



Transmettre aux enfants la nue-propriété d'une maison en France

Publié le 12 novembre 2021

Quel est l'impact fiscal (en Belgique et en France) du transfert à des enfants de la nue-propriété d'une seconde résidence en France?

"Mon épouse et moi sommes propriétaires d'un bien immobilier en France. Nous souhaiterions en transférer la nue-propriété à nos 2 enfants et en garder l'usufruit. Vu que le bien est situé en France, il faut passer par un notaire en France. Je voudrais connaître l'impact fiscal en Belgique (et en France) d'une telle opération, pour nous et pour nos 2 enfants."

"Du côté français, les personnes gratifiées seront redevables du droit de mutation à titre gratuit lors de la donation de l'immeuble français, et ce, même si l'ensemble des parties ne sont pas des résidents fiscaux français. Le taux de ces droits est progressif et peut atteindre jusqu'à 45% en ligne directe (parents-enfants). Le droit fiscal français connaît toutefois un système de décotes et d'abattements. Parmi ceux-ci: un abattement permettant à chacun des parents de donner 100.000 euros à chacun de ses enfants en exonération d'impôt français, et ce, tous les 15 ans", détaille **Me Gregory Homans, Partner au cabinet Dekeyser & Associés.**

Valeur de la nue-propriété

"En cas de donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit au profit du donateur, la base de calcul des droits d'enregistrement est la valeur de la nue-propriété et non la valeur de la pleine propriété comme en Belgique. À titre d'exemple, si les deux époux étaient âgés de 67 ans, la valeur de la nue-propriété serait de 60%.

Une utilisation adéquate des abattements et décotes connus en droit français permet généralement de réaliser la transmission patrimoniale dans des conditions fiscales favorables.

Fiscalité, côté belge

Du côté belge, des droits d'enregistrement de 50 euros seront dus si les parties (ou l'une d'elles) décident d'enregistrer spontanément l'acte de donation de l'immeuble français auprès des autorités fiscales belges. Cet enregistrement n'est toutefois pas obligatoire, et ce, contrairement aux donations mobilières prenant la forme d'un acte notarié étranger – par exemple, les donations entre résident belges de titres de SCI de droit français.
Règlement européen en matière de succession

Sur le plan civil, le couple a intérêt à s'appuyer sur le règlement européen en matière de succession (règlement entré en vigueur en 2015) ainsi que sur certaines spécificités du droit belge pour aménager la donation notariée française afin d'assurer au conjoint survivant de disposer des droits/garanties souhaités sur l'immeuble, dans des conditions fiscales favorables dans un contexte franco-belge.