

# Transférer son patrimoine immobilier

PAR ME MANOËL DEKEYSER, AVOCAT FISCALISTE, WWW.DEKEYSER-ASSOCIÉS.COM



COMMENT TRANSMETTRE  
UN IMMEUBLE À UN PROCHE?  
LE MODE D'EMPLOI POUR  
RÉDUIRE LE COÛT FISCAL  
DU TRANSFERT D'UNE  
GÉNÉRATION À L'AUTRE.

Au décès d'un résident belge, l'administration fiscale s'invite à la table des héritiers et prélève un impôt sur le patrimoine. Cet impôt est progressif et peut atteindre 30% lorsque les enfants ou le conjoint héritent, jusqu'à 80% dans les autres cas. Il peut généralement être réduit en anticipant le transfert, par donation ou autrement. L'adoption de la nouvelle mesure anti-abus change-t-elle la donne? Pour faire simple, cette mesure tend à contraindre les opérations qui ne viseraient qu'à obtenir un gain d'impôt. Certains ont pensé qu'elle condamnerait toute planification patrimoniale. Ce n'est pas le cas.

En effet, il est toujours permis de transférer ses biens mobiliers de son vivant à ses proches sans impôt (argent, portefeuille, etc.). Ce transfert prendra souvent la forme d'une donation ou d'une assurance-vie. En ce qui concerne les immeubles, il convient de se poser la question suivante: «mes héritiers sont-ils intéressés par mes immeubles?». Dans la négative, mieux vaut les vendre et leur donner le prix de vente obtenu, en prenant toutes les précautions requises pour ne pas manquer un jour du confort qu'on veut se préserver. Par contre, s'ils souhaitent conserver le patrimoine immobilier familial, il existe plusieurs manières de leur transférer à coût fiscal raisonnable.

## TROIS SOLUTIONS AU CHOIX

Illustrons ceci avec Benoît, Elise et de leur fils. Le couple possède un portefeuille-titres d'environ 500.000€. Benoît possède seul une maison de caractère à Uccle d'une valeur d'environ 1.750.000€. A défaut d'organisation préalable, au décès de Benoît et d'Elise, leur fils supportera un impôt successoral d'environ 610.000€. Pour limiter cet impôt, Benoît pourrait transférer de son vivant sa maison à son fils. Ce transfert peut prendre différentes formes.

Première possibilité: Benoît donne de son vivant la maison à son fils en plusieurs étapes. Si la donation s'échelonne sur 6 ans, l'impôt global s'élèvera à environ 330.000€. Cette opération n'est pas critiquable au regard de la mesure anti-abus. Benoît peut, en outre, s'acquitter lui-même de cet impôt sans que cela ne constitue une nouvelle donation taxable pour son fils.

La donation de la maison peut être aménagée pour que les parents continuent à l'occuper. Benoît peut même conserver le droit de la louer et d'en percevoir les loyers, voire même, moyennant une rédaction adéquate des documents de donation, le droit de vendre la maison plus tard et de bénéficier du prix de vente.

Deuxième option: Benoît vend la nue-propriété de la maison à son fils. Celui-ci finance cet achat grâce à des fonds que son papa lui aura donnés. Benoît peut organiser cette vente pour continuer à disposer de la maison comme il l'entend. L'impôt dû sur cette vente sera d'environ 220.000€. Au décès de Benoît, quelques années plus tard, son fils deviendra plein propriétaire de la maison sans subir de nouvel impôt.

Troisième possibilité: Benoît adapte son régime matrimonial de sorte que son épouse devienne propriétaire indivis de l'immeuble. Ensuite, ils donnent tous deux la maison à leur fils. Cette donation est réalisée en trois étapes, chacune séparée de quelques années. Un impôt d'environ 200.000€ sera dû, en tout et pour tout. Dans certains cas, l'administration fiscale pourrait remettre en cause cette opération sur base de la nouvelle mesure anti-abus. Cela suppose qu'elle établisse que Benoît avait dès le début l'intention de donner sa maison à son fils. Benoît pourrait toutefois écarter l'application de cette mesure en démontrant qu'il poursuivait un autre but que la recherche d'un gain fiscal. Cet autre but doit être proportionné à l'avantage fiscal recherché et doit être spécifique à l'opération effectuée.

## MAIS ENCORE...

Autre possibilité: l'achat «scindé». Si Benoît n'avait pas encore acquis la maison uccloise, il pourrait en acquérir l'usufruit du vendeur tandis que son fils achèterait la nue-propriété. Benoît pourrait donner à son fils les fonds requis pour acheter la nue-propriété. Les mesures nécessaires seraient prises afin que Benoît puisse disposer du bien comme il l'entend. Intérêt de la formule: au décès de Benoît, son fils recueillera la pleine propriété de la maison en exonération d'impôt. Depuis peu, l'administration fiscale estime que ce schéma est parfois abusif et qu'au décès de Benoît, un impôt successoral pourrait être dû comme s'il était encore plein-propriétaire de la maison (alors qu'il n'en est que l'usufruitier). Cela sera notamment le cas lorsque la donation des fonds aux enfants interviendra

avant l'achat et que l'administration fiscale établira l'«unité d'intention». Toutefois, la mesure anti-abus ne s'appliquera pas nécessairement; suivant la chronologie de l'opération ou si un financement extérieur est sollicité.

Toujours au cas où Benoît n'a pas encore acquis la maison, il pourrait également structurer l'achat avec son épouse et son fils pour se réserver la faculté de la leur céder plus tard à faible coût fiscal.

Il existe encore d'autres manières de transférer un immeuble à ses enfants. Notamment: le recours à une société immobilière, à une fondation familiale, la cession de la propriété démembrée, etc. Au final, quelque soit la formule retenue, transférer ses immeubles de son vivant permet en général de réduire le coût fiscal du transfert d'une génération à l'autre.

