

Ascento

news

N° 6 | Décembre 2010

Don d'un bien immobilier (2^e partie) Quelle approche adopter ?

Dans notre édition de juin, (également disponible sur notre site internet www.agemployeebenefits.be), nous nous étions intéressés aux tarifs applicables aux dons de biens immobiliers suivant les régions. Par ailleurs, nous vous avons également présenté quelques techniques permettant de céder des biens immobiliers de manière avantageuse. Dans ce numéro, nous publions la deuxième partie de l'article du notaire Eric Spruyt, portant sur les conditions applicables aux dons de biens immobiliers à un taux favorable.

Règlement préférentiel pour les habitations familiales situées à Bruxelles et en Wallonie

- **A Bruxelles**, il existe un tarif préférentiel pour les donations d'habitations familiales. Contrairement aux règles avantageuses applicables en Flandre pour les terrains à bâtir (voir point suivant), cette réglementation bruxelloise n'est pas limitée dans le temps. Il n'est donc pas nécessaire de procéder à la donation avant une certaine date.

Ce tarif préférentiel est uniquement réservé aux donations en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux.

Une comparaison avec les tarifs normalement applicables dans le cadre de donations de biens immeubles dans la Région de Bruxelles-Capitale (voir tableau "Le donateur habite à Bruxelles" paru dans le précédent Ascento news) nous indique que ce régime préférentiel réduit les frais d'un tiers jusqu'à un plafond de 250.000 EUR. Au-delà de ce montant, les droits de donation normaux sont maintenus.

suite page 2 ▶



P1 - 3
Suite de l'article sur les donations immobilières.



P4
Léon Leblanc, collectionneur impénitent de tickets de football...



P6
Une astuce internet bien pratique !

Quelles sont les conditions pour pouvoir bénéficier de ce tarif préférentiel ?

1. La donation doit porter sur un bien immeuble destiné - intégralement ou en partie - à l'habitation. Cette mesure vise donc les maisons et les appartements. En d'autres termes, la donation d'un terrain à bâtir est exclue de ce tarif préférentiel.
2. La maison ou l'appartement doit être situé(e) dans la Région de Bruxelles-Capitale.
3. Le donateur doit céder la pleine propriété (une donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit ne suffit donc pas).
4. Le donateur doit céder la totalité de la part du bien immeuble dont il dispose.
5. Le donataire (qui demande l'application du tarif préférentiel) ne peut pas, à la date de la donation, déjà détenir la pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné intégralement ou en partie à l'habitation (règle d'exclusion). Ne sont pas exclus de cet avantage fiscal :
 - le donataire qui est déjà propriétaire d'un autre bien immeuble qui n'est pas destiné à l'habitation
 - le donataire qui est déjà propriétaire d'une part indivisible d'une habitation
 - le donataire qui détient uniquement la nue-propriété ou l'usufruit d'une autre habitation.

Par ailleurs, la détention de la pleine propriété d'un terrain à bâtir n'empêche pas de bénéficier de ce tarif préférentiel dans le cadre de la donation d'un autre bien immeuble répondant aux conditions précitées.

6. Au moins un des donataires qui a demandé l'application de ce tarif préférentiel devra s'engager à établir, dans les deux ans, sa résidence principale à l'adresse de l'habitation cédée et à conserver sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée minimale de 5 ans.

Cet engagement devra être formellement noté dans l'acte de donation.

Cependant, il suffit d'être domicilié pendant 5 ans dans la Région de Bruxelles-Capitale. En d'autres termes, il n'est pas nécessaire de séjourner pendant toute cette période dans l'habitation léguée.

7. Le donataire qui souhaite bénéficier du tarif préférentiel devra demander explicitement l'application de cette mesure dans l'acte de donation.

- **En Wallonie**, le tarif préférentiel applicable aux donations d'habitations familiales en Wallonie est strictement réservé aux donations en ligne directe, entre époux et cohabitants légaux. Le tarif se présente comme suit :

Tarif préférentiel dans le cadre de donations d'habitations en Wallonie

Tranche de la donation	
0,01 à 25.000 EUR	1 %
25.000 à 50.000 EUR	2 %
50.000 à 175.000 EUR	5 %
175.000 à 250.000 EUR	12 %
250.000 à 500.000 EUR	24 %
plus de 500.000 EUR	30 %

Une comparaison avec les tarifs de donation normaux révèle que le tarif préférentiel est applicable jusqu'à hauteur de 250.000 EUR, tandis que les tarifs normaux restent applicables aux montants supérieurs. On constate également que certaines tranches sont « fusionnées » dans le tarif préférentiel et non dans le tarif normal.

Quelles sont les conditions ?

1. La donation doit porter sur un bien immeuble situé en région wallonne.
2. Par ailleurs, ce bien immeuble doit être destiné, intégralement ou en partie, à l'habitation. Ce texte légal stipule bien « intégralement ou en partie ». Il peut donc s'agir d'un bien immeuble à destination mixte (en partie habitation, en partie utilisation professionnelle). Par contre, les terrains à bâtir sont exclus.
3. La donation doit porter sur la partie en pleine propriété du donateur au sein du bien immeuble.
4. Le donateur doit avoir établi sa résidence principale dans le bien immeuble en question depuis au moins 5 ans à la date de la donation. Sauf preuve du contraire, cette information est toujours suffisamment prouvée au moyen d'un extrait du registre de la population ou du registre des étrangers. L'avantage du tarif réduit restera maintenu même si le donateur n'a pas pu conserver sa résidence principale dans le bien immeuble en question pour des raisons de force majeure ou pour des raisons contraignantes de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale.
5. Le donataire doit demander lui-même l'application de ce tarif préférentiel. Par contre, il n'est soumis à aucune autre obligation. Ainsi, il ne doit pas – contrairement à ce qui est stipulé par la réglementation applicable dans la région de Bruxelles-Capitale – s'installer dans l'habitation léguée dans un certain délai, ni conserver sa résidence principale en Wallonie pendant une certaine période. En d'autres termes, on ne se

soucie pas de ce que le donataire qui a bénéficié du tarif préférentiel fera de cette habitation. Rien ne l'empêche de la céder à son tour (par le biais d'une donation ou d'une vente).

6. Par ailleurs, il n'existe pas non plus de règle d'exception dans le chef du donataire. La composition du patrimoine propre du donataire n'est donc pas importante. Il/elle peut donc déjà être propriétaire d'une autre habitation en Belgique ou à l'étranger:

Un autre point propre à la réglementation wallonne – et qui n'existe donc pas dans la réglementation bruxelloise – est le fait qu'il existe un abattement pour les donations dont il est question ci-dessus. Les actes de donation soumis au tarif préférentiel sont exonérés de droits de donation jusqu'à hauteur de 12.500 EUR. Si la part brute du donataire qui a bénéficié du tarif préférentiel n'excède pas 125.000 EUR, il bénéficiera également d'un abattement supplémentaire de 12.500 EUR.

Règlement préférentiel en Flandre pour les terrains à bâtir

Jusqu'au 31 décembre 2011, il sera possible en Flandre de bénéficier d'un tarif réduit en cas de donation d'un terrain à bâtir. Retenez donc bien cette date si vous souhaitez en profiter ! En cas de donation d'un terrain à bâtir, en ligne directe ou entre époux/cohabitants, les droits de donation normaux (voir tableau ci-dessous "Le donateur habite en Flandre") seront réduits de 2 %, et ce jusqu'à la tranche de 150.000 EUR.

Au-delà de ce montant, les tarifs normaux seront maintenus.

Pour les dons entre a) frères et sœurs, b) oncles ou tantes et neveux ou nièces et c) entre toutes les autres personnes, les tarifs de donation seront ramenés à un taux unique de 10 % jusqu'à la tranche de 150.000 EUR. Dans ce cas aussi, le tarif normal restera applicable au-delà de cette tranche de 150.000 EUR.

Le donateur habite en Flandre	
TRANCHES	Ligne directe, entre époux et cohabitants
0,01 à 12.500 EUR	3 %
12.500 à 25.000 EUR	4 %
25.000 à 50.000 EUR	5 %
50.000 à 100.000 EUR	7 %
100.000 à 150.000 EUR	10 %
150.000 à 200.000 EUR	14 %
200.000 à 250.000 EUR	18 %
250.000 à 500.000 EUR	24 %
Montant supérieur	30 %

TRANCHES	Entre frères et sœurs	Entre oncles ou tantes et neveux ou nièces	Entre toutes les autres personnes
0,01 à 12.500 EUR	20 %	25 %	30 %
12.500 à 25.000 EUR	25 %	30 %	35 %
25.000 à 75.000 EUR	35 %	40 %	50 %
75.000 à 175.000 EUR	50 %	55 %	65 %
Montant supérieur	65 %	70 %	80 %

Quelles sont les conditions pour céder un terrain à ce tarif préférentiel ?

1. La donation doit porter sur une parcelle destinée, conformément aux prescriptions urbanistiques, à la construction d'une habitation (cela doit être mentionné explicitement par le notaire dans l'acte de donation).
2. Le donataire doit, dans les trois ans suivant la signature de l'acte de donation, introduire un dossier complet auprès de la commune afin d'obtenir un permis d'urbanisme en vue d'y construire une habitation (il n'est pas nécessaire de construire dans les trois ans, il suffit d'introduire le dossier).
3. Le terrain doit être situé en Belgique (et donc pas forcément en Flandre !).
4. L'acte notarié de donation doit être signé au plus tard le 31 décembre 2011.

Une donation sans perte de revenus

Vous êtes convaincu, à la lecture de cet article, de l'utilité d'une donation immobilière de votre vivant afin de garantir un transfert fiscalement avantageux d'une partie de votre patrimoine à la génération suivante ?

Dans ce cas, vous vous posez certainement la question suivante. Supposons que vous possédez quelques appartements que vous louez. Perdrez-vous le bénéfice de ces revenus locatifs après la donation ?

Pas forcément. En effet, si vous avez cédé la nue-propriété avec réserve d'usufruit, le donateur-usufruitier pourra continuer à bénéficier de ces « fruits » (à savoir les revenus locatifs) pendant le reste de sa vie. Attention ! Les droits de donation sont bel et bien calculés sur la base de la valeur en pleine propriété du bien immeuble légué. Par contre, si le donateur-usufruitier vient à décéder ultérieurement, l'usufruit disparaîtra automatiquement et le donataire/nu-propriétaire deviendra à ce moment propriétaire sans pour autant devoir verser des droits de succession sur cet usufruit. ■



Eric Spruyt,
notaire et professeur à la
HUB-Fiscale Hogeschool, Bruxelles

Léon Leblanc

collectionneur impénitent de tickets de matchs de foot

Léon Leblanc a démarré sa vie professionnelle comme informaticien à l'hôpital Saint-Pierre de Leuven puis, suite à la scission de l'université, a été transféré en 1976 au service informatique des cliniques universitaires Saint-Luc à Woluwé-Saint-Lambert où il a fait toute sa carrière en tant que chef de projet. Nous l'avons rencontré dans sa maison de Waremme, près de Liège.

Comment devient-on collectionneur de tickets de matchs de foot ?

Tout naturellement grâce à mon fils qui a commencé à jouer au football ici à Waremme. C'est d'ailleurs lui qui est à l'origine de ma collection actuelle. Vous savez, la Belgique est certainement le pays qui compte le plus de collectionneurs d'articles de football au mètre carré : écharpes, fanions, logos, cartons et verres de bière, pin's, albums d'images style panini, etc. Tout se collectionne dans le monde du ballon rond. Cependant, c'est dans les pin's et les tickets que l'on trouve les plus gros collectionneurs.

Comment enrichit-on sa collection ?

On débute généralement au niveau régional puis national, une habitude que l'on retrouve d'ailleurs tant au nord qu'au sud du pays. Après, on place des annonces dans des magazines étrangers, pour ma part français et italiens. L'idée étant d'écouler les tickets que l'on a en double ou triple exemplaires et de les échanger ensuite contre des tickets que l'on ne possède pas encore. On entre ainsi en contact avec des collectionneurs du monde entier. Par exemple, je recevrai bientôt des tickets en provenance de Pologne. Il s'agit d'un collectionneur qui cherche à posséder un ticket par club, pour peu que ce soit un match de championnat, et ceci sur les cinq continents. D'autres collectionneurs se spécialisent dans les matchs qualificatifs des équipes nationales ou bien axent leurs thèmes sur leur club favori comme Anderlecht, Bruges ou le Standard.

Quelle est votre spécialité et comment gérez-vous votre collection ?

Je possède plus de 10.000 tickets de coupe d'Europe et pour ce qui concerne les coupes du Monde mon compteur affiche 634 tickets sur 772 coupes du Monde qui se sont déroulées depuis sa création en 1930. Ma collection est gérée via un programme informatique. Les critères de tri que j'utilise - par pays, par club et par date - ne sont pas sans rapport avec mon ancienne profession, vous l'aurez deviné, mais ce sont des critères objectifs ! D'autres classent uniquement par compétition. Mon programme enregistre par exemple tous les matchs de coupe d'Europe qui se jouent et il s'en joue chaque année environ 700, un nombre en forte augmentation. Je dispose donc d'un tableau de tous les matchs qui ont eu lieu et grâce auquel je vais négocier ou échanger les tickets qui manquent à ma collection.

Pratiquement comment contactez-vous ceux qui partagent votre passion ?

Principalement via les bourses d'échanges. Elles étaient nombreuses jusqu'en l'an 2000. Comme celle de Wanze qui a la particularité de combiner les articles de foot et de cyclisme. On s'écrivait aussi beaucoup. Ensuite, internet est passé par là et a fortement modifié les comportements. Progressivement, les anciennes bourses d'échange ont fait place à des blogs internet et d'autres sites de vente.



Ainsi, il n'est pas rare aujourd'hui de voir des personnes aller au stade pour récupérer des tickets et les mettre aussitôt en vente sur le web. Mais peut-on vraiment parler de collectionneurs ?

Quelle est la valeur de vos tickets ?

Les tickets qui ont le plus de valeur sont ceux de la coupe du Monde et de la coupe d'Europe. Mais tout est relatif. Il suffit de tomber sur un collectionneur spécialisé sur un club comme par exemple Genk ou le Standard pour que tout s'accélère. J'ai obtenu ainsi une coupe du Monde 1938 France-Belgique parce que je disposais d'un ticket d'Anderlecht qu'un collectionneur voulait à tout prix obtenir. De même, en participant à une émission de radio, mon fils a reçu d'un auditeur un ticket de la coupe du Monde 1982.

Les tickets s'échangent ou se négocient ; il faut donc disposer d'un budget...

Oui, mais le coût reste heureusement fort limité. On parle de 2 à 3 euros par ticket mais certains vont faire des folies en payant jusqu'à 10, voire 15 euros, c'est-à-dire parfois plus que le prix d'entrée au match pour lequel le ticket a été imprimé ! D'autre part, on se déplace à certains matchs par plaisir d'assister aux rencontres mais aussi pour partir à la chasse aux tickets comme nous l'avons fait par exemple lors de la coupe du Monde qui a eu lieu en France en 1998. Tous ces déplacements interviennent indirectement dans le coût d'acquisition des tickets.

Quel est le plaisir que vous retirez de cette activité ?

Mon plaisir est tout simplement de posséder cette collection qui représente pour moi une valeur sentimentale. Un autre aspect est le design du ticket. Les tickets portugais et italiens sont souvent très colorés et de ce fait très recherchés. Ce côté esthétique ne leur confère aucune valeur supplémentaire mais apporte de la variété, tout comme la rareté de certains tickets, un peu comme en philatélie. Je recherche par exemple des tickets, devenus introuvables, de la rencontre Milan-Magdebourg qui s'est jouée en

1974 à Rotterdam en coupe des vainqueurs de coupe, pour la simple raison que peu de spectateurs ont assisté à l'événement. Idem pour des tickets d'une finale belge qui s'est passée en 1964 à Anvers entre le Sporting du Portugal et le MTK Budapest et qui s'est soldée par un nul suivi d'un replay qui n'attira pas les foules...

Quels sont vos projets ?

Tout simplement continuer cette activité qui devient difficile à maîtriser tant elle me prend de temps. La recherche d'anciens tickets est une quête de tous les jours. Dans les années 90, j'arrivais à me procurer de 85 à 90 % des rencontres européennes mais depuis quelques années le nombre de matchs a littéralement explosé.

Quelle question aimeriez-vous poser à Léon Leblanc ?

Je lui demanderais comment il voit son hobby dans le futur. Ce qui lui permettrait de répondre que trop de collectionneurs sont axés sur le côté mercantile. Ce hobby est devenu pour certains un véritable commerce. Il existe des sites internet où chaque jour on met en vente 10.000 tickets. Moi, je suis amateur et j'entends le rester.

Je profite aussi de votre journal pour m'adresser à vos lecteurs qui en posséderaient. Ils peuvent me contacter à mon adresse e-mail : leblanc_tickets@yahoo.fr
Merci d'avance ! ■



Astuce Internet

Vous voulez effectuer des transferts et/ou des retraits sur votre contrat Ascento ?

Où trouver les formulaires de demande de rachat et de transfert de fonds de la branche 21 vers la branche 23, en Ascento Free et Ascento Deposit ? Voici le chemin très facile à suivre sur le site www.agemployeebenefits.be

1 Sur la page d'accueil, cliquez dans la section « Vous êtes retraité ou prépensionné ».

2 Ensuite, cliquez dans la colonne de gauche sur Formulaires.

3 Vous trouvez ici, en format pdf, les formulaires de rachats en Ascento Free et Deposit ainsi que les formulaires de transferts entre fonds.

i Info complémentaire : Quand et comment utiliser ces formulaires ?

AG Employee Benefits. Trust in Expertise.

Rédacteur en chef Alexandre Homez
Ont collaboré à ce numéro Karel Coudré, Dries De Dauw, Stijn Mues, Els Vanden Begin, Eliane Van den Stock, Sara Van de Vijver
Traduction Anne-Marie Lafullarde & C°
Photos Alexandre Homez

Layout & prepress Christine Biz
Imprimerie Van Gansen & C°
Courrier des lecteurs
ascento.employeebenefits@aginsurance.be
Tél. 02 664 00 11



Ascento news est imprimé sur un papier issu de forêts bien gérées.

AG Insurance sa – RPM Bruxelles – TVA BE 0404.494.849
Bd. E. Jacquain 53, B-1000 Bruxelles

AG Employee Benefits : Bd. du Jardin Botanique 20, B-1000 Bruxelles – www.agemployeebenefits.be
Tél. +32(0)2 664 82 11 – Fax +32(0)2 664 83 09