

Planification patrimoniale immobilière : les nouveautés

■ Focus sur les nouvelles opportunités civiles et fiscales en 2025, et les spécificités régionales.



M^e Grégory Homans
Associé-gérant du cabinet d'avocats
Dekeyser&Associés
(www.dekeyser-associes.com)



Un père peut acquérir l'usufruit d'un immeuble et son ou ses enfants la nue-propiété.

Au décès d'un résident belge, son patrimoine est soumis aux droits de succession. Ces droits sont progressifs et peuvent atteindre jusqu'à 30 % lorsque les enfants, le conjoint et, dans certains cas, le cohabitant héritent. Et jusqu'à 80 % dans les autres cas. Ces droits de succession diminueront dans les prochaines années: en 2028 en Wallonie et en 2026 au plus tôt en Flandre. Faute de gouvernement, la Région bruxelloise n'a pas (encore?) pu avancer sur le sujet.

Pour éviter cet "impôt successoral", de nombreuses personnes transmettent leur patrimoine de leur vivant. Ces transferts sont généralement aménagés pour leur permettre de conserver "le contrôle" des biens transmis.

Comme le Belge a une brique dans le ventre, voici un petit tour d'horizon des principales nouveautés en matière de planification patrimoniale immobilière.

1. Pour les immeubles déjà acquis : donation

Intéressons-nous à Marc (résident wallon), veuf, père de deux enfants et propriétaire d'un immeuble d'une valeur de 800 000 €. Au décès de Marc, ses enfants seront redevables de droits de succession d'un montant global de 125 000 €. Pour éviter cet impôt, Marc pourrait donner, de son vi-

vant, cet immeuble à ses enfants. Dans ce cas, ceux-ci seront redevables de droits de donation d'un montant global de 80 000 € si la donation est réalisée en une seule fois et d'environ 35 000 € si la donation est réalisée en deux étapes séparées de 3 ans (soit une économie fiscale de 45 000 ou 90 000 €). En outre, Marc peut prendre en charge ces droits, sans que cela ne constitue une nouvelle donation taxable au profit de ses enfants.

À noter que la Wallonie réduira également les taux des droits de donations immobilières dès 2028. La Flandre a annoncé son intention de lui emboîter le pas. Toutefois, la portée de cette réduction et son entrée en vigueur demeurent encore incertaines. En l'absence de gouvernement, rien ne bouge, pour le moment, à Bruxelles.

2. Pour les immeubles à acquérir : impliquer les enfants...

Si Marc n'avait pas encore acheté son immeuble, au lieu d'en acquérir seul l'entière propriété, il pourrait acquérir l'usufruit et ses deux enfants la nue-propiété. Ainsi, au décès de Marc, les enfants deviendront entiers propriétaires de l'immeuble, et ce, en totale exonération d'impôt si l'opération est correctement réalisée.

Comme les enfants ne disposent généralement pas des fonds pour financer cet achat, ils le réaliseront

au moyen de liquidités données par leur père. Depuis les nouvelles tables de valorisation de l'usufruit, la valeur de ce droit a bondi. Ainsi, le montant que Marc sera amené à donner pour permettre à ses enfants d'acquérir la nue-propiété sera nettement réduit. Prudence: cette donation devra intervenir avant le premier paiement (soit généralement à la signature du compromis) si la Wallonie ou la Région bruxelloise sont compétentes ou, pour la Flandre, au plus tard avant la signature de l'acte authentique de vente.

Sur le plan fiscal, si les parties décident d'enregistrer la donation de liquidités auprès des autorités fiscales (ce qui n'est pas obligatoire), des droits d'enregistrement de 3 ou 3,3 % selon la Région compétente seront dus. À défaut d'enregistrement, aucun impôt ne sera dû si le donateur ne décède pas dans une certaine période après la donation, à savoir 5 ans en Wallonie et en Flandre et 3 ans en Région bruxelloise. Il est toutefois probable que le prochain gouvernement bruxellois porte également cette période à 5 ans. Avis aux candidats donateurs résidents bruxellois!

...et réduction des droits d'enregistrement

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les droits d'enregistrement dus lors

de l'achat d'une habitation propre et unique sont, moyennant certaines conditions, de 3 % si l'immeuble acquis est situé en Wallonie (contre 12,5 % avant) et de 2 % s'il l'est en Flandre (contre 3 % préalablement).

Cette mesure n'est pas réservée à l'achat d'un premier bien. En effet, les personnes déjà pleines propriétaires de la totalité d'une habitation en Belgique ou à l'étranger peuvent également bénéficier de ce taux préférentiel dans le cadre d'une nouvelle acquisition si elles s'engagent à vendre leur autre habitation dans un certain délai. À l'échéance, les autorités fiscales s'assureront de cette vente. Notons que ce tarif préférentiel s'applique également, dans une certaine mesure, aux achats scindés (usufruit par les parents et nue-propiété par les enfants).

Pour l'acquisition d'immeubles sis en Région bruxelloise, les droits d'enregistrement demeurent à 12,5 % avec, le cas échéant, un modeste abattement. L'absence de gouvernement freine toute avancée en la matière, ce qui accentue l'écart entre les Régions.

3. Protection du donateur et de son conjoint

Depuis la récente refonte du droit d'usufruit, un démembrement de la propriété d'un immeuble (usufruit/nue-propiété) correctement aménagé garantit à l'usufruitier de continuer à pouvoir occuper gracieusement l'immeuble, à y effectuer les travaux et aménagements souhaités, à le louer et percevoir les loyers produits, et même à pouvoir le vendre aux conditions qu'il aura lui-même négociées et, dans une certaine mesure, à disposer du prix de vente à son profit. Le recours à un démembrement de propriété permet également à l'usufruitier de garantir, à son décès, le niveau de sécurité souhaité à son conjoint ou compagnon survivant, et ce, dans des conditions fiscales favorables.

Au final, les récentes évolutions offrent de nouvelles opportunités intéressantes. Pour ceux ayant déjà réalisé une planification patrimoniale, il est prudent de la faire auditer afin d'identifier les éventuelles améliorations à y apporter.