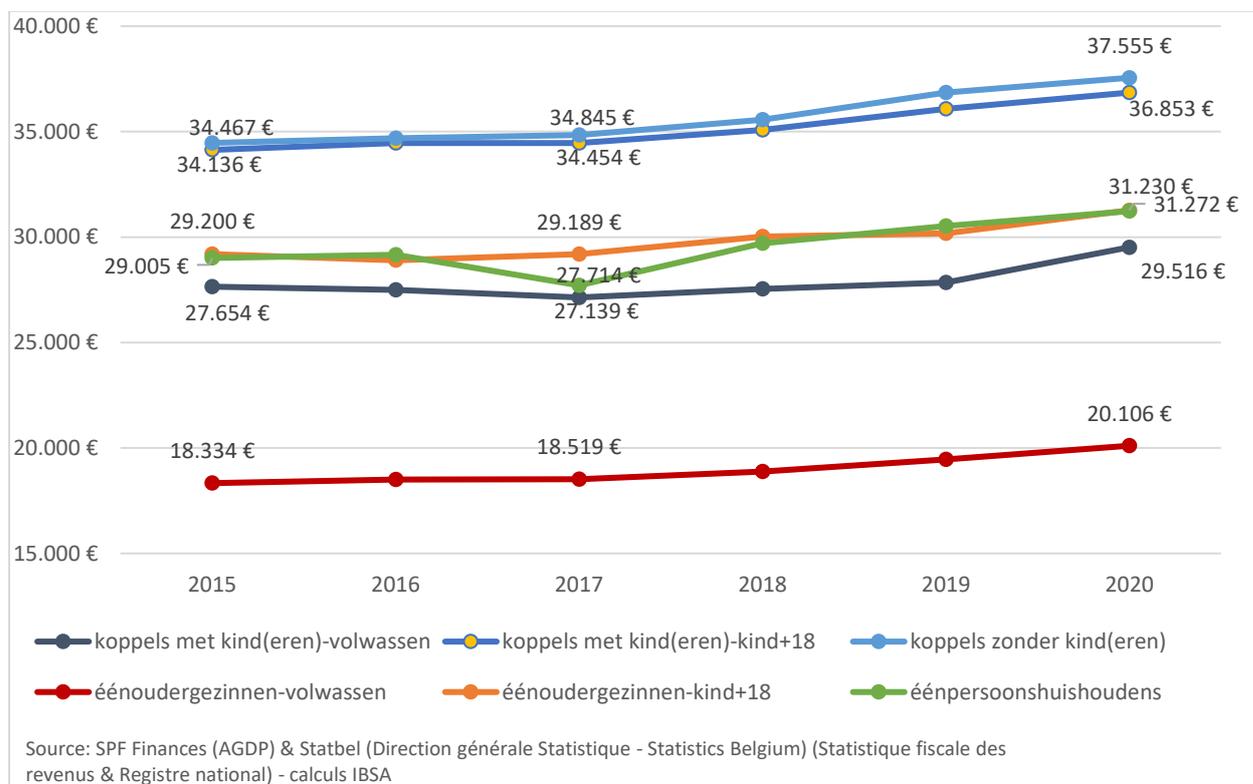
Si l'on regarde le **RTNI des acheteurs** par type de ménage pour l'ensemble des transactions en Belgique, les revenus les plus faibles concernent les acheteurs ayant une position d'« enfant (+18 ans) », ce qui peut être mis en relation avec un âge en moyenne plus jeune et, corrélativement, des revenus généralement moins élevés. Il est intéressant de souligner la position des acheteurs provenant de **ménages « isolés »** ou **« familles monoparentales »**, dont les revenus sont supérieurs aux acheteurs provenant de ménages types « couples sans enfants ». Il est possible que cela traduise en partie la **nécessité de revenus suffisants** pour acheter un bien immobilier en solo.

Figure 58: RTNIC médian des acheteurs par type de ménage et position - ensemble des transactions réalisées en Belgique



En comparaison, les revenus des mêmes acheteurs **par UCM** présentent une image assez contrastée. Puisque le calcul par UCM pondère les revenus par le « poids » des différents membres du ménage pour s'approcher du revenu théoriquement disponible, il n'est pas étonnant de **voir le revenu des acheteurs de ménages types « familles monoparentales – adultes » se réduire substantiellement**. Les couples sans enfants au contraire, voient leurs revenus par UCM augmenter fortement. Ils sont suivis des **acheteurs « enfants 18+ »** provenant de ménages « couples avec enfants ». Alors que cette catégorie d'acheteurs présentait le RTNI dans les plus bas, le calcul par UCM montre que la plupart de ces acheteurs **proviennent de ménages dont le niveau de vie est a priori relativement aisé**.

Figure 59: Revenu médian par UCM selon position dans le ménage des acheteurs - ensemble des transactions réalisées en Belgique



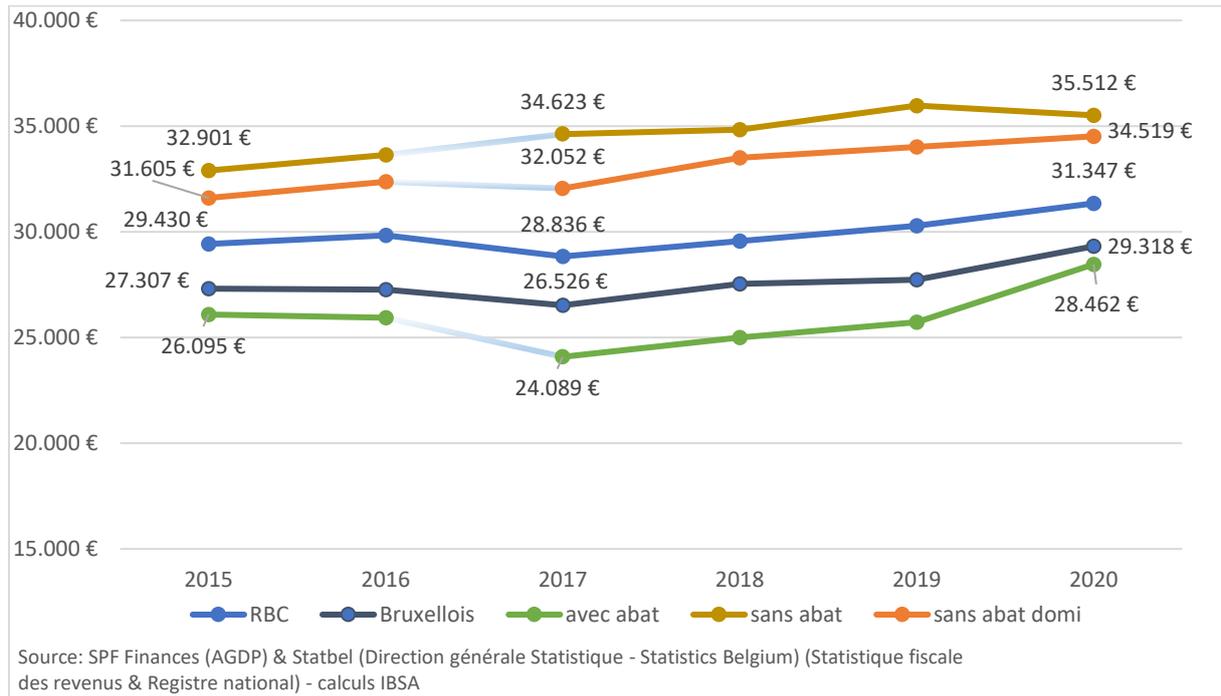
- **Revenu médian des acheteurs par type de transaction**

Dans la suite de cette section, les revenus des acheteurs sont analysés selon le type de transaction. La distribution des revenus selon le RTNI ou par UCM suivent la même tendance, dès lors, la figure 60 se limite aux revenus par UCM.

**Les revenus par UCM des acheteurs avec abattement est sensiblement moins élevé que le revenu des autres acheteurs.** Cela s'explique en partie par le plafond de l'abattement qui oriente vers des biens relativement moins chers a priori. Dès lors il n'est pas étonnant de retrouver une plus forte proportion de revenus plus faibles pour ce type de transaction. On remarque d'ailleurs une légère baisse du revenu par UCM en 2017 avant de repartir à la hausse. Néanmoins ce décalage de revenu était déjà présent avant la réforme (et l'instauration du plafond).

Les revenus par UCM des Bruxellois (indépendamment du lieu d'achat) sont légèrement plus élevés mais sont loin derrière les revenus des acheteurs sans abattement, caractérisés par une approximation du niveau de vie assez élevée. La sous-population des acheteurs « sans abattement mais avec domiciliation » dans le bien acquis présentent une tendance similaire, légèrement plus basse. Cela signifie que ces acheteurs disposent généralement de moins de revenus « disponibles » que l'ensemble des acheteurs sans abattement.

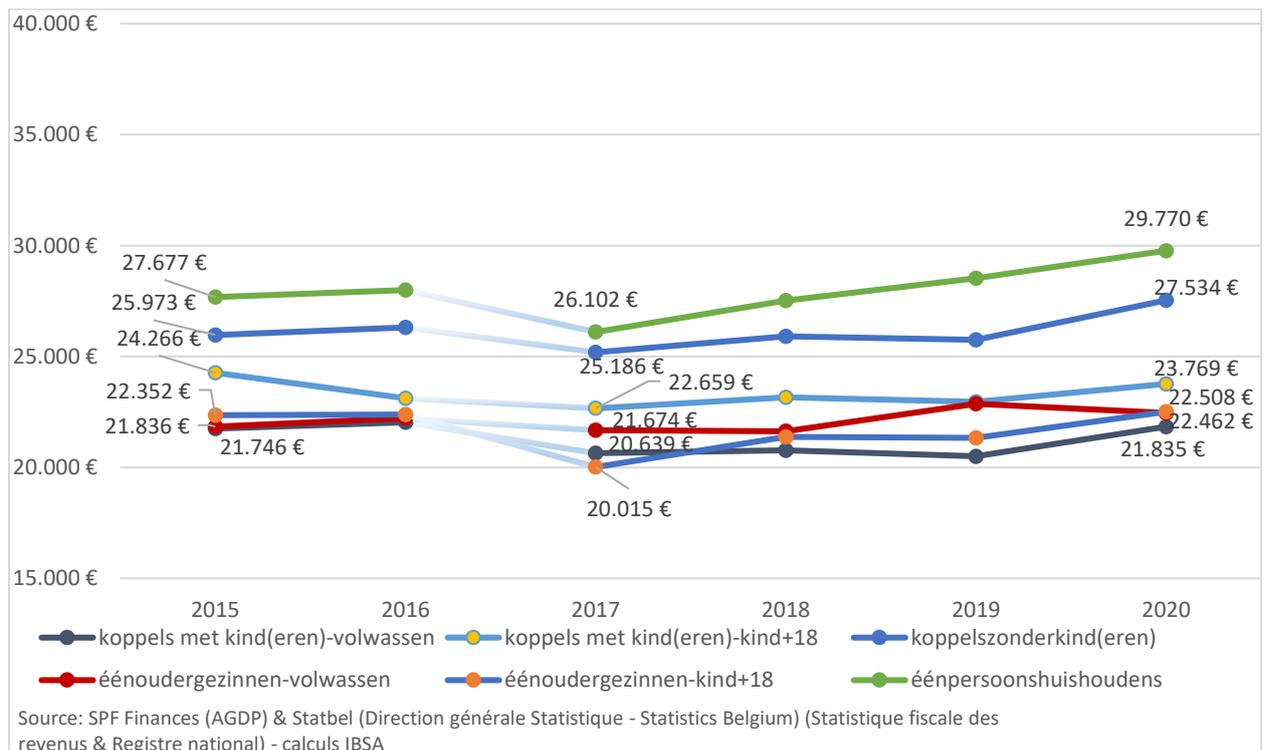
Figure 60: Revenu médian par UCM (>0) des acheteurs par type de transaction



• **Revenu médian des acheteurs avec abattement par type de ménage**

Si l'on décline maintenant les acheteurs avec abattement selon leur type de ménage, en termes de RTNI, les personnes isolées et issues de ménages type « couples sans enfants » ont les plus hauts revenus déclarés. Les autres acheteurs restent dans une distribution plus basse mais assez proche entre eux.

Figure 61: RTNIC médian des acheteurs par type de ménage et position - acheteurs avec abattement

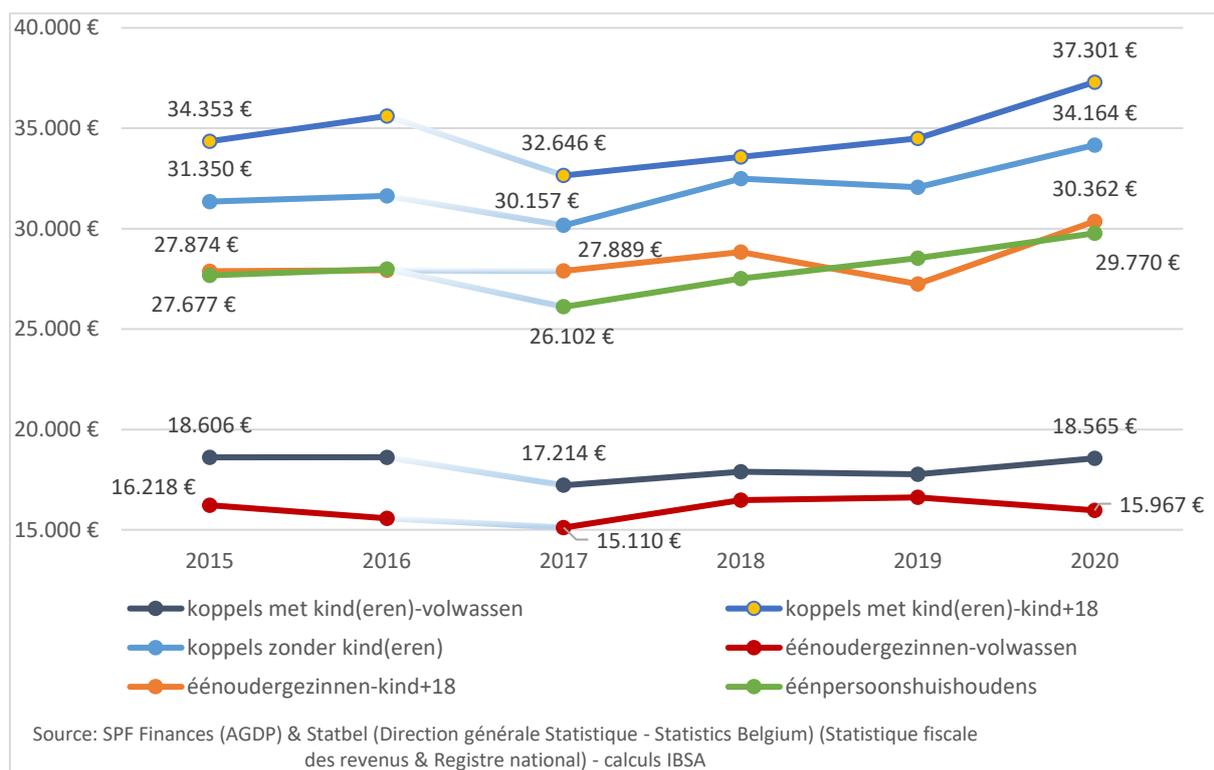


Pour rappel, les acheteurs avec abattement présentent généralement des revenus plus faibles que les autres acheteurs. Pour ces transactions il y a une surreprésentation d'acheteurs de statut « isolé », « enfant +18ans » et une plus faible proportion de type « couple avec enfants – adulte ».

Cette répartition par ménage spécifique aux transactions avec abattement se retrouve « traduite » en partie dans la distribution des **revenus par UCM, puisque les acheteurs « enfant +18 ans » présentent une estimation du niveau de vie nettement supérieure à celle des « adultes » des mêmes ménages.**

Les adultes de ménages types « familles monoparentales » et « couples avec enfants » présentent, en effet, des revenus par UCM très bas par rapport aux autres acheteurs avec abattement. Ces revenus se rapprochent du revenu médian par UCM de la population Bruxelloise en général et par type de ménage (cf. section 7.1.), alors que le décalage est beaucoup plus important en moyenne pour les autres acheteurs. Des analyses complémentaires en termes d'âge, de prix, de type et de localisation des biens achetés permettraient probablement de mieux saisir les raisons de ce décalage du niveau de vie estimé.

Figure 62: Revenu médian par UCM selon position dans le ménage des acheteurs avec abattement



### *E. Conclusions intermédiaires*

- On note une surreprésentation des moins de 45 ans pour les transactions avec abattement ;
- Davantage de personnes seules deviennent propriétaires en RBC par rapport au reste de la Belgique ;
- L'abattement semble avoir davantage favorisé les primo-acquéreurs pour l'achat d'appartements ;
- L'abattement ne semble pas enrayer l'exode urbain (analyses encore en cours) ;
- Les catégories de revenus très différentes selon le type de transaction :
  - Écart croissant avec/sans abattement ;
  - Revenus nettement supérieurs à la moyenne bruxelloise.

## 8. Conclusions de l'analyse descriptive

Plusieurs étapes sont encore nécessaires pour pouvoir mener une analyse d'impact et répondre aux questions évaluatives relatives à l'accès au marché immobilier, notamment via l'exploitation des données relatives aux crédits hypothécaires. Ce rapport permet néanmoins d'esquisser certains éléments-clés par la caractérisation des transactions et des bénéficiaires de l'abattement.

L'abattement sur les droits d'enregistrement bénéficie essentiellement à des acheteurs bruxellois, relativement jeunes, primo-acquéreurs, aux revenus plus importants que la population bruxelloise dans son ensemble, mais inférieurs aux revenus des acheteurs en général.

**En termes de public-cible, l'abattement paraît atteindre le public attendu**, puisque les bénéficiaires semblent passer le pas de la propriété plus tôt dans leur cycle de vie avec des ressources moins importantes que les autres acheteurs.

Cependant, **la politique est marquée par une certaine tension**, encore soulignée par le nouveau projet d'Ordonnance déposé en mai dernier.

D'un côté, la réforme de l'abattement entend améliorer l'accès à la propriété pour un public autrement « captif » du marché locatif et considère la propriété comme une forme de « rempart » à la précarité. A ce titre, **la politique viserait des personnes avec des ressources financières relativement limitées** (au regard d'un achat immobilier).

D'un autre côté, un des objectifs de la réforme est d'attirer et d'ancrer des personnes aux revenus moyens à supérieurs afin d'améliorer la situation des finances publiques régionales, c'est-à-dire, d'attirer des **acheteurs qui disposent de ressources financières relativement importantes a priori et qui paient leurs impôts en RBC**. Ce public implique le maintien d'une certaine attractivité du marché immobilier bruxellois par rapport aux autres régions.

**Les effets de seuil** ont probablement les plus grands impacts par rapport à cet équilibre. A ce titre, rappelons certains constats :

- Les acheteurs avec abattement achètent principalement des appartements dont le prix médian est encore loin des 500 000 euros ;
- Le segment des maisons semble se dualiser fortement (avec/sans abattement), en particulier dans le sud-est de la RBC.

Dès lors, une **augmentation du seuil des 175 000 euros** bénéficierait principalement aux acheteurs qui achètent les biens les moins chers, puisque l'avantage est relativement plus important.

**L'augmentation du plafond** bénéficierait essentiellement aux acheteurs de maisons dans le sud-est de la RBC, où le marché dépasse largement ce seuil. A noter que, vu l'augmentation importante des prix de l'immobilier actuellement, ce plafond risque d'être vite dépassé dans ces communes, entraînant une réflexion plus générale sur la pérennité financière de cette mesure si le plafond venait à être régulièrement révisé vu que le prix médian dépasse déjà 600 000 euros pour les maisons dans certaines communes.

## 9. Prochaines étapes

L'analyse descriptive présentée dans ce rapport doit encore être complétées à plusieurs niveaux :

- Une description des mouvements résidentiels des acheteurs Bruxellois ;
- Une description du revenu médian équivalent des acheteurs avec abattement selon leur âge, le type de bien acheté et la localisation ;
- L'analyse des données relatives aux crédits hypothécaires devrait permettre de décrire l'évolution des quotités d'emprunts, des montants empruntés et des durées des crédits.

Les constats présentés dans ce rapport montrent déjà des différences entre les acheteurs bénéficiant d'un abattement de ceux qui n'en bénéficient pas. L'analyse d'impact qui suivra visera notamment à déterminer la contribution de l'abattement dans ces différences de profils, en termes d'accès au marché immobilier ou de comportement d'achat.

## 10. Bibliographie

- Abts, K., Meuleman, B., Swyngedouw, M., (2019). 'Waar gaat gij heen, middenklasse? Wie is de middenklasse en wat denkt ze?'. *SAMPOL*, nr.1, pp.: 16-23.
- Andrews, D., & Caldera Sánchez, A. (2011). The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences. *OECD Journal*, 2011, 207–235.
- Bernard, N., (2016). *Répertoire pratique du droit belge: politiques du logement en Région bruxelloise*. Brussel, België: Bruylant.
- Bernard, N., Lemaire, V., (2015). 'Regionalisering van de woonbonus: naar een beleid op maat van het Brussels Gewest?'. *Brussels Studies, Algemene collectie*, nr. 83.
- BISA, (2020). Huishoudbudgetenquête. Geraadpleegd via: <http://bisa.brussels/themas/inkomens-en-uitgaven-van-de-huishoudens/huishoudbudgetenquete>.
- BISA, 2022, Inkomens en uitgaven van de huishoudens – Methodologie. Geraadpleegd via: [https://bisa.brussels/sites/default/files/documents/meth\\_2-1\\_nl\\_2205.pdf](https://bisa.brussels/sites/default/files/documents/meth_2-1_nl_2205.pdf)
- BISA (2021). 'Sociaaleconomisch overzicht 2021: Economische, sociale en milieucontext van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Geraadpleegd via: [https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Panorama\\_2021\\_NL.pdf](https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Panorama_2021_NL.pdf)
- Brusselse Hoofdstedelijke Regering, (2019). Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie. Regeerperiode 2019-2024. Geraadpleegd via: <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2019/07/07-20-Algemene-Beleidsverklaring-brussels-parelement-2019.pdf>.
- Bureau Fédéral du Plan et SPF Économie-Statbel, (2019). 'Perspectives démographiques 2018-2070'. Population et ménages.
- Banque Nationale Belge, (2017), "La Banque nationale exhorte le secteur financier à faire preuve d'une prudence accrue dans l'octroi de prêts hypothécaires à risque", Communiqué de presse du 25 octobre 2019, disponible sur: <https://www.nbb.be/fr/articles/la-banque-nationale-exhorte-le-secteur-financier-faire-preuve-dune-prudence-accrue-dans>
- Casier, C., (2019). 'Verandering van de demografische structuren en van de geografie van de Europeanen in Brussel tussen 2000 en 2018'. *Brussels Studies, Algemene collectie*, nr. 18.
- Caestecker, F, Renauld, B. Perrin, N. (2016) De geschiedenis van de Belgische nationaliteitsverwerving sinds 1830. Mechelen: Wolters Kluwer
- Charlier, J., Debuisson, M., Hermia, J-P., Pelfrene, E., (2019). 'Migraties tussen de gewesten van België. Onderzoeksrapport'. Themanummer BISA, IWEPS, Statistiek Vlaanderen.
- De Keersmaecker, M.-L. (2018). *Observatiecentrum van de huurprijzen* (p. 102) [Eindrapport]. Observatiecentrum voor de huisvesting Brussels Hoofdstedelijk Gewest. <https://slrb-bghm.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrbs-obsloyer-enquete2018-nl-web.pdf>
- De Laet, S. (2018). Ook de volksklassen verhuizen uit Brussel. Een analyse van de randverstedelijking van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen. *Brussels Studies [Online]*, Collection générale, n° 121. Geraadpleegd via: <http://journals.openedition.org/brussels/1631> ;

Janssens, R. (2007). *Nederlandstalige verhuizers van en naar Brussel. Een wetenschappelijk onderzoek naar de verhuisbewegingen van de Nederlandstalige bevolkingsgroepen in en uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest* (p. 141). VUB-BRIO.

De Keersmaecker, M-L., Zimmer, P., (2019). *Le logement à Bruxelles entre héritage et perspective. Trente ans de politique de l'habitat pour quel avenir ?* Louvain-la-Neuve, België: Presses universitaires de Louvain.

de Maesschalck, F., De Rijck, T., Heylen, V., (2015). 'Over de grens: sociaal-ruimtelijke relaties tussen Brussel en Vlaams-Brabant'. *Brussels Studies, Algemene Collectie*, nr. 19.

Demonty, F., Lenel, E., Marissal, P., Schaut, C., Van Hamme, G., (2018). 'Approche interdisciplinaire des trajectoires résidentielles et des politiques d'attractivité dans l'espace métropolitain bruxellois (Resibru). Anticipate, prospective research'. Bruxelles, België: IGEAT-ULB, CES-Université de Saint-Louis.

Dessouroux C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., Surkyn, J., (2016). 'Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen: BSI synthesesnota'. *Brussels Studies, Notes de synthèse*, nr. 34.

Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, (2016). 'Advies - Voorontwerp van ordonnantie houdende het tweede deel van de fiscale hervorming'. Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 15 september 2016.

Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, (2015). 'Brusselse fiscale hervorming : strategische oriëntaties. Voorstellen van de sociale partners'. Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 25 december 2015.

Ermans, T., Brandeleer, C., d'Andrimont, C., Hubert, M., Marissal, P., Vandermotten, C., Wayens, B., (2019). 'Analyse van de woon-werk en woon-schoolverplaatsingen met betrekking tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brussel Mobiliteit.' *Katernen van het Kenniscentrum van de mobiliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Kenniscentrum van de Mobiliteit - Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

European Commission, Eurostat, (2015). *People in the EU: Who Are We and How Do We Live? : 2015 Edition*. Luxembourg, Luxembourg: Publications Office.

Europese Commissie, (2020). 'European Regional Competitiveness Index'. Geraadpleegd op 2 april 2020 via [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/information/maps/regional\\_competitiveness/#3](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/maps/regional_competitiveness/#3).

Hamesse, D., Sierens, A.,(2018). 'De nieuwe inwoners van de Brusselse wijken.' *Focus van het BISA*, nr. 27.

Hermia, J-P., (2020). 'Demografische barometer 2019 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'. *Focus van het BISA*, nr. 34.

Hermia, J-P., Bahri, A., Eggerickx, T., Sanderson, J-S., (2007). *Migrations et stratégies résidentielles de citoyens en milieu périurbain : attentes et perceptions des migrants*. Louvain-la-Neuve, België: GÉDAP – UCL.

Hermia, J-P., Treutens, P-P., 2021. 'Recente evolutie van de inkomens in Brussel op wijkniveau'. *Focus van het BISA*, nr. 41.

Heylen K. (2020). *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008*. Leuven: Steunpunt Wonen

Janssens, R., (2007). *Nederlandstalige verhuizers van en naar Brussel. Een wetenschappelijk onderzoek naar de verhuisbewegingen van de Nederlandstalige bevolkingsgroepen in en uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel, België: VUB-BRIO.

Janssens, R., (2020). 'Verhuizen van Brussel naar Vlaanderen'. Studiefiche geraadpleegd via <https://www.briobrusseel.be/node/15299>.

Janssens, R., (2020). 'Verhuizen van Vlaanderen naar Brussel'. Studiefiche geraadpleegd via <https://www.briobrusseel.be/node/15298>.

Janssens, R., te Braak, P., Surkyn, J., (2020). 'De Brusselse middenklasse: een sociologische verkenning'. *BRIO WORKING PAPER*. Brussel: BRIO.

Jennes, G., Ramboer, S., (2019). 'De overheidsfinanciën van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vergeleken met buitenlandse stadsstaten, met Antwerpen en Gent, en met het Vlaamse en het Waalse Gewest, vanuit het "economische federalisme van steden"'. *Discussion Paper*. Leuven: Vives.

Kahane, L., De Witte, P., van Haare, M., Dugernier, M., Mulkens, E., (2019). 'Observatorium van het woningeigenaarschap 2015-2017. Eindrapport'. Brussel: Brussel Huisvesting.

OECD. (2002). Glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et la gestion axée sur les résultats.

Oevering, F., (2014). 'Regionale verschillen in levensfase in Europa'. RaboResearch - Economisch Onderzoek. geraadpleegd via <https://economie.rabobank.com/publicaties/2014/december/regionale-verschillen-in-levensfase-in-europa/>.

Ordonnantie houdende het tweede deel van de fiscale hervorming, (2016). Geraadpleegd via: [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=nl&la=N&table\\_name=wet&cn=2016121213](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2016121213).

Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2002). Geraadpleegd via: [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2002122040&table\\_name=wet](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2002122040&table_name=wet).

Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2006). Geraadpleegd via: [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2006021030&table\\_name=wet](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2006021030&table_name=wet).

Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2012). Geraadpleegd via: [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2012112206&table\\_name=wet](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2012112206&table_name=wet).

Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, (2017). Geraadpleegd via: <http://weblex.brussels/data/crb/doc/2017-18/133112/images.pdf#page>.

Peeters, B., Smet, R., 2015. 'De Vlaamse registratie- en erfbelasting: overzicht van de ontwikkelingen sinds 1 januari 2015.' *Algemeen Financieel Tijdschrift*, nr. 12, pp.: 4–51.

Porteous, N. L. (2012). 5. La construction du modèle logique d'un programme. In C. Dagenais & V. Ridde (Red.), *Approches et pratiques en évaluation de programmes* (pp. 89–107). Presses de l'Université de Montréal. <https://doi.org/10.4000/books.pum.5976>

Robben, L-L., Van den Heede, A., Van Lancker, W., (2018). *De lage middenklasse in België*. Leuven, België: Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO).

Romainville, A. (2010). Wie is gebaat bij de beleidsmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning in Brussel ondersteunen? *Brussels Studies*. <https://doi.org/10.4000/brussels.741>

Strategie 2025 voor Brussel. Geraadpleegd via: <https://strategie2025.brussels/wp-content/uploads/2018/09/Strategie-2025-Pijler.pdf>.

Strategie GO4BRUSSELS 2030. Geraadpleegd via: <https://www.brupartners.brussels/nl/strategie-2030-go4brussels2030>

Te Braak, P., Minnen, J., Glorieux, I., Surkyn, J., Janssens, R., (2019). 'BRUXODUS-Survey. Technisch rapport'. Brussel: Vakgroep Sociologie, Onderzoeksgroep TOR.

Van den Broeck, K., & Winters, S. (2017). *Denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit* (p. 102). KU Leuven HIVA ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING.

Vastmans, F., & Buyst, E. (2014). *Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 3. Impact op de woningprijs* (p. 27). Steunpunt Wonen.

Vanneste, D., Thomas, I., Goossens, L., (2007). *Woning en woonomgeving in België*. Brussel, België: FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie.

Verdonck, M., Taymans, M., Van Droogenbroeck, N., (2012). 'Evolutie, kenmerken en verwachtingen van de Brusselse middenklasse'. *Cahiers van het BISA*, nr. 3.

Verhoest, P., Bauwens, J., te Braak, P., Mostmans, L., (2018). 'One City, Different Views: Perceptual Frames of Life in Brussels'. Brussel: Vakgroep Sociologie, Onderzoeksgroep TOR.

Xhignesse, G., & Verbist, G. (2019). An assessment of the spatial efficiency of tax benefits for home mortgages in Belgium. *Housing Studies*, 1–27. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1562057>

## 11. Annexes

- A. Overzicht ordonnanties m.b.t. de wijzigingen van het abattement op de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- B. Historisch overzicht van de registratierechten en van de woonbonus in de 3 Belgische gewesten
- C. La notion de logique d'intervention d'une politique et ses objectifs
- D. Les conditions d'éligibilité avant et après réforme.

## A. Overzicht ordonnanties m.b.t. de wijzigingen van het abattement op de registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ordonnantie	20/12/2002	10/02/2006	22/11/2012	12/12/2016	14/12/2017
Inwerkingtreding	1/01/2003	15/02/2006	1/01/2013	1/01/2017	1/01/2018
<b>Bedrag van het abattement:</b>	Art. 46bis. Voor wat betreft de verkopeningen, wordt de belastbare grondslag [...], verminderd met 45 000 euro in geval van verkrijging door een <b>natuurlijke persoon</b> van de geheelheid in <b>volle eigendom</b> van een <b>geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger</b> . Hetzelfde abattement is van toepassing in geval van verkrijging door meerdere natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot gemeenschappelijke hoofdverblijfplaats van de verkrijgers.	[...] de woorden " 45 000 euro " vervangen door de woorden " 60 000 euro "		[...] het cijfer " 60 000 " vervangen door het cijfer " 175 000 " [...]. wordt aangevuld met de volgende zin : "Dit abattement kan slechts worden toegepast indien het bedrag waarop het recht, overeenkomstig de voorgaande artikelen, moet worden vereffend 500 000 euro niet te boven gaat."	
	Het abattement wordt op 60 000 euro gebracht wanneer de verkrijging een onroerend goed betreft dat ligt binnen een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing [...]	[...] de woorden " 60 000 euro " vervangen door de woorden " 75 000 euro "		[...] lid wordt opgeheven	

Ordonnantie	20/12/2002	10/02/2006	22/11/2012	12/12/2016	14/12/2017
Inwerkingtreding	1/01/2003	15/02/2006	1/01/2013	1/01/2017	1/01/2018
Toepasselijkheid op bouwgrond:	De vermindering van de belastbare grondslag geldt niet voor de verkrijging van een bouwgrond. Deze uitsluiting geldt niet voor de verkrijging van een appartement in aanbouw of een appartement op tekening.				[...] de vermindering van de belastbare grondslag bij de aankoop van een bouwgrond is beperkt tot een bedrag van 87 500 euro wanneer het bedrag waarop het recht vereffend zou moeten worden [...] niet hoger is dan 250 000 euro. [...] de aankoop van een huis of een appartement in aanbouw of op plan niet beschouwd als de aankoop van een bouwgrond."

Ordonnantie	20/12/2002	10/02/2006	22/11/2012	12/12/2016	14/12/2017
Inwerkingtreding	1/01/2003	15/02/2006	1/01/2013	1/01/2017	1/01/2018
<b>Voorwaarden:</b>	1° de verkrijger mag op de datum van de overeenkomst tot verkrijging niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd [...]				
	2° [...] de verkrijgers moeten:				
	2°, a) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid				
	2°, b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar na : - ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden; - ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers	[...] 2°, b), wordt vervangen als volgt : b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed: <b>- indien het een bestaande woning betreft, binnen twee jaar na :</b> - ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft [...] - ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie [...] <b>- indien het een appartement in aanbouw of een appartement op tekening betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum. "</b>			In het vijfde lid, 2°, b) van hetzelfde artikel, worden de woorden " - indien het een appartement in aanbouw of een appartement op plan betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum " vervangen door de woorden " - <b>indien het een bouwgrond, een huis of een appartement in aanbouw of op plan betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum "</b> .
2°, c) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen			[...] rubriek 2°, punt c), [...] " het Brussels Hoofdstedelijk Gewest " vervangen door [...] " het verkregen onroerend goed ";		

## B. Historisch overzicht van de registratierechten en van de woonbonus in de 3 Belgische gewesten

Tabel A: Historisch overzicht van de registratierechten in de 3 Belgische gewesten

	<u>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</u>	<u>Vlaams Gewest</u>	<u>Waals Gewest</u>
<b>Van 30/11/1939 tot en met 31/12/2001:</b> Inning en bepaling van de heffingsgrondslag, tarieven, vrijstellingen en verminderingen op federaal niveau <sup>28</sup>	- Sinds 1939 bedragen de registratierechten 12,5 % en - Geldt het verlaagd tarief van 6 % voor bescheiden woningen.		
<b>Van 01/01/2002 tot en met 31/12/2014:</b> - Inning op federaal niveau - Gewesten bepalen heffingsgrondslag, tarieven, vrijstelling en verminderingen	<b>01/01/2002 – behoud voorgaande tarieven</b> <b>Vanaf 01/01/2003</b> - Registratierechten bedragen 12,5 % - Afschaffing verlaagd tarief voor bescheiden woning - Abattement van € 45 000 / € 60 000 in prioritaire zones <sup>29</sup> <b>Vanaf 15/02/2006</b> Verhoging abattement tot € 60 000 / € 75 000 in de prioritaire zones	<b>1/01/2002</b> - Registratierechten bedragen 10 % + verlaagd tarief voor bescheiden woning (5 %) - Invoering van de meeneembaarheid van registratierechten - Abattement van € 12 500  <b>01/01/2007</b> Verhoging abattement tot € 15 000  <b>1/01/2009</b> - Verhoging abattement tot € 25 000 / € 35 000 bij bescheiden woning - Invoering renovatieabattement	<b>01/01/2002 – behoud voorgaande tarieven</b>
<b>Vanaf 01/01/2015:</b> - Ook de inning van registratierechten kan gewestelijk gebeuren <sup>30</sup>	<b>01/01/2015 – behoud voorgaande tarieven en abattementen</b>  <b>01/01/2017</b> Verhoging abattement tot € 175 000, zonder onderscheid qua ligging	<b>01/01/2015 – behoud voorgaande tarieven en abattementen</b>   <b>01/06/2018</b> - Verlaging registratierechten tot 7 % / tot 6 % bij	<b>01/01/2015 – behoud voorgaande tarieven</b>   <b>1/01/2018</b> Invoering abattement van € 20 000

<sup>28</sup> Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, vervat in het Koninklijk Besluit van 30 november 1939.

<sup>29</sup> Dit wordt ook de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR) genoemd. Deze perimeter werd gedefinieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Zie voor meer info: [http://stedelijke-ontwikkeling.irisnet.be/nl/contact-center/kopen/perimeter-rvohr?set\\_language=nl](http://stedelijke-ontwikkeling.irisnet.be/nl/contact-center/kopen/perimeter-rvohr?set_language=nl)

<sup>30</sup> Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest gebeurt de inning van de registratierechten tot op heden (01/01/2020) door de Federale Overheidsdienst Financiën. Voor het Vlaams Gewest nam de Vlaamse Belastingdienst op 01/01/2015 de inning van de registratierechten over van de FOD Financiën (Peeters & Smet, 2015).

		<p>investering energetische renovatie / tot 1 % bij aankoop erfgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abattement bij bescheiden woning (€ 200 000 / € 220 000 in kernsteden en Vlaamse Rand) van € 80 000</li> </ul>	
		<p><b>01/01/2020</b></p> <p>Verlaging registratierechten tot 6 % / tot 5 % bij investering energetische renovatie</p>	
		<p><b>01/01/2022</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution des droits d'enregistrement de 6% à 3% pour l'habitation propre et unique.</li> <li>- En cas de rénovation énergétique complète, le taux passe de 5% à 1%.</li> <li>- Pour les acheteurs qui possèdent déjà un autre bien en pleine propriété, les droits d'enregistrement sont augmentés de 10% à 12%</li> <li>- augmentation de l'abattement pour habitation modeste à 93 333 euros pour des habitations de maximum 220.000 euros et 240.000 euros (villes-centres et communes de la périphérie flamande autour de Bruxelles), soit une réduction de maximum 2 800 euros.</li> <li>- suppression progressive de la portabilité des droits d'enregistrement car non compatible avec le nouveau régime (suppression totale prévue pour le 01/01/2024)</li> </ul>	

Tabel B: Historisch overzicht van de woonbonus in de 3 Belgische gewesten

	<u>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</u>	<u>Vlaams Gewest</u>	<u>Waals Gewest</u>
<b>01/012005 – 31/12/2014:</b> Woonbonus is federale regeling	Voor hypothecaire leningen met een looptijd van minimaal 10 jaar, afgesloten in de periode 2005-2014, ter aanschaffing van de eigen (en enige) woning, geniet men een belastingvermindering.		
<b>Vanaf 01/01/2015:</b> Gewesten zijn bevoegd voor woonbonus	<b>01/01/2015</b> Behoud van de woonbonus	<b>01/01/2015</b> Behoud van de woonbonus	<b>01/01/2015</b> Behoud van de woonbonus
	<b>01/01/2017</b> Woonbonus wordt afgeschaft	<b>01/01/2016</b> De woonbonus, voor leningen afgesloten tussen 01/01/2016 en 31/12/2019, wordt omgevormd tot de geïntegreerde woonbonus <sup>31</sup>	<b>01/01/2016</b> De woonbonus wordt vervangen door de wooncheque – of in het Frans 'Chèque Habitat' – een nieuw fiscaal voordeel op hypothecaire kredieten met een looptijd van minstens 10 jaar <sup>32</sup> .
		<b>01/01/2020</b> Woonbonus wordt afgeschaft	

<sup>31</sup> Voor meer informatie over de geïntegreerde woonbonus, zie: <https://www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus>

<sup>32</sup> Voor meer informatie over de "chèque-habitat", zie: <https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-du-cheque-habitat>

## C. La notion de logique d'intervention d'une politique et ses objectifs

Lors d'une l'évaluation d'impact sur les publics-cibles, il importe d'identifier les objectifs et ambitions de la politique, par exemple, sous la forme d'un schéma permettant une représentation visuelle des principaux éléments de la politique publique analysée.

Ce travail de schématisation peut être réalisé par l'évaluateur s'il n'a pas été mené préalablement par les acteurs qui ont élaboré la politique publique analysée. Cette formalisation est essentielle pour comprendre les différentes hypothèses entre les actions concrètes et les effets attendus car c'est sur cette base que l'évaluateur pourra tester si les effets attendus se sont bien réalisés.

Ce travail est aussi appelé « reconstruction de la théorie de la politique publique » ou encore « reconstruction de la logique d'intervention d'une politique publique ».

### Encadré : Lecture d'une logique d'intervention

Les principaux éléments d'un modèle logique sont :

- le public-cible (« qui ? ».) ;
- les composantes de la politiques publiques mise en œuvre (dont notamment les administrations qui interviennent dans la mise en œuvre, les activités mises en œuvre, les autres ressources) ;
- les réalisations (« quoi ? ».) ;
- et les résultats finaux (« pourquoi ? »). Ces résultats finaux sont obtenus grâce à des effets qui peuvent être décomposés en premier niveau de résultat (résultats immédiats ou directs) et deuxième niveau de résultat (résultats indirects ou à moyen terme). Ces résultats intermédiaires répondent à la question « et alors ? » mais leur niveau relève davantage de la séquence que de la durée (Porteous, 2012).

Le modèle logique peut aussi être enrichi par la présentations des effets non-souhaités et inattendus.

### 1. Collecte d'information

Pour élaborer le modèle logique de la présente politique, l'IBSA a réalisé une étude de la littérature et une analyse documentaire, ainsi que des entretiens avec les parties prenantes. Cette partie présente la collecte d'information menée pour élaborer le modèle logique de la mesure qui est évaluée. Les limites de ce travail de schématisation sont ensuite exposées.

#### 1.1. Analyse documentaire

Afin de reconstruire la logique d'intervention de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement, un travail de consultation des documents a été réalisé. Les sources écrites consultées comprennent principalement :

- les textes légaux, ordonnances et arrêtés, fixant le cadre de la mesure analysée ;
- les documents parlementaires y liés, qu'il s'agisse des débats relatifs à l'adoption d'une ordonnance ou les questions et interpellations liées à la thématique étudiée ;

- les travaux préparatoires produits par la Task Force constituée pour accompagner le Gouvernement bruxellois dans l'élaboration de la réforme fiscale bruxelloise ;
- et les analyses et la littérature scientifique sur la fiscalité immobilière, les outils fiscaux et les politiques liées à l'acquisition d'un logement en Région bruxelloise.

Ces analyses documentaires ont permis d'élaborer un premier schéma d'une logique d'intervention pour la politique analysée.

## 1.2. Entretiens avec les parties prenantes

Afin de bien cerner le public cible, de comprendre le contexte dans lequel la politique publique a été élaborée et de délimiter les objectifs de celle-ci, l'IBSA a organisé six entretiens avec des parties prenantes qui ont suivi de près la réforme fiscale, et plus particulièrement la réforme de la fiscalité immobilière<sup>33</sup>.

L'IBSA s'est entretenu avec :

- des représentants du Ministre bruxellois des Finances et du Budget (M. Gatz) impliqué dans la réforme fiscale qui a été adoptée ;
- des représentants de Bruxelles Fiscalité. Bruxelles Fiscalité assurait, entre autres, le soutien administratif de la Task Force chargée de préparer la réforme fiscale. Bruxelles Fiscalité a également contribué au rapport final de la Task Force, formulé plusieurs propositions et accompagné le parcours législatif (rédaction de texte notamment) de la réforme pour les matières qui relevaient de sa compétence ;
- un représentant de la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot), membre de la Task Force chargée de préparer la réforme fiscale ;
- un professeur de droit fiscal et de finances publiques ayant participé à la Task Force ;
- des représentants du cabinet du Ministre-Président bruxellois (M. Vervoort), étroitement associés à la réforme fiscale.
- des représentants de Brupartners. Brupartners (l'ancien Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale) a été sollicité en 2015 et 2016 pour rendre des avis sur la réforme fiscale (notamment sur l'ensemble de décisions de principe prises par le Gouvernement bruxellois sur la base des travaux de la Task Force).

L'option qui a été retenue pour ces entretiens était d'interroger des acteurs qui ont participé à l'élaboration de la politique publique analysée afin de recueillir leurs perceptions sur les objectifs, les résultats et les hypothèses attendues par la réforme réalisée au niveau de l'abattement des droits d'enregistrement.

---

<sup>33</sup> En raison de la pandémie de Covid-19, les entretiens ont eu lieu par vidéoconférence.

### Encadré : La Task Force réforme fiscale

La réforme fiscale de la Région bruxelloise a été préparée par une Task Force. Il s'agissait d'un groupe de travail constitué d'experts académiques et d'acteurs de terrain, organisé en 2015 par le cabinet du Ministre du Budget (M. Vanhengel à l'époque), en exécution de l'accord de Gouvernement. Son objectif était de soutenir la réforme fiscale en travaillant en toute indépendance (c'est-à-dire sans ingérence politique). Structurée en 7 groupes de travail (dont un directement sur l'adaptation des droits d'enregistrement), la Task Force a ensuite remis un rapport au Gouvernement bruxellois. Ce rapport comprenait un grand nombre de propositions de réforme fiscale solidement étayées (notamment sur la fiscalité immobilière) et de simulations techniques selon différents scénarios, devant guider l'élaboration de la réforme fiscale. Beaucoup de ces propositions ont été reprises intégralement dans les textes législatifs tandis que d'autres ont été modifiées ou rejetées. Les deux propositions qui sont au centre de cette évaluation ont directement été discutées par la Task Force : la suppression du bonus logement et la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement.

Pour cela, les sujets suivants ont été abordés, entre autres, lors de chaque entretien :

- l'élaboration de la politique (le fonctionnement de la Task Force, les mesures et conditions finalement retenues pour bénéficier de l'abattement) ;
- les avantages et les limites de la politique telle que menée en RBC avant réforme fiscale et ce qui a conduit à modifier ces conditions après réforme ;
- les objectifs poursuivis par la politique avant la réforme fiscale ;
- les objectifs de la réforme fiscale qui ont conduit à la révision de l'abattement ;
- la logique d'intervention avant réforme et celle attendue après réforme ;
- et le(s) public(s) cible(s) de la politique.

### 1.3. Limites liées à la reconstruction du modèle logique et à son utilisation

La méthode employée pour reconstruire le modèle logique de la réforme de l'abattement des droits d'enregistrement permet de schématiser les liens identifiés entre les ressources et les actions mises en œuvre, ainsi que les résultats attendus par les acteurs politiques et administratifs. Cette méthode présente cependant plusieurs limites.

Tout d'abord, **le modèle logique élaboré n'a pas vocation à être exhaustif** : il contient principalement les effets/résultats attendus décrits dans les documents consultés et cités par les acteurs avec lesquels l'évaluateur s'est entretenu. Il existe encore d'autres effets possibles qui ne sont pas directement formalisés dans notre modèle ou des éléments contextuels qui échappent à l'action de la politique publique analysée (par exemple, l'évolution des prix de l'immobilier – voir point 5.8.). L'objectif principal du modèle logique n'est toutefois pas d'établir un aperçu de l'ensemble des effets possibles mais **d'identifier les principaux effets attendus ou désirés, ainsi que les principaux effets inattendus.**

Ensuite, le modèle logique élaboré dans le cadre de la présente évaluation **reflète le contexte tel qu'il était au moment de l'élaboration de la politique publique** analysée. Ce contexte évolue avec le temps et des nouveaux effets peuvent apparaître. L'approche retenue ne permet pas de mettre en avant cette dynamique.

Par ailleurs, le modèle logique élaboré reflète aussi les **visions des acteurs interrogés : acteurs de la sphère politique, experts, représentants des partenaires sociaux et des administrations qui mettent en œuvre la politique analysée**. Si l'évaluateur avait interrogé d'autres acteurs ou avait construit son modèle logique uniquement sur base d'une analyse documentaire, d'autres visions seraient ressorties. Concrètement, dans l'analyse documentaire menée, il est apparu en matière d'objectifs attendus que l'abattement des droits d'enregistrement est une mesure fiscale qui permet de diminuer les frais directs d'achat. Ceci permettrait aux acheteurs de disposer d'un budget pour rénover leur logement. Cet objectif a par exemple été testé en entretien mais n'a pas été confirmé par les acteurs. Autre exemple, le soutien au secteur de la construction pouvait aussi être un objectif de cette mesure, ce qui n'est pas non plus ressorti de nos entretiens. Du fait que l'approche retenue vise à reproduire les hypothèses sous-tendant l'intervention, ces derniers objectifs ont été retirés du modèle logique élaboré car ils ne reflétaient pas la vision des pouvoirs publics.

Enfin, le modèle logique élaboré reprend de manière très simple des liens causals dans une approche essentiellement attributive<sup>34</sup>. Or, **la mesure analysée contribue au changement de comportement**, il ne le détermine pas. Il est de ce fait **difficile d'isoler l'impact d'une mesure spécifique**, alors que c'est la fiscalité dans son ensemble, tant au niveau régional (qui est le niveau évalué) qu'à d'autres niveaux de pouvoir (local, fédéral), qu'il faudrait pouvoir évaluer quand on analyse un changement de comportement. Aussi, il est difficile de pouvoir tenir compte de l'ensemble de ces éléments, d'autant plus que la disponibilité des données et leur accessibilité sont des enjeux majeurs qui déterminent la faisabilité d'un tel projet.

L'évaluateur doit ainsi jongler avec ces différentes limites liées au modèle logique pour proposer un projet qui soit tout de même évaluable de manière pragmatique.

## **2. La logique d'intervention de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement - Point de départ de la réforme (1)**

Une première version de la logique d'intervention a été élaborée sur base de l'analyse documentaire. Ce schéma a ensuite été « testé » lors des entretiens avec les parties prenantes et modifié pour aboutir au schéma présenté ci-après. La confrontation entre les deux schémas montre les objectifs qui ont été poursuivis par les décideurs. D'autres objectifs, établis sur base d'autres hypothèses auraient ainsi été possibles et auraient orienté *de facto* la politique publique élaborée. À noter que tous les objectifs ne se prêtent pas à une mesure quantitative avec des indicateurs. L'IBSA a reproduit ce schéma, repris en annexe, pour montrer les aspects cumulatifs qui pourraient être considérés dans le cadre de l'élaboration d'une politique fiscale visant à lever les freins à l'acquisition d'un bien immobilier. Dans la suite de la présente évaluation, seul le schéma logique qui reprend les objectifs poursuivis par les pouvoirs publics bruxellois est commenté et est repris ci-après.

Dans les sections suivantes, les éléments repris dans la logique d'intervention ont été encadrés et mis en gras pour faciliter la lecture.

---

<sup>34</sup> La logique d'intervention présente, en effet, un lien direct entre réalisations et résultats. Une approche attributive vise à confirmer une relation causale entre les changements observés (ou ce que l'on s'attend à observer) et une action spécifique (OECD, 2002). Une approche contributive visera davantage à considérer l'ensemble des facteurs pouvant influencer les résultats et à en délimiter les effets imputables à l'intervention publique.

Pour commencer l'explication de la logique d'intervention, il est important de rappeler ce qui a motivé le changement, et donc l'élaboration de la réforme. L'objectif de cette section est de **présenter, de façon séquentielle les principaux constats qui ont mené les pouvoirs publics à agir** et donc à amorcer la réforme de l'abattement.

Suite à régionalisation de la fiscalité immobilière en 2015 (voir annexes pour la description du bonus logement et sa mise en œuvre avant la réforme), la RBC devient l'autorité compétente pour régler le bonus logement, mais c'est également à elle d'en assumer les coûts. Dans son accord de majorité 2014-2019, le GRBC garantit le maintien du système mais prévoit également son évaluation dans le cadre de la réforme fiscale.

**L'idée de base des réalisations sur lesquelles est centrée cette politique :**  
**Le bonus logement ne faciliterait pas l'accès à la propriété et est difficilement tenable pour le budget régional.**  
**- Cette mesure doit donc être supprimée et remplacée par un autre instrument fiscal ayant la même finalité.**  
**- Les décideurs politiques ont également recherché la simplicité et la transparence à cet égard.**

*Pour information : les parties encadrées dans ce texte sont reprises dans le schéma de la logique d'intervention*

Le **bonus logement** avait pour objectif de favoriser l'accès à la propriété. Toutefois, la littérature indique que cette mesure de soutien **n'aurait pas eu l'effet escompté** (c'est-à-dire, rendre les logements plus accessibles) et aurait même contribué à faire augmenter les prix du marché acquisitif (voir, par exemple, Hoebeeck et Smolders, 2014 ; Bernard, 2015 ; Van den Broeck & Winters, 2017). Le rapport de la Task Force arrivait d'ailleurs à la même conclusion.

Plusieurs études (portant sur le bonus logement comme mesure fédérale) mentionnent les effets suivants :

- La durée d'emprunt se serait allongée en raison de la possibilité de déduire le bonus logement sur l'ensemble de la durée du prêt. Cet allongement aurait surtout contribué à augmenter la capacité d'emprunt et fait grimper les prix du marché acquisitif par effet de capitalisation (Hoebeeck et Smolders, 2014 ; Bernard, 2015).
- La déductibilité fiscale du bonus logement aurait incité les acheteurs à contracter un prêt hypothécaire même s'ils n'en avaient pas besoin afin de pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal (Van den Broeck & Winters, 2017 ; Bernard, 2015).
- Le bonus logement était plus favorable aux couples qu'aux personnes seules puisqu'il était accordé par contribuable (Van den Broeck & Winters, 2017 ; Bernard, 2015).
- Les avantages du bonus logement fédéral (analyse sur les années 2005-2014 pour la Région flamande) ne semblaient pas être répartis équitablement entre les classes de revenus puisque la majorité de l'avantage total était surtout utilisé par les revenus les plus élevés (Heylen, 2020, Van den Broeck & Winters, 2017).

En outre, le bonus logement ne réduit pas le coût « initial » de l'achat d'un bien immobilier, contrairement à l'abattement sur les droits d'enregistrement. En effet, l'acheteur ne bénéficie du bonus logement que l'année qui suit l'achat de l'habitation (via sa déclaration fiscale). L'avantage est également étalé dans le temps : les acheteurs bénéficient chaque année de la réduction d'impôt (maximum 1 560 euros), perdant progressivement le lien avec l'achat du bien. Pour les experts de la Task Force, cet avantage pouvait davantage être considéré comme un « petit extra » pour les dépenses courantes du ménage qu'une aide à l'achat d'un bien immobilier.

Enfin, selon les acteurs interrogés, si la politique était restée inchangée, **la Région bruxelloise risquait un dérapage financier** : le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la sixième réforme de l'État a transféré la compétence en matière de bonus logement du niveau fédéral au niveau régional. Vu son effet cumulatif, à politique inchangée, le poids du bonus logement allait devenir considérable dans les charges du budget de la RBC. Ainsi, les experts de la Task Force ont considéré que les dépenses fiscales pour les habitations propres coûteraient 145,5 millions d'euros au budget régional en 2017 pour grimper à 173,8 millions en 2021. Au contraire, sa suppression devait libérer progressivement plus de 18 millions d'euros cumulés par an à partir de 2017, soit près de 90 millions d'euro en 2021, d'après leurs estimations réalisées sur base des chiffres de 2014 (Rapport final de la Task Force, 2015 pp. 15 et 52).

Le transfert du bonus logement aux régions a donc donné à la Région bruxelloise l'occasion de réformer en profondeur sa fiscalité immobilière. La Région a donc rationnellement supprimé une mesure qu'elle estime coûteuse et jugée peu efficace, et a choisi de renforcer une mesure déjà existante plutôt que d'en créer une supplémentaire, à savoir l'abattement des droits d'enregistrement (de 60 000/75 000 euros) qui existait déjà à l'époque (cf. point 2 pour l'historique des droits d'enregistrement et leur mise en œuvre en RBC). Les droits d'enregistrement peuvent être considérés comme un impôt réel non lié à la capacité contributive personnelle. Considérant les prix élevés de l'immobilier en RBC (par rapport aux autres régions) et les droits d'enregistrement élevés, l'abattement est considéré comme un outil permettant de traiter directement un frein à l'acquisition via une réduction des frais d'achat.

### 3. Public(s)-cible(s) de l'abattement réformé sur les droits d'enregistrement

Les textes de la réforme fiscale présentent le public éligible, mais les entretiens et la revue de la littérature ont permis de mettre au jour d'autres publics : le public lésé par la réforme et le public cible de l'abattement réformé.

Pour rappel, l'annexe D. décrivait le « **public éligible** ». Il s'agit du public qui peut bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement selon les conditions prévues par les prescriptions légales. Les modalités d'octroi de l'abattement étaient très larges avant 2017 et ont changé de manière importante après la réforme du fait du plafonnement de la base imposable (qui ne peut pas dépasser 500 000 euros).

La réforme modifie par conséquent le public qui peut bénéficier de l'abattement (voir tableau suivant).

	AVANT 2017	APRÈS 2017
Qui est éligible ?	Toute personne physique remplissant les conditions de propriété et de domiciliation.	Toute personne physique remplissant les conditions de propriété et de domiciliation.
Exception :	aucune (mais effet zonal hors/en zone EDRLR)	Les acheteurs qui achètent un bien dont la base imposable dépasse 500 000 euros.

L'annexe D résume également les différentes conditions d'éligibilité à l'abattement et au bonus logement, avant et après réforme.

#### 3.1. Public lésé suite à l'entrée en vigueur de la réforme fiscale bruxelloise

La suppression du bonus logement signifie que les deux catégories d'acheteurs suivantes, entre autres, ne peuvent plus profiter d'une mesure de soutien lors de l'achat d'un bien immobilier dans la Région de Bruxelles-Capitale, alors qu'ils pouvaient encore bénéficier du bonus logement et/ou de l'abattement des droits d'enregistrement avant 2017 :

- Les personnes qui achètent une nouvelle construction dans la Région de Bruxelles-Capitale (pouvaient bénéficier du bonus logement)
- Les personnes qui achètent une habitation de plus de 500 000 euros dans la Région de Bruxelles-Capitale (pouvaient bénéficier du bonus logement et de l'abattement des droits d'enregistrement)

### 3.2. Public cible

**Le « public éligible » à l'abattement n'est cependant pas identique au « public cible » de la politique.**

Si le public-cible n'est pas clairement identifié dans les documents programmatiques, le travail de l'évaluateur consiste à l'identifier. Cette étape est importante étant donné que l'évaluation vise à comprendre si les effets attendus ont bien touché le public ciblé par les pouvoirs publics. Pour répondre à cette question l'évaluateur doit donc réaliser cette étape d'identification.

#### **Encadré : définition de la notion de « public-cible »**

« Le(s) groupe(s) ou le public-cible(s) sont les personnes, groupes ou organisations auxquels les services offerts par la politique sont destinés. Il s'agit donc des clients, bénéficiaires, groupes de population, etc., qui sont considérés comme « prioritaires » ou, autrement dit, du public-cible de la politique. Ils peuvent être définis par des caractéristiques sociodémographiques (telles que l'âge, le revenu, l'activité, la langue, la situation géographique, etc.) » (Porteous, 2012).

Dans le cas de l'abattement sur les droits d'enregistrement, le public-cible n'est pas clairement défini, même si des indications par rapport au public-cible sont identifiables dans les documents consultés par l'évaluateur. Ainsi, selon Romainville (2010), l'aide publique accordée aux ménages pour l'acquisition d'un bien immobilier vise **deux populations différentes** :

3. D'une part, elle soutient les ménages qui, **faute de ressources financières suffisantes**, n'ont pas accès au marché acquisitif bruxellois et sont donc contraints de louer ;
4. D'autre part, elle s'adresse aux **ménages de la classe moyenne qui achètent souvent une maison en périphérie de Bruxelles** (ou plus loin de la Région bruxelloise) dès qu'ils ont suffisamment de moyens. Ces ménages ont certaines exigences en termes de confort et/ou de cadre de vie, mais n'ont pas les moyens d'acheter le type de logement correspondant en Région de Bruxelles-Capitale. Ils disposent cependant de ressources financières suffisantes pour acheter ce type de bien en périphérie.

Quelques nuances s'imposent toutefois :

- **Tout le monde ne souhaite pas devenir propriétaire** (que ce soit pour des raisons financières ou non). Ceci est également confirmé par l'étude réalisée par l'Observatoire des loyers (2018).<sup>35</sup>
- Le choix de l'achat d'une habitation et de son emplacement est déterminé, entre autres, par la phase du cycle de vie des personnes et des ménages, de leur histoire personnelle, de leur situation sur marché du travail et de leurs besoins spécifiques en matière de logement (Demonty *et al.*, 2018 ; Janssens, 2007). Pour Romainville (2010), **la charge fiscale découlant des droits d'enregistrement n'aurait probablement qu'une influence relative sur le choix du lieu de résidence**. Andrews et Caldera Sánchez (2011) estiment aussi que l'évolution du taux de propriété d'un pays est en partie déterminée par les caractéristiques des ménages. Cependant, selon les auteurs, une partie de l'évolution du taux de propriété peut être expliquée par les interventions des autorités.

La littérature indique donc que les outils fiscaux en matière immobilière auraient principalement un **effet contributif** dans le choix d'acquisition et de localisation des ménages. Lors des entretiens menés, tous les acteurs étaient bien conscients de la portée limitée des instruments fiscaux sur le changement de comportement du public-cible identifié.

Les entretiens menés par l'IBSA ont ensuite permis d'affiner **les caractéristiques de ce public-cible** dans le cadre de la réforme de l'abattement sur les droits d'enregistrement. Les caractéristiques du public-cible ont pu varier légèrement selon les entretiens, mais tendaient à concorder vers une classe moyenne contributrice et relativement jeune, primo-acquéreuse ou uni-propriétaire.

**Les différents entretiens avec les parties prenantes ont révélé que les publics-cibles de la politique évaluée sont les suivants :**

- **La classe moyenne** : l'approche économique étant principalement utilisée pour définir ce groupe de population, les revenus moyens, mais aussi supérieurs étaient donc cités. Bon nombre d'acteurs interrogés ont également indiqué que la politique devait surtout cibler les **personnes qui travaillent et paient des impôts en Région bruxelloise** (et « assurent » le financement de la Région), sans pour autant préciser les classes de revenu visées.
- **Les jeunes** : d'après les acteurs interrogés, plus on est jeune, plus on serait sensible aux mesures d'aide fiscales. Cela concerne essentiellement des personnes qui ont terminé leurs études et qui entament leur carrière professionnelle. Selon les interlocuteurs, ce groupe de population aurait un revenu fixe, mais ne disposerait pas encore d'une épargne importante, ce qui limite potentiellement leur accès à un emprunt hypothécaire. C'est pourquoi la politique vise notamment les primo-acquéreurs. Ici aussi, aucune borne d'âge n'a été spécifiquement citée en entretien.
- **Les primo-acquéreurs ou les uni-propriétaires** au moment de l'achat.

Vu le resserrement des conditions pour l'octroi de l'abattement, il est possible qu'une partie du public-cible, notamment les personnes qui achètent un bien de plus de 500 000 euros, ne fasse pas partie du public éligible (voir également les effets non attendus). L'un des objectifs de cette évaluation sera de mesurer cette concordance entre public-cible et public éligible.

A noter que la fixation du plafond lié au prix du logement aurait pu laisser croire que les habitants de certaines zones étaient davantage ciblés (vu, par exemple, le nombre limité de maisons unifamiliales

<sup>35</sup> Voir aussi : Xhignesse et Verbist (2019) [...] could imply that there are very few renters 'by choice' in Belgium, i.e. most renters are homeownership candidates, but some of them do not have access to the mortgage market because of their income.

en dessous de ce montant dans certains quartiers). Cependant les entretiens n'ont pas confirmé cet aspect et il n'a pas été repris dans la logique d'intervention. .

#### 4. Réalisations (2)

Les négociations dans le cadre de la réforme fiscale ont assez rapidement abouti à un consensus sur deux volets : la suppression du bonus logement et l'adaptation d'un outil fiscal déjà appliqué en RBC qui est l'abattement sur les droits d'enregistrement.

##### 4.1. La suppression du bonus logement dans la Région de Bruxelles-Capitale

Au cours de ses discussions, les cabinets ministériels et les experts de la Task Force se sont rapidement rendu compte que la suppression du bonus logement était inévitable à long terme. Dans son rapport final, elle proposait donc de supprimer le bonus logement pour les prêts hypothécaires contractés après le 31 décembre 2016. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a validé cette proposition.

Du fait de la suppression du bonus logement pour les prêts hypothécaires contractés à partir de 2017, on ne bénéficie plus – à la souscription d'un nouveau prêt hypothécaire – d'une réduction de l'impôt des personnes physiques (maximum 1507,5 euros par personne et par an).

#### **Le bonus-logement est supprimé (pour les nouveaux prêts hypothécaires)**

##### 4.2. L'abattement est augmenté et plafonné avec des conditions simples et transparentes, rendant l'achat relativement moins cher par la diminution des frais

**Cette suppression du bonus logement devait toutefois être compensée par une autre mesure ayant le même objectif : favoriser l'accès à la propriété.**

En effet, la Déclaration gouvernementale de la Région de Bruxelles-Capitale (2014 – 2019) indique qu'il y a lieu de « consentir à des efforts pour favoriser l'accès au logement ». Par conséquent, si une mesure (considérée comme peu efficace) visant à promouvoir cet accès est « supprimée », elle doit être remplacée par une mesure plus efficace. En outre, le but est également de **rendre le système fiscal bruxellois moins complexe, mais aussi plus transparent, équitable et intéressant**. Compte tenu, entre autres, de cette volonté de simplicité, il a été décidé d'adapter une mesure fiscale existante (et donc de ne pas en élaborer de nouvelle, également pour des questions de faisabilité administrative).

Dans ce cadre, les experts privilégient un mécanisme clair et facile à mettre en œuvre : l'augmentation de l'abattement existant des droits d'enregistrement, rendue possible sur le plan budgétaire par la suppression du bonus logement. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a accepté cette proposition. De 60 000 euros (75 000 euros en zone EDRLR), l'abattement passe à 175 000 euros. Toutefois, il introduit également un plafond : le prix d'achat total du bien immobilier (prix et charges) ne peut pas dépasser 500 000 euros.

**L'abattement sur les droits d'enregistrement est augmenté, pour un montant plafonné. De ce fait, l'achat d'un bien immobilier dans la Région bruxelloise devient moins cher (considérant que toute chose reste égale par ailleurs) pour un ménage après le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par rapport à la période 2006 – 2016.**

## 5. Premier niveau de résultat (3)

La mise en œuvre de la politique a plusieurs effets directs et souhaités à différents niveaux. Pour rappel, les résultats répondent à la question « et alors ? » suite aux réalisations de la politique. La classification « premier » et « second » niveau de résultat correspond à la séquence des effets et s'approche d'une distinction court/moyen terme. Cependant, vu les multiplicités de temporalité des différents résultats, nous avons préféré les dénominations premier/second niveau pour éviter notamment les confusions d'une lecture verticale des résultats dans le schéma.

Nous énumérons ci-après certains de ces effets au niveau de la situation financière de la RBC et pour le public-cible, au niveau de l'accès au marché du logement et en termes de modification du comportement d'achat.

### 5.1. Résultats au niveau du budget de la Région de Bruxelles-Capitale

Les instruments fiscaux sont généralement conçus pour influencer le comportement d'un groupe particulier et découlent de la nécessité pour les autorités de disposer de revenus permettant de financer des dépenses (Van den Broeck & Winters, 2017). Selon les acteurs interrogés, la politique à laquelle est consacrée cette évaluation ne déroge pas à ce principe.

La suppression du bonus logement pour les prêts hypothécaires contractés après le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ne signifie pas que cette dépense disparaît en même temps. En effet, il est toujours possible de bénéficier de l'ancien bonus logement pour les prêts hypothécaires contractés avant cette date. Même après l'introduction de la réforme, **le bonus logement continue de représenter un coût important pour la Région bruxelloise** étant donné que cet avantage reste applicable pendant toute la durée du prêt hypothécaire (maximum 30 ans). Par contre, l'introduction d'un abattement sensiblement plus élevé (de 175 000 euros) a des répercussions immédiates sur les recettes publiques.

**En raison de la hausse de l'abattement, une transaction immobilière éligible produit moins de revenus en droits d'enregistrement pour les finances régionales**

À terme, la politique réformée aurait **toutefois un impact à tout le moins neutre voire « positif »** sur la situation financière de la Région de Bruxelles-Capitale, par rapport à la situation avant réforme :

- D'une part, les dépenses liées au bonus logement diminuent progressivement, avec l'extinction des prêts hypothécaires qui permettent de bénéficier du bonus logement.
- D'autre part, la Task Force, l'administration et les cabinets ministériels sont également partis d'un scénario dans lequel le nombre de transactions immobilières augmenterait à la suite de l'introduction de l'abattement majoré, ce qui générerait, relativement parlant, davantage de recettes provenant des droits d'enregistrement.

### 5.2. Résultats au niveau de l'accès du public-cible au marché du logement

En rendant l'acquisition d'un logement **moins onéreuse, via la baisse des frais d'acquisition**, la réforme visait à soutenir l'accès à la propriété selon plusieurs manières, qui ont été relatées par les acteurs interrogés. Ainsi, l'augmentation de l'abattement accroît de façon relative le nombre de biens accessibles (en dessous de 500 000 euros) avec le même capital de départ. Cela contribuerait également à renforcer l'accès à un crédit hypothécaire et les capacités d'emprunt des ménages, qui conditionnent également l'accès au marché du logement.

**L'accès au marché du logement est élargi (pour les logements de moins de 500 000 euros) via la baisse des frais d'acquisition :**

- **davantage de logements sont accessibles pour les mêmes fonds propres**
- **l'accès aux crédits hypothécaires est amélioré (accès élargi et meilleures conditions)**

Grâce au nouveau système, les ménages doivent apporter moins de fonds propres pour acheter un bien immobilier qu'avant 2017. Cela offre à davantage de ménages la possibilité d'obtenir un prêt hypothécaire et améliore leur position de négociation envers la banque. En effet, les banques demandent généralement que l'acheteur supporte lui-même les frais (c'est-à-dire les droits d'enregistrement et les frais de notaire et d'acte) et une partie du prix d'achat. Les banques calculent pour cela une **quotité**<sup>36</sup> de l'emprunt, à savoir le montant emprunté par rapport à la valeur du logement. Une quotité de moins de 80% est un facteur favorable à l'octroi d'un prêt, mais les banques sont généralement plus réticentes à engager un prêt pour une quotité de 100 % voire 120 %<sup>37</sup>. Autrement dit, il est souvent difficile d'emprunter la totalité des frais d'acquisition d'un bien immobilier, ce qui nécessite un minimum de fonds propres à engager.

À prix égal, davantage de ménages pourront donc envisager l'achat de ce logement : ils auront besoin de moins fonds propres pour pouvoir emprunter, ce qui augmentera l'accès à un prêt hypothécaire. En d'autres termes, certains ménages qui **n'avaient pas accès** au crédit hypothécaire avant la réforme y ont accès après.

L'abattement majoré donne accès au crédit aux personnes qui ne pouvaient pas contracter de prêt hypothécaire parce que leur épargne était trop faible. Selon certains les acteurs interrogés, cela bénéficierait surtout aux jeunes : ceux qui disposeraient d'un salaire qui leur permettrait de couvrir les mensualités d'un prêt hypothécaire, mais qui ne disposent pas du capital nécessaire pour contracter ce prêt.

Concernant les personnes qui **avaient déjà accès** au crédit hypothécaire, celles-ci voient leur capacité d'emprunt renforcée.

Pour acheter l'appartement (de notre exemple) à 210 000 euros, ces ménages pourraient, par exemple toute chose restant égale par ailleurs, après la réforme :

- emprunter un montant inférieur et/ou obtenir un taux d'intérêt plus bas (et opter soit pour une durée plus courte, soit pour des mensualités plus basses) ;
- et/ou emprunter davantage d'argent ;
- et/ou emprunter le même montant mais préserver davantage de fonds propres.

En d'autres termes, outre une position de négociation plus forte avec la banque, ce groupe a davantage de choix sur le marché de l'immobilier (puisque'il peut, par exemple, acheter un bien plus cher), et **réduit potentiellement sa perte de pouvoir d'achat** éventuellement lié à l'acquisition d'un logement en RBC.

<sup>36</sup> Pour plus de détails sur la quotité : voir [https://www.nbb.be/doc/ts/publications/fsr/fsr2020\\_rapport.pdf](https://www.nbb.be/doc/ts/publications/fsr/fsr2020_rapport.pdf)

<sup>37</sup> Depuis 2020, la Banque Nationale Belge incite d'ailleurs les établissements financiers à limiter fortement les prêts dont la quotité est supérieure à 90 %. Une marge d'appréciation est toutefois laissée pour les primo-acquéreurs pour lesquels les banques peuvent octroyer un prêt dont la quotité « serait supérieure à 90 %, et ce pour 35 % du volume total de prêts hypothécaires dans ce segment » (BNB, 2017).

### 5.3. Résultats au niveau du comportement d'achat de logement du public-cible

Étant donné leur poids relativement important dans le prix d'achat total d'une habitation, les frais d'acquisition peuvent jouer un rôle dans la capacité, mais également dans la décision de devenir ou non propriétaire. Autrement dit, la majoration de l'abattement soutiendrait davantage de ménages qui désirent « passer le pas » de la propriété. Mais l'abattement réformé inciterait également les ménages, qui voulaient de toute manière acheter un logement, à opter pour la Région bruxelloise par rapport aux autres régions.

**Par la diminution des frais d'acquisition grâce à la majoration de l'abattement sur les droits d'enregistrement, davantage de ménages décident d'acheter un logement et d'habiter en RBC**

Selon les acteurs interrogés, l'abattement réformé apporterait aux ménages un soutien supplémentaire au moment où ils en ont le plus besoin : lors de l'achat d'un logement, ils bénéficient directement d'une réduction de maximum 21 875 euros. Le bonus logement, en revanche, est considéré comme un avantage étalé sur une longue période et moins comme une aide au moment de l'achat<sup>38</sup>.

Dans cette logique, les effets de l'abattement poursuivent bien les résultats attendus repris dans l'accord de majorité 2014-2019 : « Afin de lutter contre l'exode, de maintenir et d'attirer la classe moyenne et afin de lutter contre la concurrence fiscale, un mécanisme visant à réduire davantage les droits d'enregistrement sera, selon des modalités à convenir, introduit pour l'acquisition du logement où les acquéreurs fixeront leur domicile principal durablement ».

Le poids important des frais peut également jouer un rôle dans le choix de la phase de vie où l'on devient propriétaire. C'est pourquoi, dans leur étude, Capéau, Decoster & Vermeulen (2004) évaluent l'effet de la réduction des droits d'enregistrement en Région flamande – introduite début 2002 – sur la demande du marché du logement flamand. Pour ce faire, ils ont utilisé un modèle comportemental microéconomique qui tente d'expliquer le moment optimal du premier achat dans le cycle de vie. Les résultats de la simulation montrent que la réforme des droits d'enregistrement entraîne deux effets à court terme : les ménages tendent, en moyenne, à devenir propriétaires plus tôt dans leur cycle de vie et les ménages qui seraient restés locataires avant la réforme passent le pas de la propriété. Ces deux éléments ont également été confirmés comme étant des résultats attendus lors des entretiens menés.

- **Les ménages deviennent, en moyenne, propriétaires plus tôt dans le cycle de vie.**
- **Certains ménages, qui seraient restés locataires avant la réforme, décident de devenir propriétaires**

Ces résultats concordent avec les attentes de l'accord de majorité 2014-2019 : « Des mécanismes seront envisagés pour soutenir **la première acquisition pour habitation personnelle au profit des ménages à revenus modestes et moyens** ».

<sup>38</sup> Selon de nombreux experts, le bonus logement était plutôt un « extra annuel bienvenu » et ne constituait pas une aide directe pour l'achat d'un logement.

Dans l'accord de majorité, les pouvoirs publics visaient donc la primo-acquisition pour les ménages à revenus modestes et moyens. La réforme apporte toutefois deux nuances. D'une part, l'octroi de l'abattement reste sans conditionnalité sociale, seul le plafond des 500 000 euros a été ajouté dans cette optique, non sans effets parfois indésirables (voir point 5.8.). D'autre part, si les pouvoirs publics souhaitaient viser principalement les primo-acquéreurs, le public-cible resterait néanmoins, selon les acteurs interrogés, celui de la classe moyenne contributrice, déjà propriétaire ou non. Le public éligible visé de facto par l'abattement est davantage l'uni-propriétaire (puisque l'abattement est possible via restitution) que le primo-acquéreur. Il n'en est pas moins possible d'acheter un autre bien immobilier par la suite, sans perdre l'avantage accordé pour le premier achat. Il s'agit probablement d'un effet non-souhaité de la politique. Mais le postulat reste que l'instrument fiscale incite à devenir propriétaire, car la propriété est considérée comme une forme de garantie sociale par les décideurs (voir ci-dessous).

La propriété est également considérée comme un **facteur d'ancrage durable des ménages** sur le territoire Bruxellois, pour autant que ce soit par choix et dans un logement adapté, de préférence. Or, les droits d'enregistrement (et les frais d'acquisition en général) élevés constituent des freins à la mobilité résidentielle. Comme certains de nos interlocuteurs, Zwart (2015) déclare que les taxes sur les ventes en Belgique sont très élevées par rapport aux taxes sur les transactions dans d'autres pays européens. De plus, de nombreuses recherches montrent que ces frais de transaction élevés (droits d'enregistrement, frais de notaire, etc.) peuvent provoquer un « lock-in effect » et avoir ainsi un impact négatif sur la mobilité résidentielle : les personnes auraient tendance à rester dans leur logement au lieu de déménager vers un logement mieux adapté à leurs besoins (voir entre autres Andrews & Caldera Sánchez, 2011; Van den Broeck & Winters, 2017).

On peut dès lors s'attendre à ce que l'abattement majoré des droits d'enregistrement favorise la mobilité des propriétaires. Cela permettrait aux propriétaires bruxellois, par exemple, de choisir de vendre leur habitation plus rapidement lorsqu'elle ne convient plus à leurs besoins. Cela pourrait également avoir pour conséquence d'augmenter la liquidité du marché résidentiel. Cette augmentation attendue par les interlocuteurs interrogés du nombre de transactions, toute chose restant égale par ailleurs, contribuerait alors à augmenter les revenus fiscaux, compensant partiellement la baisse des recettes pour les finances publiques dues à la majoration de l'abattement.

**Lorsque le logement ne répond plus à leurs besoins, les propriétaires-occupants bruxellois choisissent de vendre leur bien et d'en acheter un nouveau. Par-là, la liquidité du marché résidentiel secondaire augmente ou reste pour le moins stable**

S'il s'agit d'un résultat attendu, il convient toutefois de relativiser l'effet de l'abattement sur la liquidité du marché résidentiel, considérant le nombre limité de transactions (environ 2 % du stock). En effet, le nombre de transactions de biens immobiliers et résidentiels en RBC tournait autour de 11 000 transactions en 2018 et 2019 (2020 marquant une baisse significative liée à la crise sanitaire), pour un parc de logement qui peut être estimé à un peu plus de 540 000 logements en 2020 sur base de la statistique cadastrale (Statbel, 2021). De ces transactions, seules celles concernant un achat par une/des personne(s) physique(s), en pleine propriété et de moins de 500 000 euros sont potentiellement concernées par l'abattement, ce qui limite encore la proportion et l'effet potentiel sur le marché acquisitif.

## 6. Deuxième niveau de résultat (4) et résultats finaux (5)

Cette partie décrit les répercussions du premier niveau de résultats, que nous nommons simplement second niveau de résultats. Ces derniers mènent au bout du compte aux résultats finaux.

Au niveau des finances publiques, la suppression du bonus logement et son extinction progressive contribuent à une stabilisation des dépenses de l'autorité régionale à moyen-long terme.

#### **Les dépenses de la RBC au niveau du bonus-logement diminuent en raison de son extinction**

Cependant, pour le budget régional, il s'agit d'absorber les coûts à court terme de l'augmentation de l'abattement alors que les effets budgétaires liés à la suppression du bonus logement ne seraient gommés que progressivement, à moyen et à long terme. L'augmentation de l'abattement constitue, en effet, un manque à gagner direct pour les finances publiques, mais cette « perte » est sensée être compensée par d'autres mesures dans le cadre de la réforme fiscale (notamment l'augmentation du précompte immobilier et une taxation plus importante des propriétaires non-occupants) afin de **garantir la neutralité budgétaire** de la réforme. Les acteurs interrogés ont également évoqué le fait que ce manque à gagner relatif aux droits d'enregistrement devrait être partiellement compensé par une augmentation du nombre de transactions. Ce postulat a d'ailleurs été utilisé dans les simulations de la Task Force.

#### **Les recettes provenant des droits d'enregistrement baissent légèrement ou restent stables**

Ces résultats attendus sont en concordance avec l'accord de majorité 2014-2019 : « **La réforme fiscale sera réalisée, dans le respect de l'équilibre budgétaire (...), la Région souhaite optimiser ses recettes augmenter son assiette fiscale** ».

Concernant ce dernier point, par un accès facilité au marché acquisitif en Région bruxelloise, la réforme devrait contribuer à faire augmenter le taux de propriétaires-occupants. De ce fait, les revenus moyens (et supérieurs) sont attirés (ou souhaitent rester) dans la Région, ils sont aidés à y acheter une habitation et à s'y installer (durablement).

Selon les experts et nos interlocuteurs, ces catégories de revenus génèrent davantage de recettes provenant de l'impôt des personnes physiques pour la Région, augmentant par-là les recettes régionales<sup>39</sup>. Cet objectif d'augmenter les recettes de l'IPP en RBC est à mettre en lien avec la part de l'IPP attribuée par l'autorité fédérale à la RBC via le mécanisme de solidarité nationale ; Cette intervention couvre les disparités entre le produit moyen de l'IPP par habitant au niveau belge et celui au niveau régional. Ce résultat correspond également aux effets attendus par l'accord de majorité 2014-2019 : « La fiscalité sera, au contraire, repensée dans la perspective d'encourager l'installation de nouveaux habitants contributeurs en Région bruxelloise ».

#### **En augmentant le taux de propriétaires-occupants en RBC, l'abattement contribue à attirer et à ancrer les revenus moyens et élevés (établissement du domicile)**

La combinaison de ces résultats attendus (diminution des dépenses, stabilisation des recettes et augmentation de l'assiette fiscale) contribue au premier résultat final de cette logique d'intervention, qui concerne l'amélioration du budget régional.

<sup>39</sup> En 2019, les recettes fiscales provenant des impôts directs sur les ménages (tels que l'IPP), représentaient 19 % des recettes de la RBC (Source : ICN, calcul IBSA, 2021).

## Résultat final : Améliorer la situation des finances publiques de la RBC

L'augmentation du taux de propriétaires et surtout les propriétaires-occupants, devrait, selon les acteurs interrogés, **influencer positivement le risque de pauvreté de la population bruxelloise**. Ce lien causal est d'ailleurs repris dans l'accord de gouvernement 2014-2019 : « Le gouvernement soutiendra dès lors davantage l'accès à la propriété. En étant propriétaire de son logement, on dispose en effet d'une meilleure protection sociale. Les incitants fiscaux existants seront à tout le moins maintenus, et dans la mesure du possible assouplis, voire élargis. »

Lors des entretiens, les acteurs interrogés ont notamment évoqué le fait que les propriétaires qui prennent leur retraite ont un risque de pauvreté moindre que les non-propriétaires. En effet, au moment du départ à la retraite, la maison serait souvent déjà payée, de sorte que les dépenses mensuelles de logement sont très faibles.

## Résultat Final : Diminuer le risque de pauvreté en RBC

### 7. Effets non-souhaités (6)

La réforme de l'abattement aurait également entraîné une série d'effets qui n'étaient pas directement prévus ou souhaités par les décideurs politiques. Faute de pouvoir les citer de façon exhaustive, cette section reprend les principaux effets mentionnés par les personnes rencontrées en entretiens. Ceux-ci concernent particulièrement des effets de distorsion du marché de l'immobilier.

Selon la théorie de fiscalité optimale, expliquée dans les travaux de Van de Broeck et Winters (2017), les taxes sur les transactions immobilières peuvent avoir un effet important de distorsion du marché, car elles peuvent empêcher la réalisation de transactions jugées souhaitables. Les auteurs concluent que les taxes sur les transactions sont inefficaces parce qu'elles empêchent l'affectation optimale des biens immobiliers et des personnes (Van den Broeck & Winters, 2017). Il est probable que l'augmentation de l'abattement ne diminue pas nécessairement ces distorsions, voire en introduit de nouvelles par ses conditionnalités d'octroi.

Les principaux effets non-souhaités abordés ici concernent :

- les effets sur la hausse des prix de l'immobilier ;
- les effets de seuils liés aux conditions de l'abattement ;
- et l'effet de distorsion sur le marché de logements neufs et la rénovation.

#### 7.1. La hausse des prix de l'immobilier en RBC

La majoration de l'abattement des droits d'enregistrement ayant un effet positif sur le pouvoir d'achat des ménages, il serait logique de supposer que cette mesure – à l'instar d'autres avantages fiscaux en faveur du logement (tels que le bonus logement) – contribue à une hausse des prix de l'immobilier en RBC. En effet, comme l'indique également le rapport de la Task Force, il est possible que les ménages utilisent le budget supplémentaire pour consacrer plus d'argent à une habitation. C'est ce que l'on appelle l'**effet de capitalisation**. Van den Broeck et Winters (2017) citent également plusieurs études qui démontrent cet effet direct du pouvoir d'achat sur les prix des logements. Toutefois, les différentes études citées analysent principalement l'effet du bonus logement sur les prix de l'immobilier :

Étude citée	Conclusion	Quel avantage fiscal ?
Reybrouck et Valenduc (2012)	Effet direct de l'avantage fiscal sur le prix du logement	Introduction du « bonus logement »
Damen, Vastmans & Buyst (2016)	L'augmentation du pouvoir d'achat résultant de l'avantage fiscal ne peut pas entraîner d'augmentation rapide de l'offre. Les prix augmentent en conséquence	Introduction du « bonus logement »
Vastmans & Buyst (2014)	L'avantage fiscal est entièrement capitalisé	Diminution des droits d'enregistrement en Flandre et bonus logement

Ainsi, si l'effet de capitalisation se vérifie en général, on pourrait s'attendre à ce que l'augmentation de l'abattement contribue finalement à une hausse des prix de l'immobilier. Dans son avis sur la réforme fiscale, le Conseil Consultatif du Logement de la RBC avait d'ailleurs pointé ce risque (CCL, 2016), tout comme Brupartners (CESRBC, 2016). Lors des entretiens, Brupartners a également précisé sa crainte de l'impact de l'abattement sur les prix de l'immobilier, en partie pour les logements les moins chers qui sont, de fait, presque exempts de droits d'enregistrement, ce qui tendrait à augmenter la demande pour ce type de bien. Ce qui aurait pour effet de mettre cette section du marché sous davantage de pression et de pousser les prix à la hausse, ce qui viendrait alors gommer l'objectif de diminuer le pouvoir d'achat des primo-acquéreurs qui souhaitent acheter un logement en RBC (considérant que les prix de l'immobilier sont déjà plus élevés que dans les deux autres régions).

Pourtant, plusieurs experts de la Task Force affirment qu'il y a des raisons de croire que cette politique ne fera pas augmenter les prix de l'immobilier. Les experts estiment, de leur côté, que l'augmentation de l'abattement est plus efficace, par son effet immédiat, que le bonus logement ou toute autre réduction (générale) de l'impôt des personnes physiques. Ils font valoir que l'abattement éviterait l'un des principaux effets non désirés du bonus logement, à savoir l'augmentation des prix de l'immobilier :

- D'une part, il importe de relativiser l'impact de l'abattement des droits d'enregistrement sur le marché acquisitif : tous les acheteurs de biens immobiliers ne peuvent pas bénéficier de l'abattement. En 2019, environ 65%<sup>40</sup> des achats effectués par des personnes physiques bénéficieraient de l'abattement fiscal proposé en RBC. Les personnes morales n'entrent pas en ligne de compte pour l'abattement, ni les nouvelles constructions, ce qui réduirait encore la proportion de transactions immobilières concernées par l'abattement par rapport à l'ensemble du marché.
- D'autre part, il est possible que la diminution des frais d'acquisition améliore le rendement d'investissement pour un logement : un acheteur qui a pu acquérir son logement en profitant de l'abattement pourra éventuellement le mettre en vente plus tard à un prix inférieur pour obtenir le même rendement qu'une personne physique qui n'a pas pu bénéficier de l'abattement (et doit donc demander un prix de vente plus élevé pour récupérer son investissement).

<sup>40</sup> Selon le Ministre du budget (Sven Gatz), citant les chiffres du SPF Finances, un peu moins de 7 600 abattements avaient été accordés en 2019 (Question écrite n°32 d'E. De Bock à Sven Gatz concernant l'abattement des droits d'enregistrement – [Parlement Bruxellois, session 19/20](#)), sur un total d'environ 11 700 transactions (2 400 maisons et 9 300 appartements en 2019) (Satbel, 2021 – [vente de biens immobiliers par trimestre et par région](#)).

On pourrait donc conclure que, pour les raisons mentionnées ci-dessus, l'effet de hausse des prix attendu resterait limité (en tout cas plus limité que celui du bonus logement).

Enfin, selon les experts et la littérature, **il est très difficile de déterminer quels facteurs fiscaux jouent un rôle dans la hausse des prix de l'immobilier**. De nombreuses autres variables peuvent influencer ces prix (par exemple, les taux d'intérêt, l'offre de biens immobiliers, la politique fiscale des autres régions, etc.). **En conséquence, l'impact de l'abattement réformé sur les prix de l'immobilier ne sera pas directement évalué.**

## 7.2. Les effets de seuil

La réforme de l'abattement introduit deux nouveaux seuils par rapport au prix d'achat d'un bien :

- un seuil de 175 000 euros en dessous duquel aucun droit d'enregistrement n'est dû ;
- un plafond de 500 000 euros au-dessus duquel aucun abattement n'est accordé.

Par rapport au premier seuil, le rapport de la Task Force et Bruxelles Fiscalité se basaient, dans leurs simulations, sur un abattement entre 200 000 et 230 000 euros. Ce montant était fonction du prix moyen d'un logement (appartement) en RBC en 2015. L'objectif était donc de ne pas avoir à payer de droits d'enregistrement pour l'achat d'un appartement moyen. Suite aux négociations politiques et aux exigences budgétaires, ce seuil a été rapporté à 175 000 euros. Ce compromis permettait toutefois de maintenir les résultats attendus : une augmentation substantielle de l'abattement par rapport à la situation avant réforme et le remplacement de l'avantage du bonus logement avec un « soutien » direct au moment de l'achat.

Cependant, avec ce seuil, l'effet de l'abattement est proportionnellement plus important pour les petits logements et les appartements. Par exemple, pour l'achat d'un appartement de 175 000 euros, aucun droit d'enregistrement n'est dû (réduction de 21 875 euro), alors que pour l'achat d'une maison de 450 000 euros, malgré la réduction de 21 875 euros, il reste toutefois à s'acquitter de 34 375 euros en droits d'enregistrement. Cet effet de proportionnalité pourrait avoir un impact sur la demande de logements modestes et sur la division de maisons unifamiliales, par exemple.

Concernant le plafond de 500 000 euros, il n'était pas initialement prévu par les experts, mais a été ajouté suite aux négociations politiques. Les décideurs souhaitaient, en effet, limiter l'avantage, estimant qu'un ménage pouvant acheter un logement au-delà de ce plafond, n'a probablement pas besoin d'un soutien supplémentaire pour accéder à la propriété. Souhaitant davantage soutenir l'accès au logement modeste et moyen, les décideurs politiques ont également considéré, à l'époque, le nombre relativement réduit de transactions éligibles à l'abattement au-delà de ce montant.

Basé sur un compromis, ce plafond aurait toutefois des effets bien concrets, qui n'étaient pas directement envisagés lors de la réforme. Les interlocuteurs interrogés en mentionnent plusieurs :

- les modifications des prix de vente autour de ce plafond avec la disparition potentielle des biens autour de cette tranche symbolique de 500 000 euros ;
- l'augmentation possible de fraudes pour continuer à bénéficier de l'abattement (argent sous la table, vente divisée du logement et de l'annexe/garage, par exemple). Les experts mentionnent également les difficultés pratiques de contrôle en la matière ;

- Les prix moyens des biens (et en particulier pour les maisons unifamiliales ou les appartements 3 chambres) variant très fortement d'un quartier à l'autre, le plafond pourrait orienter les achats dans certains quartiers, recréant un « effet zone » qui a été supprimé avec la dernière réforme fiscale. L'abattement réformé pourrait donc « rater » une partie du public-cible, classe moyenne et aussi freiner la mobilité résidentielle ;
- une certaine contradiction entre l'objectif d'attirer des ménages contributeurs (à revenus moyens voire élevés) à s'installer en RBC et la limitation de l'incitant complémentaire pour ceux qui choisiraient d'acheter d'un bien immobilier au-dessus de 500 000 euros ;
- une absence de progressivité : une fois le seuil de 500 000 euros dépassé, tout l'avantage est « perdu » en une fois. C'est-à-dire que l'acquéreur d'un logement de 500 001 euros payera des droits d'enregistrement de 62 500 euros, alors que celui qui acquiert un logement à 499 999 euros devra payer des droits d'enregistrement sur une base de 324 999 euros (499 999 – 175 000) soit 40 625 euros. Entre les deux biens, le prix de vente ne varie que de deux euros, mais le montant des droits d'enregistrement varie, lui, de 21 875 euros.

Enfin, concernant les deux seuils, les interlocuteurs interrogés soulignent qu'ils n'évoluent pas, contrairement aux prix des logements. Cette indexation n'a initialement pas été prévue par les décideurs politiques. Selon ces derniers, une révision régulière des seuils serait envisageable, et selon les experts de la Task Force interrogés, souhaitable tous les cinq ans, notamment pour rester compétitif par rapport aux autres régions (concurrence fiscale) mais une indexation annuelle nuirait à la lisibilité de la mesure et resterait difficilement applicable en pratique, sans pour autant supprimer ces effets de seuil.

### 7.3. Le logement neuf et la rénovation

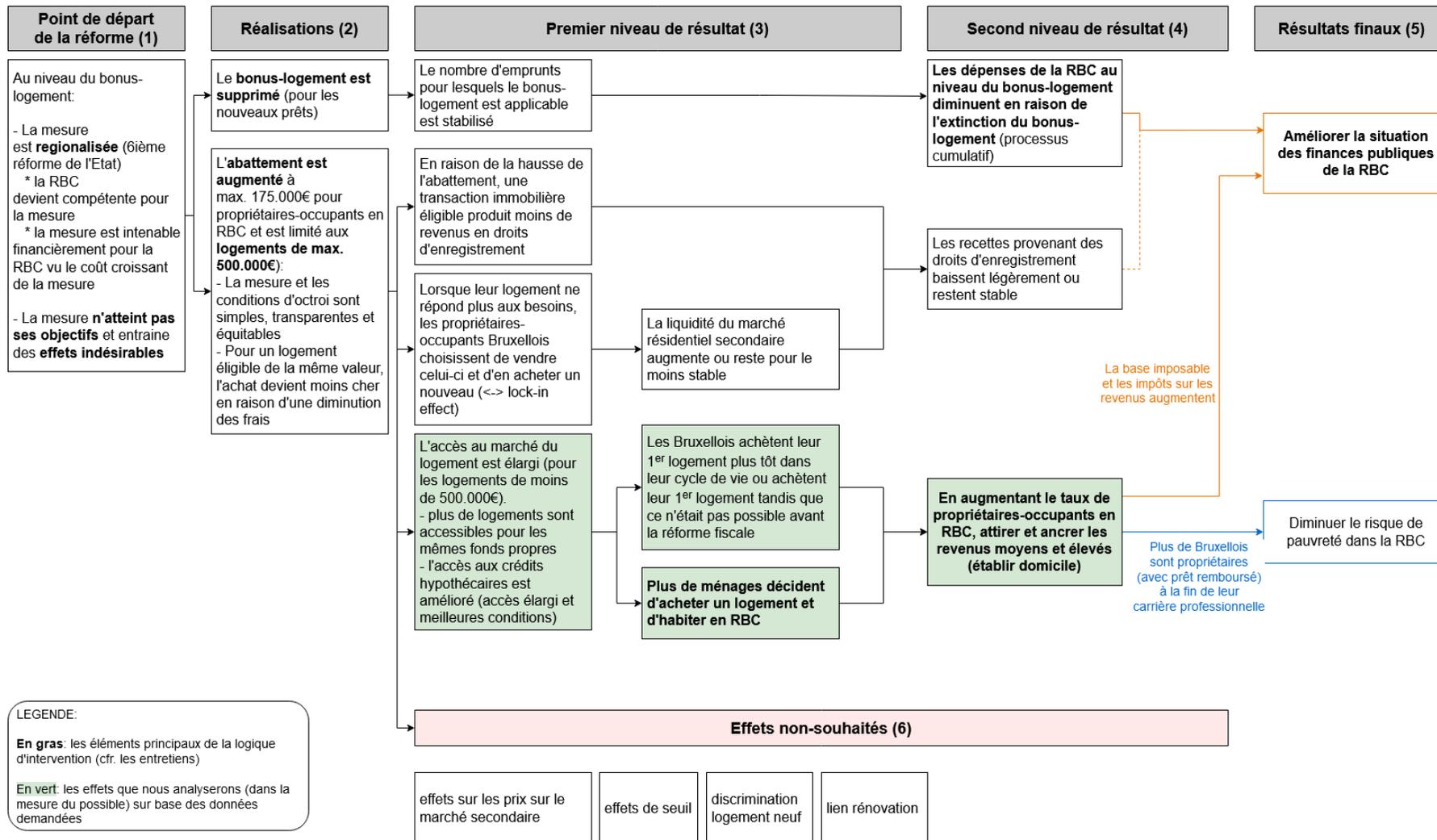
L'abattement sur les droits d'enregistrement concerne uniquement le marché secondaire et n'est **pas applicable au logement neuf**. Celui-ci tombe sous le régime TVA (21% - mais le terrain est éligible à l'abattement<sup>41</sup>). Cette différence de traitement a été principalement soulignée par Brupartners, tant lors de l'entretien que dans son avis sur la réforme fiscale (CESRBC, 2016). Contrairement au bonus logement qui ne discriminait pas le logement neuf, Brupartners estime que la réforme induit « une inégalité de coût entre l'acquisition d'un nouveau logement et l'acquisition d'un logement existant » (CESRBC, 2016). La Région n'a pas d'emprise sur le régime TVA (matière fédérale), mais Brupartners souligne également que le logement neuf ne peut pas bénéficier de réductions d'impôts ou de primes à la rénovation régionales, alors même que cela pourrait également contribuer à stimuler le secteur de la construction ainsi que l'intérêt du logement neuf pour le public ciblé.

Enfin, le dernier effet évoqué lors des entretiens concerne le **manque de lien avec la rénovation du logement**, et donc le retour potentiel de ce lien sur l'activité économique en RBC, alors que ce lien existait avec le bonus logement. Si un prêt hypothécaire (et sa déductibilité potentielle) peut couvrir l'achat d'un bien et les éventuels frais de rénovation liés, l'abattement concerne uniquement l'achat du bien immobilier et n'en diminue que les frais d'acquisition. Selon certains interlocuteurs interrogés, il ne s'agirait tout simplement pas du bon instrument. La stimulation de la rénovation serait davantage pertinente sous forme de primes, qui permettent également une conditionnalité sociale, par exemple, que sous la forme d'un instrument fiscal. Les experts ont toutefois émis l'hypothèse que

---

<sup>41</sup> A noter que l'abattement pour les terrains à bâtir a été inclus ultérieurement dans les textes juridiques, suite à des négociations, et n'était pas prévu lors de la réforme.

l'augmentation du pouvoir d'achat par le budget dégagé pourrait inciter à des investissements (supplémentaires) dans le bien acheté lui-même. Par exemple, les ménages pourraient plus rapidement envisager des rénovations (permettant d'économiser de l'énergie). En outre, on peut également penser que les propriétaires investiraient plus facilement dans leur propre habitation que les locataires. Ces deux phénomènes pourraient contribuer à améliorer la qualité du parc immobilier de la Région bruxelloise, mais n'étaient pas envisagés par les décideurs politiques lors de la réforme. Et Brupartners ne partage pas forcément ces hypothèses, arguant plutôt que l'abattement, contrairement au bonus logement, perd son effet de « retour à l'économie locale » par la stimulation du secteur de la construction via la rénovation des logements. Brupartners citait d'ailleurs le fait que la déductibilité de travaux de rénovation était auparavant possible sur base de facture, ce qui limitait le travail au noir dans ce secteur. Cet avantage a également été supprimé lors de la réforme, faisant perdre ce lien direct avec l'activité économique locale.



## D. les conditions d'éligibilité avant et après réforme

### Aankoop vóór 2017: voorwaarden om in aanmerking te komen

#### 1 koper

##### Gewestelijke woonbonus

###### Koper:

- moet een lening afsluiten
- (per inkomstenjaar) betaalt personenbelasting in België
- (per inkomstenjaar) heeft fiscale woonplaats in BHG of min. 75% inkomsten in België, waarvan grootste deel in BHG
- (op het moment van de afbetalingen) woning is eigen woning (er zelf wonen) (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (31/12 van jaar afsluiten lening) enige woning (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (voor elk inkomstenjaar, behalve aankoopjaar) enige woning is geen voorwaarde, maar extra aftrek in eerste 10 jaar van de lening

###### Onroerend goed:

- woning
- zowel onder BTW-stelsel als stelsel registratierechten

###### Lening:

- woonkrediet met hypothecaire inschrijving
- looptijd van minstens 10 jaar
- verleend door instelling in EER
- afgesloten na 31/12/2004
- voor: aankoop (volle eigendom, erfpacht of mede-eigendom), bouw of successierechten, en eventuele renovatiekosten

**1 woonbonus per kredietnemer die aan de voorwaarden voldoet én effectief de belastingvermindering indient in de belastingaangifte (per jaar waar de voorwaarden vervuld zijn)**

##### Abattement max. 60.000/75.000 euro

###### Koper:

- (bij aankoop) natuurlijke persoon
- (bij aankoop) geen eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed OF wel eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed, maar dit goed wordt verkocht (abattement door middel van teruggave)
- (na aankoop) domicilie vestigen binnen 2 (of 3) jaar
- (na aankoop) domicilie behouden gedurende minstens 5 jaar

###### Onroerend goed:

- (bij aankoop) aankoop in geheelheid en in volle eigendom
- (bij aankoop) gelegen in BHG
- (bij aankoop) enkel onder stelsel registratierechten
- (bij aankoop) verhoogd abattement indien de woning in de RVOHR ligt
- (bij aankoop) geheel of gedeeltelijk bestemd als woning

**1 abattement per aankoop indien de koper voldoet aan de voorwaarden én hij/zij effectief het abattement aanvaardt**

Mogelijk om te combineren

#### Meerdere kopers

##### Gewestelijke woonbonus

###### Kopers:

- moet een lening afsluiten
- (per inkomstenjaar) betaalt personenbelasting in België
- (per inkomstenjaar) heeft fiscale woonplaats in BHG of min. 75% inkomsten in België, waarvan grootste deel in BHG
- (op het moment van de afbetalingen) woning is eigen woning (er zelf wonen) (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (31/12 van jaar afsluiten lening) enige woning (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (voor elk inkomstenjaar, behalve aankoopjaar) enige woning is geen voorwaarde, maar extra aftrek in eerste 10 jaar van de lening

###### Onroerend goed:

- woning
- zowel onder BTW-stelsel als stelsel registratierechten

###### Lening:

- woonkrediet met hypothecaire inschrijving
- looptijd van minstens 10 jaar
- verleend door instelling in EER
- afgesloten na 31/12/2004
- voor: aankoop (volle eigendom, erfpacht of mede-eigendom), bouw of successierechten, en eventuele renovatiekosten

**1 woonbonus per kredietnemer die aan de voorwaarden voldoet én effectief de aftrek indient in de belastingaangifte (per jaar waar de voorwaarden vervuld zijn)**

##### Abattement 60.000/75.000 euro

###### Kopers (beide):

- (bij aankoop) natuurlijke persoon
- (bij aankoop) individueel én gezamenlijk geen eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed OF wel eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed, maar dit goed wordt verkocht (abattement door middel van teruggave)
- (na aankoop) domicilie vestigen binnen 2 (of 3) jaar
- (na aankoop) domicilie behouden gedurende minstens 5 jaar

###### Onroerend goed:

- (bij aankoop) geheel of gedeeltelijk bestemd als woning
- (bij aankoop) gelegen in BHG
- (bij aankoop) enkel onder stelsel registratierechten
- (bij aankoop) verhoogd abattement indien de woning in de RVOHR ligt
- (bij aankoop) aankoop in geheelheid en in volle eigendom

**1 abattement per aankoop indien alle kopers voldoen aan de voorwaarden én zij effectief het abattement aanvaardt**

Mogelijk om beide te combineren

#### Legende:

Gewestelijke woonbonus

Abattement

niet meer van toepassing na hervorming van het abattement

nieuwe voorwaarden na hervorming van het abattement

## Aankoop na 2017: voorwaarden om in aanmerking te komen

### 1 koper

#### Gewestelijke woonbonus

##### Koper:

- moet een lening afsluiten
- (per inkomstenjaar) betaalt personenbelasting in België
- (per inkomstenjaar) heeft fiscale woonplaats in BHG of min. 75% inkomsten in België, waarvan grootste deel in BHG
- (op het moment van de afbetalingen) woning is eigen woning (er zelf wonen) (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (31/12 van jaar afsluiten lening) enige woning (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (voor elk inkomstenjaar, behalve aankoopjaar) enige woning is geen voorwaarde, maar extra aftrek in eerste 10 jaar van de lening

##### Onroerend goed:

- woning
- zowel onder BTW-stelsel als stelsel registratierechten

##### Lening:

- woonkrediet met hypothecaire inschrijving
- looptijd van minstens 10 jaar
- verleend door instelling in EER
- afgesloten na 31/12/2004 en vóór 1/1/2017
- overdracht van hypothecaire inschrijving naar de nieuwe woning
- voor: aankoop (volle eigendom, erfpacht of mede-eigendom), bouw of successierechten, en eventuele renovatiekosten

**1 woonbonus per kredietnemer die aan de voorwaarden voldoet én effectief de aftrek indient in de belastingaangifte (per jaar waar de voorwaarden vervuld zijn)**

Mogelijk om te combineren behalve voor jaar van aankoop

#### Verhoogd abattement max. 175.000 euro

##### Koper:

- (bij aankoop) natuurlijke persoon
- (bij aankoop) geen eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed
- OF wel eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed, maar dit goed wordt verkocht (abattement door middel van teruggave)
- (na aankoop) domicilie vestigen binnen 2 (of 3) jaar
- (na aankoop) domicilie behouden gedurende minstens 5 jaar
- (voor jaar van aankoop) niet genieten van belastingaftrek in het kader van: gewestelijke woonbonus; gewestelijke bijkomende intrestaftrek, gewestelijke vermindering voor verrekening onroerende voorheffing, gewestelijke vermindering voor 'andere intresten', gewestelijke vermindering voor bouwsparen

##### Onroerend goed:

- (bij aankoop) aankoop in geheelheid en in volle eigendom
- (bij aankoop) gelegen in BHG
- (bij aankoop) enkel onder stelsel registratierechten
- (bij aankoop) belastbare basis (prijs +lasten) max. 500.000 euro
- (bij aankoop) geheel of gedeeltelijk bestemd als woning
- OF (vanaf 1/1/2018) bouwgrond (ander bedrag abattement en ander maximumbedrag)

**1 abattement per aankoop indien de koper voldoet aan de voorwaarden én hij/zij effectief het abattement aanvaardt**

### Meerdere kopers

#### Gewestelijke woonbonus

##### Kopers:

- moet een lening afsluiten
- (per inkomstenjaar) betaalt personenbelasting in België
- (per inkomstenjaar) heeft fiscale woonplaats in BHG of min. 75% inkomsten in België, waarvan grootste deel in BHG
- (op het moment van de afbetalingen) woning is eigen woning (er zelf wonen) (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (31/12 van jaar afsluiten lening) enige woning (tenzij wettelijk bepaalde uitzonderingen)
- (voor elk inkomstenjaar, behalve aankoopjaar) enige woning is geen voorwaarde, maar extra aftrek in eerste 10 jaar van de lening

##### Onroerend goed:

- woning
- zowel onder BTW-stelsel als stelsel registratierechten

##### Lening:

- woonkrediet met hypothecaire inschrijving
- looptijd van minstens 10 jaar
- verleend door instelling in EER
- afgesloten na 31/12/2004 en vóór 1/1/2017
- overdracht van hypothecaire inschrijving naar de nieuwe woning
- voor: aankoop (volle eigendom, erfpacht of mede-eigendom), bouw of successierechten, en eventuele renovatiekosten

**1 woonbonus per kredietnemer die aan de voorwaarden voldoet én effectief de aftrek indient in de belastingaangifte (per jaar waar de voorwaarden vervuld zijn)**

Mogelijk om te combineren behalve voor jaar van aankoop

#### Verhoogd abattement max. 175.000 euro

##### Kopers (beide):

- (bij aankoop) natuurlijke persoon
- (bij aankoop) individueel én gezamenlijk geen eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed
- OF wel eigenaar in geheelheid in volle eigendom van een geheel/gedeeltelijk tot bewoning bestemd goed, maar dit goed wordt verkocht (abattement door middel van teruggave)
- (na aankoop) domicilie vestigen binnen 2 (of 3) jaar
- (na aankoop) domicilie behouden gedurende minstens 5 jaar
- (voor jaar van aankoop) niet genieten van belastingaftrek in het kader van: gewestelijke woonbonus; gewestelijke bijkomende intrestaftrek, gewestelijke vermindering voor verrekening onroerende voorheffing, gewestelijke vermindering voor 'andere intresten', gewestelijke vermindering voor bouwsparen

##### Onroerend goed:

- (bij aankoop) aankoop in geheelheid en in volle eigendom
- (bij aankoop) gelegen in BHG
- (bij aankoop) enkel onder stelsel registratierechten
- (bij aankoop) belastbare basis (prijs +lasten) max. 500.000 euro
- (bij aankoop) geheel of gedeeltelijk bestemd als woning
- OF (vanaf 1/1/2018) bouwgrond (ander bedrag abattement en ander maximumbedrag)

**1 abattement per aankoop indien alle kopers voldoen aan de voorwaarden én zij effectief het abattement aanvaarden**