

Optimiser le transfert de son patrimoine immobilier

► Comment réduire le coût fiscal d'un transfert d'immeuble à ses proches ?

Au décès d'un habitant du Royaume, un impôt successoral est dû sur tout son patrimoine. Cet impôt peut atteindre 30 % lorsque les enfants ou le conjoint héritent. Davantage dans les autres cas. Cet impôt sera souvent réduit en transférant de son vivant une partie de son patrimoine à ses héritiers. Pour les biens mobiliers, ce transfert prendra généralement la forme d'une donation ou d'une assurance-vie. Pour les immeubles, une question préalable se pose : "Mes héritiers souhaitent-ils reprendre mes immeubles ?" Dans la négative, mieux vaut les vendre et leur donner le prix de vente obtenu, avec toutes les précautions requises pour ne pas manquer un jour du confort qu'on veut se préserver. S'ils souhaitent garder les immeubles, il existe des manières de les transférer à un coût fiscal raisonnable.

Si, par exemple, une personne mariée possède en propre une maison de maître d'une valeur de 1 500 000 € et qu'elle a deux enfants avec son conjoint, les droits de succession à son décès s'élèveront à environ 450 000 €. Par contre, si la personne donne le bien de son vivant à ses enfants en deux étapes, séparées de trois ans, les droits de donation ne s'élèveront qu'à environ 225 000 €. Cette opération n'est pas critiquable



au regard de la nouvelle "mesure anti-abus" (art. 18 du code des droits d'enregistrement). La donation peut en outre être aménagée afin que les parents puissent continuer à occuper la maison. Le propriétaire-donateur pourrait même conserver le droit de la louer et d'en percevoir les loyers, voire même celui de décider de la vendre plus tard à un tiers et de bénéficier de tout ou partie du prix de vente. Donner ne signifie pas se dépouiller.

Cette personne pourrait aussi opter pour un changement de son régime matrimonial de sorte que son conjoint devienne propriétaire indivis de l'immeuble. Ensuite, ils le donneraient tous deux à leurs enfants. Cette donation serait effectuée en deux

temps, comme ci-dessus. L'impôt global serait d'environ 110 000 €. Dans certains cas, l'administration fiscale estime toutefois qu'elle pourrait remettre cette opération en cause sur base de la mesure anti-abus. Elle devra alors prouver que le propriétaire initial avait dès le départ l'intention de donner la maison à ses enfants. La mesure anti-abus ne s'appliquera, en principe, pas si le donateur établit qu'il poursuivait un autre but que l'obtention d'un gain fiscal.

Une troisième option consisterait à acquérir le bien de manière "démembrée" dès le départ : les parents (ou l'un d'eux) acquerraient l'usufruit du bien tandis que les enfants acquerraient la nue-propriété. Les fonds nécessaires à l'achat des enfants pour-

raient leur être donnés par leurs parents (usufruitiers). Les mesures nécessaires seraient prises par contrat pour que les parents puissent ensuite disposer du bien comme ils l'entendent. Au décès des parents, les enfants recueilleraient la pleine propriété de la maison en exonération d'impôt.

L'administration fiscale estime depuis peu que ce schéma est parfois contestable et qu'au décès des parents, des droits de succession peuvent être dus comme s'ils étaient plein propriétaires de la maison (alors qu'ils n'en sont qu'usufruitiers). Le cas est celui où la donation des fonds est intervenue avant l'achat et que le fisc peut en outre prouver "l'unité d'intention". S'il ne prouve pas cette unité ou que l'achat est organisé autrement, la mesure anti-abus ne trouvera pas à s'appliquer (mesure dont la validité est au demeurant hautement contestable comme nous l'avons déjà écrit dans ces colonnes).

Enfin, si certains recourent à raison, parmi d'autres formules juridiques, à une fondation privée pour acquérir (ou placer) un bien familial d'une certaine valeur, il en est qui continuent d'acquérir un tel bien résidentiel par l'intermédiaire d'une société à forme commerciale (le plus souvent une SPRL ou une société anonyme). Ceci a toujours été déconseillé et l'est encore davantage depuis que la fiscalité sur l'avantage en nature qui peut en découler pour les occupants/actionnaires de la société a été revue à la hausse en fin d'année dernière.

Manoël Dekeyser et Grégory Homans
Avocats

→ www.dekeyser-associes.com