

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

6 NOVEMBRE 2007

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### visant à réduire les droits de succession sur les biens soumis au bail à ferme

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F),  
Didier GOSUIN (F) et Mustapha El KAROUNI (F))

#### Développements

Dans la contexte de la globalisation des économies, l'agriculture mérite d'être soutenue afin de maintenir au mieux l'indépendance de notre pays face aux besoins nutritionnels de la population.

A côté des aides européennes et régionales en faveur de l'agriculture, il est souvent oublié qu'il existe près de 50.000 bailleurs de terres et bâtiments agricoles en Belgique qui apportent également leur contribution à l'agriculture, par le biais d'une limitation des fermages des biens agricoles donnés en location aux agriculteurs. A leur manière, ces propriétaires ruraux contribuent au maintien d'un économie rurale.

L'objectif de la présente proposition est de stimuler l'investissement immobilier en vue de les donner en location à des agriculteurs, qui ainsi, peuvent consacrer toute leur énergie à l'agriculture proprement dite, sans devoir procéder à des achats de terres avec de lourdes charges d'emprunt à la clef.

#### Motivation de la loi sur le bail à ferme et la limitation des fermages

A la suite de l'émotion générale qui a suivi la grande guerre de 1914-1918, et suite à la destruction de nombreuses exploitations agricoles, le législateur belge avait décidé d'imposer un bail à ferme restrictif aux propriétaires, réduisant la liberté contractuelle des bailleurs, ainsi qu'une

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

6 NOVEMBER 2007

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### ertoe strekkende de successierechten op verpachte onroerende goederen te verminderen

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F),  
Didier GOSUIN (F) en Mustapha El KAROUNI (F))

#### Toelichting

Gelet op de globalisering van de economieën, dient de landbouw te worden ondersteund om ons land zo onafhankelijk mogelijk te maken op het vlak van de voedselvoorziening voor de bevolking.

Men ziet vaak over het hoofd dat er, naast de landbouwsteun van de Europese Unie en de Gewesten, in België ongeveer 50.000 verpachters van landbouwgronden en -gebouwen zijn die ook hun bijdrage tot de landbouw leveren via een beperking van de pachtprizen voor de landbouwgoederen die ze aan de landbouwers verpachten. Aldus dragen die eigenaars bij tot het behoud van een rurale economie.

Dit voorstel strekt ertoe investeringen in onroerende goederen te stimuleren om ze te verhuren aan landbouwers, die aldus al hun energie kunnen steken in de landbouw zelf en geen landbouwgronden hoeven aan te kopen, waarvoor ze zware leningen zouden moeten aangaan.

#### Motivering van de pachtwet en beperking van de pachtprizen

Wegens de hoogoplopende emoties na de Grote Oorlog van 1914-1918 en de vernieling van talrijke landbouwbedrijven, had de Belgische wetgever beslist om de contractuele vrijheid van de verpachters aan banden te leggen en een algemene norm voor de beperking van de pachtprizen

norme générale de limitation des fermages. C'était une manière de faire contribuer les propriétaires à l'effort de reconstruction après la guerre.

Cette loi d'exception a été prorogée à de multiples reprises pour des motifs différents.

La loi sur le bail à ferme a subi quelques adaptations au courant du XX<sup>ème</sup> siècle, mais la philosophie du législateur n'a pas été modifiée : cette loi impérative sur les baux à ferme restait nécessaire pour maintenir l'agriculture familiale dans notre pays.

Cette limitation du droit de propriété permet aux agriculteurs d'investir dans le matériel agricole ou dans leur cheptel plutôt que de se lancer dans de coûteux investissements en terres agricoles.

C'est actuellement la loi du 4 novembre 1969 qui règle les limitations de fermages.

Cette limitation se fait au travers de commission de fermages, qui fixent le loyer des terres et des bâtiments agricoles, pour des périodes successives de trois ans.

Cette mesure continue à produire ses effets pour soutenir l'agriculture contre les effets de la mondialisation.

Ainsi les fermages tel que fixés d'autorité par la loi sont nettement inférieurs à ceux qui sont pratiqués dans les pays voisins, comme l'Allemagne et les Pays-Bas, qui n'ont pas connu les mêmes législations restrictives.

### Fiscalité des propriétaires

Bien que la loi ne prévoit pas d'incidence sur l'adaptation des fermages, il est utile de rappeler la taxation qui frappe les terres soumises au bail à ferme.

Un exemple illustrera mieux la situation fiscale des propriétaires agricoles :

Valeur de la terre libre (*) – Waarde van de vrije grond (*)	18.500 €	
Fermage légal avant impôt – Wettelijke pachtprijs vóór belasting	227,67 €	1,23 % (brutorendement)
1. Préc. Immobilier 2004 – 1. Onroerende voorheffing 2004	77,08 €	33,86 % (**)
2. Taxation IPP 2004 – 2. Personenbelasting 2004	58,24 €	25,71 %
Taxation annuelle (1 + 2) – Jaarlijkse belasting (1 + 2)	135,62 €	59,58 %
Rendement net sur capital – Nettorendement op kapitaal	92,05 €	0,50 €(netto rendement)

(\*) valeur d'un hectare normalement accessible en Région limonaise (Huy-Waremme).

(\*\*) le plan global de 1993 a supprimé l'imputation du précompte immobilier, de sorte que ce précompte n'est plus un précompte, mais bien un impôt autonome, lequel est prélevé séparément de la taxation à l'IPP (revenu cadastral indexé sur l'indice des prix à la consommation).

in te voeren. Dat was een manier om de eigenaars te doen bijdragen tot de wederopbouwspanningen na de oorlog.

Die uitzonderingswet werd verschillende keren verlengd, om diverse redenen.

In de loop van de XX<sup>e</sup> eeuw werden enkele aanpassingen aangebracht in de pachtwet, maar de filosofie van de wetgever bleef ongewijzigd : die dwingende wet op de pachtprizen bleef noodzakelijk om de familiale landbouw in ons land in stand te houden.

Door die beperking van het eigendomsrecht kunnen de landbouwers investeren in landbouwmateriaal of in hun veestapel en hoeven ze niet zwaar te investeren in landbouwgronden.

De beperking van de pachtprizen wordt thans geregeld bij de wet van 4 november 1969.

Die beperking gebeurt via de commissie voor de pachtprizen, die de pachtprizen voor de landbouwgronden en -gebouwen vaststelt voor opeenvolgende perioden van drie jaar.

Die maatregel blijft uitwerking hebben en beschermt de landbouw tegen de gevolgen van de mondialisering.

De van hogerhand bij wet vastgestelde pachtprizen zijn aldus beduidend lager dan in onze buurlanden, zoals Duitsland en Nederland, die niet dezelfde beperkende wetgeving hebben.

### Fiscaliteit van de eigenaars

Hoewel de wet geen rekening houdt met gevolgen voor de aanpassing van de pachtprizen, is het nuttig om de belasting op de verpachte landbouwgronden in herinnering te brengen.

Een voorbeeld verduidelijkt beter de fiscale situatie van de eigenaars van landbouwgronden :

(\*) waarde van een normaal toegankelijke hectare in de streek van Hoei-Borgworm.

(\*\*) het globaal plan van 1993 heeft de verrekening van de onroerende voorheffing afgeschaft, zodat die voorheffing geen voorheffing meer is, maar een autonome belasting die afzonderlijk van de personenbelasting wordt geheven (kadastraal inkomen geïndexeerd volgens het indexcijfer van de consumptieprizen).

On le voit, le rendement sur le capital immobilisé est à peine supérieure à zéro.

Quand on y ajoute les droits de succession, le rendement descend en dessous de zéro. Le tableau ci-dessous l'illustrera :

Het rendement op het vastgelegd kapitaal is amper meer dan nul.

Wanneer de successierechten eraan toegevoegd worden, daalt het rendement onder nul. Dat blijkt uit onderstaande tabel :

Coût des droits de succession des terres agricoles (tarif marginal wallon : 30 à 90 %)				
Kosten van de successierechten op landbouwgronden (marginaal tarief in Wallonië: 30 tot 90 %)				
Valeur = 18.500 — Waarde = 18.500	En ligne directe — In rechte lijn	Entre frères et sœurs — Tussen broers en zusters	Oncle-tante — Oom-tante	Grand oncle-Grande tante — Grootoom – Groottante
Droits de succession – Successierechten	5.550,00 €	12.025,00 €	12.950,00 €	16.650,00 €
= années de fermages nets – = jaren nettopachtprijzen	60 jaar	130 jaar	140 jaar	180 jaar

Ces deux tableaux illustrent parfaitement la situation désastreuse dans laquelle se trouve les propriétaires de terres agricoles : on peut retourner la chose dans tous les sens : il est impossible de s'enrichir en achetant des terres agricoles. Bien au contraire, la conservation des terres agricoles en propriété affermée tient plutôt à l'attachement des propriétaires aux traditions rurales.

Il apparaît dès lors équitable d'équilibrer le bail à ferme contraignant et la fixation d'autorité de fermages en dessous des fermages réels, par une mesure de taxation spécifique aux donations et aux successions.

Cette mesure apparaît comme équitable. Elle profitera également à l'agriculture de notre pays, puisque les agriculteurs ne devront pas s'endetter pour acheter des terres, en maintenant une juste relation propriétaire-locataire.

### Compétence de la Région de Bruxelles-Capitale

Rappelons que le fait générateur à la taxation des successions est la dernière résidence de la personne décédée. Si la personne décédée est une résidente, la loi prend pour fait générateur la Région ou la personne décédée résidait le plus longtemps depuis les cinq années qui ont précédé son décès.

Contrairement aux droits de mutation (vente), les droits de donation et droits de succession ne se rattachent pas à la Région du lieu où se trouvent les immeubles, mais bien au dernier domicile du donateur ou du défunt, avec application, dans les deux cas, de la règle des cinq ans.

Ainsi, la succession d'un résident bruxellois qui possède des terres agricoles en Wallonie ou en Flandre, sera taxée conformément aux règles bruxelloises. Comme il existe

Uit de twee tabellen blijkt overduidelijk dat de eigenaars van landbouwgronden zich in een rampzalige situatie bevinden. Men kan het ook anders stellen : het is onmogelijk zich te verrijken met de aankoop van landbouwgronden. Integendeel, als de eigenaars hun landbouwgronden blijven verpachten, is dat omdat ze gehecht zijn aan de plattelands-tradities.

Het lijkt dan ook billijk om de dwingende wet op de pachtovereenkomst en de van hogerhand opgelegde pacht-prijzen die lager liggen dan de reële pacht-prijzen, te compenseren met een specifieke belastingmaatregel op het vlak van de schenkingen en nalatenschappen.

Die maatregel lijkt billijk en komt ook de landbouw van ons land ten goede, aangezien de landbouwers geen leningen zullen hoeven te sluiten om landbouwgronden te kopen. Tevens zal de relatie tussen de eigenaar en de pachter niet verstoord worden.

### Bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Er zij aan herinnerd dat het belastbaar feit voor de successierechten de laatste woonplaats van de erflater is. Indien de erflater in een rusthuis verbleef, dan is het belastbaar feit volgens de wet het Gewest waar de erflater het langst heeft gewoond in de vijf jaar vóór zijn overlijden.

In tegenstelling tot de rechten van overgang (verkoop), zijn de schenkings- en successierechten niet gekoppeld aan het Gewest waar de onroerende goederen zich bevinden, maar wel aan de laatste woonplaats van de schenker of de erflater, met toepassing van de regel van vijf jaar in de twee gevallen.

De nalatenschap van een erflater die in Brussel woont en landbouwgronden in Wallonië of Vlaanderen bezit, zal belast worden volgens de Brusselse regels. Aangezien er

des résidants bruxellois qui possèdent des biens en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale, une réglementation spécifique peut s'avérer indispensable.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Didier GOSUIN (F)  
Mustapha El KAROUNI (F)

Brusselse inwoners zijn die onroerende goederen bezitten die buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn, kan een specifieke reglementering noodzakelijk blijken.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****visant à réduire les droits de succession  
sur les biens soumis au bail  
à ferme***Article 1<sup>er</sup>*

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

*Article 2*

Dans le Code des droits de succession, il est inséré sous un chapitre *VIII<sup>ter</sup>*, intitulé « Réduction sur les biens soumis au bail à ferme », un article *60quinquies*, libellé comme suit :

« Art. *60quinquies*. – Par dérogation aux articles 48 et 48-2, le droit de succession est fixé à 3 % de la valeur nette de la part du défunt des biens immobiliers affectés durablement à une exploitation agricole. Par affectation à une exploitation agricole, on entend tout bien immobilier, bâti ou non bâti, qui fait l'objet d'un bail à ferme conformément à la loi sur les baux à ferme définie à la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil, depuis trois ans au moins avant le décès.

Pour bénéficier de la mesure, les héritiers devront souscrire un engagement de maintien du locataire-agriculteur, pendant une période de 9 ans, prenant cours au premier janvier qui suit le jour du décès. ».

*Article 3*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Olivier de CLIPPELE (F)  
Didier GOSUIN (F)  
Mustapha El KAROUNI (F)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****ertoe strekkende de successierechten op  
verpachte onroerende goederen te  
verminderen***Artikel 1*

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

*Artikel 2*

In het Wetboek ders Successierechten wordt onder een hoofdstuk *VIII<sup>ter</sup>* met als opschrift « Vermindering op verpachte goederen » een artikel *60quinquies* ingevoegd, luidend :

« Art. *60quinquies*. – In afwijking van de artikelen 48 en 48-2, wordt het successierecht vastgesteld op 3 % van de nettowaarde van het aandeel van de erflater in de onroerende goederen die op duurzame wijze bestemd zijn voor het landbouwbedrijf. Onder bestemming voor het landbouwbedrijf worden al dan niet bebouwde onroerende goederen verstaan waarvoor minstens drie jaar vóór het overlijden van de erflater een pachtovereenkomst is gesloten overeenkomstig de pachtwet zoals bepaald in afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.

Om in aanmerking te komen voor de maatregel, moeten de erfgenamen zich ertoe verbinden de pachtovereenkomst met de pachter-landbouwer te behouden gedurende een periode van 9 jaar, die ingaat op 1 januari die volgt op de dag van het overlijden. ».

*Artikel 3*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2008.





