

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

15 FEVRIER 2006

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à exonérer partiellement les logements loués aux seniors

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F),
Didier GOSUIN (F), Michel COLSON (F) et
Mme Françoise SCHEPMANS (F))

Développements

Il arrive fréquemment que des personnes âgées qui louent un logement de longue date, soient obligées de quitter ce logement à la suite du décès de leur bailleur. Les héritiers doivent trop souvent recourir à la vente du bien pour payer les droits de succession.

Personne ne contestera que l'importance des droits de succession influence le comportement des Bruxellois. Ainsi, l'investissement immobilier ne jouit pas des mêmes faveurs fiscales que les placements mobiliers dont la transmission par donation peut se faire au tarif forfaitaire de 3 % en ligne directe et 7 % en ligne indirecte.

Cela crée une forte différence avec la transmission d'investissements immobiliers qui reste taxée aux taux marginaux de 30 % en ligne directe et 80 % en ligne indirecte.

Comme la Région de Bruxelles-Capitale connaît des taux élevés de droits de succession, ce comportement est parfois susceptible de créer des problèmes là où on ne s'y attend pas.

Trois exemples courants vont mieux illustrer ce propos :

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

15 FEBRUARI 2006

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot gedeeltelijke vrijstelling van de woningen die aan bejaarden worden verhuurd

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F),
Didier GOSUIN (F), Michel COLSON (F) en
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F))

Toelichting

Het gebeurt vaak dat bejaarden die al lang in een huurpand wonen, verplicht zijn om die woning na het overlijden van de huiseigenaar te verlaten. De erfgenamen moeten immers al te vaak het goed verkopen om hun successierechten te betalen.

Niemand betwist dat de hoge successierechten gevolgen hebben voor wat de Brusselaars doen. De investering in onroerend goed geniet immers niet dezelfde fiscale voordelen als de beleggingen in roerende goederen waarop bij overdracht door schenking een forfaitair tarief van 3 % in rechte lijn en 7 % in zijdelingse lijn van toepassing is.

Dat zorgt voor een groot verschil met de overdracht van onroerende goederen waarop het marginaal tarief van 30 % in rechte lijn en 80 % in zijdelingse lijn van toepassing is.

Wegens de hoge successierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kunnen er soms problemen rijzen waar er geen worden verwacht.

Drie gewone voorbeelden maken dat duidelijk :

1° Une personne sans héritiers directs décède sans testament laissant cinq neveux et nièces comme seuls héritiers légaux. Les droits de succession s'élèveront rapidement à 70 %. Dans la succession se trouve une maison de rapport louée de longue date à des personnes âgées.

La vente de la maison est rendue inévitable par l'importance des droits de succession, avec un risque de résiliation des baux par l'acheteur.

2° Une autre personne sans héritiers directs lègue par testament l'ensemble de son patrimoine immobilier à chacun de ses locataires. Au fil du temps, il s'était créé des liens conviviaux entre le bailleur et ses locataires. Ces locataires devront payer 80 % de droits de succession pour conserver leur propre appartement. Comme ils ont déjà atteint un certain âge, tout crédit leur sera refusé, car aucune compagnie d'assurance ne leur accordera une assurance solde restant dû garantissant le remboursement du crédit en cas de décès. Certains légataires vont ainsi refuser leur legs.

3° Une troisième personne décède laissant tout sa succession à son conjoint survivant par attribution de la communauté ou par testament. Les droits de succession s'élèvent à 18 % au delà de 175.000 EUR, 24 % au delà de 250.000 EUR et 30 % au delà de 500.000 EUR. Le conjoint survivant décide de vendre une partie de ce patrimoine afin de payer les droits de succession. Les locataires risquent bien de recevoir un congé dans le chef du nouveau propriétaire.

Dans toutes ces situations, il y a chaque fois deux victimes et un bénéficiaire. D'une part, les héritiers sont amenés à vendre pour payer la taxation de la succession et les locataires risquent fort de devoir déménager, et d'autre part, la Région bénéficie du produit des taxes.

L'objectif de la proposition est de permettre l'établissement consensuel d'un bail à vie entre le bailleur et le locataire en contrepartie de quoi, le logement serait exonéré des droits de succession pour partie.

Olivier de CLIPPELE (F)
Didier GOSUIN (F)
Michel COLSON (F)
Françoise SCHEPMANS (F)

1° Iemand zonder rechtstreekse erfgenamen overlijdt zonder testament en met vijf neven en nichten als enige erfgenamen. De successierechten zullen snel 70% bedragen. In de erfenis, zit een beleggingspand dat al lang aan bejaarden wordt verhuurd.

Door de hoge successierechten, wordt de verkoop van het pand onvermijdelijk en het gevaar bestaat dat de koper de huurovereenkomst opzegt.

2° Iemand anders zonder rechtstreekse erfgenamen vermaakt bij testament heel zijn onroerend vermogen aan elk van zijn huurders. Na verloop van tijd, waren tussen de verhuurder en de huurders immers vriendschapsbanden ontstaan. Die huurders moeten 80 % successierechten betalen om hun woning te behouden. Gelet op hun leeftijd, zullen ze geen lening kunnen krijgen omdat geen enkele verzekeringsmaatschappij een schuldsaldo-verzekering zal toekennen die de terugbetaling van het krediet in geval van overlijden waarborgt. Sommige legatarissen zullen hun legaat dan ook weigeren.

3° Een derde persoon overlijdt en laat zijn langstlevende echtgenoot door toebedeling van de gemeenschap of bij testament zijn hele nalatenschap na. De successierechten bedragen 18 % boven 175.000 EUR, 24 % boven 250.000 EUR en 30 % boven 500.000 EUR. De langstlevende echtgenoot beslist om een gedeelte van dat vermogen te verkopen om de successierechten te betalen. De huurders lopen het risico dat de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst opzegt.

In al die gevallen, zijn er telkens twee slachtoffers en één gelukkige. Enerzijds, moeten de erfgenamen verkopen om de successierechten te betalen en lopen de huurders het risico te moeten verhuizen en, anderzijds, gaat de opbrengst van de belastingen naar het Gewest.

Dit voorstel van ordonnantie wil de mogelijkheid bieden dat verhuurder en huurder een huurovereenkomst voor het leven sluiten en dat de woning, in ruil daarvoor, ten dele wordt vrijgesteld van successierechten.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à exonérer partiellement
les logements loués aux seniors***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Il est inséré un article 60^{ter} au Code des Droits de succession, libellé comme suit :

« L'héritier, le légataire universel, à titre universel ou le légataire particulier qui en fait la demande peut solliciter l'exonération d'une tranche de 60.000 EUR de chaque logement présent à l'actif successoral, aux conditions suivantes :

- 1° Le logement doit être situé en Région de Bruxelles-Capitale et être individualisé en conformité avec les règles urbanistiques en vigueur au jour du décès.
- 2° Ce logement doit être donné en location à une personne âgée de 70 ans ou plus au jour du décès, depuis au moins 3 ans avant le décès. S'il y a plusieurs locataires pour le même logement, il suffit qu'un seul des locataires ait atteint cet âge.
- 3° Ce logement fera l'objet d'un bail à vie au profit du même locataire que celui au jour du décès, et de son conjoint le cas échéant, conformément aux règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991. Les facultés de résiliation anticipée prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de cette loi seront expressément exclues par le bail, conformément au dernier alinéa de chacun de ces paragraphes.
- 4° Sont exclus de la présente exonération partielle, les logements loués aux héritiers, légataires universels, à titre universel ou à titre particulier du défunt. L'exonération reste toutefois d'application si le logement est légué à son locataire qui n'a pas de lien de parenté avec le défunt jusqu'au 3^{ème} degré.
- 5° Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, la déclaration comprendra :

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot gedeeltelijke vrijstelling van de woningen
die aan bejaarden worden verhuurd***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In het Wetboek der Successierechten wordt een artikel 60^{ter} ingevoegd, luidend :

« De erfgenaam, de algemene legataris, onder algemene titel of de bijzondere legataris kan verzoeken om de vrijstelling van een schijf van 60.000 EUR van elke woning behorend tot de nalatenschap, onder de volgende voorwaarden :

- 1° De woning moet gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en afzonderlijk in het kadaster opgenomen zijn overeenkomstig de stedenbouwkundige regels die op de dag van het overlijden van kracht zijn.
- 2° Die woning moet sedert minstens 3 jaar verhuurd zijn aan een bejaarde die op de dag van het overlijden 70 jaar of ouder is. Als de woning door meer dan een persoon wordt gehuurd, is het voldoende dat een van de huurders zo oud is.
- 3° Voor die woning, zal een levenslange huurovereenkomst worden gesloten met dezelfde huurder als die op de dag van het overlijden en, in voorkomend geval, met zijn echtgenoot, overeenkomstig de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals ingevoerd door de wet van 20 februari 1991. De mogelijkheden om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen, bepaald in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 van die wet, worden uitdrukkelijk uitgesloten in de huurovereenkomst, overeenkomstig het laatste lid van elk van die paragrafen.
- 4° Van die gedeeltelijke vrijstelling worden uitgesloten: de woningen verhuurd aan de erfgenamen, algemene legatarissen, onder algemene titel of onder bijzondere titel, van de erflater. De vrijstelling blijft evenwel van toepassing als de woning wordt vermaakt aan de huurder die met de erflater geen band van verwantschap tot in de derde graad heeft.
- 5° Om voor die vrijstelling in aanmerking te komen, moet de aanvraag vergezeld gaan van :

- a) un extrait de la matrice cadastrale reprenant le logement dont l'exonération est demandée. A défaut d'individualisation de ce logement au cadastre, une copie certifiée conforme d'un acte de base établi conformément à l'article 577-2 et suivants du Code Civil, sera joint à la déclaration de succession, précisant que le logement dont l'exonération est demandée, a été créé juridiquement conformément aux règles en vigueur en matière d'urbanisme;
- b) une copie certifiée conforme du bail à vie dont question ci-dessus, lequel sera établi par acte notarié aux frais du bailleur; le notaire certifiera l'identité des parties dont l'âge du preneur. Ce bail sera établi conformément aux règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991 et prévoira expressément que les facultés de résiliation anticipée prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de cette loi sont exclues, conformément au dernier alinéa de chacun de ces paragraphes. Le loyer restera inchangé pendant toute la durée du bail, à l'exception des adaptations à l'augmentation du coût de la vie autorisées par la loi sur les baux de résidence principale;
- c) La preuve par tous moyens de droit que le bien était loué à un personne de plus de 70 ans, au moins trois ans avant l'ouverture de la succession et la déclaration que le locataire n'est pas lui-même héritier, légataire universel, à titre universel ou légataire particulier du défunt. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur au jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Olivier de CLIPPELE (F)
Didier GOSUIN (F)
Michel COLSON (F)
Françoise SCHEPMANS (F)

- a) een uittreksel van de kadastrale legger met de woning waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd. Als die woning niet afzonderlijk opgenomen is in het kadaster, wordt een eensluidend verklaard afschrift van een overeenkomstig artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek opgestelde basisakte bij de aangifte van nalatenschap gevoegd, met de vermelding dat de woning waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd, juridisch tot stand is gekomen overeenkomstig de vigerende regels inzake stedenbouw;
- b) een eensluidend verklaard afschrift van de voornoemde levenslange huurovereenkomst die opgesteld wordt bij notariële akte op kosten van de verhuurder; de notaris zal de identiteit van de partijen bevestigen en ook de leeftijd van de huurder. Die huurovereenkomst wordt opgesteld volgens de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, zoals ingevoerd door de wet van 20 februari 1991, en bepaalt uitdrukkelijk dat de mogelijkheden om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen, zoals bepaald in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 van die wet, uitdrukkelijk uitgesloten worden in de huurovereenkomst, overeenkomstig het laatste lid van elk van die paragrafen. De huurprijs blijft gedurende de hele duur van de huurovereenkomst ongewijzigd, met uitzondering van de aanpassingen aan de stijging van de kosten van het levensonderhoud toegestaan bij de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats;
- c) het bewijs met alle rechtsmiddelen dat het goed sedert minstens drie jaar vóór het openvallen van de nalatenschap verhuurd was aan iemand ouder dan 70 jaar, alsook een verklaring dat de huurder zelf geen erfgenaam, algemene legataris, onder algemene titel of bijzondere legataris van de erflater is. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.