

■ Droit | Succession

La transmission du domicile conjugal



M. Manoël Dekeyser

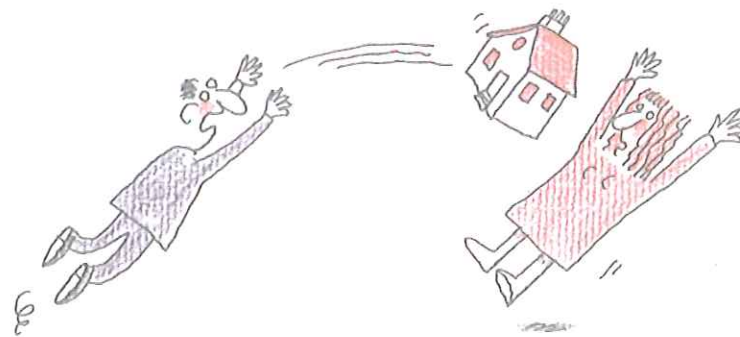
Avocat spécialiste.
Dekeyser Associés

→ www.dekeyser-associes.com

► Les règles successorales ont évolué. Le point sur la situation dans les Régions.

Au décès d'une personne, des droits de succession sont dus sur tout son patrimoine. Ces droits sont progressifs. Ils peuvent atteindre 30% pour le conjoint ou les enfants (taux applicable à partir de 500 000 euros). Lorsque ces droits affectent le bien immobilier où le défunt vivait avec son conjoint, ce dernier est parfois amené, suivant son état de fortune, à vendre le bien, pour s'en acquitter. Les règles successorales des différentes Régions ont récemment évolué sur ce point afin d'éviter au conjoint de devoir changer de cadre de vie, en particulier à un moment difficile pour lui.

Pour apprécier ces évolutions, prenons le cas de Jacques et Catherine, mariés et parents de François. Parmi le patrimoine de Jacques: une maison de maître d'une valeur de 700 000 euros qui constitue le logement familial du couple. Par testament, Jacques prévoit de léguer à Catherine la pleine propriété de la maison. A son décès, si le couple vit à Bruxelles, Catherine ne supportera aucun impôt successoral. C'est la règle depuis le 10 janvier 2014. Elle



réalisera ainsi un gain de 138 000 euros par rapport à la situation antérieure (davantage si Jacques laisse d'autres biens). Cette exonération ne vaut que pour la part qu'elle recueille. Ainsi, si Jacques n'avait pas légué la maison en pleine propriété à son épouse, Catherine aurait eu droit à l'usufruit et François à la nue-propriété. Seul l'usufruit serait immunisé dans ce cas; paradoxalement, ceci peut être plus favorable qu'un legs au conjoint avec exonération complète de droits de succession au premier décès, comme on le verra plus loin.

En Flandre, la règle est comparable mais peut aussi bénéficier au simple cohabitant de fait.

La situation est tout autre en Wallonie. Actuellement, Catherine supporterait un impôt successoral pouvant s'élever à 136 000 euros si elle recueillait la maison en pleine propriété. Cette situation devrait changer prochainement. Un projet de décret du 24 mars dernier prévoit l'exonération de la part héritée par le conjoint. Elle ne sera toutefois pas complète et portera sur une valeur du bien plafonnée à 160 000 euros. Si ce projet aboutit, Catherine devra

acquitter 88 000 euros d'impôt successoral si elle recueille la pleine propriété de la part de son mari dans le bien (une économie d'environ 48 000 euros).

L'exonération des droits de succession entre conjoints ne fait toutefois que reporter l'impôt successoral sur le second décès. En tout cas si Catherine a hérité en pleine propriété de la part de son mari. Dans ce cas, à terme, elle n'entraîne aucun gain fiscal mais plutôt une augmentation de l'impôt. En effet, lors du décès de Catherine, des droits de succession seront dus sur la valeur totale du bien. Les taux étant progressifs (ils augmentent en fonction de l'importance du bien hérité), François payera plus d'impôt que s'il avait hérité de la part de son père au décès de celui-ci (en pleine ou en nue-propriété) et de la part de sa maman à son décès. En outre, si, comme souvent, la maison a augmenté de valeur au fil des ans, l'addition peut être nettement plus élevée. Pour éviter ces difficultés, Jacques pourrait transférer de son vivant la maison à son fils. Il pourrait le faire de plusieurs manières.

Epinglons deux pistes dont en pre-

mier celle d'une donation de la maison à François, avec réserve d'usufruit. Réalisée en deux étapes, elle coûterait fiscalement 82 000 euros environ. Une économie fiscale d'environ 56 000 euros serait ainsi réalisée, voire plus si la maison prend de la valeur (ou si le patrimoine de Jacques comprend d'autres biens).

Autre option: Jacques pourrait vendre la nue-propriété de la maison à son fils. Celui-ci financerait cet achat à l'aide d'un emprunt bancaire, d'un prêt de ses parents ou de fonds qu'ils lui donneraient. Les droits d'enregistrement sur la vente sont fixés à 12,5% du prix (10% en Flandre). Y a-t-il un risque d'abus fiscal? La réponse est négative. Y a-t-il un risque que l'opération soit considérée comme "simulée", c'est-à-dire qu'il y aurait une sorte de fraude? La réponse est à nouveau négative mais à condition que les choses soient organisées correctement.

Dans deux cas récents soumis aux tribunaux⁽¹⁾, des contribuables avaient vendu un bien immobilier à leurs héritiers et le prix ne leur avait pas été payé immédiatement ou avait fait l'objet d'une remise de dette par le vendeur. Les opérations étaient précipitées et mal conçues et on pouvait déduire dans un des cas que l'intention du vendeur (une dame âgée de 88 ans qui avait vendu son appartement à ses neveux et les avait dispensés peu après du paiement du prix) était en réalité de leur donner le bien immobilier lui-même et la pseudo-vente devait être imposée aux droits de donation.

→ (1) Cour d'appel d'Amers du 30/10/2012 et TPI de Bruxelles du 9/1/2013.