

**Avant-projet de décret du ... (date) modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme.**

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture,

Après délibération,

**ARRÊTE :**

Le Ministre de l'Agriculture est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans le Code des droits de succession, il est inséré un article 60<sup>quater</sup> rédigé comme suit :

« Art. 60<sup>quater</sup>. Par dérogation à l'article 48, une réduction sur les montants des droits dus est appliquée comme suit :

1° lorsqu'un bien immeuble situé en Région wallonne faisant l'objet d'une succession est grevé d'un bail à ferme de longue durée au sens de l'article 8, § 2, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil :

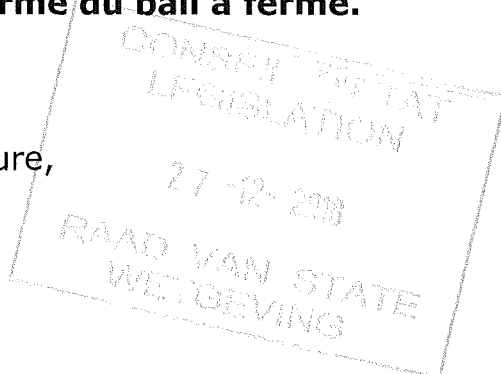
- a) cinquante-cinq pourcents sur les quatre premiers hectares transmis faisant l'objet de ce bail ;
- b) trente pourcents sur les hectares transmis faisant l'objet de ce bail, au-delà des hectares visés au a) ;

2° lorsqu'un bien immeuble situé en Région wallonne faisant l'objet d'une succession est grevé d'un bail à ferme de carrière au sens de l'article 8, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil :

- a) septante-cinq pourcents sur les quatre premiers hectares transmis faisant l'objet de ce bail ;
- b) cinquante pourcents sur les hectares transmis faisant l'objet de ce bail, au-delà des hectares visés au a).

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1° et 2°, la réduction est accordée si le bail à ferme de longue durée ou de carrière est :

- 1° notifié à l'Observatoire foncier conformément à l'article D.357, du Code wallon de l'Agriculture ;
- 2° conclu par acte authentique conformément à l'article 3, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.



La réduction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, est inférieure de dix points de pourcentages aux pourcentages mentionnés à l'alinéa 1<sup>er</sup> lorsque le bail est conclu avec un preneur âgé de plus de trente-cinq ans au moment de la conclusion du contrat. »

**Art 2.** Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré un article 131sexies rédigé comme suit :

« Art. 131sexies. Par dérogation à l'article 131, une réduction sur les droits dus est appliquée comme suit :

1<sup>o</sup> lorsqu'un bien immeuble situé en Région wallonne faisant l'objet d'une donation entre vifs est grevé d'un bail à ferme de longue durée au sens de l'article 8, § 2, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil :

- a) cinquante-cinq pourcents sur les quatre premiers hectares transmis faisant l'objet de ce bail ;
- b) trente pourcents sur les hectares transmis faisant l'objet de ce bail, au-delà des hectares visés au a) ;

2<sup>o</sup> lorsqu'un bien immeuble situé en Région wallonne faisant l'objet d'une donation entre vifs est grevé d'un bail à ferme de carrière au sens de l'article 8, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil:

- a) septante-cinq pourcents sur les quatre premiers hectares transmis faisant l'objet de ce bail ;
- b) cinquante pourcents sur les hectares transmis faisant l'objet de ce bail, au-delà des hectares visés au a).

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, la réduction est accordée si le bail à ferme de longue durée ou de carrière est :

1<sup>o</sup> notifié à l'Observatoire foncier conformément à l'article D.357, du Code wallon de l'Agriculture ;

2<sup>o</sup> conclu par acte authentique conformément à l'article 3, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

La réduction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, est inférieure de dix points de pourcentages aux pourcentages mentionnés à l'alinéa 1<sup>er</sup> lorsque le bail est conclu avec un preneur âgé de plus de trente-cinq ans au moment de la conclusion du contrat. »

**Art. 3.** Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Il s'applique aux actes authentiques de donation conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, et aux successions ouvertes à partir de cette date.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

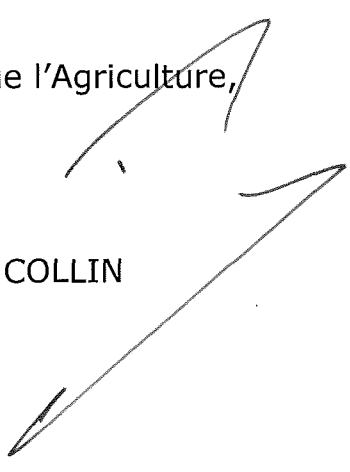
Willy BORSUS

Le Ministre du Budget et des Finances,

Jean-Luc CRUCKE

Le Ministre de l'Agriculture,

René COLLIN

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to René Collin, is written over the text of the Ministry of Agriculture and extends below the name.

## **Exposé des motifs**

Il existe actuellement très peu de baux à ferme de longue durée ou de baux à ferme de carrière.

La majorité des baux étant encore conclus oralement.

Dans le cadre de la réforme du bail à ferme, outre le passage vers un écrit obligatoire, il est apparu que les baux de longues durées ou les baux de carrière permettaient d'avoir un compromis entre la sécurité d'exploitation nécessaire à l'activité agricole et la date de fin certaine importante pour la maîtrise du bien foncier agricole par le propriétaire.

Dès lors favoriser la conclusion de ce type de baux s'avère important tant pour les preneurs que pour les propriétaires et permet d'accompagner la réforme de la loi sur le bail à ferme.

Le choix s'est porté sur une réduction des droits de succession et de donation en faveur des propriétaires qui louent leur bien sous couvert d'un bail de carrière ou d'un bail de longue durée.

Ce choix a été opéré compte tenu des difficultés exprimées par des propriétaires sur la gestion de leur patrimoine immobilier agricole surtout lorsqu'ils ont conclu un bail classique et de pouvoir le transmettre avec ce bail à leur successeur.

Ainsi, plusieurs d'entre eux préfèrent vendre leur terre et procéder à une donation mobilière des fruits de la vente.

Cette situation est dommageable tant pour les agriculteurs « en place » qui peuvent perdre le bénéfice de l'exploitation de la terre que pour les futurs agriculteurs que, en fonction de la conclusion de cette vente voient ces terres échapper au bail à ferme.

Ces difficultés sont d'autant plus aiguës 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 calculée selon des paramètres plus favorables que les droits de succession entre personnes physiques).

Or, le Gouvernement est convaincu que pour favoriser cette politique de maintien dans la sphère patrimoniale privée des personnes physiques de terres agricoles pouvant être mises en location à des agriculteurs est nécessaire pour l'avenir de l'agriculture Wallonne.

Ainsi cette démarche s'inscrit dans une dynamique de développement durable de l'agriculture wallonne.

En effet, pour rappel, en Wallonie, près de deux tiers des 719.000 hectares de superficie agricole utile sont exploités sous le régime du faire-valoir indirect (c'est-à-dire que l'exploitant n'est pas propriétaire). Plusieurs milliers d'exploitants agricoles et de propriétaires privés ou publics sont donc directement soumis à la législation sur le bail à ferme.

La Loi sur le bail à ferme n'a plus évolué depuis 1988, la situation actuelle n'est plus satisfaisante tant pour les preneurs que pour les bailleurs.

En effet, un déséquilibre entre les intérêts des deux parties mis systématiquement en exergue est à l'origine aujourd'hui d'un désinvestissement des propriétaires qui évitent à tout prix l'engagement dans le bail à ferme, ce qui, in fine, pénalise d'abord les agriculteurs qui voient

leurs possibilités d'accès à la terre se restreindre et la sécurité d'exploitation s'éroder alors que, dans un contexte d'explosion du prix des terres, la voie locative est économiquement le mode d'accès le plus rationnel au facteur de production « terre ».

Dans le cadre du transfert aux Régions de la compétence relative au bail à ferme, une grande concertation permettant de doter la Wallonie de ses propres outils législatifs et réglementaires en la matière a permis de dégager une vue claire sur les difficultés et sur les désidératas des parties concernées par la législation relative au bail à ferme. L'accompagnement via une mesure fiscale permettra en complément des autres mesures d'atteindre cet objectif.

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 de terres agricoles pour lesquelles un contrat de bail à ferme de carrière ou de longue durée a été conclu et ce de manière à introduire un incitant, dans le chef des personnes physiques.

La réduction des taux proposée dans l'avant-projet est soumise à la conclusion préalable d'un contrat de bail à ferme de longue durée ou de carrière sur le bien agricole.

De plus, pour bénéficier de la mesure, le particulier devra avoir communiqué à l'Observatoire foncier dans les formes et délais prévus par le Code wallon de l'Agriculture.

Cette obligation s'inscrit dans un besoin plus global pour la Région de disposer d'une base de données sur l'état locatif du foncier agricole sur son territoire.

Ainsi, compte tenu de l'obligation de notification des baux à l'Observatoire foncier, la base de données devrait permettre de monitorer la mesure fiscale proposée et donc d'affiner l'impact de celle-ci sur le budget de la Région.

De plus cette notification devrait faciliter le calcul des droits dus en cas de donation ou de succession des terres concernées par la mesure lorsque la Région reprendra la gestion de l'impôt.

Efin, cette condition permettra de confirmer que le propriétaire qui souhaite bénéficier de la mesure respecte effectivement la condition.

## **Commentaires des articles**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Cet article du projet prévoit que les droits de succession seront, lors de la succession d'un bien immobilier agricole mis sous couvert d'un bail à ferme de longue durée ou de carrière, dus sur base du calcul prévu par le décret du 18 juillet 2018 portant des dispositions fiscales diverses et bénéficieront également de réduction.

En vue de favoriser d'avantage le bail de carrière, la réduction fiscale prévue dans le présent projet est plus importante que pour un bail de longue durée.

En vue d'établir un parallèle entre la mesure pour les donations et les successions, la proposition reprise au présent article se calque sur la méthodologie réduction prévue pour les donations.

### **Article 2**

Cet article du projet prévoit que les droits de donation seront, lors de la transmission à titre gratuit d'un bien immobilier agricole mis sous couvert d'un bail à ferme de longue durée ou de carrière, dus sur base du calcul prévu par le décret du 18 juillet 2018 portant des dispositions fiscales et bénéficieront également de réduction.

En vue de favoriser d'avantage le bail de carrière, la réduction fiscale prévue dans le présent projet est plus importante que pour un bail de longue durée.

### **Article 3**

Cet article prévoit une entrée en vigueur de la mesure au 1<sup>er</sup> janvier 2021.