

De nombreux changements en Région flamande : aperçu

Le Parlement flamand a approuvé le 18 décembre 2025 le décret-programme relatif au budget 2026.

La section 'Finances et Budget' contient diverses mesures fiscales, dont :

- la réforme du régime favorable en matière de droits de donation et de succession pour les sociétés familiales,
- le renforcement des conditions d'application du droit d'enregistrement réduit pour l'achat d'une habitation propre et unique,
- l'instauration d'une régularisation fiscale flamande pour les droits de succession et de donation,
- le renforcement d'une exemption de droits de succession dans le chef du partenaire survivant et
- l'introduction d'une réduction de droits de succession pour les personnes seules.

Nous vous présentons les grandes lignes de ces modifications.

1. Sociétés familiales : biens immobiliers résidentiels et terrains à bâtir exclus.

Les sociétés familiales peuvent être transmises par donation ou par succession dans le cadre d'un régime fiscal avantageux, pour autant que diverses conditions soient remplies. La donation d'une société familiale est exonérée de droits de donation. La transmission par succession est soumise à un taux de 3 % en ligne directe et entre partenaires, ou de 7 % en cas de transmission entre toutes autres personnes.

Les conditions à remplir pour bénéficier de l'exonération des droits de donation ou du tarif réduit des droits de succession sont identiques.

Pour une analyse détaillée des conditions applicables aux droits de donation et de succession pour les sociétés familiales, nous vous renvoyons à notre article [Comment transmettre son entreprise familiale de manière optimale ?](#)

Le régime fiscal favorable a été instauré afin de favoriser la continuité des sociétés familiales et ainsi garantir un emploi durable en Flandre. Le législateur flamand a constaté que certaines sociétés familiales possédaient également des biens immobiliers résidentiels, lesquels pouvaient bénéficier des tarifs avantageux en matière de donation et de succession. Cela ne correspond pas à l'intention du législateur et a été contesté à plusieurs reprises devant les tribunaux par l'Administration fiscale flamande.

Les biens immobiliers résidentiels et les terrains à bâtir sont exclus du régime favorable

Il est prévu que les biens immobiliers résidentiels ne puissent pas être transférés via le régime favorable.

A ce principe d'exclusion des biens immobiliers résidentiels (en ce compris les terrains à bâtir), le législateur a prévu une exception pour les sociétés patrimoniales qui remplissent deux conditions cumulatives.

Premièrement, au moins 75 % du chiffre d'affaires doit provenir de l'exercice d'une activité liée à l'immobilier résidentiel, telle que la promotion immobilière, la location ou la vente.

Deuxièmement, la société doit compter au moins un salarié (en équivalent temps plein) au cours des trois années précédant la donation ou le décès. Cet emploi doit également être maintenu pendant les trois années qui suivent la transmission.

Le Gouvernement flamand reconnaît ainsi que les sociétés qui exercent de manière professionnelle et qui sont actives dans l'immobilier résidentiel créent une valeur économique. L'objectif reste d'exclure les sociétés patrimoniales passives n'employant pas de personnel.

Que signifie cette nouvelle règle d'évaluation pour la transmission par donation ou succession d'une société familiale ?

Il convient de tenir compte de la mesure dans laquelle la valeur de ces biens immobiliers résidentiels et terrains à bâtir est reflétée dans la valeur de la société familiale.

Cela se réalise en déterminant (1) la valeur vénale des actions de la société familiale, qui peuvent bénéficier du tarif avantageux, et (2) la part correspondant aux biens immobiliers résidentiels et terrains à bâtir pour lesquels le régime favorable ne s'applique pas, tous les deux à valoriser par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable certifié. Ce dernier établit un rapport qui doit être remis à l'Administration fiscale flamande dans un délai déterminé.

Le régime fiscal favorable sera appliqué à la valeur résiduelle, c'est-à-dire la différence entre la première valeur mentionnée et la seconde. Pour les holdings, l'exclusion des biens immobiliers du régime fiscal avantageux doit prendre en compte l'ensemble de la structure du groupe. Il convient d'examiner les participations d'au moins 10 % de la société familiale dans ses filiales : seules ces participations doivent être prises en compte pour déterminer ce qui est exclu.

Bien que cela ne soit pas explicitement mentionné dans le texte du décret-programme, selon la FAQ relative à l'application du régime favorable en matière de droits de donation et de succession pour les sociétés familiale, pour chaque transmission (y compris lorsqu'aucun bien immobilier résidentiel n'est présent) bénéficiant du régime favorable, un rapport d'évaluation doit obligatoirement être établi par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable certifié.

Clarté sur les conséquences d'une réduction de capital ou d'un remboursement des fonds propres de la société après une donation ou une succession bénéficiant du tarif avantageux.

Pour conserver le tarif avantageux lors de la transmission par donation ou succession d'une société familiale, plusieurs conditions doivent continuer à être respectées pendant trois ans à compter de la date du décès ou de l'acte authentique de donation. L'une de ces conditions est que les fonds propres ne peuvent pas diminuer, par une réduction de capital ou par des distributions ou remboursements, en dessous du montant des apports réalisés jusqu'à la date du décès ou de l'acte authentique de donation, tel qu'il ressort des comptes annuels.

En cas de non-respect de cette interdiction de distribution ou de remboursement, des droits de donation ou de succession supplémentaires sont dus aux tarifs normaux. Cela a donné lieu à des discussions par le passé. Le régime est désormais adapté et clarifié en ce sens que le tarif ordinaire doit être appliqué au montant 'nominal' de la réduction, proportionnellement au nombre d'actions transférées par rapport au nombre total d'actions de la société.

Demande d'attestation

La possibilité existait déjà de pouvoir demander, avant la donation, un « *test-attest* » auprès de l'Administration fiscale flamande. Cette attestation confirme si les conditions pour l'application du régime favorable sont remplies. Désormais, l'attestation préalable peut également confirmer la valorisation des actions telle qu'établie dans le rapport du réviseur d'entreprises ou de l'expert-comptable certifié.

Pour les droits de succession, il sera désormais possible, avant le dépôt de la déclaration de succession, de demander une attestation similaire confirmant la valorisation des actions telle qu'indiquée dans le rapport du réviseur d'entreprises ou de l'expert-comptable. Cette attestation sera contraignante pour l'Administration fiscale flamande.

Des délais stricts s'appliquent pour la demande de cette attestation relative à la valorisation. Les modifications précitées entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Vous trouverez plus d'informations dans notre article [Comment transmettre son entreprise familiale de manière optimale ?](#)

2. Droit d'enregistrement réduit : durcissement des conditions

Lors de l'achat de l'habitation propre et unique, il est possible, sous certaines conditions, de bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit de 2 %. Ce taux est bien plus avantageux que le taux ordinaire de 12 %. Ce tarif préférentiel constitue un incitant supplémentaire pour les candidats acquéreurs qui souhaitent acheter une première habitation propre et unique.

Les conditions pour bénéficier de ce taux de 2 % ont été durcies.

Achat en tant que particulier en pleine propriété

Le Gouvernement flamand souhaite réserver le taux de 2 % aux personnes physiques et en particulier aux jeunes familles.

Un achat par une société est donc exclu.

Cette condition était auparavant appréciée pour chaque acheteur 'séparément' : lors d'un achat conjoint par une personne physique et une société de l'ensemble en pleine propriété, la personne physique pouvait malgré tout bénéficier du taux réduit de 2 %.

Désormais, le taux réduit de 2 % ne sera applicable que dans le cas d'un achat en pleine propriété par des personnes physiques 'exclusivement', qui acquièrent ainsi la totalité en pleine propriété d'une habitation propre et unique.

Dans le cadre de votre planification patrimoniale, cela signifie que l'achat d'un usufruit ou d'une nue-propriété est désormais soumis au taux ordinaire de 12 %. L'achat de l'usufruit et de la nue-propriété intervient dans le cadre de ce que l'on appelle un 'achat scindé' d'un bien immobilier. Vous trouverez plus d'informations sur l'achat scindé dans notre article [Achat scindé et immobilier : le meilleur des deux mondes](#).

Pour bénéficier du taux de 2 %, l'acheteur doit établir son domicile à l'adresse du logement acquis dans un délai de 3 ans après la signature de l'acte notarié d'achat. La nouveauté réside dans le fait que l'acheteur doit maintenir cette inscription 'pendant une période ininterrompue d'au moins un an'. Auparavant, aucune durée minimale n'était exigée pour cette inscription.

3. Nouvelle régularisation fiscale flamande

Au cours des dernières années, plusieurs procédures ont été mises en place pour permettre de régulariser des montants qui, dans le passé, n'avaient pas été soumis à leur régime fiscal normal.

Dans la foulée de l'approbation, le 18 juillet 2025, du nouveau dispositif de régularisation applicable aux impôts fédéraux (la DLU quinquies), le Gouvernement flamand a adopté une mesure complémentaire visant les montants qui auraient dû relever exclusivement des droits de succession et d'enregistrement flamands.

Pour les dossiers mixtes, c'est-à-dire les montants dont on sait qu'ils auraient dû, par le passé, être soumis à la fois aux impôts fédéraux et aux droits de succession et d'enregistrement flamands, il faut encore attendre un accord de coopération (entre l'Etat fédéral et la Région flamande) incluant une clé de répartition.

Contrairement au Gouvernement fédéral, le Gouvernement flamand opte pour une régularisation fiscale flamande temporaire qui prendra fin le 31 décembre 2029.

Les taux applicables sont les suivants :

	Droits de succession		Droits d'enregistrement	
	Assiette taxable en ligne directe et entre partenaires	Assiette taxable entre autres personnes		
Montants prescrits	40 % ¹	40 % ²		40 % ⁴

¹ Le taux est de 40 % pour la déclaration introduite en 2026, s'élève à 42 % en 2027, 44 % en 2028 et 45 % en 2029.

² Le taux est de 40 % pour la déclaration introduite en 2026, s'élève à 42 % en 2027, 44 % en 2028 et 45 % en 2029.

⁴ Le taux est de 40 % pour la déclaration introduite en 2026, s'élève à 42 % en 2027, 44 % en 2028 et 45 % en 2029.

			40 % ³	
Montants non-prescrits	40 %	75 %	25 %	25 %

La nouveauté réside dans le fait qu'une possibilité explicite de déduction est prévue : les déclarants pourront déduire, du montant dû dans le cadre de la régularisation flamande, l'impôt déjà payé en application d'une loi fédérale instaurant un système de régularisation fiscale.

4. Renforcement d'une exemption au profit du partenaire survivant

« Abattement partenaire » à concurrence de 75.000 € pour le partenaire survivant

Le conjoint survivant, le cohabitant légal et le cohabitant de fait depuis plus d'un an ne paieront dorénavant pas de droits de succession sur les premiers 75.000 € de biens mobiliers reçus lors du décès de leur conjoint ou partenaire.

5. La réduction pour personnes seules

Auparavant, il était possible de léguer par testament jusqu'à € 15.000 à un ou plusieurs amis ou connaissances (sans lien familial) ou à des parents éloignés tels que frères/sœurs, neveux/nieces. Ce « legs entre amis » prévoyait un tarif réduit de 3 % sur cette première tranche de € 15.000. Ce montant de € 15.000 devait être réparti entre tous les bénéficiaires.

Ce « legs entre amis » est remplacé par une « réduction pour personnes seules ».

Un mécanisme d'extinction est prévu pour le « legs entre amis », mais reste applicable aux testaments établis avant le 1^{er} janvier 2026.

Si vous avez déjà rédigé un testament et que vous êtes célibataire sans enfants, il est conseillé d'examiner l'impact de cette modification et de revoir votre testament si nécessaire.

Pour un futur défunt sans partenaire et sans enfants, il est désormais possible de léguer jusqu'à € 100.000 à un parent éloigné ou à un tiers, aux taux progressifs les plus avantageux : 3 % sur la première tranche de € 50.000 et 9 % sur la tranche suivante de € 50.000.

Une société ou une œuvre caritative ne peut pas bénéficier de ce régime favorable.

Le testament doit indiquer de manière claire et non équivoque les personnes qui peuvent profiter de cet avantage. Il peut s'agir d'un ou de plusieurs bénéficiaires.

³ Le taux est de 40 % pour la déclaration introduite en 2026, s'élève à 42 % en 2027, 44 % en 2028 et 45 % en 2029.

L'avantage est toutefois limité à une assiette taxable nette maximale de € 100.000 par succession et est, en principe, réparti proportionnellement à ce que chacun recueille dans la succession.

Exemples :

- Pour une assiette taxable nette par un seul bénéficiaire de la réduction pour personnes seules de € 100.000, les droits de succession sont calculés comme suit : € 50.000 au taux de 3 % et € 50.000 au taux de 9 %.
- Pour une assiette taxable nette par deux bénéficiaires de la réduction pour personnes seules pour un total de € 100.000 (soit € 50.000 chacun), les droits de succession sont calculés comme suit : chacun € 50.000 au taux de 3 %. »

Conclusion

Le législateur flamand a introduit de nombreux changements. Ce qui ressort particulièrement, c'est qu'il cible le régime favorable pour les sociétés familiales et exclut explicitement l'immobilier résidentiel (terrains à bâtir inclus) de ce régime. Une exception est toutefois prévue pour les sociétés immobilières actives qui remplissent cumulativement les conditions de chiffre d'affaires et d'emploi.

Les conditions pour bénéficier du taux réduit de 2 % pour l'achat de l'habitation propre et unique sont renforcées. Par ailleurs, à l'instar du gouvernement fédéral, la Région flamande met également en place une régularisation fiscale flamande. Celle-ci offre une sécurité juridique aux déclarants et devrait générer de nouvelles recettes.

En matière de droits de succession, l'exonération pour le partenaire survivant est portée à € 75.000, et pour les personnes seules sans enfants, une réduction spécifique est introduite. Cela marque le début de la première phase de la réforme et de la réduction des droits de succession. Le Gouvernement flamand donne ainsi la priorité aux personnes seules et aux partenaires survivants.

Date de publication : 14 janvier 2025

Banque Degroof Petercam SA
Rue de l'Industrie 44 | 1040 Bruxelles
TVA BE 0403 212 172 | RPM Bruxelles | FSMA 040460 A
degroofpetercam.be

Il s'agit d'informations commerciales émanant de Banque Degroof Petercam SA, dont le siège est situé Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles (ci-après « Banque Degroof Petercam »), responsable de sa production et de sa distribution.

Les informations contenues dans le présent document ne sont destinées qu'à des fins d'information générale et ne peuvent être considérées comme des conseils sur la planification financière au sens de la loi du 25 avril 2014, ni comme d'autres conseils, propositions ou informations personnelles, ni comme des offres publiques d'instruments financiers. Les informations générales

Ce document commercial est édité et distribué par Banque Degroof Petercam SA, dont le siège social est situé rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles (« Banque Degroof Petercam »).

Les informations contenues dans ce document sont uniquement destinées à des fins d'information générale et ne doivent pas être considérées comme consultation en planification financière dans le sens de la Loi du 25 avril 2014, ni comme tout autre conseil ou information personnalisée, ni comme une offre publique d'instrument(s) financier(s). L'information générale reprise dans ce document n'a pas de vocation à répondre aux situations, besoins ou questions individuelles. Ce document n'a pas pour but de donner une description exhaustive du contexte légal, de la jurisprudence ou de la doctrine, ni du/des service(s) financier(s) fourni(s) par la Banque Degroof Petercam. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer l'exactitude des informations contenues dans ce document et que la Banque Degroof Petercam a fait appel à des sources qu'elle juge fiables, la Banque ne peut garantir l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information reprise. Ni la Banque Degroof Petercam, ni ses sociétés liées, administrateurs, conseillers ou employés ne peuvent être tenus responsables de toute information incorrecte, incomplète ou manquante, ou de tout dommage direct ou indirect, perte, coût, réclamation ou autre dépense qui résulterait de l'utilisation de ce document, sauf en cas de faute intentionnelle ou de négligence grave.

Le présent document ne peut en aucun cas être copié ou divulgué sans autorisation préalable et écrite de la Banque Degroof Petercam.

La Banque Degroof Petercam est autorisée par et sous la surveillance prudentielle de la Banque nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, sous la supervision de la protection des investisseurs et des consommateurs de l'Autorité des services et des marchés financiers (Financial Services and Markets Authority – FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles.

Editeur responsable : Banque Degroof Petercam

Adresse légale : Banque Degroof Petercam SA, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles

TVA: BE 0403.212.172 (RPM Bruxelles) - FSMA 040460 A