867 (2016-2017) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2016-2017

10 JUILLET 2017

PROPOSITION DE DÉCRET

portant exemption des droits de donation et des droits de succession pour les travaux de rénovation énergétique

déposée par

MM. Collignon et Onkelinx

4e session de la 10e législature

site internet : www.parlement-wallonie.be
courriel : courriel@parlement-wallonie.be

RÉSUMÉ

La présente proposition de décret vise à faciliter la transmission en ligne directe, par décès ou entre vifs, de l'immeuble familial, sous certaines conditions (habitation propre et unique ainsi que rénovation).

DÉVELOPPEMENT

La présente proposition de décret vise à faciliter la transmission en ligne directe, par décès ou entre vifs, de l'immeuble familial.

Dans ce but, il est introduit un allègement des charges fiscales survenant à l'occasion de certaines transmissions immobilières lorsque le donataire ou l'héritier s'engage à accomplir des travaux de rénovation énergétique dans l'immeuble familial transmis et dans lequel il s'engage à habiter.

La mesure va également permettre de stimuler l'emploi au sein du secteur de la construction.

Concrètement, en cas de transmission entre vifs ou par décès de l'immeuble qui est l'habitation principale du donateur ou du défunt, à un donataire ou héritier en ligne directe, les droits d'enregistrement ou de succession seront immunisés à concurrence d'une quotité maximale (exprimée en valeur de l'immeuble) de 150 000 euros pour autant que le donataire ou l'héritier s'engage à réinvestir le montant de l'allégement fiscale dans des travaux économiseurs d'énergie dans cette habitation dans laquelle il s'engage à habiter et pour qui elle constitue l'habitation propre et unique.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

Cet article introduit une nouvelle exemption de droits d'enregistrement au profit d'un bien immobilier dans lequel le donateur avait établi son habitation principale pour autant qu'un ou plusieurs donataire(s) en ligne directe le destine à son ou à leur habitation propre et unique et qu'il(s) réinvestissent le montant de l'exemption dans l'entretien, la maintenance ou la restauration du bien immobilier.

Le champ de l'exemption est néanmoins encadré sur plusieurs aspects.

L'exonération du droit de donation suppose que celle-ci soit accomplie en ligne directe.

L'opération doit porter sur des droits en pleine propriété. Aucun autre droit réel n'est envisagé par le texte. Le(s) donataire(s) ayant bénéficié de l'exemption devra / devront, par ailleurs, devenir plein(s) propriétaire(s) de l'immeuble dans un certain délai.

Les personnes morales sont exclues du bénéfice de l'exemption en ce sens que les opérations doivent nécessairement intervenir entre des personnes physiques.

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur agréé et figurer dans la liste de ceux donnant accès aux primes visées dans le titre 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements.

Le délai dont les parties disposent pour procéder à ces travaux est de deux années à compter de l'enregistrement de l'acte de donation.

La fin des travaux est constatée par une attestation spécifique émise par les services de l'administration wallonne. Celle-ci ne sera délivrée que si l'administration constate que des travaux visés par le titre 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon précité du 26 mars 2015 ont été effectivement effectués par un ou plusieurs entrepreneurs agréés pour le montant de l'obligation de réinvestissement.

L'exemption ne peut être accordée qu'à concurrence d'une valeur maximale totale de 150 000 euros. Ainsi, lorsque la valeur de l'immeuble excède 150 000 euros, des droits de donation seront perçus sur le surplus en respectant la progressivité établie par le Code.

Le bénéficie de l'exemption ne sera définitivement acquis que lorsque les trois conditions suivantes sont respectées :

– le(s) demandeur(s) a / ont réalisé des travaux éligibles pour un montant supérieur ou égal au montant de l'exemption;
– le(s) demandeur(s) de l'exemption devien(nent) plein(s) propriétaire(s) de l'immeuble dans un certain délai;
– le bien immobilier pour lequel l'exemption a été obtenue continue à être principalement affecté à l'habitation propre et unique du ou des demandeur(s) pendant un certain délai.

Le paragraphe 4 confirme que le droit d'enregistrement couvert par l'exemption devient exigible si les conditions précitées ne sont pas rencontrées. La force majeure s'appréciera selon les critères très stricts qui sont appliqués en jurisprudence par rapport à cette notion. Toutes les parties bénéficiaires de l'exemption, soit les redevables du droit d'enregistrement selon l'article 35 du Code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe, sont solidairement tenues au paiement. La vente du bien à un tiers ne transfert donc pas l'obligation à la dette dans le chef de celui-ci. Lorsque, au terme du délai fixé au paragraphe 3, les bénéficiaires de la mesure n'ont pas obtenu l'attestation de fin de travaux mais sont néanmoins en mesure de justifier d'un réinvestissement partiel dans des travaux conformes à la fiche, la perte d'exemption correspond à la différence entre ce réinves-

tissement et le montant total exempté tel que repris au relevé émanant du receveur. Une attestation de travaux, confirmant l'ampleur du réinvestissement, est alors délivrée par l'administration. Les droits dus sont majorés d'une amende ainsi que des intérêts de retard à compter de la date à laquelle ils auraient dus être perçus par l'administration à défaut d'exemption. Une déclaration faisant état, soit de l'absence de tout réinvestissement, soit du réinvestissement partiel, doit être déposée. Le cas échéant, l'attestation de travaux y est jointe. Étant donné que le paragraphe 5 offre la possibilité aux bénéficiaires défaillants de payer anticipativement le droit dû, une procédure spécifique est organisée par celui-ci.

Le bénéficiaire sachant qu'il ne sera pas en mesure de respecter les conditions reprises au paragraphe 3, ou qu'il est déjà en porte-à-faux par rapport à une ou plusieurs d'entre elles, ne doit pas nécessairement attendre l'expiration du délai visé au paragraphe 3. Il dispose, sur pied du paragraphe 5, de la possibilité de déposer spontanément une déclaration auprès du receveur qui a reçu l'acte l'informant de sa volonté de renoncer totalement ou partiellement à l'exemption. Il y joint le relevé émis par ce même receveur, auquel figure le montant de l'exemption, ainsi que, s'il s'agit d'une renonciation partielle, une attestation de travaux émise par l'administration. Dans cette hypothèse, aucune amende n'est due mais les droits dus sont majorés des intérêts de retard à compter de la date à laquelle ils auraient dus être perçus par l'administration à défaut d'exemption. Les intérêts sont calculés sur le montant faisant l'objet de la restitution.

Article 2

L'article 55*quinquies* est inséré dans le Code des droits de successions, pour exempter de droit de succession et de mutation par décès, la valeur du bien immobilier dans lequel le défunt avait établi son habitation principale pour autant qu'un ou plusieurs héritier(s) en ligne directe le(s) destine(nt) à son ou à leur habitation propre et unique et qu'il(s) réinvestissent le montant de l'exemption dans l'entretien, la maintenance ou la restauration du bien immobilier.

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur agréé et figurer dans la liste de ceux donnant accès aux primes visées dans le titre 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements.

L'exemption ne peut être accordée qu'à concurrence d'une valeur maximale totale de 150 000 euros. Ainsi, lorsque la valeur de l'immeuble excède 150 000 euros, des droits de succession seront perçus sur le surplus en respectant la progressivité établie par le Code.

Le bénéficie de l'exemption ne sera définitivement acquis que lorsque les trois conditions suivantes sont respectées :

– le(s) demandeur(s) a / ont réalisé des travaux éligibles pour un montant supérieur ou égal au montant de l'exemption;
– le(s) demandeur(s) de l'exemption devient(nent) plein(s) propriétaire(s) de l'immeuble dans un certain délai;
– le bien immobilier pour lequel l'exemption a été obtenue continue à être principalement affecté à l'habitation propre et unique du ou des demandeur(s) pendant un certain délai.

A défaut, pour le(s) héritier(s) de respecter ces conditions, le montant de l'exemption devra être restitué. La restitution pourra n'être que partielle si le contribuable démontre qu'il a réinvesti partiellement le montant de l'exemption.

L'article 55*quinquies* est structuré de la même manière que l'article 131*sexies* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et repose sur les mêmes fondements. Il est donc renvoyé à l'article 1er pour le surplus.

Article 3

Le retrait de l'exemption n'étant pas une des causes prévues par l'article 37 impliquant le dépôt d'une nouvelle déclaration de succession, il est nécessaire de le prévoir. C'est ce qui a été réalisé par l'insertion d'un 8° à l'article 37, précité. L'article 25 n'a pas été modifié, il y aura donc lieu de déclarer comme valeur imposable la valeur des biens au jour du décès, c'est-à-dire au jour de l'octroi de l'exemption.

Articles 4 et 5

L'insertion d'un 9° à l'article 38 et d'un alinéa 8 à l'article 40 sont les conséquences de l'insertion du 8° à l'article 37. En effet lorsqu'on prévoit une nouvelle cause pour le dépôt d'une déclaration de succession complémentaire, il convient de préciser par qui elle doit être déposée, où elle doit être déposée et dans quel délai.

PROPOSITION DE DÉCRET

portant exemption des droits de donation et des droits de succession pour les travaux de rénovation énergétique

Chapitre 1er – Exemption partielle de droits d'enregistrement en cas de rénovation de l'immeuble d'habitation propre et unique transmise par donation

Article 1er

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

« Art. 131*sexies*

§1er. Peut être exempté des droits de donation entre vifs, sous réserve de la progressivité, la valeur nette de l'immeuble dans lequel le donateur a établi son habitation principale pour autant que le donataire ou les donataires en ligne directe, le(s) destine(nt) à son ou à leur habitation propre et unique.

L'exemption ne pourra excéder, pour le ou les donataires, une valeur maximale totale de 150 000 euros de l'immeuble concerné.

§2. L'exemption doit être demandée par le(s) donataire(s) dans une déclaration certifiée et signée dans ou au pied de la convention qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement ou dans un écrit signé joint à cette convention.

Le receveur compétent délivre, dans le mois suivant l'enregistrement de l'acte notarié faisant état de la demande d'exemption, à chaque partie ayant comparu à l'acte, un relevé fixant le montant des droits d'enregistrement exemptés, devant être réinvestis.

Le montant de l'exemption devra être restitué par le(s) donataire(s) s'il(s) ne remplissent pas toutes les conditions prévues au paragraphe 3.

§3. L'exemption prévue au paragraphe 1er n'est maintenue que si un montant équivalent à la totalité des droits d'enregistrement exemptés, tels que repris au relevé visé au paragraphe 2, aliéna 2, est réinvesti dans l'entretien, la maintenance ou la restauration du bien immobilier pour lequel l'exemption a été sollicitée, et ce dans un délai qui ne peut excéder 2 ans à compter de l'enregistrement de l'acte notarié faisant état de la demande d'exemption Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur agréé et figurer dans la liste de ceux donnant accès aux primes visées au titre 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements.

Lorsque les travaux sont terminés, le demandeur remplit un formulaire, dont le modèle est déterminé par arrêté du Gouvernement wallon, dans lequel le demandeur relate, pièces à l'appui, les travaux effectués dans l'immeuble ainsi que leurs montants.

Le Gouvernement de la Région wallonne détermine les modalités selon lesquelles l'administration régionale wallonne délivre une attestation constatant l'achèvement des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration à concurrence d'un montant équivalent ou supérieur à celui repris au relevé visé au §2, alinéa 2.

L'exemption n'est, par ailleurs, maintenue, qu'à la condition que :

– l'habitation devienne l'habitation propre et unique, en pleine propriété, du ou des donataires dans le même délai que celui de l'alinéa 1er;

– le bien immobilier concerné par l'exemption continue à être l'habitation propre et unique du ou des donataires pendant 3 années à compter de l'expiration du délai fixé à l'alinéa 1er.

§4. Sauf cas de force majeure, lorsque les conditions visées au paragraphe 3 ne sont pas ou plus remplies, le droit dû, conformément aux articles 131 à 140*octies*, est exigible à charge de toutes les parties ayant bénéficiés de l'exemption prévue au paragraphe 1er. En cas d'investissement partiel, selon les modalités et dans le délai prescrit au paragraphe 3, l'exemption est retirée uniquement dans la mesure de la partie du montant mentionné au relevé visé au paragraphe 2, n'ayant pas été investi selon ces mêmes modalités.

Le droit est augmenté d'une amende équivalente au dixième de son montant et des intérêts de retard au taux légal en matière fiscale déterminé par la loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt. Les intérêts sont dus à compter du jour de l'enregistrement de l'acte visé au paragraphe 2.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une déclaration, dans les quatre mois suivant le jour de l'expiration du délai visé au paragraphe 3, alinéa 4, au bureau auprès duquel l'acte authentique visé au paragraphe 2 a été enregistré;

2° joint à la déclaration le relevé visé au paragraphe 2 et une attestation de travaux émise par l'administration précisant le montant investi dans l'immeuble conformément au paragraphe 3 à la date de la demande de ladite attestation.

Concernant le 2°, le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

§5. Le paragraphe 4 ne s'applique pas aux bénéficiaires de l'exemption qui ont fait usage de la possibilité de payer le droit dû prévu à l'alinéa 2 du présent paragraphe.

Toute partie ayant bénéficié de l'exemption visée au paragraphe 1er peut offrir de payer, avant l'expiration du délai visé au paragraphe 3, le droit dû conformément aux articles 131 à 140*octies*, en totalité ou dans la mesure du montant repris au relevé visé au paragraphe 2, n'ayant pas été investi selon les modalités visées au paragraphe 3.

Le droit est augmenté des intérêts de retard au taux légal en matière fiscale déterminé par la loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt. Les intérêts sont dû à compter du jour de l'enregistrement de l'acte visé au paragraphe 2. Ceux-ci sont calculés sur le montant qui fait l'objet de la restitution.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une déclaration au bureau auprès duquel l'acte authentique visé au paragraphe 2 a été enregistré;

2° joint à la déclaration le relevé visé au paragraphe 2 et le cas échéant, une attestation de travaux émise par l'administration, précisant le montant ayant été investi dans l'immeuble conformément au paragraphe 3, à la date de la demande de ladite attestation.

Le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

§6. Les §§1er à 3 ne sont pas d'application si le donataire revendique pour les travaux effectués dans l'immeuble visés au §3, le régime de primes visées au titre 2 de l'arrêté du gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements.

Chapitre 2 – Exemption partielle de droits de succession en cas de rénovation de l'immeuble d'habitation propre et unique transmise par succession

Art. 2

Dans le Code des droits de succession, il est inséré un article 55*quinquies* rédigé comme suit :

« Art. 55*quinquies*

§1er. Peut être exempté des droits de succession et de mutation par décès, sous réserve de progressivité, la valeur nette de l'immeuble dans lequel le défunt avait établi son habitation principale pour autant qu'un ou plusieurs héritiers en ligne directe le destine à son ou à leur habitation propre et unique.

L'exemption ne pourra excéder, pour le ou les héritiers, une valeur maximale totale de 150 000 euros de l'immeuble concerné.

§2. L'exemption est accordée a(ux)héritier(s) qui en fait/font la demande dans la déclaration de succession.

Le receveur compétent délivre, dans le mois suivant le dépôt de la déclaration de succession faisant état de la demande d'exemption, à l'héritier sollicitant l'application de l'exemption, un relevé fixant le montant des droits de succession ou des droits de mutation par décès exemptés, devant être réinvestis.

Le montant de l'exemption devra être restitué par le(s) héritier(s) s'il(s) ne remplissent pas toutes les conditions prévues au paragraphe 3.

§3. L'exemption prévue au paragraphe 1er n'est maintenue que si un montant équivalent à la totalité des droits de succession ou des droits de mutation par décès exemptés, tels que repris au relevé visé au paragraphe 2, aliéna 2, est réinvesti dans l'entretien, la maintenance ou la restauration du bien immobilier pour lequel l'exemption a été sollicitée, et ce dans un délai qui ne peut excéder deux ans à compter du dépôt de la déclaration. Si la déclaration a été déposée avant le délai visé à l'article 40, le délai est prolongé du nombre de jour compris entre ce dépôt et la date d'expiration de l'article 40. Les travaux visés doivent être réalisés par un entrepreneur agréé et figurer dans la liste de ceux donnant accès aux primes visées au titre 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements.

Lorsque les travaux sont terminés, le demandeur remplit un formulaire, dont le modèle est déterminé par arrêté du Gouvernement wallon, dans lequel le demandeur relate, pièce à l'appui, les travaux effectués dans l'immeuble ainsi que leurs montants.

Le Gouvernement de la Région wallonne détermine les modalités selon lesquelles l'administration régionale wallonne délivre une attestation constatant l'achèvement des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration à concurrence d'un montant équivalent ou supérieur à celui repris au relevé visé au §2, alinéa 2.

L'exemption n'est, par ailleurs, maintenue, qu'à la condition que :

– l'habitation devienne l'habitation propre et unique, en pleine propriété, du ou des héritiers dans le même délai que celui de l'alinéa 1er;

– le bien immobilier concerné par l'exemption continue à être l'habitation propre et unique du ou des héritiers pendant trois années à compter de l'expiration du délai fixé à l'alinéa 1er.

§4. Sauf cas de force majeure, lorsque les conditions visées au paragraphe 3 ne sont pas ou plus remplies, le droit dû, conformément aux articles 48 à 60 et 60*ter*, est exigible à charge de tous les héritiers, légataires ou donataires ayant bénéficiés de l'exemption prévue au paragraphe 1er. En cas d'investissement partiel, selon les modalités et dans le délai prescrit au paragraphe 3, l'exemption est retirée uniquement dans la mesure de la partie du montant mentionné au relevé visé au paragraphe 2, n'ayant pas été investi selon ces mêmes modalités.

Le droit est augmenté d'une amende équivalente au dixième de son montant et des intérêts de retard au taux

légal en matière fiscale déterminé par la loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt. Les intérêts sont dus à compter du jour du dépôt de la déclaration de succession faisant état de la demande d'exemption.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une nouvelle déclaration de succession au sens de l'article 37, 8°, déterminant la consistance des biens pour lesquels l'exemption est retirée et la valeur de ces biens sur laquelle les droits dus conformément aux articles 48 à 60 et 60*ter* sont calculés, dans le délai prescrit à l'article 40, au bureau auprès duquel la première déclaration de succession a été déposée;

2° joint à la nouvelle déclaration le relevé visé au paragraphe 2 et une attestation de travaux émise par l'administration précisant le montant investi dans l'immeuble conformément au paragraphe 3 à la date de la demande de ladite attestation.

Concernant le 2°, le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

§5. Le paragraphe 4 ne s'applique pas aux bénéficiaires de l'exemption font usage de la possibilité de payer le droit dû prévu à l'alinéa 2 du présent paragraphe.

Le ou les bénéficiaires de l'exemption visée au paragraphe 1er peuvent offrir de payer, avant l'expiration du délai visé au paragraphe 3, le droit dû conformément aux articles 48 à 60 et 60*ter*, en totalité ou dans la mesure du montant repris au relevé visé au paragraphe 2, n'ayant pas été investi selon les modalités visées au paragraphe 3.

Le droit est augmenté des intérêts de retard au taux légal en matière fiscale déterminé par la loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt. Les intérêts sont dû à compter du jour du dépôt de la déclaration de succession faisant état de la demande d'exemption. Ceux-ci sont calculés sur le montant qui fait l'objet de la restitution.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'exemption :

1° dépose une nouvelle déclaration de succession au sens de l'article 37, déterminant la consistance des biens pour lesquels il désire payer les droits dus conformément aux articles 48 à 60 et 60*ter*, et le montant sur lequel ceux-ci sont calculés, au bureau auprès duquel la première déclaration de succession a été déposée

2° joint à la déclaration le relevé visé au paragraphe 2 et le cas échéant, une attestation de travaux émise par l'administration, précisant le montant ayant été investi dans l'immeuble conformément au paragraphe 3, à la date de la demande de ladite attestation.

Le Gouvernement détermine les modalités de la demande et de la délivrance de l'attestation de travaux, ainsi que les pièces devant les accompagner.

§6. Les §§1er à 3 ne sont pas d'application si le ou les héritiers revendiquent pour les travaux effectués dans l'immeuble visés au § 3, le régime de primes visées au titre 2 de l'arrêté du gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements. ».

Art. 3

Dans le même Code, l'article 37 est complété par le 8° rédigé comme suit :

« 8° en cas de retrait de l'exemption prévue à l'article 55*quinquies* en raison du non-respect des conditions fixées au §3 de l'article 55*quinquies* précité. ».

Art. 4

Dans le même Code, l'article 38 est complété par le 9° rédigé comme suit :

« 9° dans le cas prévu à l'article 37, 8°, pour tous les héritiers, légataires ou donataires ayant bénéficié de l'exemption prévue à l'article 55*quinquies*, au bureau de l'enregistrement du dépôt de la première déclaration ».

Art. 5

Dans le même Code, l'article 40 est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« En cas de retrait de l'exemption prévue à l'article 55*quinquies*, le délai pour la déclaration nouvelle prévue à l'article 37, 8°, court à compter de la date à partir de laquelle les conditions reprises au paragraphe 3 de l'article 55*quinquies* précité ne sont plus respectées. ».

C. Collignon

A. Onkelinx