

Réforme successorale : Nouveautés en matière de planification immobilière

26 février 2018, par Me Grégory Homans & Me Antoine Dekeyser

Comme déjà annoncé sur *MoneyStore*¹, le droit successoral a été réformé de manière significative durant l'été 2017. Les nouvelles règles s'appliqueront à partir du 1^{er} septembre 2018. Voici un aperçu de certaines nouveautés impactant les planifications en matière immobilière.

Rapport des donations immobilières

Une donation immobilière peut être définitive ou être une avance sur héritage. Dans ce dernier cas, elle doit être *rapportée* à la succession (c'est-à-dire, reprise dans le calcul du patrimoine total du défunt à partager entre ses héritiers) pour établir les droits de chacun. *Rapport : en nature ou en valeur ?*

Les donations de biens immobiliers sont traditionnellement rapportables en *nature*. A partir du 1^{er} septembre 2018, elles le seront en *valeur*. L'héritier qui aura reçu un immeuble ne devra donc plus restituer l'immeuble en tant que tel dans la succession du donateur. Il devra uniquement rapporter un montant équivalent en numéraire, et ce sauf certaines exceptions.

Rapport : quelle valeur ?

La valeur rapportable dans la succession sera en principe celle de l'immeuble **lors de la donation**, et non plus celle de l'immeuble au décès du donateur comme c'est le cas actuellement. Cette valeur sera celle reprise dans l'état estimatif dans la donation, sauf si celle-ci s'avère supérieure à la valeur « réelle » du bien (p.ex. pollution de sol inconnue lors de la donation). Si la personne gratifiée n'obtient la pleine jouissance de l'immeuble qu'à une date postérieure à la donation (p. ex., en cas de donation avec réserve d'usufruit au profit du donateur ou, dans certains cas, de donation avec interdiction d'aliéner), la valeur à rapporter sera celle du jour où la personne gratifiée accède à la pleine jouissance. La valeur rapportable sera indexée, jusqu'au jour du décès du donateur, sur base de l'indice des prix à la consommation. Il est intéressant de noter que cet indice donne généralement des résultats très inférieurs par rapport à l'évolution moyenne du marché immobilier en Belgique. Ceci est bien entendu à l'avantage de la personne qui a reçu ou hérité un immeuble.

Rapport : illustration pratique

Un père a 2 enfants : en 1990, il donne à l'un une maison à Waterloo d'une valeur de 150.000€ à l'époque (600.000€ aujourd'hui) et à l'autre une somme de 150.000€ en espèces.

Si le père décède sans patrimoine avant le 1.1.2018, ses enfants devront rapporter dans sa succession : une donation de 600.000€ pour l'un et de 150.000€ pour l'autre. Le 2^{ème} enfant pourra réclamer la réduction en nature de la donation de la maison au premier.

Si le père décède sans patrimoine après le 1.1.2018, ses enfants devront rapporter dans sa succession : ses enfants devront rapporter chacun une donation de 150.000€ (montants

¹ <http://moneystore.be/transmission>

à indexer). Aucune réduction en nature de la donation au premier enfant ne pourra être exigée.

Rapport : sort du conjoint survivant ?

A partir du 1^{er} septembre 2018, le conjoint survivant ne pourra plus bénéficier du rapport des libéralités consenties à d'autres héritiers (c'est-à-dire pour l'essentiel réclamer l'usufruit). Il ne sera donc plus possible de donner un immeuble à ses enfants à charge de rapporter (en exonération d'impôt) l'usufruit à leur maman.

En échange, le conjoint survivant ne devra plus rapporter ce qu'il a lui-même reçu. Gare aux donations d'immeubles faites à son conjoint dans l'idée qu'il devra en rapporter la nue-propriété aux enfants : ce ne sera plus le cas à l'avenir ! Le transfert ultérieur de l'immeuble par le conjoint survivant entraînera le paiement de droits de succession supplémentaires, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Droits du conjoint survivant : aspects immobiliers

Usufruit continué

A défaut de bénéficier d'un rapport successoral, le conjoint survivant recueillera par contre, au décès de son conjoint, l'usufruit que celui-ci s'était réservé à l'occasion de donations immobilières réalisées pendant leur mariage. Il pourra continuer à l'exercer jusqu'à son propre décès. Cette nouvelle faculté se nomme « l'usufruit continué ». Le conjoint survivant sera en principe redevable de droits de succession sur ce nouvel usufruit.

Logement familial

La réserve concrète du conjoint survivant sur le domicile familial sera étendue au droit au bail du logement familial. Ceci lui assurera plus de sécurité.

Familles recomposées

Enfin, le conjoint survivant ne pourra plus solliciter aucune réduction des donations consenties par son conjoint avant leur mariage. Ainsi, si Monsieur, divorcé, a donné des immeubles à ses enfants, puis se remarie, ceux-ci ne devront plus craindre que leur beau-père/belle-mère puisse exiger la réduction de ces donations.

Pactes successoraux et biens immobiliers

Pour favoriser la paix des familles, il sera désormais possible de régler définitivement, de son vivant, en concertation avec tous ou certains de ses héritiers, la répartition de ses biens dans sa succession (future). Cela suppose un certain formalisme. A titre d'exemple, les héritiers pourront, notamment, acter leur accord sur l'attribution de tel ou tel immeuble à tel héritier ou acter la renonciation par le conjoint survivant à son « usufruit continué » sur tel immeuble de la succession.

Le traitement fiscal de ces pactes est encore controversé.

Entrée en vigueur et période transitoire

La loi entre en vigueur le **1^{er} septembre 2018**.

Jusqu'au 31 août, chaque citoyen peut vérifier que ses donations antérieures ou son testament sont compatibles avec le nouveau régime. **D'ici là**, il est possible d'opter pour que les donations antérieures restent régies par les anciennes règles et ce, via une



déclaration de maintien. Une telle déclaration soulève plusieurs questions fiscales. Des alternatives peuvent être envisagées pour atteindre le même résultat.