

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

6 NOVEMBRE 2007

PROPOSITION D'ORDONNANCE

adaptant les barèmes des droits de succession à l'évolution des prix de l'immobilier

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F),
Mme Françoise SCHEPMANS (F) et
M. Serge de PATOUL (F))

Développements

Le rapport annuel « Stadim » publié par l'Echo sur les prix de vente de l'immobilier devrait alerter les gouvernements régionaux sur la problématique des droits de succession.

Rien qu'en 2005, les prix de vente ont augmenté de plus de moitié (+ 54 %) pour atteindre le prix de référence d'une habitation moyenne de 350.000 EUR sur base annuelle et de 362.500 EUR au deuxième semestre de l'an passé.

Depuis, ces prix se sont stabilisés.

Les catégories entre 90 et 180 m² ont vu une augmentation de 62 %, pour atteindre 310.000 EUR en moyenne. Les habitations entre 180 et 360 m² ont flambées à concurrence de 83 %, pour atteindre 404.000 EUR.

Sur une dizaine d'années, la hausse des prix de vente est encore plus phénoménale d'après cette étude. Entre 1995 et 2005, la hausse des prix est de 166 % pour les habitations moyennes à Bruxelles, + 102 % pour les grandes habitations et + 112 % pour les appartements.

C'est décidément la maison unifamiliale de 200 à 300 m² qui a la cote dans notre Région.

Les prix moyens varient en fonction de la situation. Les prix les faibles se trouvent au Nord de Bruxelles et les prix les plus élevés se trouvent au sud de Bruxelles.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

6 NOVEMBER 2007

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot aanpassing van de tarieven van de successierechten aan de evolutie van de vastgoedprijzen

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F),
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en
de heer Serge de PATOUL (F))

Toelichting

Het door L'Echo gepubliceerde jaarverslag « Stadim » over de vastgoedprijzen zou de gewestregeringen moeten alarmeren over het probleem van de successierechten.

In 2005 alleen al, zijn de verkoopprijzen met meer dan de helft (+ 54 %) gestegen. De referentieprijz bedroeg op jaarbasis 350.000 EUR voor een gemiddelde woning en is in het tweede semester van vorig jaar opgeklimmen tot 362.500 EUR.

Sindsdien zijn de prijzen gestabiliseerd.

De prijs van de woningen van 90 tot 180 m² is met 62 % gestegen, tot gemiddeld 310.000 EUR. De prijs van de woningen tussen 180 m² en 360 m² is explosief gestegen met 83 %. Die laatste halen nu een prijs van 404.000 EUR.

Over tien jaar gespreid, is de stijging van de verkoopprijzen volgens voormeld onderzoek nog spectaculairder. Tussen 1995 en 2005 bedroeg de prijsstijging in Brussel 166 % voor de middelgrote woningen, 102 % voor de grote woningen en 112 % voor de appartementen.

Eengezinswoningen van 200 tot 300 m² zijn duidelijk het meest in trek in ons Gewest.

De gemiddelde prijzen hangen af van de ligging. De laagste prijzen vindt men in het noorden van Brussel, de hoogste in het zuiden.

Ainsi, à Uccle, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre, Watermael-Boitsfort, le prix moyen d'une habitation tourne autour de 480.000 EUR.

C'est une bonne nouvelle pour ceux qui souhaitent vendre, mais c'est une véritable catastrophe pour ceux qui sont frappés par le deuil dans leur famille.

Des exemples concrets, réellement vécus, permettent de comprendre la situation :

- 1° Un monsieur décède laissant tout à son épouse : 100.000 EUR de valeurs mobilières et une maison à Auderghem. La valeur est de 450.000 EUR. L'épouse qui est seule héritière devra payer 92.150 EUR, soit la quasi totalité de leurs économies, pour conserver sa demeure.
- 2° Un couple possède une maison à Ixelles de 350 m². Ils l'ont achetée 2.500.000 francs belges en 1982. Ils ont travaillé pour la remettre complètement en état. Aujourd'hui, sa valeur est estimée à 800.000 EUR. C'est tout ce qu'ils possèdent.

Au décès de madame, monsieur, qui a 75 ans, devra déboursier 53.150 EUR pour hériter de la moitié de son conjoint, et se trouvera dans de réelles difficultés, car les banques ne souhaitent pas lui prêter cet argent vu son grand âge et compte tenu de ses faibles revenus. La vente de son logement deviendra inévitable.

Si le conjoint décédé possédait seul cette habitation, la situation serait encore plus dramatique, car les droits de succession s'élèveraient à 167.150 EUR, soit 6.742.000 francs belges, pour l'héritage d'une seule maison à Bruxelles.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 3

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Olivier de CLIPPELE (F)
 Françoise SCHEPMANS (F)
 Serge de PATOUL (F)

In Ukkel, Oudergem, Sint-Pieters-Woluwe en Watermaal-Bosvoorde, bedraagt de gemiddelde prijs voor een woning ongeveer 480.000 EUR.

Dat is goed nieuws voor wie wil verkopen, maar een echte ramp voor wie in zijn familie met een overlijden wordt geconfronteerd.

Enkele concrete voorbeelden illustreren dat :

- 1° Een man overlijdt en laat alles na aan zijn echtgenote : 100.000 EUR roerende waarden en een woning in Oudergem, dat 450.000 EUR waard is. De echtgenote is de enige erfgenaam en moet 92.150 EUR betalen om de woning te kunnen behouden, te weten bijna al hun spaargeld.
- 2° Een koppel bezit in Elsene een huis van 350 m². Zij hebben het in 1982 gekocht voor 2.500.000 Belgische frank en het volledig gerenoveerd. Vandaag wordt de waarde geschat op 800.000 EUR. Het is hun enig bezit.

Bij het overlijden van de vrouw, moet de man van 75 jaar 53.150 EUR betalen om de helft van zijn echtgenote te erven. Hij komt dan ook in financiële problemen, want de banken willen hem dat geld niet lenen, gelet op zijn gevorderde leeftijd en zijn beperkte inkomsten. De verkoop van zijn woning wordt onvermijdelijk.

Als de overleden echtgenote de enige eigenaar van de woning was, dan zou de situatie nog dramatischer zijn, omdat de successierechten dan 167.150 EUR zouden bedragen, met andere woorden 6.472.000 frank voor het erven van een woning in Brussel.

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen commentaar.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**adaptant les barèmes
des droits de succession
à l'évolution des prix de l'immobilier***Article 1^{er}*

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

Article 2

A l'article 60^{ter} du Code des Droits de succession, tel qu'introduit par l'ordonnance du 20 décembre 2002, le tableau est remplacé comme suit :

- | | |
|---|-------|
| – sur la première tranche de 75.000 EUR : | 2 % |
| – sur la tranche de 75.000 à 150.000 EUR : | 5,3 % |
| – sur la tranche de 150.000 à 262.500 EUR : | 6 % |
| – sur la tranche de 262.500 à 375.000 EUR : | 12 % |

Article 3

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

Olivier de CLIPPELE (F)
Françoise SCHEPMANS (F)
Serge de PATOUL (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot aanpassing van de tarieven
van de successierechten aan
de evolutie van de vastgoedprijzen***Artikel 1*

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

Artikel 2

In artikel 60^{ter} van het Wetboek der Successierechten, zoals ingevoegd krachtens de ordonnantie van 20 december 2002, wordt de tabel als volgt vervangen :

- | | |
|--|-------|
| – op de eerste schijf van 75.000 EUR : | 2 % |
| – op de schijf van 75.000 tot 150.000 EUR : | 5,3 % |
| – op de schijf van 150.000 tot 262.500 EUR : | 6 % |
| – op de schijf van 262.500 tot 375.000 EUR : | 12 % |

Artikel 3

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

