Transmission du foncier agricole et forestier : Quelles perspectives ?

Etienne BEGUIN

NTF 19 juin 2013

Introduction

- La transmission du patrimoine :
  - Le patrimoine, c'est l'héritage du père (des parents).
  - Dès lors, cette opération est :
    - Une préoccupation importante;
    - Une question complexe (au plan juridique et au plan humain);
    - Une opération coûteuse.

- Les droits de mutation : une lourde charge, spécialement pour les immeubles.

La programmation patrimoniale

- **Les objectifs** :
- Objectifs civils (préparer sa succession, assurer la paix des familles);
- Objectifs professionnels (assurer la continuité de l'entreprise);
- Objectifs fiscaux (limiter les charges des droits et éviter que la transmission du patrimoine, que la transmission d'une entreprise entraîne son démantèlement)(Droits de succession varient entre 3 et 80% - Arrêt C.Const. 22/06/2005).
- La loi du 29 mars 2012 sur les abus fiscaux. Les circulaires.

La programmation patrimoniale

- **Les éléments humains** :
- Pas trop tôt;
- Pas trop tard.
- La difficulté psychologique.
- Eviter les idées reçues.
- La nécessaire protection du donateur (ne pas tout donner; mettre des garde-fous).
- Le problème des générations.
- Les intérêts (parfois) contradictoires des enfants.

La programmation patrimoniale

- Le sur mesure et pas le prêt à porter. Il n'y a pas deux situations identiques (structure du patrimoine, composition de la famille, âges des parties, aspirations, ….).
- Une opération complexe aux implications variées.
- La nécessité de protéger le(s) donateur(s).

La programmation patrimoniale

- Les instruments de la programmation successorale : des moyens variés.
- Le contrat de mariage;
- Le testament;
- La donation;
- L'achat usufruit / nue-propriété;
- L'achat au nom des enfants;
- Les sociétés patrimoniales;
- Les autres techniques (fondations, …).

Introduction

- Les solutions classiques.
  - Saucissonnage;
  - Voie sociétaire.

- La déglobalisation (L. 22 décembre1998, Décrets).

Les donations d'entreprises

- En Région wallonne, le Code a été modifié, les conditions des donations ont été assouplies (comp. Bruxelles-Capitale et Région flamande).
- Aspects civils et aspects fiscaux
- Contexte de concurrence fiscale (entre les régions)
- Contexte de réductions ciblées (déglobalisation)(équité fiscale) (entreprises, maison d'habitation, valeurs mobilières).

Les donations d'entreprises

- <u>Buts du législateur</u> :
  - Constat des pouvoirs publics.
    - Etudes et constatations.
    - Recommandation de la Commission européenne 94/1069 du 7 décembre 1994.
  - Faciliter la transmission des entreprises.
  - Ratio :
    - Maintien de l'emploi;
    - Eviter la disparition d'entreprises : Il est plus facile de sauver les entreprises qui existent que d'en créer.

Les donations d'entreprises

- Historique :

  - Droits de succession : art. 48/2 C. suc. (abrogé en Région wallonne).

  - Loi du 22 décembre 1998 – art. 140 bis C. enr. (taux 3%)(dispositions civiles 826 et 922 C. civ.).

  - Région flamande : Décrets 27 juin 2003, 9 juillet 2010, 23 décembre 2011, 10 mai 2012.

  - Région wallonne :

    - Décret du 15 décembre 2005 (taux 0%);

    - Décret du 30 avril et 10 décembre 2009.

Obs. : Les dispositions régionales en matière de droits de succession remontent au Décret du Parl. Flamand du 20 décembre 1996.

Les donations **en région wallonne**

- Les textes :
  - Décrets des 15 décembre 2005, 30 avril et 10 décembre 2009.
  - Donations : articles 140 bis et s. C. enr.
  - Successions : articles 60 bis et s. C. suc.
  - Arrêté du Gouv. Wallon du 29 juin 2006, modifié par l'Arrêté du Gouv. Wallon du 7 janvier 2010.
  - Circulaire n° 18/2006 (AAF 15/2006 - Dos. E.E./L. 150) dd. 13.09.2006.
  - Circulaire du n° 5/2010 et 6/2010 (AAF n° 3/2010) du 26.03.2010.
  - Vade-mecum officieux.

Les donations d'entreprises

- **Champ d'application** :
  - Entreprises individuelles;
  - Entreprises sociétaires.

- Notion d'entreprise : une universalité de biens, une branche d'activité ou un fonds de commerce par lesquels le donateur exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, une profession libérale ou une charge ou office.

Les donations d'entreprises

- Critères de localisation : art. 5, §2, 8° de la loi du 16 janvier 1989, relative au financement des communautés et des régions.
- Art. 170 bis : déclaration du donateur de son domicile fiscal.

- Cas d'application : personne domiciliée en région wallonne exploitant une entreprise en région flamande. Application des dispositions du code wallon.

Les donations d'entreprises

- **Objet de la donation** :
- 1) **L'entreprise individuelle** :
  - Un droit réel (PP, US, NP) sur l'universalité (ou une quotité – ½, 1/4) (mais pas certains biens) d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole, forestière, …
    - Exclusion des immeubles affectés à l'habitation (en cas d'affectation partielle : ventilation/proportion à mentionner). Appréciation par parcelle cadastrale ou partie de parcelle cadastrale (art. 169 bis).
  - La problématique des terrains à bâtir.

Les donations d'entreprises

- Conditions d'octroi :
  - Occuper du personnel **dans l'E.E.E**. (contrat de travail, indépendants) : Pas de nombre minimum (pas nécessairement à temps plein);
  - Donner l'universalité (ou une quotité)(immeubles – terres et bâtiments industriels, commerciaux, agricoles, matériel, cheptel, droits aux baux, …)(pas certains biens).
  - Etre entrepreneur au jour de la donation (seul ou avec d'autres) (et non simple propriétaire foncier)(cas des exploitations sociétaires)(comp. donation de terres);

Les donations d'entreprises

- 2) **Les titres de sociétés et les créances sur celles-ci**.
- Condition relative à l'activité : exercer (elle-même ou ses filiales) une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, une profession libérale ou une charge ou un office, à titre principal sur une base consolidée pour la société et ses filiales, pour l'exercice comptable en cours de la société et pour chacun des deux derniers exercices comptables de la société clôturés au moment de l'acte authentique de la donation (exclusion des sociétés immobilières ou patrimoniales « pures » ou à titre principal).

Les donations d'entreprises

- Un droit réel (propriété, usufruit ou nue-propriété) sur les titres ou créances (ou une quotité).
  - Titres : actions, parts, parts bénéficiaires, droits de souscription ainsi que les certificats.

    On vise les SA, les SPRL, les SCRL, les sociétés agricoles, les groupements forestiers, … (à l'exclusion des sociétés dépourvues de la personnalité juridique).

    Siège : dans un état membre de l'EEE.
  - Créances : prêt d'argent.
- Conditions d'octroi : *cfr supra*.

Les donations d'entreprises

- Condition quant au siège : avoir son siège de direction effective dans l'Espace Economique Européen.
- Condition d'emploi : personnel salarié ou indépendant.
- Conditions relatives aux titres :
  - de titres représentant au moins 10 % des droits de vote à l'assemblée générale, à la date de l'acte authentique de la donation ;
  - au cas où l'ensemble des titres qui sont transmis par l'acte authentique de donation en cause représente moins de 50 % des droits de vote à l'assemblée générale, un pacte d'actionnariat doit en outre être conclu pour une période minimale de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique de la donation, et porter sur au moins 50 % des droits de vote à l'assemblée générale. Dans ce pacte d'actionnariat, les parties s'engagent à respecter les conditions prescrites (atténuation : asc., desc., F, S, conjoint, cohab. lég.).

Les donations d'entreprises

- Créances : tout prêt d'argent, représenté ou non par des titres, consenti par le donateur à une société dont il possède des titres, lorsque ce prêt a un lien direct avec les besoins de l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, de la profession libérale ou de la charge ou office, exercée soit par la société elle-même, soit par la société elle-même et ses filiales
- Limite : le montant du capital libéré (mesure anti-abus).
- Pas d'exclusion des immeubles affectés à l'habitation.

Les donations d'entreprises

- **Le taux : 0%** (comparer Région flamande : 0%, Région de Bruxelles-Capitale : 3%).Droit proportionnel : Min. DFG (art. 167 C. enr.).
- Le délai de 3 ans (donations et successions)(art. 137 C. enr.; 66 bis C. suc.).
- L'absence de réserve de progressivité (art. 137).

Les donations d'entreprises

- **Les bénéficiaires** : tout donataire (pas de condition de parenté ou d'alliance).

Les donations d'entreprises

- **Conditions de forme** :
  - Attestation préalable (demande et annexes)(sanction de l'absence d'attestation).
  - Donation constatée par acte authentique (devant un notaire belge ou étranger).
  - Déclaration et engagements des continuateurs (notion de continuateur : celui qui signe la demande).

Les donations d'entreprises

- **Attestation préalable** (personne physique) :
  - Demande (documents téléchargeables sur http://fiscalite.wallonie.be);
  - Copie conforme déclaration fiscale;
  - Attestation de la caisse d'assurance sociale (4 trimestres);
  - Copie conforme déclaration séc. Soc. (4 trimestres)
  - Projet d'acte (pratique administrative).

  - Attestation : gage de sécurité juridique.

Les donations d'entreprises

- **Conditions de maintien pendant la période « probatoire » de 5 ans** :
  - Poursuite d'une activité (pas nécessairement la même);
  - Maintien de l'emploi (75%)(cumul mdo indépendante et salariée)(sur base de la moyenne des 5 années et non pour chaque année);
  - Maintien de l'investissement (pas de diminution suite à prélèvement ou distribution).

  - Pas d'affection des bâtiments (professionnels) à usage d'habitation dans les 5 ans (non applicable aux donations de titres).
  - Vérification au terme des 5 ans : déclaration.
  - Le décès du donateur dans les trois ans : l'absence de réserve de progressivité (art. 42, VIII bis et 66 bis C. suc.).

Les donations d'entreprises

- **CONSEQUENCES DU NON RESPECT DES CONDITIONS pour les continuateurs.**
- **L'offre de payer le droit proportionnel (art. 140 quinquies, §2).**
- **La sanction du non respect des conditions** :
  - L'obligation de déclaration. Délai : dans les quatre premiers mois suivant l'expiration de l'année pendant laquelle l'une des causes de débition du droit (sanction du défaut de dépôt : amende égale au droit).
  - Le paiement du droit proportionnel majoré de l'intérêt;
    - Exception : la force majeure.
  - L'affectation d'un immeuble à l'habitation : retrait partiel du droit réduit.
  - Exception : la transmission à titre gratuit du bien au profit du donateur (ex. : le retour conventionnel ou légal).

Les donations d'entreprises

- Modalités de la donation : une grande liberté.
- donation divise ou indivise.
- Possibilité de prévoir des charges au profit de tiers.
- Garanties pour le donateur :
  - Réserve d'usufruit;
  - Charges (de verser un capital ou une rente);
  - Interdiction de vendre et d'hypothéquer;
  - Droit de retour conventionnel;
  - Droit de préférence au profit des donataires;
  - ….

Les donations d'entreprises

Aspects civils (rapport et réduction – art. 826 et 922 C. civ.). Ratio : ne pas mettre en danger la continuité de l'entreprise en raison d'intérêts purement familiaux.

- **Réserve** : Principe. Dérogation (évaluation au jour de la donation).
  - Problèmes : acte notarié, référence à l'article 140bis.
  - Pas de modification de l'art. 866 (conséquence ? Réduction en nature ? Question discutée),
- **Rapport** ? Dispense de rapport / dispense de rapport en nature.
  - Immeubles : art. 859 C. civ. (en nature – valeur à l'époque de l'ouverture).
  - Meubles : art. 868 C. civ. (moins prenant – valeur au jour de la donation – état estimatif).
  - Entreprises : exclusion du rapport en nature.

Incidence du droit régional (droits d'enregistrement) sur le droit civil des donations (discrimination ?).

Les successions d'entreprises

- Régime de succession d'entreprises : régime harmonisé en Région wallonne;
- Conditions : il faut être entrepreneur au jour de son décès.
- Taux :
  - Région wallonne : 0%
  - Région flamande : 3-7%
  - Région de Bruxelles-Capitale : 3%

Les successions d'entreprises

- Conditions de fond : *cfr supra*.
- Conditions de forme : attestation.
- NB : Possibilité de demander une restitution (2 ans).
- Conditions de maintien : *cfr supra*.

Les successions d'entreprises

- Trois différences pratiques entre donation et succession :
  - Le moment de la donation est choisi (on sait en principe si on pourra remplir les conditions de continuité) au contraire de la succession qui est subie.
  - La législation est changeante.
  - Le taux réduit en matière de droits de succession s'applique sur la part nette (càd diminuée des dettes et frais funéraires, art. 60 bis, 62 C. suc.).

Donation de terres

- **Décret du 10 décembre 2009**.
- Donation des terres (idem Succession).
- Taux : 0%
- Ratio (cas des exploitations déjà transmises) (Caractéristiques des entreprises agricoles).
- Biens visés : les terres (+ bâtiments agricoles accessoires)(Circ. 6/2010 du 26.03.2010).
- Existence d'un bail à ferme (Preuve : écrit, paiement de fermage).
- Double présomption (terre = exploitation; donateur = entrepreneur).

Donation de terres

- Personnes visées :
  - Donateur : n'importe qui (à condition qu'il ait été exploitant ? Ratio).
  - Donataires :
    - Exploitant, coexploitant (sans condition de parenté);
    - En ligne directe, entre époux et cohabitants légaux.

Donation de terres

- Conditions :
  - Existence d'un bail à ferme (écrit ou verbal);
- Conditions de forme :
  - Attestation (documents à produire : idem dans le chef de l'exploitant et preuve que le donateur a été agriculteur);
  - acte authentique.
- Conditions de maintien : *cfr supra*.
- NB : Possibilité de demander une restitution (2 ans).

Donation de propriétés forestières

- Dispositions spéciales :
  - Donations d'entreprises (*cfr supra*).
  - Exemption des arbres croissants (art. 131 *quater*);
  - Natura 2000 (art. 131 *quinquies*)

  - Attention au champ d'application.

CONCLUSION

- Des solutions existent.
- Elles doivent intégrer tous les éléments de la problématique (personnels, familiaux, professionnels et fiscaux).