



Ne vous domiciliez pas dans votre résidence secondaire sans avoir fait vos calculs !

Publié le 9 mai 2024

Tenté de vous domicilier dans votre résidence secondaire ? Faites d'abord un check-up de votre situation fiscale et successorale pour éviter des mauvaises surprises.

Vous passez beaucoup de temps dans votre résidence secondaire, à la Côte ou dans les Ardennes, si bien que vous envisagez de vous y domicilier. Une option que l'on considère en général à la retraite lorsqu'on a davantage d'occasions d'en profiter.

Si le choix est aussi souvent motivé par des **considérations liées à la fiscalité immobilière**, ses **implications en matière successorale** sont significatives et ne doivent donc surtout pas être sous-estimées.

Les conséquences varient au cas par cas. Bref, **ne vous précipitez pas avant d'avoir fait un check-up de votre situation.**

Impact fiscal

Le propriétaire d'un immeuble qui est son **habitation principale** bénéficie d'une **exonération du revenu cadastral (RC)**. Dès lors, si vous vous domiciliez dans votre appartement sur la digue ou votre maison en Gaume, vous serez exonéré de son RC.

Cela ne sera avantageux que si le RC de votre habitation actuelle a un RC moins élevé, note Gilles Tijtgat, conseiller en droit immobilier. C'est donc un premier point à prendre en compte.

Grégory Homans, avocat associé au cabinet Dekeyser & Associés, observe pour sa part que "l'une des motivations fiscales des personnes envisageant de se domicilier dans leur résidence secondaire à la mer est le faible niveau (voire l'absence) des **additionnels communaux**".

Dans la majorité des communes du pays, les centimes additionnels tournent en moyenne **autour de 6 ou 7%**.

Sur la Côte, certaines communes, dont **La Panne, Coxyde ou Knokke** affichent un **tarif à 0%** très attractif, en particulier pour les revenus élevés. En général, cet avantage est cependant compensé par un précompte immobilier plus élevé. Celui qui se domicilie à la Côte évitera par contre la très salée et contestée **taxe sur les résidences secondaires**. Encore une fois, il faut faire ses calculs !

"La commune compétente pour prélever les additionnels communaux pour l'année X est celle où réside la personne au 1^{er} janvier de l'année X+1", précise l'avocat. **L'inscription au registre de la population d'une commune ne crée toutefois qu'une présomption de domicile fiscal**, qui peut être réfutée s'il s'avère que vous vivez ailleurs !

Pour déterminer votre lieu de résidence réel, le fisc se base sur un faisceau d'indices convergents : lieu de scolarisation des enfants, lieu d'exercice de votre activité professionnelle, magasins où vous faites vos courses, adresse de votre médecin de famille, clubs de sport auxquels vous êtes affilié, garage où vous faites faire les entretiens auto, restaurants que vous fréquentez, etc.



Impact en matière successorale

Lorsqu'on quitte une Région pour s'installer dans une autre, on bascule dans une législation fiscale différente après deux ans et demi.

"Pour l'application des droits de donation et de succession, c'est votre **domicile fiscal qui détermine la législation** qui s'applique. En l'occurrence, celle de la **Région dans laquelle vous avez vécu le plus longtemps durant les cinq dernières années**. En pratique, **cela signifie qu'après deux ans et demi, les règles changent** et qu'il faut donc reconsidérer certaines choses, sous peine d'avoir de sérieuses surprises", pointe l'avocat Laurent Stas, partner au sein du cabinet Nexea.

Le fait que votre résidence secondaire devienne votre résidence principale et vice-versa n'est pas anecdotique !

L'habitation familiale jouit en effet d'une protection particulière en raison de la place qu'elle occupe dans le patrimoine : elle est **totale­ment exonérée de droits de succession pour le conjoint ou le cohabitant légal survivant**.

Se domicilier dans un appartement de 200.000 euros à la Côte ou dans un chalet ardennais de 150.000 euros plutôt que dans sa maison de maître de 550.000 euros en bord de Meuse peut donc avoir une incidence significative, puisqu'un bien nettement plus cher sera dans ce cas soumis aux droits de succession.

À moins d'envisager une donation ou une autre solution de planification qui permettra de limiter les frais.

Mais ce n'est pas tout. Les conditions d'applications de l'exemption varient d'une Région à l'autre. **Ainsi, à la différence des deux autres régions, en Région wallonne, l'immeuble doit avoir été la résidence principale du couple pendant au moins cinq ans au moment du décès pour que le conjoint ou cohabitant légal survivant puisse bénéficier de l'exonération.**

Concrètement, en cas de transfert du domicile du couple de la Région bruxelloise ou flamande vers la Région wallonne, il y aura une période non couverte.

"L'exemption ne s'appliquera pas durant la période comprise entre les 2,5 ans et les 5 ans qui suivent l'établissement du domicile en Wallonie. **Par contre, si le décès intervient dans les 2,5 ans qui suivent le changement de domicile, elle s'appliquera, vu que ce seront encore les règles bruxelloise ou flamande qui régiront la succession**", détaille Me Stas.

Les tarifs des donations mobilières varient d'une Région à l'autre. Ils sont de 3% en ligne directe et de 7% pour tous les autres en Flandre et à Bruxelles, mais respectivement de 3,3% et 5,5% en Wallonie.

Donation non enregistrée : gare au timing !

Peut-être avez-vous fait une **donation mobilière sans l'enregistrer** (via un acte notarié) alors que vous étiez domicilié en Flandre ou en Région bruxelloise. Vous pensiez donc échapper aux droits de succession à condition de rester en vie au moins trois ans après.

Mais si vous établissez votre domicile en **Wallonie**, sachez que le **délai y a été porté à 5 ans** pour les donations réalisées à partir du 1^{er} janvier 2022. Voici ce qui pourrait se produire, explique Laurent Stas (voir ci-dessous).



Exemple

Madeleine vit à Etterbeek (Région bruxelloise), où elle est domiciliée depuis plus de deux ans et demi.

- **Le 1^{er} janvier 2025**, elle fait un **don bancaire** au profit de sa fille Cécile, **sans le présenter à l'enregistrement**.

- **Le 1^{er} mars 2025**, elle s'établit à **Bouillon** (Région wallonne), où elle transfère son domicile.

- **Le 15 décembre 2028, elle décède**. Comme Madeleine était **domiciliée depuis plus de 2,5 ans en Wallonie**, sa succession relève de la **législation fiscale wallonne**. Et comme elle a fait le **don bancaire moins de cinq ans avant son décès**, il est assujéti aux **droits de succession wallons**.

- **Si Madeleine avait été domiciliée en Région de Bruxelles-Capitale**, sa donation aurait **échappé aux droits de succession** puisqu'elle a été faite plus de **trois ans** avant son décès.

- Cécile, constatant que l'état de santé de sa mère se dégradait, aurait pu **éviter ce scénario** en faisant **enregistrer la donation, même in extremis**.

Bon à savoir également

En Région flamande, les **droits de succession** sont **calculés séparément**, sur le **patrimoine mobilier** d'une part et sur le **patrimoine immobilier** de l'autre, ce qui, en dépit d'une progression plus rapide des tranches d'imposition, limite significativement la facture.

La Flandre exonère également la part nette du conjoint survivant dans le **patrimoine mobilier** à concurrence de **50.000 euros**.

En Région wallonne, les cohabitants de fait ne sont pas assimilés à des cohabitants légaux et ne peuvent donc pas bénéficier des taux d'imposition les plus favorables, contrairement aux deux autres Régions, moyennant le respect de certaines conditions.

Ils sont donc soumis aux taux entre étrangers, qui peuvent donc atteindre **jusqu'à 80%** dans les tranches les plus élevées.