

Transmettre

un immeuble à ses héritiers

ANALYSE DE ME M. DEKEYSER ET ME G. HOMANS,
AVOCATS FISCALISTES (WWW.DEKEYSER-ASSOCIES.COM).

COMMENT TRANSFÉRER UN IMMEUBLE À SES PROCHES À COÛT FISCAL MAÎTRISÉ?

Prenons le cas de Michel, séparé et père de Julien. Le patrimoine de Michel est composé de plusieurs biens tant mobiliers qu'immobiliers. Parmi ceux-ci: une maison de maître d'une valeur de 750.000€ à Bruxelles. Vu l'ampleur du patrimoine de son père, Julien supportera, au décès de celui-ci, des droits de succession de 30% sur la maison bruxelloise (soit, un impôt de 225.000€). Ceci est le taux applicable à partir de 500.000€. Ces droits devront être payés dans les 6 mois du décès de Michel. Julien pourrait ainsi être contraint de recourir à un emprunt bancaire ou de vendre précipitamment le domicile familial pour s'acquitter de l'impôt successoral. Pour éviter ces difficultés, Michel pourrait transmettre de son vivant la maison à son fils. Ce transfert peut prendre plusieurs formes.

DONATION DE LA MAISON?

Michel pourrait donner, de son vivant, la maison à son fils. Pour des raisons d'optimisation fiscale, cette donation serait réalisée en deux étapes étalées sur un peu plus de 3 ans. Les droits d'enregistrement dus lors de cette donation seraient d'environ 110.000€ (taux d'imposition moyen de 14%). La donation serait aménagée afin que Michel conserve le droit d'occuper la maison, de la louer et d'en percevoir les loyers, voire moyennant une rédaction adéquate des documents de donation, celui de la vendre à un tiers et de bénéficier du prix de vente obtenu. Au décès de son père, Julien ne supportera aucun droit de succession sur la maison. Une économie

fiscale d'environ 115.000€ est ainsi réalisée (soit, 225.000€ - 110.000€).

VENTE DE LA MAISON À SES ENFANTS?

Autre option: Michel pourrait vendre la nue-propriété de la maison à son fils. Celui-ci financerait cet achat à l'aide de fonds que son père lui aurait donnés au préalable. Cette vente serait organisée de sorte que Michel puisse continuer à disposer de la maison comme il l'entend (l'occuper, y faire les travaux souhaités, la louer, etc.). Les droits d'enregistrement dus sur cette vente seraient d'environ 95.000€ (taux d'imposition fixe de 12,5%). Au décès de son père, Julien deviendra plein propriétaire de la maison sans subir de nouvel impôt. Cette formule permet de réaliser un gain fiscal d'environ 130.000€ par rapport à l'impôt successoral dû si la pleine propriété de la maison se trouvait encore dans le patrimoine de Michel à son décès.

QUELLES POSSIBILITÉS LORS DE L'ACHAT DE LA MAISON?

Si on se place à l'époque où Michel s'apprête à signer le compromis de vente, il pourrait structurer l'achat de sa maison en vue de réduire le coût fiscal du transfert ultérieur à son fils. Parmi les possibilités: l'«achat scindé». Michel pourrait acquérir l'usufruit de la maison tandis que son fils en achèterait la nue-propriété. Michel donnerait à son fils les fonds requis pour financer l'achat de la nue-propriété. L'opération serait aménagée pour que Michel puisse disposer de la maison. Intérêt de la formule: au décès de son père, Julien recueillera la pleine propriété de la maison en exonération d'impôt. Bien que parfaitement légal, l'administration fiscale cherche à remettre en cause ce schéma pour

prélever, au décès de Michel, un impôt successoral comme s'il était plein propriétaire de la maison à son décès (alors qu'il n'en est que l'usufruitier). Elle a tenté de se fonder sur la mesure dite «anti-abus» et sur une interprétation extensive de l'article 9 du Code des droits de succession. Ces tentatives ont été vaines. En effet, l'achat scindé n'est pas une opération abusive (le fisc vient d'ailleurs de l'admettre). L'article 9 du Code des droits de succession est clair et n'autorise pas l'interprétation que le fisc veut à présent lui donner. Cet article vise à taxer le nu-propriétaire qui n'aurait pas payé le prix d'achat avec des fonds propres. Julien a toutefois acquis la nue-propriété de la maison au moyen des fonds déjà reçus de son père. C'est donc avec son argent qu'il a acheté la nue-propriété. Il a bénéficié d'une donation de fonds et non d'une donation immobilière déguisée. L'article 9 du Code des droits de succession ne doit donc pas trouver à s'appliquer dans ce cas. Pour l'instant, le fisc soutient encore qu'il faut prouver que la donation d'argent a été enregistrée avant l'achat de l'immeuble ou prouver que l'enfant aurait pu librement utiliser l'argent reçu dans un autre but que d'acheter ce bien (en nue-propriété) avec son père.

Vous avez des questions en matière
de fiscalité du patrimoine?
Nous répondrons à 3 questions de
lecteur dans notre prochaine
chronique. Veuillez envoyer vos ques-
tions à l'adresse suivante:
evenement@dekeyser-associés.com