

Avant-projet de décret modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'exempter de droits de partage, de donation et de succession des biens immobiliers classés comme monument

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre du Budget et du Ministre du Patrimoine ;

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre du Budget et le Ministre du Patrimoine sont chargés de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Article 1^{er}. L'article 37 du Code des droits de succession est complété par le 8° rédigé comme suit :

« 8° en cas de retrait de l'exemption prévue à l'article 55quinquies en raison du non-respect des conditions fixées à l'article 55quinquies, § 3. »

Art. 2. L'article 38 du même Code est complété par le 9° rédigé comme suit :

« 9° dans le cas prévu à l'article 37, 8°, par tous les héritiers, légataires ou donataires ayant bénéficié de l'exemption prévue à l'article 55quinquies, au bureau de l'enregistrement du dépôt de la première déclaration. »

Art. 3. L'article 40 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 22 juin 2012, est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« En cas de retrait de l'exemption prévue à l'article 55quinquies, le délai pour la nouvelle déclaration prévue à l'article 37, 8°, court à compter de la date à partir de laquelle les conditions reprises à l'article 55quinquies, § 3, ne sont plus respectées ou à compter de l'expiration de validité de la fiche d'état sanitaire visée à l'article 55quinquies, § 2, alinéa 2. »

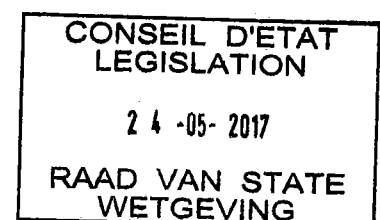
Art. 4. Dans le même Code, il est inséré un article 55quinquies rédigé comme suit :

« Art. 55quinquies. § 1^{er}. Peut être exempté des droits de succession et de mutation par décès, la valeur nette des biens immobiliers classés comme monument, au sens du Livre III du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, à usage principal d'habitation, recueillis, en pleine propriété, usufruit ou nue-propriété, par un héritier, un légataire ou un donataire en ligne directe, entre époux, entre cohabitants légaux visés à l'article 48 ou en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus.

§ 2. L'exemption prévue au paragraphe 1^{er} ne dispense pas du dépôt de la déclaration de succession.

Les héritiers, légataires et donataires sollicitant l'exemption :

1° la mentionnent dans la déclaration de succession ;



2° indiquent dans la déclaration de succession la date et les références éventuelles de l'arrêté qui a procédé au classement du bien immobilier pour lequel l'exemption est sollicitée ;

3° annexent à la déclaration la copie de l'arrêté visé au 2° et la fiche d'état sanitaire du bien visée à l'article 212 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, sollicitée et établie postérieurement au décès.

L'administration communique la fiche d'état sanitaire à chaque héritier, légataire et donataire, sollicitant l'exemption au plus tard quarante-cinq jours après la réception de la demande.

Le receveur compétent délivre, dans le mois suivant le dépôt de la déclaration de succession mentionnant la demande d'exemption, à chaque héritier, légataire ou donataire sollicitant l'exemption, un relevé fixant le montant des droits de succession ou des droits de mutation par décès exemptés dans le chef de chacun d'entre eux, à investir.

Le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de la fiche d'état sanitaire et du relevé, ainsi que les pièces devant les accompagner.

§ 3. L'exemption prévue au paragraphe 1er, est maintenue uniquement si :

1° un montant équivalent à la totalité des droits de succession ou des droits de mutation par décès exemptés, tels que repris au relevé visé au paragraphe 2, alinéa 3, est investi dans l'entretien, la maintenance ou la restauration au sens de l'article 514/13 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine du bien immobilier classé comme monument faisant partie de la succession, et ce conformément à l'ordre de priorité établi par la fiche d'état sanitaire visée au paragraphe 2, alinéa 2, ou par une actualisation de celle-ci effectuée dans les circonstances et sur pied de la procédure décrite à l'article 513/2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et dans un délai qui ne peut excéder la durée de validité de cette la fiche annexée à l'acte.

2° le bien immobilier classé comme monument pour lequel elle a été obtenue continue à être principalement affecté à l'habitation, jusqu'à l'émission d'une attestation par l'administration constatant l'achèvement des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration, à concurrence d'un montant équivalent ou supérieur à celui repris au relevé visé au paragraphe 2, alinéa 4.

Concernant le 1°, le Gouvernement peut proroger le délai de validité de la fiche visée au paragraphe 2, alinéa 2, pour de justes motifs, plafonné à une durée totale de dix ans à compter du dépôt de la déclaration de succession visée au paragraphe 2.

Concernant le 2°, le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de fin de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

§ 4. Sauf cas de force majeure, lorsque les conditions visées au paragraphe 3 ne sont pas ou plus remplies, le droit dû, conformément aux articles 48 à 60 et 60ter, est exigible à charge de tous les héritiers, légataires ou donataires, ayant bénéficié de l'exemption prévue au paragraphe 1^{er}.

En cas d'investissement partiel, selon les modalités et dans le délai prescrit au paragraphe 3, l'exemption est retirée uniquement dans la mesure de la partie du montant mentionné au relevé visé au paragraphe 2, alinéa 4, n'ayant pas été investi selon ces mêmes modalités.

Le droit est augmenté d'une amende équivalente au dixième de son montant et des intérêts moratoires au taux légal en matière fiscale déterminé par la loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une nouvelle déclaration de succession au sens de l'article 37, 8°, déterminant la consistance des biens pour lesquels l'exemption est retirée et la valeur de ces biens sur laquelle les droits dus conformément aux articles 48 à 60 et 60ter sont calculés, dans le délai prescrit à l'article 40, au bureau auprès duquel la première déclaration de succession a été déposée ;

2° joint à la nouvelle déclaration le relevé visé au paragraphe 2, alinéa 4, et une attestation de travaux émise par l'administration, précisant le montant investi dans l'immeuble conformément au paragraphe 3, à la date de la demande de ladite attestation, laquelle n'est pas postérieure à la date d'expiration de la fiche d'état sanitaire.

Concernant le 2°, le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

Le présent paragraphe ne s'applique pas aux bénéficiaires de l'exemption qui ont fait usage de la possibilité de payer le droit dû conformément au paragraphe 5.

§ 5. Le bénéficiaire de l'exemption peut offrir de payer, avant l'expiration du délai de validité de la fiche d'état sanitaire visée au paragraphe 2, le droit dû conformément aux articles 48 à 60 et 60ter, en totalité ou dans la mesure du montant repris au relevé visé au paragraphe 2, alinéa 4, n'ayant pas été investi selon les modalités visées au paragraphe 3.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une nouvelle déclaration de succession au sens de l'article 37, déterminant la consistance des biens pour lesquels il désire payer les droits dus conformément aux articles 48 à 60 et 60ter, et le montant sur lequel ceux-ci sont calculés, au bureau auprès duquel la première déclaration de succession a été déposée ;

2° joint à la déclaration le relevé visé au paragraphe 2, alinéa 4 et une attestation de travaux émise par l'administration, précisant le montant ayant été investi dans l'immeuble conformément au paragraphe 3, à la date de la demande de ladite attestation.

Le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner. ».

Art. 5. L'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par le 15° rédigé comme suit :

« 15° les partages, partiels ou totaux, les cessions à titre onéreux, entre copropriétaires, de parts indivises, la conversion prévue aux articles 745^{quater} et 745^{quinquies} du Code civil, même s'il n'y a pas indivision, et la donation entre vifs en ligne directe, entre époux, entre cohabitants légaux visés à l'article 48 du Code des droits de succession ou en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, en pleine propriété, usufruit ou nue-propriété, par une ou plusieurs personnes physiques au profit d'une ou plusieurs personnes physiques et portant sur des biens immobiliers classés comme monument, au sens du Livre III du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, à usage principal d'habitation.

Les personnes physiques visées au 15°, alinéa 1^{er} :

1° mentionnent dans l'acte authentique la date et des références éventuelles de l'arrêté qui a procédé au classement du bien immobilier pour lequel l'exemption est sollicitée ;

2° annexent à l'acte authentique la copie de l'arrêté visé au 1° et la fiche d'état sanitaire du bien, visée à l'article 212 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, sollicitée et établie au plus tôt trois mois avant la passation de l'acte.

L'administration communique la fiche d'état sanitaire à la partie qui en a fait la demande au plus tard quarante-cinq jours après la réception de la demande.

Le receveur compétent délivre, dans le mois suivant l'enregistrement de l'acte authentique mentionnant la demande d'exemption, à chaque partie ayant comparu à l'acte, un relevé fixant le montant des droits d'enregistrement exemptés, à investir.

Le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de la fiche d'état sanitaire et du relevé, ainsi que les pièces devant les accompagner.

L'exemption prévue au 15°, alinéa 1er, est maintenue uniquement si :

1° un montant équivalent aux droits d'enregistrement exemptés, tels que repris au relevé visé au 15°, alinéa 4, est investi dans l'entretien, la maintenance ou la restauration au sens de l'article 514/13 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine du bien immobilier classé comme monument ayant fait l'objet de l'exemption, et ce conformément à l'ordre de priorité établi par la fiche d'état sanitaire visée au 15°, alinéa 2, ou par une actualisation de celle-ci effectuée dans les circonstances et sur pied de la procédure décrite à l'article 513/2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et dans un délai qui n'excède pas la durée de validité de cette fiche ;

2° le bien immobilier classé pour lequel elle a été obtenue continue à être principalement affecté à l'habitation, jusqu'à l'émission d'une attestation par l'administration constatant l'achèvement des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration, à concurrence d'un montant équivalent ou supérieur à celui repris au relevé visé au 15°, alinéa 4.

Concernant le 1°, le Gouvernement peut proroger le délai de validité de la fiche visée à l'alinéa 2, pour de justes motifs, plafonné à une durée totale de dix ans à compter de l'enregistrement de l'acte authentique.

Concernant le 2°, le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de fin de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

Sauf cas de force majeure, lorsque les conditions visées au 15°, alinéa 6, ne sont pas ou plus remplies, le droit dû, conformément aux articles 109 à 114 ou 131 à 140octies, est exigible à charge de toutes les parties ayant bénéficiés de l'exemption prévue au 15°, alinéa 1^{er}.

En cas d'investissement partiel, selon les modalités et dans le délai prescrit au 15°, alinéa 6, l'exemption est retirée uniquement dans la mesure de la partie du montant mentionné au relevé visé à l'alinéa 4, n'ayant pas été investi selon ces mêmes modalités.

Le droit est augmenté d'une amende équivalente au dixième de son montant et des intérêts moratoires au taux légal en matière fiscale déterminé par la loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une déclaration, dans les quatre mois suivant l'expiration du délai de validité de la fiche d'état sanitaire, au bureau auprès duquel l'acte authentique visé au 15°, alinéa 4, a été enregistré ;

2° joint à la déclaration, le relevé visé au 15°, alinéa 4, et une attestation de travaux émise par l'administration, précisant le montant investi dans l'immeuble conformément au 15°, alinéa 6, à la date de la demande de ladite attestation laquelle n'est pas postérieure à la date d'expiration de la fiche d'état sanitaire.

Concernant le 2°, le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

Les alinéas 9 à 13 du 15°, ne s'appliquent pas aux bénéficiaires de l'exemption qui ont fait usage de la possibilité de payer le droit dû prévue au 15°, alinéa 15, avant l'expiration de la validité de la fiche d'état sanitaire visée au 15°, alinéa 2.

Toute partie ayant bénéficié de l'exemption visée au 15°, alinéa 1^{er} peut offrir de payer, avant l'expiration du délai de validité de la fiche d'état sanitaire visée au 15°, alinéa 2, le droit dû conformément aux articles 109 à 114 ou 131 à 140 octies, en totalité ou dans la mesure du montant repris au relevé visé au 15°, alinéa 4, n'ayant pas été investi selon les modalités visées au 15°, alinéa 6.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une déclaration au bureau auprès duquel l'acte authentique visé au 15°, alinéa 4, a été enregistré ;

2° joint à la déclaration le relevé visé au 15°, alinéa 4, et, le cas échéant, une attestation de travaux émise par l'administration, précisant le montant ayant été investi dans l'immeuble conformément au 15°, alinéa 6, à la date de la demande de ladite attestation.

Le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner. ».

Art. 6. Le présent décret entre en vigueur le... (date).

Le Gouvernement peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à celle mentionnée à l'alinéa 1^{er}.

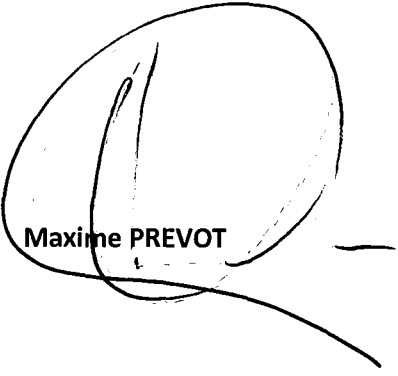
Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Paul MAGNETTE

Le Ministre du Patrimoine,



Maxime PREVOT

Le Ministre du Budget,

Christophe LACROIX

Projet d'exposé des motifs

Il existe actuellement un peu plus de 2900 biens classés comme monuments, disséminés sur le territoire de la Région Wallonne. Il s'agit d'un patrimoine historique à haute valeur ajoutée dont la Région entend assurer la pérennité sur le long terme. Pour rappel, l'expression « bien classé » désigne les biens immobiliers ayant fait l'objet d'un arrêté de classement au sens des articles 196 et suivants du Code wallon du 14 mai 1984 de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie.

L'entretien et la restauration de ces biens représente un coût non-négligeable pour les propriétaires et autres titulaires de droits réels. Le surcroît de précautions lié à la nécessité de préserver le monument entraîne généralement des frais supplémentaires lors de la mise en conformité de ces immeubles ou parties d'immeubles avec les normes actuelles en matière d'isolation, d'énergie, d'urbanisme ou d'environnement. En conséquence, la recherche du point d'équilibre entre la protection des éléments qui justifient que le bien soit classé, d'une part, et la promotion de son habitabilité et, plus généralement, de son usage futur (compte tenu des normes de salubrité et d'économie d'énergie contemporaines), engendrent des coûts majeurs et, pour certains, difficilement supportables. Les contraintes administratives y afférentes ne doivent pas non plus être sous-estimées.

Confrontés à ces difficultés d'ordre financier et administratif, certains propriétaires ou titulaires de droits réels estiment n'avoir d'autres choix que de laisser le bien à l'abandon ou en l'état et, le cas échéant, de renoncer à son entretien. Ceci se traduit par des dégradations dont la réparation s'avère parfois délicate et plus coûteuse encore que si les travaux de restauration et d'entretien avaient été effectués en temps utile.

Ces difficultés sont d'autant plus aigües dans le chef des personnes physiques qui ne disposent pas des mêmes facultés fiscales que les personnes morales en termes de déductibilité de frais ou de tarifs préférentiels sur le plan des droits d'enregistrement (art. 140) et des droits de succession (la taxe compensatoire organisée par le Code des droits de succession est réservée aux associations sans but lucratif et est calculées selon des paramètres plus favorables que les

droits de succession entre personnes physiques).

La lourdeur des frais généralement associés au statut « classé » de biens immeubles donnés pèse aussi, en cas de transmission par donation ou succession à la génération suivante, sur les donataires ou héritiers. Conscients de ces charges, ces derniers peuvent alors manifester une certaine réticence à s'exposer, outre les frais précités, à un coût fiscal supplémentaire en termes de droits de succession ou de droits de donation. L'ensemble de ces contraintes risque de grever de manière durable le patrimoine de ces donataires ou héritiers, voire de s'avérer disproportionnés, ou même insoutenables par rapport à ce patrimoine.

Or, le Gouvernement est convaincu que la conservation et la promotion du patrimoine classé de la Région wallonne doit aussi reposer sur le maintien de biens immeubles classés comme monument dans la sphère patrimoniale privée de personnes physiques. Ce qui ne signifie pas que celles-ci ne devraient pas être soumises à certaines contraintes, ce qui est d'ailleurs le cas.

Pour favoriser cette politique de maintien dans la sphère patrimoniale privée des personnes physiques d'un patrimoine classé de qualité et s'inscrivant dans une dynamique de développement durable et conforme aux critères ayant justifié le classement, les pouvoirs publics octroient en général des primes ou subsides spécifiques.

Il n'en demeure pas moins que la démarche peut apparaître illogique puisque après s'être acquittés des droits d'enregistrement ou des droits de succession à l'occasion de la transmission à titre gratuit du bien, les héritiers ou donataires de biens classés comme monument ont ensuite, moyennant l'écoulement d'un certain délai, la possibilité de récupérer l'impôt payé, et ce sous la forme de primes ou subsides liés à des travaux de réparation, de restauration et d'entretien des biens en question. Ainsi, sur un moyen terme, le problème de financement immanquablement posé par les impôts versés à l'occasion de la donation ou de la succession disparaît (l'argent versé est récupéré ultérieurement par voie de prime ou subside). Nonobstant, l'appel de liquidités qui se manifeste à l'occasion de la donation ou de la succession est bien réel et revêt naturellement un impact sur la décision d'investir ensuite dans le bien classé (voire sur l'acceptation de la donation ou de la succession).

Or, en matière de finances publiques, la technique de la « dépense fiscale » permet de remédier

à cette incohérence (percevoir l'impôt pour ensuite le reverser aux mêmes contribuables, moyennant le respect de certaines conditions). Les dépenses fiscales comprennent tous les abattements, réductions et exceptions au régime général d'imposition dont bénéficient des contribuables ou des activités d'ordre économique, social ou culturel pendant l'année budgétaire. Plutôt que de réaliser une dépense à proprement parler à charge du budget (à partir de deniers préalablement perçus par la voie de l'impôt), les pouvoirs publics, dans le cadre de leurs politiques de fond (en l'occurrence, la conservation du patrimoine), s'abstiennent de prélever tout ou partie de l'impôt en principe dû par ceux qu'ils souhaitent soutenir financièrement. Le détour par le prélèvement de l'impôt suivi de sa restitution sous forme d'une dépense budgétaire à proprement parler (prime ou subside) est évité. La formule rencontre à la fois le problème de financement des frais associés aux biens classés comme monument, mais aussi le problème de liquidités, de trésorerie évoqués plus haut à l'occasion de la transmission du bien. Il convient de subordonner l'avantage fiscal à l'utilisation spécifique des fonds ainsi économisés, lesquels devront être réinvestis dans l'immeuble de manière à ce que la dépense fiscale ait une vertu incitative pour l'entretien et la conservation du bien.

La Région veut donc, en soumettant le présent projet de décret, introduire un allègement des charges fiscales survenant à l'occasion des transmissions à titre gratuit des biens classés comme monument (auxquels elle entend assimiler les partages), de manière à introduire un incitant, dans le chef des personnes physiques devenant propriétaires ou titulaires de droits réels sur ces biens, à accomplir des travaux de revalorisation de ce patrimoine classé..

L'immunisation introduite ici est d'abord temporaire et soumise à des engagements d'accomplir des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration au sens de l'article 514/13 du CWATUP, à concurrence d'un montant équivalent à l'économie fiscale, dans les biens classés concernés. L'immunisation ne devient définitive que lorsque le contribuable est en mesure de démontrer, attestation à l'appui, qu'il a effectivement consacré un montant équivalent à l'impôt économisé pour procéder, dans l'immeuble, à des travaux conformes aux prescriptions de l'administration wallonne du patrimoine.

La mesure va également permettre de stimuler l'emploi au sein d'un secteur spécifique d'entreprises (PME) et d'artisans spécialisés.

Le nouveau régime d'immunisation couvre uniquement les transmissions à titre gratuit portant sur des biens classés comme monument situés sur le territoire de la Région wallonne. Quant à la conformité du nouveau régime aux libertés fondamentales découlant du droit de l'Union européenne, la Cour a déjà eu l'occasion de confirmer, notamment par son arrêt C-87/13 du 18 décembre 2014 que le traité ne s'oppose pas à une législation d'un État membre réservant comme en l'espèce, au nom de la protection du patrimoine culturel et historique national, un avantage fiscal spécifique aux monuments classés aux seuls propriétaires de monuments sis sur son territoire, pour autant que cette possibilité soit ouverte aux propriétaires de monuments susceptibles de se rattacher au patrimoine culturel et historique de cet État membre en dépit de leur localisation sur le territoire d'un autre État membre.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1.

Cet article introduit une nouvelle exemption de droits d'enregistrement au profit des biens immobiliers classés comme monument, en tout ou en partie, au sens du Livre III du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et de l'énergie. Le droit fixe général reste perçu en tant que salaire de la formalité.

Le champ de l'exemption est néanmoins encadré sur plusieurs aspects.

Ainsi, elle ne concerne que certains droits proportionnels, de compétence régionale, à savoir les opérations soumises au droit de partage ou au droit de donation. Elle ne s'étend donc pas aux opérations qui sont imposables sur pied des articles 44 à 76 du Code des droits d'enregistrement. En ce qui concerne le droit de partage, aucune dérogation n'est apportée à l'applicabilité des dispositions des articles 113 et 114, soit l'acquisition par un tiers d'une part indivise dans un bien appartenant à une ou plusieurs personnes ou la mise en œuvre d'une clause de réversion ou d'accroissement.

L'exonération du droit de donation suppose que celle-ci soit accomplie en ligne directe, entre époux, entre cohabitants légaux au sens de l'article 48 du même code ou entre collatéraux jusqu'au troisième degré. Le calcul des degrés s'opère conformément à l'article 738 du Code civil. La mesure n'est donc pas accessible aux cohabitants de fait. La Cour Constitutionnelle a encore rappelé récemment (voyez C. Const., n° 75/2016, 25 mai 2016) que le fait de ne pas assimiler les cohabitants de fait aux cohabitants légaux n'est pas discriminatoire. Aucune restriction analogue n'est prévue quant au droit de partage dans le cadre duquel le lien de parenté ou d'alliance, ou l'absence de ceux-ci, entre les parties à l'opération n'a pas d'incidence quant au bénéfice de la mesure.

L'opération doit porter sur des droits en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. Aucun autre droit réel n'est envisagé par le texte. La donation d'un droit d'emphytéose serait ainsi exclue. Par contre, rien n'impose que le partage ou la donation porte sur l'ensemble du bien, ni même sur l'intégralité des droits réels que détient l'auteur de l'opération à son égard. Ainsi, la donation d'une quotité indivise, la stipulation d'une charge quelconque ou d'une réserve d'usufruit ne font pas obstacle à l'exemption.

Les personnes morales sont exclues du bénéfice de l'exemption en ce sens que les opérations doivent nécessairement intervenir entre des personnes physiques. Aucune dérogation n'est prévue au profit des associations sans but lucratif ou du secteur non-marchand dans son ensemble, ni en faveur des autorités publiques ou de leurs émanations, telle une régie

communale autonome. Comme cela a été rappelé plus haut, ces entités disposent déjà de différents régimes de faveur et incitants fiscaux qui ne justifient pas de leur étendre la présente mesure.

Le classement doit être effectif au jour de l'opération, en ce sens que la publication de l'arrêté de classement au Moniteur Belge doit être antérieure à la date de l'acte notarié. Peu importe qu'une procédure de révocation du classement soit en cours à la date de l'acte pour autant que l'arrêté constant le retrait de la mesure de protection n'ait pas encore été publié au Moniteur Belge à cette date.

L'exemption suppose que le bien en cause soit à « usage principal d'habitation ». Un immeuble mixte, affecté pour partie à une activité professionnelle et pour partie au logement, peut donc bénéficier de la mesure pour autant que cette seconde reste prépondérante par rapport à la première. L'affectation au logement sera considérée comme prépondérante lorsqu'elle représente plus de 50% de la superficie habitable totale de l'immeuble bâti (à l'exception de ses éventuelles dépendances et annexes – classées ou non – qui ne sont pas prises en compte dans la superficie totale). A ce titre, les espaces de l'immeuble classé aménagés en structure d'accueil de type hôtel, auberge, maison d'hôte, ..., sont considérés comme relevant d'une activité professionnelle. La mise en location de tout ou partie du bien ne fait quant à elle pas obstacle à l'exemption pour autant qu'elle intervienne dans une perspective de logement du preneur et qu'elle ne s'accompagne pas d'un ensemble de services complémentaires présentés comme formant un tout indissociable.

Le second alinéa soumet l'exemption à des modalités complémentaires permettant de déterminer la nature et l'ampleur des travaux qui devront être accomplis vis-à-vis de l'immeuble. Ainsi, il est nécessaire que l'une des parties à l'opération sollicite auprès de l'administration régionale wallonne une fiche d'état sanitaire, au sens de l'article 212 Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie se rapportant au bien classé. Cette fiche ne peut être antérieure à trois mois par rapport à la date de l'acte authentique. Elle précise la nature des travaux à accomplir ainsi que la séquence dans laquelle ils doivent être réalisés. Ceux-ci peuvent porter sur tout ou partie du bien classé ainsi que sur une dépendance ou annexe classée de celui-ci, qu'elle soit ou non destinée à l'habitation. Ainsi, la fiche pourrait organiser des travaux vis-à-vis d'anciennes écuries classées, qui, bien que n'étant pas destinées à l'habitation, constituent l'annexe ou la dépendance d'un immeuble principal classé étant lui-même à « usage principal d'habitation » au sens de l'alinéa précédent. La fiche devant être annexée à l'acte, il paraît judicieux de prévoir un délai de rigueur pour l'établissement de celle-ci, en ce sens qu'il n'est susceptible d'aucune prorogation, de manière à ce que les parties ne soient pas contraintes de reporter exagérément la réalisation de l'opération. Ce délai est fixé à 45 jours à compter de la réception de la demande. De même, dans le souci d'éviter toute équivoque quant au montant exempté, devant être réinvesti dans l'immeuble (ou ses annexes) par le biais de travaux, un relevé est établi par le receveur qui a reçu l'acte afin de préciser le montant des droits qui est couvert par l'exemption. En cas de donation simultanée de plusieurs biens immobiliers dont certains ne peuvent bénéficier de la présente mesure, ou pour lesquels elle n'est pas sollicitée, le montant exonéré, tel que devant figurer au relevé émanant du receveur, est le résultat de la différence entre les droits calculés en tenant compte de l'ensemble des biens compris dans l'opération, en ce compris le ou les bien(s) exempté(s), et les droits calculés en faisant abstraction de ces derniers. Ce relevé est transmis à chaque partie qui intervient à l'opération, dans le mois suivant l'enregistrement de l'acte.

L'exemption n'est maintenue qu'aux conditions formulées aux alinéas 3 et 4.

La condition imposant de réinvestir, sous la forme de travaux accomplis vis-à-vis du bien, un montant équivalent aux droits d'enregistrement exemptés correspond au souci de conservation et de préservation du patrimoine qui sous-tend la mesure. Le réinvestissement peut être l'œuvre d'une partie à l'acte, de plusieurs d'entre elles, voire d'un ou plusieurs tiers. Tel pourrait notamment être le cas si le bénéficiaire aliène le bien, ou décède, avant le terme des travaux. De même, aucune contrainte n'est imposée quant à la provenance des fonds, lesquels peuvent être issus de fonds propres, de financements, de prêts, de subsides, ... Il est en toute hypothèse impératif que ces travaux – aussi bien quant à leur nature que quant à leur séquence – soient réalisés en conformité avec la fiche d'état sanitaire qui a été annexée à l'acte et soient encadrés en termes de délai. Le délai dont les parties disposent pour procéder à ces travaux est identique à la durée de validité de la fiche d'état sanitaire annexée à l'acte. Si les parties à l'acte peuvent faire état de justes motifs pour justifier un retard dans l'accomplissement des travaux, ils sont en droit de solliciter une extension du délai auprès de l'administration régionale wallonne sans que celui-ci ne puisse dépasser 10 ans à compter de l'acte authentique. Bien qu'il s'agira toujours d'une appréciation au cas par cas, des retards importants dans la délivrance de documents administratifs nécessaires à la réalisation des travaux ou l'existence de contraintes techniques imprévues ou d'une ampleur exceptionnelle sont susceptibles de constituer de justes motifs.

La fiche d'état sanitaire annexée à l'acte est, le cas échéant, susceptible d'être amendée, à la demande du bénéficiaire ou du maître de l'ouvrage, dans le cadre de la procédure organisée à l'article 513/2 du CWATUPE, si, suite à des calamités naturelles (tempête, tremblement de terre, inondations, ...) ou à un cas fortuit (incendie, un véhicule emboutit la façade du bien, ...) les priorités d'intervention sur le bien classé s'en trouvent significativement modifiées. Les travaux accomplis

antérieurement, sur la base de la fiche d'état sanitaire primitive, annexée à l'acte, restent pris en compte pour apprécier le seuil de réinvestissement.

La fin des travaux est constatée par une attestation spécifique émise par les services de l'administration wallonne. Celle-ci ne sera délivrée que si l'administration constate l'achèvement effectif des travaux de manière conforme aux prescriptions de la fiche d'état sanitaire et le versement des fonds requis par l'obligation de réinvestissement. Il appartient au bénéficiaire de l'exemption d'obtenir ladite attestation avant l'expiration du délai de validité de la fiche d'état sanitaire. Jusqu'à la délivrance de cette attestation, le bien doit conserver une affectation prépondérante à l'habitation, conformément à ce qui est dit ci-avant. Les espaces où sont effectués les travaux prescrits par la fiche d'état sanitaire sont exclus de la superficie totale de l'immeuble.

Le régime n'impose pas aux bénéficiaires de l'exemption de conserver le bien jusqu'au terme des travaux. Le bénéficiaire-cédant reste toutefois tenu au paiement des droits complémentaires et amendes dans l'éventualité où le cessionnaire ne procéderait pas au réinvestissement requis ou se placerait en porte-à-faux par rapport à tout ou partie des conditions de maintien.

L'alinéa 5 confirme que le droit d'enregistrement couvert par l'exemption devient exigible si les conditions mises aux deux articles précédents ne sont pas rencontrées. La force majeure s'appréciera selon les critères très stricts qui sont appliqués en jurisprudence par rapport à cette notion. Toutes les parties bénéficiaires de l'exemption, soit les redevables du droit d'enregistrement selon l'article 35 du Code des droits d'enregistrement, sont solidairement tenues au paiement. La vente du bien à un tiers ne transfère donc pas l'obligation à la dette dans le chef de celui-ci. Lorsque, au terme du délai de validité de la fiche d'état sanitaire, les bénéficiaires de la mesure n'ont pas obtenu l'attestation de fin de travaux mais sont néanmoins en mesure de justifier d'un réinvestissement partiel dans des travaux conformes à la fiche, la perte d'exemption correspond à la différence entre ce réinvestissement et le montant total exempté tel que repris au relevé émanant du receveur. Une attestation de travaux, confirmant l'ampleur du réinvestissement, est alors délivrée par l'administration. Celle-ci ne peut naturellement être sollicitée après que la durée de validité de la fiche d'état sanitaire ait expiré. Les droits dus sont majorés d'une amende ainsi que des intérêts de retard à compter de la date à laquelle ils auraient dû être perçus par l'administration à défaut d'exemption. Une déclaration faisant état, soit de l'absence de tout réinvestissement, soit du réinvestissement partiel, doit être déposée dans les quatre mois suivant la date d'expiration de la fiche d'état sanitaire. Le cas échéant, l'attestation de travaux y est jointe. Etant donné que l'alinéa 6 offre la possibilité aux bénéficiaires défaillants de payer anticipativement le droit dû, une procédure spécifique est organisée par celui-ci.

Le bénéficiaire sachant qu'il ne sera pas en mesure de respecter les conditions reprises aux alinéas 3 et 4, ou qu'il est déjà en porte-à-faux par rapport à un ou plusieurs d'entre elles, ne doit pas nécessairement attendre l'expiration du délai de validité de la fiche d'état sanitaire. Il dispose, sur pied de l'alinéa 6, de la possibilité de déposer spontanément une déclaration auprès du receveur qui a reçu l'acte l'informant de sa volonté de renoncer totalement ou partiellement à l'exemption. Il y joint le relevé émis par ce même receveur, auquel figure le montant de l'exemption, ainsi que, s'il s'agit d'une renonciation partielle, une attestation de travaux émise par l'administration. Aucune pénalité, ni intérêts de retard ne sont dus par les contribuables dans cette hypothèse.

Article 2.

L'article 55quinquies est inséré, par l'article 2 du projet, dans le Code des droits de successions, pour exempter de droit de succession et de mutation par décès, la valeur nette des biens immobiliers classés comme monument, en tout ou en partie, au sens du Livre III du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie, à usage principal d'habitation, recueillis, en pleine propriété, usufruit ou nue-propriété, par un héritier, un légataire ou un donataire en ligne directe, entre époux, entre cohabitants légaux visés à l'article 48 ou en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus.

La valeur nette du bien est celle obtenue en déduisant de la valeur de celui-ci celle des dettes s'y rapportant spécialement. De ce fait, les passifs se rapportant spécifiquement aux actifs successoraux qui bénéficient effectivement de l'exonération ne sont déduits de l'actif successoral que si, et dans la mesure où, ceux-ci excèdent la valeur des biens exemptés. Ainsi, un passif hypothécaire de 20.000 € se rapportant spécifiquement à un immeuble classé d'une valeur de 100.000 €, ne pourra pas être déduit des autres actifs de la succession. L'exemption portera sur une valeur nette de 80.000 €, soit le montant à réinvestir. A l'inverse, si ce passif spécifique s'élève à 150.000 €, il subsisterait un passif de 50.000 € à imputer sur les autres actifs de la succession.

En présence d'autres actifs successoraux, dont certains ne peuvent bénéficier de la présente mesure, ou pour lesquels elle n'est pas sollicitée, le montant exonéré, tel que devant figurer au relevé émanant du receveur, est le résultat de la différence entre les droits calculés en tenant compte de l'ensemble des biens compris dans la succession, en ce compris le ou les bien(s) exempté(s), et les droits calculés en faisant abstraction de ces derniers.

Aucune dispense de déclaration n'est organisée par le texte de sorte que celle-ci doit être, en toute hypothèse, déposée, même si il s'agit de l'unique bien dans l'hérédité ou si la succession est non-taxable.

La nouvelle déclaration visée aux paragraphes 4 et 5 prend la forme d'une déclaration de succession complémentaire au sens de l'article 37 du Code des droits de succession.

L'article 55*quinquies* est structuré de la même manière que l'article 159,15° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et repose sur les mêmes fondements. Il est donc renvoyé à l'article 1^{er} pour le surplus.

Article 3.

Le retrait de l'exemption n'étant pas une des causes prévues par l'article 37 impliquant le dépôt d'une nouvelle déclaration de succession, il est nécessaire de le prévoir. C'est ce qui a été réalisé par l'insertion d'un 8° à l'article 37, précité. L'article 25 n'a pas été modifié, il y aura donc lieu de déclarer comme valeur imposable la valeur des biens au jour du décès, c'est-à-dire au jour de l'octroi de l'exemption.

Article 4 et 5.

L'insertion d'un 9° à l'article 38 et d'un alinéa 7 à l'article 40 sont les conséquences de l'insertion du 8° à l'article 37. En effet lorsqu'on prévoit une nouvelle cause pour le dépôt d'une déclaration de succession complémentaire, il convient de préciser par qui elle doit être déposée, où elle doit être déposée et dans quel délai.

Article 6.

Entrée en vigueur.