



## À qui profitera la baisse des droits de donation immobilière en Wallonie ?

Publié le 13 septembre 2024

### **Les droits de donation immobilière seront réduits de moitié à partir de 2028, à l'instar des droits de succession. Quel sera l'impact réel sur les transmissions ?**

Alors qu'une baisse de moitié des droits de succession à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 avait déjà été annoncée dans l'accord de gouvernement wallon, le dispositif a été complété par la baisse de moitié des droits de donation immobilière.

**Objectif** : "Conserver un attrait pour ce transfert anticipé de patrimoine, qui permet souvent un **réinvestissement partiel dans l'économie**", a expliqué le ministre-président wallon et ministre des Finances, Adrien Dolimont.

Pour **Grégory Homans, associé-gérant du cabinet d'avocats fiscalistes Dekeyser & Associés**, le gouvernement qui n'avait abordé que le volet successoral remédie ainsi à une anomalie. "**Ce complément relatif aux donations était indispensable**, car une planification successorale s'établit en faisant usage de deux vecteurs : succession et donation", souligne-t-il.

**Les taux en ligne directe**, entre époux et cohabitants légaux, pour les donations immobilières vont de 3% (jusqu'à 150.000 euros) à 27% (à partir de 450.000 euros). Dans trois ans, **le taux maximum de 27% sera réduit à 14%**, par exemple. Les taux entre toutes les autres personnes (étrangers) vont aujourd'hui de 10% (jusqu'à 12.500 euros) à 40% (au-delà de 1.750.000 euros). Suite à la réforme, **le taux maximum de 40% sera réduit à 20%**.

### **Exemples**

Aujourd'hui, les parents de deux enfants peuvent donc déjà transmettre un immeuble d'une valeur de 600.000 euros au taux en ligne direct très avantageux de **3% (jusqu'à 150.000 euros par parent et par enfant)**.

La baisse des droits de donation immobilière va-t-elle dès lors avoir un impact significatif, sachant qu'en Wallonie le prix moyen d'une maison est largement inférieur à celui de l'exemple ?

"Cet exemple frappant concerne une famille 'classique'! Mais pour un père célibataire qui souhaite faire donation à son fils unique d'une maison de 500.000 euros, le bénéfice de la réforme sera bien réel : il paiera 37.500 euros de droits d'enregistrement, contre 60.000 aujourd'hui", a calculé Me Homans.

Mais ce n'est pas le seul scénario où l'opération sera plus avantageuse !

Il est clair que les personnes avec un lien de parenté plus ténu ou inexistant seront nettement gagnantes. Ainsi, par exemple, entre "étrangers", le fait que le taux maximum, qui s'applique déjà à partir de 175.000 euros, soit ramené de 40% à 20% fera une différence énorme.



## **Multipropriétaires**

Et reprenons notre famille classique. "Les **parents, multipropriétaires de trois biens (une maison, une résidence secondaire et un immeuble de rapport) d'une valeur totale de 1,5 million d'euros**, veulent tout transmettre de leur vivant, en une fois. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, ils paieront des droits d'enregistrement globaux de 92.000 euros, au lieu de 144.000 euros aujourd'hui. "La réduction des droits d'enregistrement simplifiera considérablement la planification. **Plus besoin de recourir à des spécialistes pour organiser la transmission**, puisqu'elle pourra se faire à relativement faible coût", poursuit Grégory Homans.

Promouvoir les donations, c'est évidemment aussi **une façon pour le gouvernement wallon de percevoir des impôts directement** et assainir le budget plus rapidement.

## **Pas de révision des tranches d'imposition !**

Cette réforme a malgré tout **un goût de trop peu** et donne l'impression que le gouvernement s'est arrêté au milieu du gué, déplore Grégory Homans. "Les droits de succession ont deux composantes : le taux d'imposition et les tranches d'imposition. Le gouvernement se targue d'avoir réduit les taux par deux, mais il ne touche pas aux tranches ! **Les droits de succession sont le seul impôt dont les tranches n'ont jamais été indexées**. On arrive donc très vite dans les tranches les plus élevées", souligne l'avocat spécialiste en planification.

"Lorsqu'on évoque une révolution fiscale et un impôt plus équitable pour donner de l'oxygène aux classes moyennes, **il aurait fallu aller au bout de la logique, en indexant ou en révisant les tranches**", conclut-il.