

Comment réussir un achat scindé?

le 3 septembre 2018



L'achat scindé d'une propriété est une technique bien connue de planification successorale. Mais pour ne pas être recalée par l'administration fiscale, elle doit être réalisée dans les règles de l'art.

L'achat scindé est une technique de planification successorale bien connue. **Elle consiste à acheter une propriété en démembrement** : les enfants achètent la nue-propriété du bien et les parents achètent l'usufruit. Au décès du dernier parent, les enfants deviennent plein propriétaires, sans frais. En général, les parents ont préalablement fait une donation à leurs enfants pour qu'ils achètent la nue-propriété. Dans les faits, ils auront donc financé l'achat de tout l'immeuble et, grâce à cette technique, les enfants ne paieront pas de droits de succession lors du décès de leurs parents. Mais pour que cela fonctionne, **la donation doit répondre à l'une des deux conditions suivantes**:

- la donation a été enregistrée
- les nu-propriétaires disposaient des fonds librement, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas reçu l'argent dans l'objectif d'acheter la nue-propriété de l'immeuble.

Si ni la première, ni la deuxième condition n'est remplie, l'administration fiscale risque donc, au décès du dernier parent (du dernier usufruitier), de calculer des droits de succession sur la valeur de la pleine propriété, en estimant que l'achat de cet immeuble correspondait en fait à une donation déguisée.

S'il est facile de remplir la première condition, il s'agit néanmoins d'une solution **relativement coûteuse**, étant donné que l'enregistrement d'une donation implique le paiement des droits d'enregistrement de 3% (3,3% en Région wallonne). C'est le prix de la sécurité.

Donation non enregistrée

Si les parents ne désirent pas enregistrer la donation, les enfants devront pouvoir justifier, au moment du décès de leurs parents, qu'ils disposaient librement des fonds lorsqu'ils ont acquis la nue-propriété de l'immeuble. Comment faire ?

La base est de respecter un **délai "raisonnable"** entre la donation et l'acquisition. L'administration ne précise pas de délai minimum. Selon Renaud Grégoire, notaire, *"il est difficile de défendre qu'une donation faite plus d'un an avant l'achat d'un immeuble a été faite dans le cadre de cet achat. Il nous paraît que si l'on peut justifier, au moyen d'extraits de compte par exemple, que le nu-propriétaire disposait des fonds plus d'un an avant*



l'achat d'un bien, cela pourra satisfaire aux exigences de la loi". Quentin Vandenhoute, associé du cabinet financier Maxel, estime qu'il faut idéalement un délai d'un an ou deux entre les deux opérations.

Grégory Homans, avocat associé au cabinet **Dekeyser & Associés**, précise qu'il est proscrit de réaliser la donation sous forme de paiement par les parents du prix de la nue-propiété **directement sur le compte du notaire**.

Il ajoute qu'il ne convient pas de **mentionner** dans l'acte de donation l'obligation pour la personne gratifiée de réinvestir les fonds dans l'achat de la nue-propiété. Il conseille de donner **un montant sensiblement différent** de la valeur de la nue-propiété à financer.

Une autre possibilité est également envisageable: les nus-propiétaires (s'ils en ont la capacité) **empruntent les fonds requis** pour financer l'achat de la nue-propiété et les parents ne réalisent la donation qu'après l'achat. Les enfants remboursent alors l'emprunt **au moyen des fonds reçus**. *"Il convient de réaliser cette opération avec prudence pour circonscrire, voire éviter si possible, le risque de remise en cause par l'administration fiscale"*, précise l'avocat.

Garder le contrôle

Pour sécuriser la donation (du côté des parents), **il est possible d'aménager l'achat scindé** et de **permettre aux parents de disposer du droit de vendre l'immeuble aux conditions qu'ils auront eux-mêmes négociées** sans demander leur avis aux enfants. *"Ils peuvent même, sous certaines conditions, bénéficier de l'intégralité du prix de vente"*, explique Grégory Homans, qui précise que *"ces aménagements doivent être pris avec précaution pour éviter tout risque de remise en cause par l'administration fiscale"*.

Par ailleurs, au décès du premier parent, lorsque l'acquisition est faite en usufruit par les parents et en nue-propiété par les enfants, *"il est généralement stipulé que l'usufruit reste acquis au parent survivant pour la totalité et non seulement sur la moitié, afin d'éviter que le parent survivant ne soit pénalisé"*, souligne Renaud Grégoire. **"Attention, si un seul des parents intervient à l'opération pour se réserver l'usufruit, l'autre parent ne reçoit pas d'office l'usufruit, sauf si une convention a été faite dans ce sens"**, précise-t-il.