



Les achats scindés facilités

Publié le 11 octobre 2019

Le Conseil d'Etat avait récemment forcé l'administration fiscale flamande à être plus conciliante concernant les achats scindés. Les autres Régions viennent d'imiter la Flandre. Explications.

Le SPF Finances a allégé en septembre dernier les conditions encadrant l'achat scindé, une technique de planification patrimoniale immobilière appréciée chez les Belges. Pour rappel, l'achat scindé permet de **transmettre à son enfant un bien immobilier tout en évitant de payer des droits de succession**. Les parents et l'enfant procèdent en deux étapes:

1. Les parents effectuent une donation d'argent à leur enfant;
2. Parents et enfant achètent ensuite un bien immobilier ensemble en "démembrement": les parents achètent l'usufruit et l'enfant achète la nue-propriété du bien.

Au moment du décès du dernier parent, l'usufruit prend automatiquement fin et l'enfant devient plein propriétaire du bien, sans payer de droits de succession.

Ce procédé est dans le viseur de l'administration fiscale depuis de nombreuses années. Jusqu'ici, elle subordonnait cette exonération d'impôts à **deux conditions alternatives**: *"La donation préalable des fonds par les parents en faveur des enfants devait être enregistrée au taux réduit de 3 ou 3,3% selon la Région où réside le donateur ou les enfants gratifiés devaient démontrer qu'ils pouvaient disposer librement des fonds reçus"*, explique Grégory Homans, avocat associé chez **Dekeyser & Associés**. *"Or, ces deux conditions sont contra legem, en ce qu'elles ne figurent pas dans la loi"*, souligne l'avocat.

Étant donné qu'il est compliqué de prouver le respect de la seconde condition (il fallait pouvoir prouver, si la donation n'avait pas été enregistrée, qu'il n'y avait aucun lien entre la donation et l'achat immobilier), les parents ont la plupart du temps opté pour des **donations enregistrées**, histoire d'éviter que le fisc belge requalifie cet achat scindé en donation déguisée et d'ainsi prémunir leur enfant de toute remise en question par l'administration fiscale.

Le Conseil d'Etat a condamné, l'année dernière, l'administration fiscale flamande (Vlabel), pour l'application de ces conditions non prévues par la loi.

Date certaine

Les Régions bruxelloise et wallonne n'ayant pas encore leur administration fiscale propre, c'est donc le Fédéral (SPF Finances) qui est compétent en la matière. Le Fédéral – tout comme Vlabel – s'est aligné à la décision du Conseil d'Etat. Le ministre compétent, Johan Van Overtveldt (N-VA) avant que son parti ne quitte la majorité en décembre 2018, a toutefois nuancé son propos et précisé que pour être hors champ des droits de succession, **la donation de fonds** par les parents usufruitiers en faveur des enfants nus-propriétaires devait **avoir une date certaine au moment du paiement du prix**.



Cette précision a apporté une confusion: *"Certains receveurs de l'enregistrement et certains notaires ont pu soutenir que l'achat scindé permettait aux enfants nus-propriétaires de devenir, au décès de leurs parents usufruitiers, entiers propriétaires de l'immeuble en exonération d'impôt successoral si la donation par les parents à leurs enfants des fonds leur permettant de financer la nue-propriété était passée devant un notaire (belge ou étranger). Cette interprétation nous semblait contraire à l'enseignement du Conseil d'État et à la loi"*, explique Me G. Homans.

L'administration fiscale a apporté la clarification souhaitée le 23 septembre dernier, précisant ceci: ***"Il n'est pas requis que la donation ait eu lieu par acte authentique: il suffit de prouver (...) que les fonds ont le cas échéant été donnés (par acte authentique ou sous seing privé, par don manuel ou par donation directe) avant l'acquisition."***

Concrètement, les parents ne doivent donc plus passer chez un notaire pour enregistrer leur donation, **la date du virement des fonds à partir d'un compte propre à l'enfant nu-propriétaire suffit**. Le traitement fiscal de l'achat scindé est par ailleurs identique dans les trois Régions du pays.