

DIRECTION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

Circulaire N° 782 du 2 janvier 2017

Réforme fiscale 2017 : droits d'enregistrement et droits de succession

La loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017 est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017. Elle a été publiée au Mémorial A n° 274 du 27 décembre 2016.

En matière de droits d'enregistrement, il y a notamment lieu de noter :

1. l'abolition de l'obligation d'enregistrement d'un bail dans un délai de rigueur de trois mois ;
2. la suppression de l'usage d'un acte sous seing privé en tant que fait générateur de droits d'enregistrement : en conséquence, les créances en tant qu'actes sous seing privé ne sont plus obligatoirement enregistrables par l'usage qui en est fait par acte authentique ;
3. l'augmentation générale à 100 euros des amendes fixes prévues par la loi du 22 frimaire an VII et par la loi du 28 janvier 1948 à charge des notaires et des huissiers ainsi qu'une augmentation des amendes à charge des marchands de biens prévues à l'article 12 de la loi du 28 janvier 1948 allant de 100 euros à 5.000 euros ;
4. la possibilité de se référer dorénavant à des fonds voisins situés dans la même commune voire dans des communes limitrophes en vue de la demande d'une expertise fiscale en matière de droits d'enregistrement.

L'article 23 de la loi du 22 frimaire an VII dans sa nouvelle teneur continue à se référer à la notion d'usage qui ne concerne pourtant pour l'avenir que les actes enregistrables dans un délai de rigueur sur base d'une disposition légale spécifique. Un tel acte doit donc être enregistré au cas où usage en est fait – selon la définition retenue à l'article susvisé – soit par acte notarié, soit par acte d'huissier, soit par autre acte public, soit en justice. Le deuxième alinéa de ce même article prévoit encore l'obligation préalable d'enregistrement de tout acte annexé à un acte obligatoirement enregistrable ou déposé au rang des minutes d'un notaire tout en accordant aux notaires et aux huissiers la possibilité d'un enregistrement concomitant de l'acte avec ses annexes.

L'augmentation des amendes à charge des notaires respectivement des marchands de biens ne concerne que les faits ayant eu lieu après l'entrée en vigueur de la loi, donc, à partir du 1^{ier} janvier 2017.

A la suite de la disparition de l'usage en tant que fait générateur de droits d'enregistrement pour des actes sous seing privé non enregistrables dans un délai de rigueur, les baux à logement et les baux commerciaux échappent dorénavant à toute obligation d'enregistrement. Si les droits d'enregistrement à la suite de la conclusion d'un bail sont devenus exigibles après l'expiration du délai de rigueur de trois mois et avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ces droits restent dus : l'obligation d'enregistrement demeure donc pour les baux conclus avant le 1^{ier} octobre 2016. En application du principe de rétroactivité *in melius* en matière pénale, un fait – même à sanctionner au moment de son accomplissement – n'est plus sanctionné à partir du moment de l'abolition de la sanction : en conséquence, un bail même obligatoirement enregistrable après le 1^{ier} janvier 2017 ne donne plus lieu à partir de cette date au prononcé de l'amende du double droit.

En matière de droits de succession, il y a lieu de noter une augmentation de l'amende prévue à l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi du 27 décembre 1817 pour dépôt tardif de la déclaration de succession : cette amende s'élève désormais à 25 euros par semaine de retard.

Finalement il y a lieu de noter la modification des articles 1^{ier} et 5 de la loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession. Ces articles sanctionnant au niveau administratif, la dissimulation respectivement la simulation en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession ne sont dorénavant applicables qu'en l'absence de poursuites exercées sur base de l'article 29 de la loi précitée visant à sanctionner la fraude fiscale aggravée voire l'escroquerie fiscale. A noter que le montant de l'amende prévu par l'article 1^{ier} ne pourra pas – pour l'avenir – dépasser le quadruple des droits éludés.

Le Directeur,

Romain HEINEN