

Avant-projet de décret portant des dispositions fiscales diverses

Le Gouvernement wallon,

Sur proposition du Ministre du Budget et des Finances,

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

05-06-2013

RAAD VAN STATE
WETGEVING

Chapitre 1^{er}. Modifications du Code des droits de succession

Article 1^{er}. Dans l'article 4 du Code des droits de succession, les modifications suivantes sont apportées :

a) il est complété par un 3° rédigé comme suit :

« 3° toutes donations entre vifs de biens meubles faites par le défunt sous une condition suspensive qui s'est réalisée par suite du décès du donateur, lorsque le donateur était au moment de la donation, ainsi qu'au moment de son décès, résident de la Région wallonne. » ;

b) il est complété par un second alinéa rédigé comme suit :

« Pour l'application de cette disposition, on entend par résident de la Région wallonne :

a) au moment de la donation : la personne qui a, à ce moment, son domicile fiscal dans cette Région; si elle a eu son domicile fiscal dans plus d'un endroit en Belgique au cours de la période de cinq ans précédant la donation, la personne qui a eu son domicile fiscal le plus longtemps dans cette Région pendant ladite période ;

b) au moment de son décès : la personne qui a, à ce moment, son domicile fiscal dans cette Région; si elle a eu son domicile fiscal dans plus d'un endroit en Belgique au cours de la période de cinq ans précédant son décès, la personne qui a eu son domicile fiscal le plus longtemps dans cette Région pendant ladite période. »

Art. 2. L'article 7 du même Code, est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« L'exemption du droit de donation visée à l'article 131^{sexies}, alinéa 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe n'exclut pas l'application du présent article, sauf preuve contraire que la date de la libéralité est antérieure aux trois années précédant le décès. »

Art. 3. L'article 32 du même Code, remplacé par le décret du 30 avril 2009, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 32. Sont exclues du passif, les dettes mentionnées à l'article 4. »

Chapitre 2. Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 4. L'article 131 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, remplacé par le décret du 17 décembre 2015 et modifié par le décret du 21 décembre 2016, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 131. Pour les donations entre vifs de biens immeubles, il est perçu un droit proportionnel sur l'émolument brut de chacun des donataires d'après le tarif indiqué dans le tableau ci-après.

Celui-ci mentionne :

- sous la lettre a : le pourcentage applicable à la tranche correspondante ;
- sous la lettre b : le montant total de l'impôt sur les tranches précédentes.

Tranche de la donation		Ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux		Entre autres personnes	
De	à inclus	a	b	a	b
EUR	EUR	p.c.	EUR	p.c.	EUR
0,01	150.000	3	-	10	-
150.000,01	250.000	9	4.500	20	15.000
250.000,01	450.000	18	13.500	30	35.000
Au-delà de 450.000,01		27	49.500	40	95.000

Pour l'application de la présente section, on entend par :

- époux ou conjoint : la personne qui, au moment de la donation, était dans une relation de mariage avec le donateur conformément aux dispositions du Livre premier, titre V, du Code civil, ainsi que la personne qui, au moment de la donation, était dans une relation de mariage avec le donateur conformément au Chapitre III du Code de droit international privé ;
- cohabitant légal : la personne qui, au moment de la donation, était domiciliée avec le donateur et était avec lui dans une relation de cohabitation légale conformément aux dispositions du Livre III, titre Vbis, du Code civil, ainsi que la personne qui, au moment de la donation, était domiciliée ou avait sa résidence habituelle avec le donateur, au sens de l'article 4 du Code de droit international privé, et était avec lui dans une relation de vie commune conformément au Chapitre IV du même Code. »

Art. 5. A l'article 131bis, § 1^{er}, alinéa premier, du même Code, remplacé par le décret du 11 avril 2014 et modifié par le décret du 13 décembre 2017, la phrase liminaire est remplacée par ce qui suit :

« Pour les donations entre vifs de biens meubles, il est perçu, sur l'émolument brut de chacun des donataires, un droit de : ».

Art. 6. A l'article 131bis, § 1^{er}, du même Code, il est ajouté un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Toutefois, ce droit n'est pas applicable aux donations entre vifs de biens meubles faites sous une condition suspensive qui se réalisent par suite du décès du donateur, et qui, en vertu de l'article 4, 3°, du Code des droits de succession, sont assimilées aux legs pour la perception du droit de succession. ».

Art. 7. L'article 131ter, inséré par le décret du 15 décembre 2005 et modifié par les décrets du 17 décembre 2015 et du 21 décembre 2016, du même Code est abrogé.

Art. 8. Dans le même Code, il est inséré un article 131sexies rédigé comme suit :

« Art. 131sexies. Par dérogation à l'article 131 ou à l'article 131bis, est exempte de droit de donation, la valeur de la donation entre vifs, de biens meubles, non enregistrée

antérieurement, mentionnée dans un pacte successoral soumis aux articles 1100/2 à 1100/6 du Code civil ou dans la convention visée à l'article 843/1 du même Code.

L'exemption visée à l'alinéa 1^{er} s'applique uniquement si, dans ou au pied de l'acte, ou dans un écrit y annexé, les parties :

1° demandent l'application du présent article, et ;

2° déclarent que la donation a été consentie antérieurement à la date du pacte successoral ou de la convention visée à l'alinéa 1^{er}. »

Art. 9. Dans l'article 134 du même Code, l'alinéa 3, remplacé par le décret du 30 avril 2009, est abrogé.

Art. 10. Dans l'article 135 du même Code, alinéa 1^{er}, modifié en dernier lieu par le décret du 15 décembre 2005, les mots « et du droit fixé à l'article 131^{ter} » sont abrogés.

Art. 11. Dans l'article 136 du même Code, alinéa 1^{er}, modifié par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967 et par la loi du 22 décembre 1989, le mot « précédent » est remplacé par le mot « 135 ».

Art. 12. L'article 137 du même Code, remplacé par le décret du 30 avril 2009, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 137. Pour déterminer le tarif applicable à la donation de biens immeubles, la base imposable de celle-ci est ajoutée à la somme qui a servi de base de perception sur les donations de biens immeubles déjà intervenues entre les mêmes parties, constatées par actes remontant à moins de trois ans avant la date de la nouvelle donation et qui, avant la même date, ont été enregistrés ou sont devenus obligatoirement enregistrables. »

Art. 13. L'article 138/1 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 15 décembre 2005, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 181/1. Les actes de donation de biens immeubles, qu'ils soient obligatoirement enregistrables ou présentés volontairement à la formalité, doivent énoncer s'il est déjà intervenu entre les mêmes parties une ou des donations de biens immeubles, et constatées par actes remontant à moins de trois ans avant la date de la nouvelle donation et qui, avant la même date, ont été enregistrés ou sont devenus obligatoirement enregistrables.

Dans l'affirmative, ils doivent mentionner la date de ces actes ainsi que la base sur laquelle l'impôt a été ou doit être perçu.

Les énonciations et mentions prévues au présent article pour les actes de donations de biens immeubles, peuvent être faites dans une déclaration certifiée et signée au pied de l'acte par le donataire ou, en son nom, par le notaire instrumentant, avec l'enregistrement.

Si lesdites énonciations et mentions font défaut ou si elles sont inexactes ou incomplètes, les parties encourent indivisiblement une amende égale au droit éludé, sans qu'elle puisse être inférieure à 25 euros. »

Art. 14. L'article 211 du même Code, abrogé par la loi du 12 juillet 1960, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 211. En cas de donation entre vifs, d'un bien immobilier situé en Région wallonne et destiné en tout ou en partie à l'habitation, par un acte ayant subi le droit fixé conformément aux articles 131 à 138/2, le droit perçu est restitué à concurrence de vingt-cinq pour cent du montant toute taxe comprise des dépenses réalisées en vue d'économiser l'énergie visées au présent article, sans que cette restitution ne puisse excéder 2.500 euros, aux conditions cumulatives suivantes :

1° le donataire, dans ou au pied du document ayant donné lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, a demandé l'application de la présente disposition ;

2° le donataire a établi sa résidence principale à l'endroit du bien donné dans l'année qui suit l'acte de donation ;

3° le donataire a conservé sa résidence principale dans l'immobilier donné durant une période minimale ininterrompue de trois ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immobilier pour lequel l'application du présent article a été demandée ;

4° le donataire a effectué et a payé dans les trois ans qui suivent l'acte de donation des dépenses réalisées en vue d'économiser l'énergie dans l'immobilier donné ;

5° le donataire a réalisé les travaux concernés par les dépenses dont question au point 4° dans les trois ans qui suivent l'acte de donation ;

6° le donataire fournit une attestation par laquelle il est précisé qu'il répond aux conditions du présent article.

Lorsque le donataire n'a pas pu conserver sa résidence principale dans l'immobilier considéré pour cause de force majeure ou de raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale, la condition prévue à l'alinéa 1^{er}, 3°, ne doit plus être remplie à dater de cette force majeure ou de cette raison impérieuse.

Lorsque le donataire n'a pas pu finaliser les travaux pour cause de force majeure, la condition prévue à l'alinéa premier, 5°, ne doit plus être remplie à dater de cette force majeure.

Le Gouvernement détermine les modalités d'application du présent article et les dépenses à réaliser en vue d'économiser l'énergie.

La restitution peut être demandée dès que les conditions du présent article sont remplies et doit être dans tous les cas, introduite au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois qui suit la fin de la période de trois ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale à l'endroit du bien donné. »

Chapitre 3 : Modification du Code des Impôts sur les Revenus 1992 (CIR 92)

Art. 15. L'article 253 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 est complété par un second alinéa rédigé comme suit :

« Est exonéré de précompte immobilier pendant une période de 5 ans à dater de la date d'acquisition, le revenu cadastral des biens immobiliers situés dans des quartiers nouveaux en Région wallonne.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article et la liste des quartiers nouveaux en Région wallonne. »

Chapitre 4. Entrée en vigueur

Art. 16. Le présent décret entre en vigueur dix jours après sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles 14 et 15 qui entrent en vigueur à une date à déterminer par le Gouvernement.

Namur, le... (date)

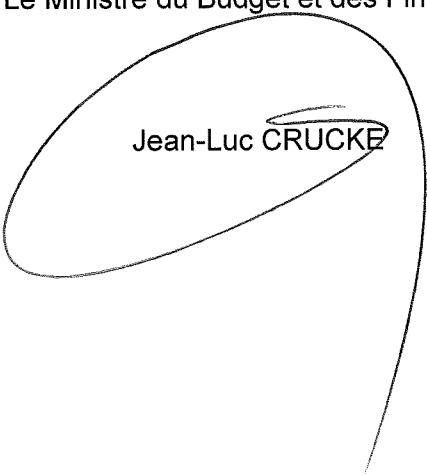
Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

Le Ministre du Budget et des Finances,

Jean-Luc CRUCKE



Exposé des motifs de l'avant-projet de décret portant des dispositions fiscales diverses

Ce décret s'articule autour de la Déclaration de Politique régionale du 25 juillet 2017 et par conséquent, porte précisément sur une série de mesures à prendre d'ici la fin du premier semestre 2018, tel que cela a été par ailleurs avancé, entre autres, dans la note de stratégie fiscale du Gouvernement, ainsi que dans diverses réponses à des questions parlementaires. Cela permettra d'atteindre efficacement et concrètement en toute transparence et sécurité juridique les objectifs visés.

En outre, tel que mentionné dans cette même Déclaration de Politique régionale, le Gouvernement entend soutenir la création de quartiers nouveaux notamment sur d'anciennes friches industrielles. Ces quartiers nouveaux devraient présenter un mode de fonctionnement orienté vers une gestion collective des flux résiduels (chaleur, déchets...) et une intégration de « zones nourricières » en généralisant une implémentation de potagers, de vergers, ...)

Il s'agit par une telle mesure de favoriser des comportements écoresponsables

Le présent décret contient également diverses mesures proposées suite aux modifications apportées au Code civil par la loi du 31 juillet 2017 en ce qui concerne les successions et les libéralités et notamment l'instauration du régime afférent au pacte successoral. Certaines de ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} septembre 2018 et présentent une incidence fiscale en matière de droits d'enregistrement et de succession.

Mais au-delà de toutes ces considérations, ce décret s'ancre parfaitement dans une des philosophies essentielles qui anime ce Gouvernement : tendre à une maximalisation de la simplification et de la lisibilité des textes légaux. Il est constaté que notre vie du XXI^{ème} siècle est, en droits d'enregistrement et de succession, majoritairement régie par des textes qui datent du début du XX^{ème} siècle. Or, notre société est en mouvance constante à tous niveaux : familial, économique, environnementale, sociologique.

Notre conscience politique exige de prendre ce mouvement en marche et de veiller au mieux à l'adaptation des textes le requérant. Il est évident que ce décret n'est qu'une petite avancée qui s'inscrit néanmoins dans les contours d'une grande réflexion globale de modernisation qui sera lancée par ce Gouvernement afin que soient dégagées au plus vite les grandes pistes à suivre pour s'installer et progresser dans ce XXI^{ème} siècle.

Chapitre 1^{er}. Modifications du Code des droits de succession.

Adaptation découlant de modifications diverses du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

La taxation des donations de biens meubles qui sont affectées d'une condition suspensive qui se réalise par suite du décès du donateur, sont soumises au tarif progressif depuis toujours. Le législateur wallon a, à juste titre, toujours considéré ces donations dont les effets prennent cours au décès du donateur, comme devant subir une progressivité analogue à celle applicable en cas de succession. Pour ce faire, il avait opté pour le tarif progressif applicable aux donations qui était alors assez proche de celui des successions.

L'esprit du législateur doit être respecté, mais la cohérence d'un texte moderne et la simplicité qu'il implique, nécessite une distinction naturelle entre le régime applicable aux donations immobilières et mobilières.

Ainsi, afin de préserver le principe du tarif proportionnel appliqué aux donations mobilières affectées d'une condition suspensive de prédécès du donateur pour leur réalisation, il est décidé de les assimiler à des legs.

Ce, à l'instar des deux autres régions qui ont agi de même dans le but de les "rapatrier" dans la succession du défunt. Donc, lors du décès du donateur, le Code des droits de succession trouve à s'appliquer normalement à ces donations comme si la transmission de propriété s'opérait de manière classique suite au décès.

La même logique sera dorénavant applicable en Région wallonne, en considérant ces donations affectées d'une condition suspensive qui se réalise par suite du décès du donateur, comme des legs auxquels s'appliqueront les droits de succession.

Ces donations subissent d'ailleurs dans les trois régions la progressivité prévue en matière de succession par les articles 42, VIII*bis* et 66*bis* du Code des droits de succession.

Par ailleurs, la modification des tarifs de l'article 131 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, telle que prévue à l'article 4 du présent décret, peut avoir un impact négatif non voulu sur les recettes wallonnes en matière de droits de succession. Il était dès lors nécessaire d'adapter la législation pour éviter une optimisation fiscale dommageable.

Sans ces modifications, il existe un risque que les donations de biens meubles qui sont affectées d'une condition suspensive qui se réalise par suite du décès du donateur, puissent croître considérablement dans le seul objectif d'éviter les droits de succession, le différentiel de tarifs applicables devenant trop grand.

Adaptations fiscales faisant suite aux diverses mesures modifiant certaines dispositions du Code civil en matière de donation et de succession instaurées par la loi du 31 juillet 2017 et devant entrer en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

La loi du 31 juillet 2017 a modifié certaines dispositions du Code civil en matière de libéralités et de successions.

Ainsi en est-il de la notion de pacte successoral qui permet au futur défunt de faire constater un équilibre établi entre les parties (différents donataires) quant aux donations actuelles ou antérieures mentionnées dans le pacte que ce soient des donations enregistrées sur base des articles 131, 131*bis* et 131*ter* (ce dernier étant supprimé par le présent décret) du Code des droits d'enregistrement ou des donations manuelles, non présentées à la formalité de l'enregistrement. Ce pacte successoral, signé par toutes les parties (donateur et donataire) a le mérite d'apporter une paix au sein des familles et d'éviter les querelles successorales fréquentes et douloureuses pour tout un chacun en ces périodes de deuil.

La nécessité de telles modifications légales découle essentiellement du fait que les donations consenties à titre gratuit non soumises à la formalité de l'enregistrement et sur lesquelles aucun droit n'a été perçu, doivent évidemment pouvoir être également mentionnées dans le pacte successoral lorsque les parties l'estiment nécessaire. L'essence même du pacte successoral implique que la conclusion de celui-ci ne doit pas avoir d'impact sur la manière dont de telles libéralités sont traitées.

L'article 7 du code des droits de succession introduit une fiction qui prévoit que les biens dont il est établi que le défunt a disposé à titre gratuit dans les trois années précédant son décès, sont considérés comme faisant partie de sa succession si cette libéralité n'a pas été assujettie au droit d'enregistrement applicable aux donations.

Il en ressort qu'une telle donation est prise en considération pour la détermination de la progressivité du droit de succession.

Le nouvel article 131*sexies* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dont il sera question au chapitre 2 du présent décret propose d'exempter de droits d'enregistrement les donations non enregistrées (c'est-à-dire manuelles ou indirectes) mentionnées dans le pacte successoral.

Toutefois, l'article 7 du Code des droits de succession doit rester applicable dès lors que les dons manuels relatés dans le pacte ont été effectués dans les trois ans qui précèdent le décès du donateur. Il est donc inséré un alinéa 3 qui permet l'application de cette fiction en la renforçant. Ainsi, en cas de donation réalisée plus de trois ans avant le décès du donateur, l'article 7 ne trouve donc pas à s'appliquer à condition que soit apportée la preuve de cette antériorité de trois ans au décès. Ce dernier point est important car la simple mention dans un pacte successoral d'une date antérieure d'une donation à titre gratuit ne suffira donc pas, et il faudra prouver cette antériorité comme pour les donations non mentionnées dans un pacte, par les mêmes voies de droit.

De la sorte, le Gouvernement wallon agit en toute transparence afin de garantir les recettes successorales existantes qui concernent les donations effectuées dans les trois ans.

Par la reconnaissance d'une exemption en droit d'enregistrement et le maintien de la règle visée à l'article 7 du Code des droits de succession, le Gouvernement a entendu rendre le pacte successoral fiscalement neutre. En effet, qu'ils soient ou non relatés dans un pacte, les dons manuels seront traités de la même manière au regard des droits d'enregistrement et de succession.

Exemple :

Donation par X à ses enfants d'une somme d'argent en 2000, 2010 et 2017 et ces donations ne sont pas présentées à la formalité de l'enregistrement. Donc, il n'y a pas de droits perçus sur base de l'article 131*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

En 2019, X et ses enfants concluent un pacte successoral qui mentionne les donations effectuées à chaque enfant en ce inclus, la date de la donation visée et le montant.

Le droit de donation devra-t-il être perçu sur les donations reprises dans le pacte successoral ?

La réponse est NON car le nouvel article 131*sexies*, dont il sera question au chapitre 2, exonère ces donations de la perception de droit d'enregistrement auxquelles elles devraient être soumises en vertu du fait qu'elles sont mentionnées dans un pacte successoral qui est un acte authentique.

Le pacte successoral conclu est taxé, lui, au droit fixe général de 50 euros.

Si X décède en 2019, des droits de succession sur base de l'article 7 du Code des droits de succession devront-ils être perçus ?

La réponse est OUI concernant la donation réalisée dans les 3 ans du décès de X soit la donation de 2017.

La réponse est NON concernant les donations réalisées plus de 3 ans avant le décès de X soit les donations de 2000 et 2010 à la condition que la preuve de la date de réalisation de ces donations soit apportée. Comme précisé ci-avant, ceci est nécessaire afin d'éviter les abus car il serait aisé de prétendre que des donations sont anciennes sans devoir fournir une preuve.

Chapitre 2. Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Concernant les donations immobilières : modifications du tarif des droits d'enregistrement et introduction d'une mesure relative aux travaux « économiseurs d'énergie ».

Les tarifs en vigueur à ce jour et certaines autres dispositions en ce qui concerne les donations immobilières exigent d'être revus à la lueur d'une simplification et d'une rationalisation administrative évidente.

Il est intéressant de rappeler que les droits d'enregistrement ont, entre autres, été posés en prenant en considération les fondements d'une société familiale dont le schéma est à ce jour, obsolète. Force est de constater que le modèle traditionnel reposant sur le mariage suivi de la naissance des enfants a évolué. Actuellement, la notion de famille est fort large et le lien de parenté n'est plus lié à une union continuée. La notion de cohabitation a pris une ampleur considérable sans forcément reposer sur des liens de parenté quelconque.

Non seulement, les deux autres régions ont singulièrement réduit le nombre de tranches et de taux mais elles ont également procédé à une adaptation tarifaire, ainsi qu'à une forte simplification du système dans son entièreté.

Ainsi, est-il décidé de s'accorder avec les principes de nos voisins flamands et bruxellois.

Considérons ces tableaux comparatifs :

Région bruxelloise	Région flamande	Région wallonne
➤ 2 lignes • Directe et entre époux et cohabitant. • Entre toutes autres personnes	➤ 2 lignes • Directe et entre partenaires • Entre toutes autres personnes	➤ 4 lignes • Directe et entre époux et cohabitant. • Entre frères et sœurs • Entre oncles ou tantes et neveux ou nièces • Entre toutes autres personnes
➤ Tranches : 4 identiques pour les deux lignes	➤ Tranches : 4 identiques pour les deux lignes	➤ Tranches : • 7 tranches dans la ligne directe et entre époux ou cohabitants légaux • 8 tranches pour les 3 autres lignes
➤ Taux • Entre 3 et 27 p.c. en ligne directe et entre époux et cohabitant. • Entre 10 et 40 p.c. entre toutes autres personnes.	➤ Taux • Entre 3 p.c. et 27 p.c. en ligne directe et entre partenaires. • Entre 10 p.c. et 40 p.c. entre toutes autres personnes.	➤ Taux • Entre 3 p.c. et 30 p.c. en ligne directe et entre époux ou cohabitants légaux • Entre 10 p.c. et 40 p.c. entre frères et sœurs • Entre 10 p.c. et 50 p.c. entre oncles, tantes et neveux, nièces • Entre 20 p.c. et 50 p.c. entre toutes autres personnes

Comme le démontre ce tableau, la Région wallonne dispose de trente-neuf tarifs différents, là où les deux autres régions n'en disposent que de huit. A ceci s'ajoute encore des possibilités d'abattement sur la résidence principale du donateur selon le montant de la donation. Le système wallon apparaît donc relativement complexe et non transparent.

La Région wallonne désire donc s'inscrire dans cette voie de simplification, en rationalisant ses tarifs à l'image de ce qui a été fait en Région de Bruxelles-Capitale et en Région flamande.

En ce qui concerne les lignes, et, également à l'instar de ce qui a été réalisé en matière de donations mobilières dans le décret du 13 décembre 2017 pour une simplification du système, un alignement sur les deux régions est réalisé, en conservant uniquement 2 lignes : directe, entre époux et cohabitant légal, et entre autres personnes. Ceci s'inscrit à nouveau dans la volonté affirmée d'harmonisation des régimes de donations par souci de cohérence de la politique posée.

Exemples :

Donation ordinaire d'immeubles		Droits perçus actuellement				Droits perçus à l'avenir	
		Ligne directe	Frère/sœur	Oncle/Tante	Autre	Ligne directe	Autre
Cas n° 1	€ 50 000	€ 1 750	€ 5 000	5.000	€ 10 000	€ 1 500	€ 5 000
Cas n° 2	€ 75 000	€ 2 750	€ 7 500	10.000	€ 17 500	€ 2 250	€ 7 500
Cas n° 3	€ 100 000	€ 3 750	€ 12 500	15.000	€ 25 000	€ 3 000	€ 10 000
Cas n° 4	€ 150 000	€ 8 250	€ 22 500	25.000	€ 40 000	€ 4 500	€ 15 000
Cas n° 5	€ 200 000	€ 13 500	€ 35 000	40.000	€ 60 000	€ 9 000	€ 25 000
Cas n° 6	€ 250 000	€ 22 500	€ 50 000	55.000	€ 80 000	€ 13 500	€ 35 000
Cas n° 7	€ 375 000	€ 45 000	€ 90 000	100.000	€ 137 500	€ 36 000	€ 72 500
Cas n° 8	€ 500 000	€ 73 500	€ 140 000	155.000	€ 200 000	€ 63 000	€ 115 000
Cas n° 9	€ 1 250 000	€ 298 500	€ 440 000	530.000	€ 575 000	€ 265 500	€ 415 000

En ce qui concerne la résidence principale, il est décidé de supprimer le régime préférentiel lui étant actuellement réservé, à nouveau par souci de simplification du système. L'impact de cette suppression doit être considéré dans la globalité de la réforme, avec notamment l'immunisation de droits de succession sur la résidence principale du défunt telle qu'elle fut prévue dans le décret du 13 décembre 2017. En effet, et depuis lors, la nécessité de donner entre vifs la résidence principale se fait moins pressante compte tenu de son immunisation en conjoint ou cohabitant légaux au jour du décès.

Exemples :

Donation de la résidence principale		Droits perçus actuellement	Droits perçus à l'avenir
Cas n° 1	€ 50 000	€ 500	€ 1 500
Cas n° 2	€ 75 000	€ 1 500	€ 2 250
Cas n° 3	€ 100 000	€ 2 500	€ 3 000
Cas n° 4	€ 150 000	€ 5 125	€ 4 500
Cas n° 5	€ 200 000	€ 8 625	€ 9 000
Cas n° 6	€ 250 000	€ 13 125	€ 13 500
Cas n° 7	€ 375 000	€ 35 625	€ 36 000
Cas n° 8	€ 500 000	€ 64 125	€ 63 000
Cas n° 9	€ 1 250 000	€ 289 125	€ 265 500

Par ailleurs, la disposition supprimée conditionnait cette donation de la résidence principale en ligne directe, entre époux et cohabitants légaux uniquement à une part en pleine propriété. Les donateurs n'avaient donc pas la possibilité de se réserver l'usufruit de leur résidence principale s'il désirait bénéficier du tarif réduit.

Les deux autres régions ont également procédé de la sorte. Le paysage des donations immobilières de demain présentera une certaine cohérence entre les trois régions.

Il ne fait pas de doute que ces modifications soutiendront positivement le marché immobilier tant dans le secteur des transmissions que celui de la construction (via la donation soit de terrains soit d'immeuble bâti à rafraîchir).

Concernant précisément le soutien au marché immobilier, une disposition additionnelle incitant les investissements en économiseurs d'énergie est insérée. Elle consiste en une restitution des droits fixés conditionnée à la réalisation de travaux qui seront déterminés dans un arrêté du Gouvernement wallon à venir. Il est important de préciser que ceci s'inscrit également dans la volonté régionale d'amélioration de la performance du bâti wallon et des objectifs fixés en la matière.

Cette restitution du droit est fixée à 25 p.c. du montant des dépenses effectuées (toutes taxes comprises) et est plafonnée à 2.500 euros. Les dépenses à réaliser concerneront des travaux destinés à économiser l'énergie dans une habitation qui fait l'objet d'une donation.

Diverses conditions doivent être remplies pour pouvoir bénéficier de cette mesure : procéder à sa demande expressément, le donataire doit s'engager à installer sa résidence principale dans cet immeuble, les travaux doivent être réalisés et payés dans les trois ans.

Exemple :

Donation par X à son enfant Y d'un immeuble de 100.000 euros dans lequel Y compte installer sa résidence principale le 11 octobre 2018. Les droits s'élèvent donc à 3.000 euros. Dans l'acte de donation, Y fait mentionner le fait qu'il va effectuer des dépenses en vue d'économiser l'énergie, au sens de l'article 211 nouveau du code des droits d'enregistrement et demande donc l'application de cet article.

Les conditions prévues impliquent que :

- Y doit installer sa résidence principale dans le bien donné au plus tard le 11 octobre 2019, et il s'y établit le 15 février 2019 ;
- Y doit engager des dépenses pour les travaux prévus et les avoir payées pour le 11 octobre 2021 ;
- Y doit avoir terminé les travaux en question pour le 11 octobre 2021 ;
- Y doit rester domicilié dans l'immeuble concerné durant trois années consécutives, soit jusqu'au 14 février 2022.

Si Y est dans la situation de respect des conditions prévues : Y sera toujours domicilié le 15 février 2022 dans l'immeuble et demandera la restitution de droits préalablement payés à concurrence de 25 p.c. de 15.000 euros de dépenses, soit 3.750 euros, avec un maximum de restitution prévu de 2.500 euros. Y disposera d'un délai courant jusqu'au 15 août 2022 pour rentrer son dossier de demande de restitution auprès de l'administration fiscale.

Si Y est dans la situation de non-respect d'une ou des conditions prévues en raison de la survenance d'un cas de force majeure : Y ne peut rester dans le bien pour cas de force majeure, et afin de garantir la conservation de l'avantage via la conservation du délai initial de réalisation des travaux prévus, et même si Y quitte le bien deux mois après son installation dans l'immeuble, soit le 15 avril 2019, le délai d'introduction du dossier de restitution courra du 15 avril 2019 au 15 août 2022.

L'objectif est double :

- éviter qu'Y soit dans l'obligation d'introduire le dossier de restitution et donc d'avoir terminé les travaux six mois après le cas de force majeure, ce qui pourrait ne pas être le cas, et entraînerait de facto la perte de l'avantage en plus de la situation potentiellement dramatique de la force majeure subie.
- permettre de ne pas attendre la fin des années prévues par la condition à laquelle il est dérogé pour force majeure. En effet, demander à Y d'attendre inutilement deux années et demi si les travaux sont déjà effectués, alors que cette condition n'est plus à respecter vu la force majeure, n'a pas de sens et apparaît même déraisonnable.

Adaptations fiscales faisant suite aux diverses mesures modifiant certaines dispositions du Code civil en matière de donation et de succession instaurées par la loi du 31 juillet 2017 et devant entrer en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Ainsi qu'explicité supra, le législateur fédéral a voulu permettre au futur défunt de pouvoir présager de sa succession, de son vivant, en instaurant le pacte successoral.

Celui-ci a pour objectif, tel qu'il ressort de la lecture des travaux parlementaires, de recenser les donations effectuées par le futur défunt et qu'il désire mentionner dans le pacte afin d'établir et attester définitivement un équilibre entre les donataires. En effet, au jour du décès, ce pacte ne pourra jamais être remis en question.

Ainsi, selon une procédure très stricte destinée à assurer un maximum de sécurité juridique, le ou les donateurs et le ou les donataires s'entendent sur ce qui a été réalisé en termes de donations et arrêtent un équilibre décidé entre parties. Cet équilibre ne pourra jamais être remis en cause à l'ouverture de la succession du donateur tel que dit précédemment.

En effet, la clé de voûte de réussite de ce pacte successoral est l'accord de toutes les parties, constaté dans un acte authentique, sur une répartition équilibrée de toutes les donations faites aux uns et aux autres.

Les donations de biens meubles, entre autres visées, sont tout aussi bien celles qui ont été présentées ou pas à la formalité de l'enregistrement, qui sont antérieures au pacte et qui sont mentionnées dans ce pacte. À ce jour, le ou les donateurs ont le droit de choisir de ne pas présenter leurs donations à la formalité de l'enregistrement.

Il était dès lors important pour le législateur wallon de pérenniser la volonté du législateur fédéral en assurant la sécurité juridique de ces mesures, et en permettant le maintien du choix civil, fait en son temps, d'une donation non présentée à la formalité de l'enregistrement.

Pour ce faire, il convient de neutraliser l'effet potentiel du pacte sur ces donations antérieures.

Il s'agit effectivement d'éviter de mettre à mal la volonté exprimée au travers du pacte successoral d'une paix familiale civile, quelques fois durement acquise mais enfin acquise, par une « guerre fiscale ».

Par ailleurs, force est de constater que tant la Région flamande que la Région de Bruxelles-Capitale abondent en ce sens.

Concrètement, à la demande expresse des parties, toutes les donations de biens meubles renseignées dans le pacte successoral et antérieures à celui-ci, pourront faire l'objet d'une exemption de droit d'enregistrement.

La mise en œuvre de ceci passe par la création d'une nouvelle exemption de droit d'enregistrement pour la donation entre vifs, de biens meubles, non enregistrée antérieurement, et mentionnée dans le pacte successoral.

Chapitre 3 : Modification du Code des Impôts sur les Revenus 1992 (CIR 92)

Commentaires des articles de l'avant-projet de décret portant des dispositions fiscales diverses

Chapitre 1^{re}. Modifications du Code des droits de succession.

Article 1^{er}. Cet article a pour objectif d'introduire la notion de donation entre vifs de biens meubles faite sous une condition suspensive du prédécès du donateur, dans l'article 4 du code des droits succession, afin que cette donation puisse être considérée comme un legs..

Art. 2. Cet article prévoit une disposition qui « contrebalance » l'exemption reconnue en droit d'enregistrement, telle que créée par l'article 8 du présent décret. Cette exemption ayant comme objectif de ne pas faire obstacle à la conclusion des pactes successoraux, il convenait de traiter de la même manière, en droits de succession, les dons manuels selon qu'ils sont ou non repris dans un pacte successoral.

Ce traitement identique est réalisé en précisant, par l'ajout d'un alinéa, que la fiction de l'article 7 du Code des droits de succession, s'applique à tous les dons manuels réalisés dans le délai prescrit par cette dernière disposition et qui n'ont pas donné lieu au paiement du droit de donation. Cette précision confirme la position administrative actuellement en vigueur selon laquelle « l'article 7 s'applique aux donations consenties par le défunt moins de trois ans avant son décès et qui n'ont pas subi le droit de donation, même si ces donations sont exonérées du droit de donation par une disposition légale expresse » (Rép. R.J., n°S 7/02-01).

Un alinéa 3 est donc inséré de l'article 7 afin de préciser son application en présence d'un pacte successoral lorsque des donations exemptées par l'article 8 du présent décret y sont mentionnées.

Art. 3. Il s'agit d'une correction technique suite à l'adaptation de l'article 4 du Code des droits de Succession, par l'article 1^{er} du présent décret.

Chapitre 2. Modifications du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 4. Cet article établit le tarif applicable en cas de donations immobilières. Les donations mobilières sont dorénavant exclues du champ d'application de ce tarif. Ceci permet donc de définitivement identifier les tarifs applicables aux donations immobilières et mobilières.

Il a été décidé de procéder à une simplification et à une rationalisation sur deux plans :

- 1) En ce qui concerne le tarif (tranches et taux) : en lieu et place de sept (ou huit) tranches et sept (ou cinq) taux, le tarif présenté, comporte quatre tranches et quatre taux.
- 2) À l'instar de ce qui a été appliqué concernant les donations mobilières dans le décret du 13 décembre 2017, deux lignes sont conservées : la ligne directe, entre époux et cohabitants légaux ET la ligne entre autres personnes.

Art. 5. Il s'agit d'une correction technique suite à l'article 6 du présent décret.

Art. 6. Comme mentionné dans le commentaire de l'article 1^{er}, les donations de biens meubles qui sont affectées d'une condition suspensive qui se réalise par suite du décès du donateur, sont dorénavant assimilées aux legs.

Un nouvel alinéa 2 est donc inséré dans le §1^{er} de l'actuel article 131*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en ce sens.

Art. 7. Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.

Art. 8. Les articles 1100/2 à 1100/6 ainsi que l'article 843/1 du Code civil régissent l'ensemble des pactes successoraux introduits par la réforme civile (tant le pacte global que les pactes particuliers). Ces pactes sont exemptés par la disposition proposée.

L'exemption ne peut s'appliquer que si les parties revendiquent expressément l'application du nouvel article 131*sexies* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et pour autant que les donations relatées dans le pacte lui soient antérieures. A défaut, le droit de donation sera perçu.

Art. 9. Il s'agit d'une correction technique suite à l'article 7.

Art. 10. Il s'agit d'une correction technique suite à l'article 7.

Art. 11. Il s'agit d'une correction technique d'un renvoi.

Art. 12. Cet article corrige l'actuelle disposition prévue à l'article 137 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, pour tenir compte des articles 4 à 7 du présent décret.

Art. 13. L'article 137 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est adapté suite à l'article 7 du présent décret.

Art. 14. Le système mis en œuvre a pour objectif de permettre une restitution portant sur le droit fixé à l'article 131 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, à concurrence de maximum 25 p.c. du montant toute taxe comprise des dépenses réalisées en vue d'économiser l'énergie avec une restitution maximale possible de 2.500 euros.

Il convient en outre de respecter certaines conditions :

1° La demande d'application de cet article doit être mentionnée dans ou au pied du document portant la donation ou dans un écrit y annexé. A défaut, il ne pourra strictement pas être appliqué ;

2° Le donataire doit s'engager à établir sa résidence principale dans le bien donné dans l'année à dater de l'acte de donation ;

3° Le donataire s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien donné durant minimum 3 ans ininterrompus à dater de son établissement dans cette résidence principale ;

4° Les dépenses doivent être effectivement payés dans les trois ans à dater de l'acte de donation ;

5° Les travaux doivent être totalement réalisés dans les trois ans à dater de l'acte de donation.

Il ne peut s'agir que de dépenses pour des travaux destinés à contribuer à une économie d'énergie, lesquels seront déterminés par arrêté du Gouvernement.

Le bénéfice de cette restitution sera maintenu si les conditions ne sont pas respectées, uniquement en cas de force majeure ou raison impérieuse de nature médicale apparue après la donation dans le chef du donataire, de son conjoint ou cohabitant légal.

Il est prévu que la force majeure s'appliquera également lorsque la non finalisation des travaux (non-respect de la 5^e condition) sera due à une cause non prévisible dans le chef du redevable, que celle-ci relève, ou pas, de l'exécutant des travaux. Par exemple, cela peut autant concerner une impossibilité d'un paiement en cas de perte d'emploi du redevable, qu'une faillite de l'entrepreneur. Le principe étant que la finalisation des travaux ne soit pas possible pour une cause imprévisible.

Il est évident, au travers de la condition 4^e, que toute restitution ne s'effectue qu'à concurrence des dépenses effectivement payée, même en cas de force majeure.

Chapitre 3 : Modification du Code des Impôts sur les Revenus 1992 (CIR 92)

Art. 15 Cette nouvelle exonération ajoutée à l'article 253 du CIR92 a pour objectif de permettre une exonération de précompte immobilier du revenu cadastral d'immeubles sis dans des quartiers nouveaux en Région wallonne.

L'exécution de cette mesure doit faire l'objet d'un arrêté portant les modalités d'application et définissant ces quartiers nouveaux.

Il est prévu que cette exonération soit temporaire et porte sur une période de 5 ans à dater de l'acquisition d'un immeuble sis dans les quartiers qui seront définis dans l'arrêté à prendre.

Art. 16. L'entrée en vigueur du présent décret est classique à l'exception des articles 14 et 15.

En effet, et par souci de pragmatisme, il convient de faire entrer ces articles 14 et 15 en vigueur en même temps que l'arrêté du Gouvernement exposant les conditions d'application de ceux-ci.