

# Donation de terres agricoles en Région wallonne

*Les différents régimes de réduction des droits de donation*

## Introduction


La transmission de terres agricoles en Région wallonne peut bénéficier de plusieurs régimes fiscaux avantageux, susceptibles de réduire considérablement le coût des droits de donation. Ces mécanismes, parfois méconnus, répondent à la volonté du législateur wallon d'encourager la préservation du patrimoine foncier agricole et de soutenir l'installation de jeunes agriculteurs.

La présente note a pour objectif de présenter de manière synthétique et accessible l'ensemble des possibilités de réduction offertes par la législation wallonne en matière de donation de terres agricoles. Elle s'adresse à tout propriétaire de terres agricoles qui envisagé d'en faire donation, que ce propriétaire soit ou non lui-même exploitant agricole.

Deux grands régimes coexistent, qu'il convient de bien distinguer :

- la **transmission d'entreprise agricole au taux de 0 %** (réservée aux exploitants agricoles) et
- la **réduction pour bail à ferme de longue durée ou de carrière** (ouverte à tous les propriétaires-bailleurs).

A ces régimes s'ajoutent des techniques d'optimisation complémentaires.

 *Le présent guide est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil juridique personnalisé. Chaque situation étant différente, nous vous invitons à prendre rendez-vous avec votre notaire pour une analyse adaptée à votre cas.*

---

## Régime 1 : Transmission d'entreprise agricole (taux 0 %)

---

La transmission de terres agricoles en Région wallonne peut bénéficier de plusieurs régimes fiscaux avantageux, susceptibles

### 1. Principe

Ce régime, le plus avantageux, permet de transmettre une exploitation agricole par donation en bénéficiant d'un taux de 0 % sur les droits de donation. Il est fondé sur les **articles 140bis a 140quinquies** du Code des droits d'enregistrement wallon.<sup>1</sup>

Ce régime vise la transmission d'une entreprise agricole dans sa globalité (ou d'une quotité de celle-ci). Il ne s'agit donc pas d'une simple donation de terres, mais de la transmission d'une véritable unité d'exploitation.

### 2. Conditions à réunir

#### Concernant le donateur

- Le donateur doit avoir la qualité d'exploitant agricole (ou l'avoir eue).
- Il doit avoir son domicile fiscal en Région wallonne.
- Il doit transmettre l'ensemble des biens nécessaires à l'exploitation (ou une quotité, par exemple 50 %, de cet ensemble) : terres, bâtiments, outillage, cheptel, etc.

#### Concernant le donataire

- Le donataire doit être un exploitant agricole, un co-exploitant, ou un parent en ligne directe, époux ou cohabitant légal du donateur.
- Il doit poursuivre l'exploitation agricole pendant au moins 5 ans après la donation.

#### Formalités

- Une demande d'attestation doit être introduite auprès du SPW Économie.
- L'attestation d'octroi du taux réduit doit être annexée à l'acte authentique de donation.
- L'acte notarié de donation doit mentionner que les conditions de l'article 140bis sont réunies.
- A l'issue de la période de 5 ans, un formulaire de demande de maintien doit être envoyé spontanément par les donataires. A défaut, les droits seront dus.

#### À retenir

Ce régime est réservé aux vrais exploitants agricoles qui transmettent leur exploitation dans sa globalité. Si vous êtes simplement propriétaire de terres louées en bail à ferme sans être vous-même exploitant, ce régime ne vous concerne pas. Tournez-vous vers le Régime 2 ci-dessous.

---

<sup>1</sup>Articles 140bis a 140quinquies du Code des droits d'enregistrement wallon ; Arrêté du Gouvernement wallon du 29 juin 2006.

---

## Régime 2 : Réduction pour bail à ferme de longue durée ou de carrière

---

### 1. Principe

Ce régime, instauré par le décret wallon du 2 mai 2019 et applicable depuis le 1er janvier 2021, offre une réduction des droits de donation (et de succession) sur les terres agricoles grevées d'un bail à ferme de longue durée ou de carrière. Il est fondé sur l'**article 131septies** du Code des droits d'enregistrement wallon.<sup>23</sup>

**Contrairement au Régime 1, il n'est pas requis que le donateur ou les donataires soient (ou aient été) exploitants agricoles.** Ce régime est donc accessible à tout propriétaire de terres données en bail à ferme.

### 2. Conditions à réunir

#### Concernant les terres

- Les terres doivent être des immeubles non bâtis situés en Région wallonne.
- Sont exclus : les bâtiments (agricoles ou non) érigés sur les terres. Toutefois, si un bâtiment agricole (par exemple une grange) est accessoire des parcelles transmises, il peut bénéficier de la réduction.

#### Concernant le bail

- Les terres doivent être grevées d'un bail à ferme de longue durée (minimum 27 ans) ou d'un bail à ferme de carrière (durée calculée jusqu'à l'âge légal de la pension du preneur).
- Le bail doit avoir été conclu par acte authentique (acte notarié).
- Le bail doit avoir été notifié à l'Observatoire foncier wallon (conformément à l'article D.357 du Code wallon de l'Agriculture).
- Le preneur doit être une personne physique (sauf certaines sociétés agricoles reconnues : SNC, SComm, SRL, SC reconnues comme entreprises agricoles).

#### Concernant le donateur

- Le donateur doit avoir son domicile fiscal en Région wallonne (règle de tempérament des cinq ans applicable).
- La réduction s'applique également si le donateur est un non-habitant du Royaume, pour autant que les terres soient situées en Région wallonne.

### 3. Formalités dans l'acte

Bien qu'aucune condition de forme explicite ne soit prévue par le décret, la circulaire 2021/C/11 recommande que l'acte de donation mentionne expressément :

- la volonté des parties d'invoquer la réduction de l'article 131septies ;
- le type de bail à ferme (longue durée ou carrière) ;
- l'âge du preneur au moment de la conclusion du bail ;
- l'estimation de la valeur vénale des quatre premiers hectares et des hectares supplémentaires ;
- les références de la notification à l'Observatoire foncier wallon.

### Tableau des réductions

---

<sup>2</sup>Décret wallon du 2 mai 2019 modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme.

<sup>3</sup>Circulaire 2021/C/11 du SPF Finances, Administration générale de la Documentation patrimoniale, 3 mars 2021.

Le taux de la réduction varie selon trois critères : le type de bail, l'âge du preneur à la conclusion du bail, et la superficie transmise. La réduction est calculée par bénéficiaire (donataire).

	Bail de longue durée		Bail de carrière	
	Preneur ≤ 35 ans	Preneur > 35 ans	Preneur ≤ 35 ans	Preneur > 35 ans
<b>4 premiers hectares (par donataire)</b>	55 %	45 %	<b>75 %</b>	<b>65 %</b>
<b>Au-delà des 4 premiers hectares</b>	30 %	20 %	<b>50 %</b>	<b>40 %</b>

**Précision importante** : le seuil des quatre premiers hectares s'apprécie par donataire et par donateur. Ainsi, si deux parents donnent conjointement 20 hectares à leurs quatre enfants, il y a huit transmissions distinctes, et les taux les plus élevés s'appliquent potentiellement à l'ensemble des biens transmis.

#### Exemple chiffré

Un parent donné à son enfant une terre agricole de 7 hectares grevée d'un bail à ferme de carrière, d'une valeur totale de 50 000 euros. Le preneur est âgé de 39 ans (plus de 35 ans).

Élément de calcul	Montant
Valeur par hectare (50 000 / 7)	7 142,86 €
Valeur des 4 premiers hectares	28 571,44 €
Valeur des 3 hectares restants	21 428,56 €
<b>Droits de donation normaux (3 %)</b>	<b>1 500,00 €</b>
Réduction sur 4 premiers ha (857,14 x 65 %)	- 557,14 €
Réduction sur 3 ha restants (642,86 x 40 %)	- 257,14 €
<b>Droits de donation après réduction</b>	<b>685,72 €</b>
<b>Avantage fiscal</b>	<b>814,28 €</b>

Source : exemple tiré des travaux préparatoires du décret du 2 mai 2019 (Doc. Parl. w., 2018-2019, n° 1317/1, commentaire des articles, p. 4), repris dans la circulaire 2021/C/11.

---

## Optimisation complémentaire : la donation échelonnée

---

Indépendamment des régimes spécifiques aux terres agricoles, il est possible d'optimiser la charge fiscale en recourant à des **donations échelonnées dans le temps**.<sup>4</sup>

En Région wallonne, les droits de donation sur les immeubles (y compris les terres agricoles) sont calculés selon un tarif progressif par tranche. Lorsqu'un donateur réalise une nouvelle donation au profit du même donataire, les droits sur cette nouvelle donation sont en principe calculés en tenant compte des donations antérieures. Toutefois, les donations antérieures ne sont plus prises en compte si elles remontent à plus de trois ans.

En conséquence, en espaçant les donations d'au moins trois ans, chaque donation bénéficie à nouveau des tranches les plus basses du tarif progressif, ce qui réduit le taux moyen d'imposition.

### Conseil pratique

La technique de la donation échelonnée peut se combiner avec les réductions pour bail à ferme (Régime 2). Par exemple, un propriétaire de 16 hectares qui donne 4 hectares par enfant tous les trois ans bénéficiera à chaque fois du taux de réduction le plus élevé (sur les 4 premiers hectares) tout en redébutant dans les tranches basses du tarif progressif.

---

<sup>4</sup>Article 131 du Code des droits d'enregistrement wallon : tarif progressif par tranche.

---

## Mise au point : la donation avec réserve d'usufruit

---

Il est fréquent que le donateur souhaite conserver la jouissance de ses terres (perception des fermages, droit d'usage) en se réservant l'usufruit lors de la donation. Cette formule est juridiquement tout à fait valable et présente des avantages patrimoniaux réels. Toutefois, il est essentiel de dissiper une **idée reçue** concernant son impact fiscal.

### Pas de réduction de la base imposable

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, lorsque le donateur se réserve l'usufruit du bien donné, les droits de donation sont calculés sur la **valeur en pleine propriété du bien**, et non sur la seule valeur de la nue-propriété. La réserve d'usufruit est en effet considérée comme une charge au sens de l'**article 133** du Code des droits d'enregistrement wallon, et les charges ne sont pas déduites de la base imposable.<sup>5</sup>

Le gain fiscal au stade de la donation est donc nul par rapport à une donation en pleine propriété.

### Avantages patrimoniaux néanmoins considérables

Si la donation avec réserve d'usufruit ne réduit pas les droits de donation, elle présente néanmoins des avantages majeurs :

- Le donateur conserve le droit de jouir des terres et de percevoir les fermages sa vie durant.
- Au décès du donateur (usufruitier), l'usufruit s'éteint automatiquement et le donataire (nu-propriétaire) récupère la pleine propriété sans aucun droit de succession supplémentaire.
- Le donateur conserve un certain contrôle et une protection financière, ce qui est particulièrement important pour les personnes âgées.

*⚠ Attention : ne confondez pas la donation avec réserve d'usufruit (article 133 : base = pleine propriété) et la donation de la nue-propriété lorsque l'usufruit appartient déjà à un tiers (article 131, b) combiné aux articles 47 à 50 : base = valeur de la nue-propriété). Dans le second cas, une réduction de la base imposable est possible.*

---

<sup>5</sup>Article 133 du Code des droits d'enregistrement wallon.

## Avantage spécifique : exemption des arbres sur pied

En Région wallonne, la valeur des arbres sur pied croissant sur les terres transmises par donation (ou succession) est exemptée de droits. Cet avantage, bien que plus marginal pour les terres de grandes cultures, peut être significatif pour les parcelles boisées ou comportant des plantations (peupliers, sapins, etc.).

Cet avantage se cumule avec les réductions prévues par le Régime 2 (bail à ferme).

Tableau récapitulatif

Critère	Régime 1 Transmission d'entreprise	Régime 2 Bail à ferme longue durée/carrière	Donation avec réserve d'usufruit
<b>Taux</b>	0 %	Réduction de 20 % à 75 % selon cas	Aucune réduction des droits
<b>Base légale</b>	Art. 140bis à 140quinquies C. enreg.	Art. 131septies C. enreg.	Art. 133 C. enreg.
<b>Donateur exploitant requis ?</b>	Oui	<b>Non</b>	Non
<b>Bail à ferme requis ?</b>	Non (mais terres exploitées)	Oui (longue durée ou carrière)	Non
<b>Acte authentique bail requis ?</b>	Non applicable	Oui	Non applicable
<b>Notification Observatoire foncier ?</b>	Non applicable	Oui	Non applicable
<b>Terres non bâties uniquement ?</b>	Non (exploitation complète)	Oui (sauf bâtiment accessoire)	Non
<b>Obligation de maintien</b>	5 ans (formulaire de maintien)	Aucune obligation de maintien spécifique	Non applicable
<b>Cumulable avec la donation échelonnée ?</b>	Oui	Oui	Oui

## Points d'attention pratiques

---

### Délai de 3 ans en cas de décès

En Région wallonne, si le donateur décède dans les trois ans suivant la donation immobilière, le bien donné est repris dans la base imposable pour le calcul des droits de succession sur les autres biens de la succession.

### Restitution des droits

Toute demande de restitution de droits (par exemple si les droits ont été perçus sans appliquer la réduction pour bail à ferme) doit être introduite dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement de l'acte de donation.

### Pluralité de preneurs

Si le bail à ferme est conclu avec plusieurs preneurs, l'âge à prendre en considération pour déterminer le taux de réduction est celui du preneur le plus jeune.

### Preneur personne morale

En principe, les réductions ne sont pas applicables si le preneur est une personne morale. Exception : le preneur peut être une SNC, SComm, SRL ou SC reconnue comme entreprise agricole au sens de l'article 8:2 du Code des sociétés et des associations. Dans ce cas, il faut tenir compte de l'âge de l'associé gérant le plus jeune.

### Cumul des régimes

Le Régime 1 (taux 0 %) et le Régime 2 (réduction pour bail à ferme) ne sont pas cumulables pour les mêmes terres. Le taux 0 % vise la transmission de l'exploitation dans sa globalité, tandis que la réduction pour bail à ferme vise les terres louées par un propriétaire non-exploitant. En revanche, la technique de la donation échelonnée se combiné avec l'un ou l'autre régime.

---

Rédigé par l'étude Paxnotaires – Silly • Colfontaine

[www.paxnotaires.be](http://www.paxnotaires.be) | [etude@paxnotaires.be](mailto:etude@paxnotaires.be)

Avril 2026