

GESTI-CONSEILS IMMOBILIER S.A.

LA GESTION DE
PATRIMOINES FONCIERS

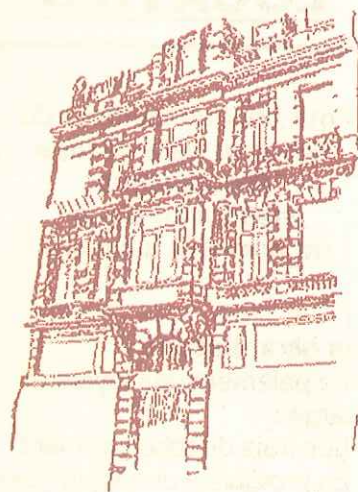
Gestion de sociétés patrimoniales :

- Administration, trésorerie et comptabilité
- Déclarations fiscales
- Secrétariat général et publications légales
- Domiciliations et constitutions de sociétés
- Structuration patrimoniale

Gestion d'immeubles de rapport :

- Encaissement de loyers, décompte de charges
- Indexation, renouvellement des baux
- Location des biens vides
- Suivi du contentieux
- Nettoyage, entretien et réparations

Gérance de copropriétés (syndic)



**GESTI-CONSEILS
IMMOBILIER S.A.**

Rodolphe d'Oultremont
Administrateur Délégué
Agrégé I.P.I.

Av. Winston Churchill, 147
1180 Bruxelles
Tél: 02.210.01.80
Fax: 02.223.29.65

Parking clientèle
gci@gesticonseils.be

SUCCESSIONS

Droits de donation et de succession : modifications en Wallonie



PAR OLIVIER DE CLIPPELE, ANCIEN PRÉSIDENT DU SNP
ET LAURENCE DEMAREZ, JURISTE

Le décret Wallon du 23 décembre 2009 et le décret adopté par le Parlement Wallon le 20 juillet 2010, ont apporté des modifications intéressantes pour les propriétaires qui souhaitent faire des donations de leur vivant ainsi que pour la succession de biens agricoles.

Réduction pour les terres agricoles

Le décret du 23 décembre 2009 prévoit désormais la possibilité de donner ou d'hériter des terres agricoles au tarif de 0 %, moyennant le respect de certaines conditions.

Parmi ces conditions figure le domicile du donateur ou du défunt. Celui-ci doit en effet se trouver en Région wallonne. Par contre, les terres données ou héritées ne doivent pas nécessairement y être situées.

Les terres données, indépendamment de la transmission de toute quotité de l'activité agricole qui y est exercée, doivent faire partie du patrimoine du donateur (ou du défunt) au moment de la donation (ou de la succession) et faire l'objet d'un bail à ferme concédé selon les règles du Code civil en la matière.

Le tarif de zéro pourcent s'applique alors aux donations (ou successions) faites à l'exploitant ou au co-exploitant de l'activité exercée sur la terre donnée. De même, ce tarif concerne la donation faite au conjoint, au cohabitant légal, ou en ligne directe, c'est-à-dire aux enfants ou petits-enfants. En effet, et il

s'agit là d'une interprétation nouvelle issue d'une circulaire administrative récente, qui précise que ce sont bien deux cas distincts d'application et non des conditions cumulatives à remplir par le donataire (ou l'héritier). Par conséquent, un propriétaire peut, par exemple, donner des terres agricoles à ses enfants, même si ceux-ci ne sont pas agriculteurs.

Les terres données doivent être essentiellement affectées à la culture ou la pâture, mais peuvent comporter un immeuble bâti (par exemple une étable) pour autant que cet immeuble bâti soit accessoire au regard de l'affectation de la surface.

Il reste néanmoins une question en suspens. Selon la Région wallonne, il serait requis que le donateur soit ou ait été agriculteur. Le texte du décret par contre ne mentionne pas cette condition et laisserait donc entendre que tout propriétaire de terres agricoles puisse bénéficier de ce taux, quelle que soit ou ait été sa profession.

Cette condition a pour origine le but recherché par ce taux réduit, à savoir éviter le démantèlement des entreprises agricoles familiales suite au décès du patriarce. Toutefois, le fait

que les terres données ou léguées soient affectées d'un bail à ferme – dont chacun sait que ce type de bail est quasi toujours de très, très longue durée – permettrait de poursuivre un but similaire.

Cet élément a d'autant plus d'impact qu'une attestation doit être délivrée par la Région Wallonne à toute personne (donataire ou héritier) qui revendique l'application du taux de zéro pourcent, laquelle attestation confirme que les conditions nécessaires à la réduction des droits sont remplies. Cette attestation doit être demandée au Ministère de la Région wallonne, Direction Générale de l'Agriculture, avenue Prince de Liège 7 à 5100 Jambes.

Donations mobilières à 3 %, 5 % ou 7 % étendues

Chacun sait qu'il est possible de faire enregistrer une donation mobilière dans chacune des trois Régions (Bruxelles, Flandre ou Wallonie) à un tarif réduit à condition qu'il s'agisse d'avoirs mobiliers (actions, obligations, argent, meubles, or, bijoux, etc.).

Si à Bruxelles et en Flandre, toutes les donations mobilières peuvent se faire au tarif réduit, il n'en va pas de même en Wallonie qui a adopté une législation nettement plus restrictive.

Le Parlement wallon vient d'adopter un décret qui assouplit sa réglementation sans toutefois accorder le tarif réduit à toutes les donations mobilières. Restent ainsi toujours exclues du tarif réduit les donations de sociétés patrimoniales, les donations d'argent avec réserve d'usufruit et les donations de produits financiers « exotiques ».

Ce qui change concerne tout d'abord les produits d'assurances qui pourront dorénavant bénéficier du tarif réduit.

Ensuite, le nouveau décret revient sur les donations à terme (au décès), les donations assorties d'un *fidei-commis de residuo* et les réversions d'usu-

→ Si à Bruxelles et en Flandre, toutes les donations mobilières peuvent se faire au tarif réduit, il n'en va pas de même en Wallonie qui a adopté une législation plus restrictive.


fruit. Sous l'ancien décret, la seconde mutation était taxée aux droits de successions, tandis que le nouveau décret permet de conserver le tarif réduit lors de la seconde mutation.

L'exemple le plus courant est celui d'un homme marié qui fait donation

d'avoirs financiers à ses enfants en se réservant l'usufruit ou une rente viagère, avec la charge qu'au jour de son décès, cet usufruit ou cette rente reviendront intégralement à son épouse (réversion).

Sous l'ancien décret, la réversion s'ajoutait à l'émolument successoral de l'épouse et était taxé au tarif progressif qui peut aller jusqu'à 30 %. Avec le nouveau décret wallon, cette réversion sera taxée au taux réduit des donations qui est actuellement fixé à 3 % entre époux.

Ce tarif réduit connaît un réel succès en Belgique. Comme il ne concerne que les donations mobilières, le SNP poursuit sa campagne en faveur d'une extension de ce tarif réduit aux donations immobilières qui, elles, restent taxées à un tarif qui varie entre 3 et 80 % ! ■



S O G E S A

Société de
Gestion
de la Sambre s.a.

E. de DORLODOT
Rue du Chenet 1
5150 FLORIFFOUX

PROPRIÉTAIRES de terres AGRICOLES

Vous qui désirez :

- 1 un revenu décent de vos terres,
- 2 disposer de votre bien quand bon vous semble,
- 3 sauvegarder la valeur de votre patrimoine rural (terres ou bois)

...

➤➤ Nous mettons notre expérience à votre disposition pour trouver la meilleure solution adaptée à votre cas particulier.

contactez-nous sans tarder!

081/44 13 21
www.sogesa.be