

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

22 FEVRIER 2008

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code des
droits de succession**

AMENDEMENTS

après rapport

Voir :

Documents du Parlement :

A-441/1 – 2007/2008 : Projet d'ordonnance.

A-441/2 – 2007/2008 : Rapport.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2007-2008

22 FEBRUARI 2008

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van het Wetboek der
Successierechten**

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-441/1 – 2007/2008 : Ontwerp van ordonnantie.

A-441/2 – 2007/2008 : Verslag.

N° 1 de M. Olivier de CLIPPELE (F), Mme Françoise SCHEPMANS (F) et M. Didier GOSUIN (F)

Article 5

Insérer un alinéa 1^{er} (nouveau) libellé comme suit :

« A l'article 60ter, le premier alinéa est complété par un cinquième tiret rédigé comme suit :

« – tarif spécial entre époux et entre cohabitants : 0 pct. » ».

JUSTIFICATION

La Région flamande a introduit cette exonération à compter du 1er janvier 2007, la France a introduit cette exonération en 2007, les Pays-Bas connaissent une disposition similaire.

Pourquoi ?

Parce qu'il est incompréhensible que la résidence conjugale soit imposée à l'occasion du décès d'un des deux conjoints.

Selon la dernière étude de STADIM publiée en avril 2007, une maison d'habitation connaît un prix moyen de vente de 326.000 EUR à Bruxelles. Un appartement est évalué à 197.500 EUR en moyenne.

L'héritage de ce type de résidence conjugale donne le résultat suivant, à condition que le défunt y habitait déjà depuis cinq ans :

	Appartement : 197.500 €	Maison : 326.000 €
Défunt seul propriétaire	Taxe = 10.850 €	Taxe = 35.390 €
Défunt en indivision	Taxe = 3.584 €	Taxe = 7.430 €

Le taux marginal est encore plus élevé, car la tarification de l'article 60ter n'a jamais été adaptée à l'évolution des prix. Après 250.000 EUR, le tarif entre époux est de 24 % pour atteindre 30 % au-delà de 500.000 EUR.

Le conjoint survivant est souvent âgé. Les situations où il – il s'agit dans six cas sur sept d'« elle » – doit vendre la résidence conjugale se voient de plus en plus fréquemment. Il en va ainsi dans les communes de la Région qui sont prises d'assaut par les Européens fortunés comme c'est le cas dans le sud de Bruxelles (Ixelles, Uccle, Watermael-Boitsfort, Auderghem, Woluwe).

Dans ces communes, le prix de référence est de 475.000 EUR.

L'héritage d'une résidence de 475.000 EUR entre époux sera taxé de 71.150 EUR !

Si les époux avaient acheté cette résidence ensemble, la taxation sera encore de 15.650 EUR.

Comme les banques refusent bien souvent de prêter à des clients âgés de 75, 80 ou 85 ans, il est indispensable de trouver l'argent cash si le conjoint survivant veut éviter la vente de son logement.

Nr. 1 van de heer Olivier de CLIPPELE (F), mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en de heer Didier GOSUIN (F)

Artikel 5

Een lid 1 (nieuw) in te voegen, luidend :

« In artikel 60ter, wordt het eerste lid aangevuld door een vijfde streepje, luidend :

« – bijzonder tarief tussen echtgenoten en tussen samenwonenden : 0 p.c. » ».

VERANTWOORDING

Het Vlaams Gewest heeft die vrijstelling ingevoerd vanaf 1 januari 2007. In Frankrijk is ze ingevoerd in 2007. Nederland heeft een vergelijkbare regeling.

Waarom?

Omdat het onbegrijpelijk is dat de echtelijke woning wordt belast bij het overlijden van een van de twee echtgenoten.

Volgens de laatste studie van STADIM, daterend van april 2007, ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Brussel op 326.000 EUR. Voor een appartement is dat gemiddeld 197.500 EUR.

De berekening van de successierechten van dat soort van echtelijke woning geeft het volgende resultaat, op voorwaarde dat de overleden er ten minste vijf jaar heeft gewoond:

	Appartement : 197.500 €	Huis : 326.000 €
Erflater-enige eigenaar	Belasting = 10.850 €	Belasting = 35.390 €
Erflater in onverdeeldheid	Belasting = 3.584 €	Belasting = 7.430 €

Het marginale tarief is nog hoger want de tarieven in artikel 60ter zijn nooit aangepast aan de evolutie van de prijzen. Vanaf 250.000 EUR bedraagt het tarief tussen echtgenoten 24%; vanaf 500.000 EUR, ligt dat op 30 %.

De langstlevende echtgenoot is dikwijls bejaard. Het gebeurt steeds vaker dat hij – en in zes op zeven gevallen dat « zij » – de echtelijke woning moet verkopen. Dat gebeurt in de gemeenten van het Gewest waar zich veel Europese rijken komen vestigen, zoals in het zuiden van Brussel (Elsene, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Oudergem, Woluwe).

In die gemeenten, ligt de referentieprijs op 475.000 EUR.

Bij het erven van een woning van 475.000 EUR tussen echtgenoten, zal er 71.150 EUR aan successierechten moeten worden betaald.

Als de echtgenoten die woning samen hadden gekocht, bedragen die rechten nog altijd 15.650 EUR.

Aangezien de banken vaak weigeren om nog geld te lenen aan iemand die 75, 80 of 85 jaar oud is, moet de langstlevende echtgenoot, als die wil voorkomen dat de woning verkocht wordt, cash geld vinden.

Cet amendement vise dès lors à protéger le logement du conjoint survivant.

N° 2 de M. Olivier de CLIPPELE (F), Mme Françoise SCHEPMANS (F) et M. Didier GOSUIN (F)

Article 5

Compléter cet article par ce qui suit :

« Il est ajouté un alinéa 4 à l'article 60ter 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 100.000 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 trois ans avant le décès. S'il y a plusieurs locataires pour le même logement, il suffira 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, qui respecte les règles applicables aux baux de résidence principale du preneur telles qu'instaurées par la loi du 20 février 1991. Le bail devra toutefois préciser qu'il ne sera pas résiliable pour les motifs prévus à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de cette loi;

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 troisième degré;

5° Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, la déclaration comprendra :

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 conformé-

Het amendement strekt er dus toe om de woning van de langstlevende echtgenoot te beschermen.

Nr. 2 van de heer Olivier de CLIPPELE (F), mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en de heer Didier GOSUIN (F)

Artikel 5

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« In artikel 60ter van het Wetboek der Successierechten wordt een vierde lid toegevoegd, luidend :

« De erfgenaam, de algemene legataris, onder algemene titel of de bijzondere legataris die de aanvraag doet, kan de vrijstelling vragen van een schijf van 100.000 EUR voor iedere woning die deel uitmaakt van de activa van de erfenis, onder de volgende voorwaarden:

1° de woning moet gelegen zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en geïndividualiseerd worden conform de stedenbouwkundige voorschriften die van kracht zijn op de dag van het overlijden;

2° die woning moet verhuurd zijn aan een persoon van 70 jaar of ouder op de dag van het overlijden, sinds ten minste drie jaar voor het overlijden. Als er verschillende huurders zijn in dezelfde woning, volstaat het dat een van de huurders die leeftijd bereikt heeft;

3° voor die woning zal een huurovereenkomst voor het leven worden gesloten met dezelfde huurder als die op de dag van het overlijden en met zijn echtgenoot in voorkomend geval, die de regels in acht neemt die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats van de huurder zoals ingevoerd bij de wet van 20 februari 1991. De huurovereenkomst moet evenwel preciseren dat ze niet opgezegd kan worden om de redenen bedoeld in artikel 3, § 2, 3 en 4 van deze wet.

4° worden uitgesloten van die gedeeltelijke vrijstelling, de woningen die verhuurd worden aan de erfgenamen, de algemene legatarissen, onder algemene of bijzondere titel van de overledene. De vrijstelling blijft evenwel van toepassing als de woning gelegateerd wordt aan de huurder die niet verwant is met de overledene tot in de derde graad;

5° Om in aanmerking te komen voor die vrijstelling, moet de aangifte de volgende gegevens bevatten:

a) een uittreksel uit de kadastrale legger met de woning waarvoor de vrijstelling gevraagd wordt. Indien deze woning niet individueel in het kadaster opgenomen is, wordt een eensluidend verklaard afschrift van

ment aux articles 577-2 et suivants du Code civil sera jointe 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. Le bail prévoira que 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 une 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. ».

JUSTIFICATION

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 restent taxés 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.

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

een basisakte opgesteld conform artikel 557-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek gevoegd bij de successieaangifte dat preciseerd dat de woning waarvoor vrijstelling wordt gevraagd zo opgericht is dat ze juridisch in overeenstemming is met de vigerende stedenbouwkundige regels;

b) een eensluidend verklaard afschrift van de huurovereenkomst voor het leven waarvan sprake hierboven, die zal worden opgesteld bij notariële akte op kosten van de verhuurder. De notaris zal de identiteit vaststellen van de partijen, waaronder de leeftijd van de huurder. Die huurovereenkomst zal worden opgesteld conform de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten voor hoofdverblijven van de huurder, zoals ingevoerd bij de wet van 20 februari 1991. De huurovereenkomst zal bepalen dat de huurprijs onveranderd blijft gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst, met uitzondering van de aanpassing aan de stijging van de duurte van het levensonderhoud ingesteld bij de wet op de huurovereenkomsten voor hoofdverblijven;

c) het bewijs met alle rechtsmiddelen dat het goed verhuurd was aan een persoon ouder dan 70 jaar, ten minste drie jaar voor het openvallen van de successie en de verklaring dat de huurder zelf geen erfgenaam, algemeen legataris of legataris onder algemene of bijzondere titel van de overledene is.

VERANTWOORDING

Het gebeurt vaak dat bejaarden die al geruime tijd een woning huren, verplicht worden om die woning te verlaten na het overlijden van hun verhuurder. De erfgenamen moeten al te vaak het goed verkopen om hun successierechten te kunnen betalen.

Niemand zal betwisten dat de hoge successierechten het gedrag van de Brusselaars beïnvloedt. Investeren in vastgoed heeft niet dezelfde fiscale voordelen als investeren in roerend goed dat geschonken kan worden tegen een forfaitair tarief van 3 % in rechte lijn en tegen 7 % in indirecte lijn.

Dat leidt tot een sterk verschil bij de overdracht van vastgoed dat belast wordt tegen een marginaal tarief van 30 % in rechte lijn en tegen 80 % in zijlijn.

Aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hoge successierechten heeft, kan dat gedrag soms tot problemen leiden waar men die niet verwacht.

Drie courante voorbeelden illustreren dat.

1° Een persoon zonder rechtstreekse erfgenamen overlijdt zonder testament en zijn vijf neven en nichten zijn de enige wettelijke erfgenamen. De successierechten lopen op tot 70 %. In de erfenis zit een opbrengsteigendom dat al lang aan bejaarden verhuurd wordt.

De verkoop van het huis wordt onvermijdelijk omdat de successierechten zo hoog zijn, met het risico dat de koper de huurovereenkomsten opzegt.

2° Een andere persoon zonder rechtstreekse erfgenamen laat bij testament al zijn vastgoed na aan elk van zijn huurders. In de loop der tijden

du temps, il s'était créé des liens conviviaux entre le bailleur et ses locataires. Ces locataires devront payer 80 % des 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 et se trouver à la porte du logement lorsqu'il sera vendu.

3° Une troisième personne décède laissant toute 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 l'amendement 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.

N° 3 de M. Olivier de CLIPPELE (F), Mme Françoise SCHEPMANS (F) et M. Didier GOSUIN (F)

Article 6bis (nouveau)

Insérer un article 6bis (nouveau), libellé comme suit :

« *Au Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré à l'article 131, § 1^{er} un alinéa 4 (nouveau) libellé comme suit :*

« *Pour l'application du tarif en ligne directe, est assimilé à un descendant du donateur, un enfant ne descendant pas de lui, à condition que cet enfant ait, avant l'âge de vingt et un ans, cohabité six années consécutives avec le défunt et ait reçu du donateur ou du donateur et de son conjoint ou cohabitant ensemble les secours et les soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents.*

L'inscription de l'enfant dans le registre de la population ou des étrangers, à l'adresse du donateur, constitue, sauf preuve contraire, une présomption de cohabitation avec le défunt.

Pour l'application du même tarif, est assimilée au père ou à la mère du donateur, la personne qui a donné au donateur, sous les mêmes conditions, les secours et les soins prévus aux deux alinéas précédents. ».

was er een hechte band ontstaan tussen de verhuurder en de huurders. Die huurders zullen 80 % successierechten moeten betalen om hun eigen appartement te kunnen houden. Aangezien ze al een zekere leeftijd bereikt hebben, wordt elke vorm van krediet geweigerd, omdat geen enkele verzekeringsmaatschappij een schuldsaldoverzekering zal aanbieden in geval van overlijden. Sommige legatarissen zullen dus moeten verzaken aan hun erfdeel en zullen aan de deur gezet worden wanneer het goed verkocht wordt.

3° Een derde persoon overlijdt en laat zijn erfenis na aan zijn overlevende echtgenoot door toewijzing van de gemeenschap of bij testament. De successierechten bedragen 18 % boven 175.000 EUR, 24 % boven 250.000 EUR en 30 % boven 500.000 EUR. De overlevende echtgenoot beslist om een deel van de erfenis te verkopen om de successierechten te betalen. De huurders lopen het gevaar dat zij door de nieuwe eigenaar aan de deur gezet worden.

In al die gevallen, zijn er telkens twee slachtoffers en een begunstigde. Enerzijds moeten de erfgenamen verkopen om de rechten te betalen en moeten de huurders waarschijnlijk verhuizen en anderzijds gaat het Gewest lopen met de opbrengst van de belastingen.

Dit amendement strekt ertoe het consensuele sluiten van een levenslange huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder mogelijk te maken, met als tegenprestatie dat de woning gedeeltelijk vrijgesteld wordt van successierechten.

Nr. 3 van de heer Olivier de CLIPPELE (F), mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en de heer Didier GOSUIN (F)

Artikel 6bis (nieuw)

Een artikel 6bis (nieuw) in te voegen, luidend :

« *In het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt in artikel 131, § 1 een vierde lid (nieuw) ingevoegd, luidend :*

« *Voor de toepassing van het tarief in rechte lijn, wordt met een afstammeling van de schenker gelijkgesteld een kind dat niet van hem afstamt, op voorwaarde dat dit kind vóór de leeftijd van 21 jaar zes opeenvolgende jaren met de overledene heeft samengewoond en van de schenker of van de schenker en diens echtgenoot of samenwonende partner de bijstand en de zorg heeft gekregen die kinderen normaliter van hun ouders krijgen.*

De inschrijving van het kind in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van de schenker vormt, behoudens bewijs van het tegendeel, een vermoeden van samenwoning met de overledene.

Voor de toepassing van hetzelfde tarief, wordt gelijkgesteld met de vader of de moeder van de schenker, de persoon die de schenker, onder dezelfde voorwaarden, de in de twee vorige leden bedoelde bijstand en zorg heeft verleend. ».

JUSTIFICATION

Le projet d'ordonnance n'a pas prévu les situations où les « pupilles » sont appelés à recevoir un don du vivant de leurs parents d'accueil.

Il ne traite que des droits de succession. La logique veut que cette mesure soit également appliquée en matière de donation, à défaut de quoi, les parents d'accueil seront obligés d'exclure leurs pupilles des donations qu'ils pratiquent en faveur de leurs enfants légitimes.

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

VERANTWOORDING

Het ontwerp van ordonnantie regelt niet de gevallen waarin pleegkinderen een schenking bij leven van hun pleegouders ontvangen.

Het ontwerp regelt alleen de successierechten. De logica vereist dat die regeling ook wordt toegepast op schenkingen, zo niet worden pleegouders verplicht om hun pleegkinderen uit te sluiten van schenkingen die ze wel aan hun wettelijke kinderen zouden doen.

