

Droits Les notaires constatent une évolution dans les préoccupations de leurs clients en matière de transmission. “Faut-il donner la maison ?” est la première de leurs questions.



Succession et immobilier : les signes d'un changement d'époque

Observation Charlotte Mikolajczak

Le notariat s'en étonnait presque lui-même: au premier semestre de cette année, près de 41 000 Belges ont rédigé un testament. C'est 40% de plus qu'il y a cinq ans! Avec ceci que l'âge moyen des rédacteurs est passé, toujours en cinq ans, de 65 à 63 ans. Pour la seule Flandre, qui participe largement à cette activité (70% des testaments signés au premier semestre, en hausse de 45% en cinq ans), l'âge moyen est même passé de 63 à 62 ans. Ceci alors qu'en Wallonie, il est à 66 ans et à Bruxelles à 69 ans.

Sur le front des donations immobilières, toujours selon les chiffres de Fednot, la fédération belge du notariat, la progression est moindre mais non négligeable: + 14% en quatre ans, entre 2021 et 2024, à quelque 36 500 contrats. Un chiffre essentiellement porté par la Flandre (+ 26% à 26 000 donations), alors qu'en Wallonie, leur nombre diminue (- 12% à 7 900 contrats).

C'est néanmoins convenir que la problématique suscite des réactions.

Changements sociologiques

Et quoi qu'on en pense, cela n'a pas grand-chose à voir avec une quelconque tendance démographique. Ce qui met les successions et donations immobilières à l'avant-plan, ce sont davantage des changements sociologiques profonds (davantage de divorces et de familles recomposées, davantage de

“Les réponses ne sont pas uniques. Tout dépend des avoirs, du nombre d'héritiers, du contexte... La donation n'est pas toujours de rigueur. Dans certains cas, la succession va régler la question. Dans d'autres pas, ce qui nécessitera un testament.”



Renaud Grégoire
Porte-parole de Fednot

célibataires sans enfants...). Et peut-être aussi l'évolution très marquée des prix de l'immobilier (+ 52,3% entre 2015 et 2025 pour une maison). “À moins que ce soit parce que l'argent est plus dur à gagner et que l'idée de payer des droits de succession est plus insupportable ou traumatisante encore qu'il y a 20 ou 30 ans?”, suggère Renaud Grégoire, notaire à Wanze, par ailleurs porte-parole de Fednot. Ou que les gens en parlent plus ouvertement. Toujours est-il que, oui, je confirme, organiser le passage du patrimoine est plus systématique qu'avant.”

Mettre de l'ordre dans ses papiers

Une situation face à laquelle les notaires sont aux premières loges. “Très certainement pour ceux qui ont un ou deux biens – leur maison et, éventuellement, un appartement ou une seconde résidence – et, peut-être, quelques économies et qui veulent y réfléchir”, reconnaît-il. “C'est le quotidien, réellement, le quotidien des notaires, ajoute-t-il. Davantage peut-être en province qu'à Bruxelles où le recours à des conseillers spécialisés et banquiers privés est plus systématique.” Et ceci quand bien même la volonté de “mettre de l'ordre dans ses papiers est très souvent encore limitée par l'angoisse imaginaire que cela pourrait précipiter sa fin, convient Renaud Grégoire. Pour certains, penser à la mort demande un effort. Alors qu'il s'agit simplement d'organiser sa sortie.”

L'immobilier et plus particulièrement la donation immobilière sont généralement une bonne façon d'engager la discussion. “Je dirais quasiment l'excuse qui permet de parler de la succession, de l'assurance vie, d'une révision du contrat de mariage...”, sourit le notaire.

Trois raisons “immobilières”

C'est d'ailleurs la première des trois principales raisons qui voient des clients en réflexion successorale débarquer chez un notaire. “Faut-il donner la maison?”, résume Renaud Grégoire. Une question qui prend son sens par rapport aux droits de succession jugés prohibitifs (voir infographie ci-contre). “C'est réellement cette taxation qui les agite. Quel que soit le contexte – c'est-à-dire qu'il y ait un, deux ou trois enfants, que l'un des parents soit seul propriétaire ou qu'ils le soient tous les deux, etc. – et quand bien même y a-t-il nombre d'éléments satellites.” Non sans reconnaître qu'il est parfois compliqué de faire le tri dans les informations.

Deuxième raison qui incite certains à poser des questions à un notaire: le fait d'avoir davantage aidé

un enfant qu'un autre; en d'autres termes, que faire pour que personne n'en pâtisse, ni celui qui devrait rembourser l'aide reçue, ni celui qui ne l'a pas eue. Une égalité parfaite à laquelle Renaud Grégoire ne croit pourtant pas. “On pense égalité alors que l'on vise l'équité. L'égalité mathématique n'existe pas et est sans fin”, détaille-t-il, étayant son point de vue par la multiplicité des situations qu'il a eu l'occasion d'entendre évoquer: tel enfant est (bien) marié, l'autre pas; il a des enfants, l'autre pas; il a fait des études coûteuses; a reçu un coup de pouce il y a cinq ou dix ans; est resté à la maison plus longtemps sans payer de loyer...

La troisième raison est le fait de familles recomposées. “Une situation qui conduit encore plus à programmer une succession, explique Renaud Grégoire. Par rapport au conjoint –(que faire s'il s'avère odieux ou, au contraire, s'il est démuné, aux enfants), quid du rôle de nue-propriétaire, avec des devoirs épouvantables à vivre, des risques de démembrements... Parfois, il vaut mieux un testament pour éviter des indivisions avec des parties dont on sait que ce sera compliqué.”

Pas de réponse unique

Ce que les uns et les autres trouvent aussi auprès d'un notaire, c'est le regard qu'il peut poser sur une situation et des inquiétudes que l'on pense uniques mais qu'il voit chaque jour. “Les réponses ne sont pas uniques, conclut le porte-parole de Fednot. Tout dépend des avoirs, du nombre d'héritiers, du contexte... La donation n'est pas toujours de rigueur. Dans certains cas, la succession va régler la question. Dans d'autres pas, ce qui nécessitera un testament. Parfois, il vaut mieux vendre et donner de l'argent ou une partie de l'argent. D'où l'importance d'y voir un peu plus clair en comprenant comment se passent les choses.”

DROITS DE SUCCESSION PAR RÉGION

Droits de succession en Région bruxelloise			Droits de succession en Région flamande		
En ligne directe			En ligne directe		
TRANCHES		TAUX	TRANCHES		TAUX
0 € à 50 000 €		3%	0 € à 50 000 €		3%
50 001 € à 100 000 €		8%	50 001 € à 250 000 €		9%
100 001 € à 175 000 €		9%	Plus de 250 000 €		27%
175 001 € à 250 000 €		18%			
250 001 € à 500 000 €		24%			
Plus de 500 000 €		30%			

Droits de succession en Région wallonne			
En ligne directe, jusqu'en 2028		En ligne directe, à partir du 1 ^{er} janvier 2028	
TRANCHES	TAUX	TRANCHES	TAUX
0 € à 12 500 €		0 € à 12 500 €	
12 501 € à 25 000 €		12 501 € à 25 000 €	
25 001 € à 50 000 €		25 001 € à 150 000 €	
50 001 € à 100 000 €		150 001 € à 200 000 €	
100 001 € à 150 000 €		200 001 € à 250 000 €	
150 001 € à 200 000 €		250 001 € à 500 000 €	
200 001 € à 250 000 €		Plus de 500 000 €	
250 001 € à 500 000 €			
Plus de 500 000 €			

DROITS DE DONATION IMMOBILIÈRE PAR RÉGION

Droits de donation immobilière dans les 3 Régions		Droits de donation immobilière en Région wallonne	
Actuellement, en ligne directe		En ligne directe, à partir du 1 ^{er} janvier 2028	
TRANCHES	TAUX	TRANCHES	TAUX
0 € à 150 000 €		0 € à 150 000 €	
150 001 € à 250 000 €		150 001 € à 250 000 €	
250 001 € à 450 000 €		250 001 € à 450 000 €	
Plus de 450 000 €		Plus de 450 000 €	

Source : xxx

IPM GRAPHICS

DÉCOUVREZ

« LES PLUS BELLES DEMEURES DE BRUXELLES »

CHAQUE MOIS DANS L'ESSENTIELLE IMMO

Découvrez l'ANCIENNE NONCIATURE le samedi 4 octobre

Bruxelles possède un patrimoine exceptionnel sur le plan résidentiel. Qu'il s'agisse de maisons, de villas, d'appartements, de palais, de châteaux, d'hôtels de maître, les demeures de la capitale de la Belgique méritent le détour. Il y en a pour tous les goûts, du classique au contemporain, en passant par l'Art Nouveau, l'Art Déco, l'éclectisme, le néoclassicisme, le modernisme,... Et derrière toutes ces habitations, on retrouve souvent de passionnantes sagas familiales : Stoclet, Solvay, van Buuren, Lambert, Errera,... Sans oublier bien sûr la famille royale.

Rendez-vous le samedi 4 octobre dans l'ESSENTIELLE IMMO pour le récit de Paul Grosjean sur l'ANCIENNE NONCIATURE.

Avec le soutien de

VOTRE HÉRITAGE, LEUR AVENIR

FAITES UN LEGS À AMNESTY ET PROTÉGEZ LES DROITS HUMAINS POUR LES GÉNÉRATIONS À VENIR

Pour en savoir plus ou demander notre brochure gratuite sur le legs, contactez-nous au 02 538 81 77 ou rendez-vous sur notre site amnesty.be/legs

À savoir Quand ? Comment ? Quelle est la valeur du bien ? De nombreuses questions se posent quand on envisage de faire une telle opération.

Mode d'emploi pour une donation immobilière réussie

En quoi consiste précisément une donation immobilière et quelles sont ses conséquences ? Tentative de réponses.

C'est quoi, une donation immobilière ?

En droit belge, une donation immobilière est un acte notarié par lequel une personne (le donateur) transfère de son vivant et sans contrepartie la propriété d'un bien immobilier (maison, appartement, terrain, emplacement de parking, etc.) à une autre personne (le donataire ou "personne gratifiée"). Cette opération donne lieu au paiement de droits d'enregistrement; souvent appelés "droits de donation".

La donation peut porter sur la propriété entière ou démembrée. Si elle porte sur l'entière propriété, la personne gratifiée deviendra alors pleinement propriétaire de l'immeuble donné. Par contre, si elle ne porte que sur la nue-propriété, la personne gratifiée deviendra nue-propriétaire de l'immeuble et le donateur en sera ensuite l'usufruitier.

Quelles sont les formalités à remplir ?

Contrairement à la donation mobilière (argent cash, portefeuille d'investissement...), la donation

immobilière doit obligatoirement avoir lieu via un acte passé devant un notaire belge. Celui-ci demandera aux parties de produire principalement deux éléments: le titre de propriété, dont on trouve copie au cadastre. Et une estimation du bien. Le notaire se chargera en principe d'obtenir les autres éléments requis. Lors de la passation de l'acte, une des parties (donateur ou donataire) au minimum devra être présente ou représentée via une procuration.

Combien de temps faut-il compter pour faire tout cela ? "Réaliser une donation immobilière prend généralement entre un et trois mois", répond Grégory Homans (Dekeyser & Associés), avocat fiscaliste spécialisé dans la planification patrimoniale.

Qui doit estimer le bien ?

Il n'y a aucune obligation à ce niveau-là. Le donateur peut évaluer lui-même son bien, en se basant, par exemple, sur des annonces de biens similaires dans le même quartier. Mais il y a un risque: le fisc peut contester cette valorisation. Et s'il obtient gain de cause, l'amende peut aller jusqu'à 300% des droits de donation éludés.

Pour éviter des ennuis, il est prudent de faire appel à un agent immobilier qui établira une "valeur de famille" du bien. Et même si le receveur vient à contester cette valeur par la suite, il y aura peut-être une rectification mais pas d'amende, les parties étant alors considérées comme de bonne foi.

Peut-on donner en plusieurs fois ?

La réponse est oui. Et ceci est fréquemment utilisé pour diminuer les droits de donation, surtout quand le bien a une valeur importante et que les enfants sont peu nombreux. Imaginons un père qui possède une maison qui vaut 1 million d'euros. S'il la donne en une fois à ses deux enfants, les droits de donation, qui se calculent au niveau de chaque personne gratifiée et sont progressifs par tranche, seront très élevés: 126 000 euros globalement. Par contre, si la donation a lieu en deux temps (soit deux fois 250 000 euros pour chaque enfant), le total des droits payés ne sera, in fine, que de 27 000 euros. Le calcul est donc vite fait.

Attention: pour ces donations par tranches qui permettent d'atténuer fortement la progressivité de l'impôt, il doit s'écouler au moins trois ans entre chaque opération.

Entre quelles personnes ?

Époux, parents, cohabitants, enfants, frères et sœurs, voisins de palier, ASBL... Tout le monde peut donner à tout le monde en Belgique. Ainsi, contrairement à ce que l'on croit parfois, la donation peut avoir lieu entre des époux eux-mêmes.

Une seule nuance, toutefois. Si le donateur est marié, il faudra vérifier son contrat de mariage pour déterminer qui est effectivement propriétaire du bien qu'il souhaite donner. Et que celui-ci ne fait pas partie du patrimoine commun du couple parce qu'il est marié sous le régime de la communauté.

Y a-t-il une limite ?

Peut-on donner sans compter ? En fait, oui. Il n'existe pas de limite à respecter quand on donne de son vivant. Mais le problème peut surgir plus tard, au décès du donateur. S'il apparaît, alors, qu'une donation a excédé la part réservataire d'un



La donation immobilière doit obligatoirement avoir lieu via un acte passé devant un notaire belge.

Suite en page 8



UN TESTAMENT AUX RESTOS DU CŒUR POUR FAIRE BATTRE D'AUTRES CŒURS

Les choix posés hier par certains nous permettent chaque année d'éviter le pire. En Belgique, grâce aux testaments que nous recevons, les Restos du Cœur peuvent continuer leurs missions. Sans ce précieux geste solidaire à notre égard, nos bénéficiaires seraient abandonnés... Si vous êtes sensible à notre cause et que vous partagez nos

valeurs, vous pouvez continuer à nous soutenir en ajoutant La Fédération des Restos du Cœur de Belgique sur votre testament. Ce geste précieux nous aidera à traverser les différentes crises et à lutter contre la hausse constante et préoccupante de la précarité dans le respect de vos idéaux et de nos valeurs communes.

Nous remercions Yvette, Maria, Carlos, Irène, Paule, Léon, Renée, Julia, Marc, Martine.

Fédération des Restos du Cœur de Belgique

PLUS D'INFORMATIONS ?



WWW.RESTOSDUCOEUR.BE

Si vous souhaitez plus de renseignements, contactez Marie Tombu, Responsable des Successions
0472/31.61.11 – legs-legaten@restosducoeur.be – 5 Rue du Tronquoy à 5380 Femelmont. - Numéro d'Entreprise : 0443-600-596



La Fédération des Restos du Cœur de Belgique est membre de l'Association pour une Éthique dans les Récoltes de Fonds (Label RE-EF).





Époux, parents, cohabitants, enfants, frères et sœurs... Tout le monde peut donner à tout le monde en Belgique.

Suite de la page 6

héritier, celui-ci pourra faire valoir une action en réduction.

Pour rappel, la part réservataire des enfants porte sur la moitié du patrimoine du défunt. Quant au conjoint survivant, il a droit à l'usufruit sur la moitié de la succession de son mari ou de son épouse. Par contre, le cohabitant légal ne dispose pas d'une part réservataire. *"C'est vrai que, fiscalement, le cohabitant légal est assimilé à une personne mariée. Mais ce n'est pas le cas civillement. En effet, le cohabitant légal n'est pas un héritier réservataire"*, précise Grégory Homans.

Qui paie les droits d'enregistrement?

Dans la plupart des cas, c'est le donateur qui paie les droits de donation. Il est très rare que les personnes gratifiées le fassent mais rien ne l'interdit. Le paiement des droits de donation par le donateur ne constitue pas une nouvelle donation taxable en faveur des personnes gratifiées.

Quid si le donateur décède rapidement?

Que se passe-t-il si le donateur décède assez rapidement après avoir fait sa donation? Sur ce plan, il existe une différence entre les Régions.

À Bruxelles, la donation sera considérée comme "parfaite" et n'aura aucune incidence sur les droits de succession. Mais la Wallonie et la Flandre ont instauré le principe de "réserve de progressivité": si le donateur décède dans les trois ans, la valeur des immeubles donnés sera fictivement intégrée à sa masse successorale sur laquelle seront calculés

les droits de succession. De quoi réduire à néant l'avantage de réaliser une donation "in extremis".

Et si le bien est situé à l'étranger?

"En cas de donation d'un immeuble à l'étranger, la Belgique n'a pas de pouvoir d'imposition et ne touchera donc pas de droits de donation", souligne M^r Homans. Par contre, l'opération sera, dans la plupart des cas, taxée dans le pays où se situe le bien. En France, par exemple, des abattements sont

prévus mais les droits de donation peuvent aller jusqu'à 45 %. En Espagne et en Italie, les droits de donation sont globalement moins élevés qu'en France.

Quid d'une société immobilière?

En Belgique, beaucoup d'indépendants (médecins, architectes, avocats...) travaillent en société. Ils peuvent être tentés d'utiliser une partie du bénéfice pour acheter, via leur société, une seconde résidence ou un immeuble de rapport, par exemple. Mais quand leur activité s'arrête, la société devient ce qu'on appelle "une société patrimoniale immobilière", ne ressemblant qu'un ou plusieurs im-

meubles.

La question qui se pose est la suivante: quand on donne les titres de cette société, cela constitue-t-il une donation mobilière (qui ne donne pas nécessairement lieu au paiement de droits de donation) ou une donation immobilière? Réponse: en Belgique, quand on donne des titres de société, le fisc considère qu'il s'agit d'une donation mobilière, donc que les droits seront de 3 % en ligne directe, si l'opération est enregistrée.

Le régime de la société immobilière apparaît donc particulièrement favorable. Mais il faut comparer l'ensemble des aspects fiscaux liés à la détention d'un immeuble en société. *"Au niveau de la détention d'un immeuble en société, les loyers réels produits par l'immeuble résidentiel sont taxés – alors qu'ils ne sont pas taxés en personne physique – et la plus-value réalisée lors de la vente de l'immeuble par la société est également taxée à l'impôt des sociétés – alors qu'elle pourrait être exonérée d'impôt en personne physique. Il est donc recommandé d'apprécier plus globalement l'opportunité ou non d'acquérir un immeuble en société. Et ce, même s'il est vrai qu'au niveau de la transmission, le recours à une société est très favorable"*, indique Grégory Homans.

Qui paie le précompte immobilier ensuite?

Après une donation en pleine propriété, c'est évidemment la personne gratifiée qui devra payer le précompte immobilier une fois devenue propriétaire. Mais dans le cas (très fréquent) où la donation se fait avec réserve d'usufruit, c'est l'usufruitier, donc le donateur, qui continuera à payer le précompte immobilier jusqu'à son décès.

Peut-on faire une donation via un mandat extrajudiciaire?

Le mandat extrajudiciaire est un acte notarié permettant de désigner une ou plusieurs personnes pour gérer ses biens si on n'est plus capable de le faire soi-même. Pour qu'un mandataire puisse faire une donation immobilière, il faut que ce soit explicitement prévu dans le mandat. Ceci dit, le mandataire devra généralement respecter plusieurs clauses visant à garantir un certain niveau de sécurité au mandant: une réserve d'usufruit au profit du donateur, une charge de rente ou de prise en charge de ses frais médicaux et paramédicaux, une clause bien-être, etc.

Qu'est-ce qu'une clause de gestion?

Aujourd'hui, les donations se font de plus en plus tôt. Il n'est pas rare de faire une donation immobilière à de jeunes enfants. S'ils n'ont pas encore atteint "un âge de raison" (souvent à la sortie de l'université), il est possible de prévoir une clause de gestion, limitée dans le temps. C'est-à-dire de désigner une ou plusieurs personnes – conjoint, frère, sœur ou toute autre personne – qui géreront le bien immobilier pour éviter que la personne gratifiée ne fasse des bêtises qu'elle pourrait regretter plus tard.

Une donation est-elle révocable?

En principe, non: une donation est irrévocable... à quelques exceptions près.

Un, les donations entre époux sont révocables à tout moment.

Deux, si le donataire vient à décéder avant le donateur et qu'une clause de retour est prévue, le donateur du bien pourra le récupérer sans payer des droits de succession.

Trois, si toutes les parties sont d'accord pour révoquer une donation, il sera aussi possible de revenir en arrière.

Par contre, si une dispute surgit entre le donateur et la personne à qui un bien a été donné, cela ne suffit pas à annuler l'opération. Il faudra des événements très graves (exemple: l'atteinte à l'intégrité physique du donateur) pour demander en justice la révocation de la donation.

Nicolas Ghislain

Intérêt Les donations immobilières sont principalement motivées par la volonté d'éviter les droits de succession. Mais l'opération peut s'avérer intéressante pour d'autres raisons.

Les avantages parfois insoupçonnés d'une donation

La principale raison de réaliser une donation immobilière est simple: vouloir éviter à ses héritiers de payer des droits de succession élevés. Car la progressivité est beaucoup plus rapide pour les droits de succession que pour les droits de donation. Dans la très grande majorité des cas, le coût fiscal d'une donation sera donc moins élevé que les droits de succession à charge des héritiers.

Il y a, malgré tout, de rares scénarios où, en fonction de la valeur du bien et de la composition de la famille, la donation ne permet pas une économie fiscale. Exemple: une personne possède un immeuble de 250 000 euros et a cinq enfants. Dans

ce cas-là, il n'y a quasiment aucun intérêt fiscal à faire une donation: les droits de donation s'élèvent, en effet, globalement à 7 500 euros et les droits de succession sont de 7 500 euros maximum à Bruxelles et en Flandre, et de 10 625 euros maximum en Wallonie.

Ne pas subir la hausse de l'immobilier

Ceci dit, il existe d'autres raisons auxquelles on ne pense pas toujours. Et notamment le fait que plus vite on donne, moins on subit l'augmentation du marché immobilier. Si quel qu'un fait aujourd'hui une donation de sa maison avec réserve d'usufruit à ses enfants et que cette personne décède dans 40 ans, ses enfants



D.R.

auront payé des droits de donation sur la valeur de la maison en 2025 mais recevront la pleine propriété de cette maison à sa valeur de 2065 sans subir des droits de succession. L'opération sera donc particulièrement rentable.

Enfin, de nombreux professionnels de la fiscalité le soulignent: notaires et agents du fisc se montrent souvent plus vigilants sur l'estimation des biens immobiliers lors d'une succession que lors d'une donation. *"Lors d'une donation, le notaire signale que les parties lui ont déclaré que l'immeuble vaut autant, souvent sur base de l'expertise d'un agent immobilier. Mais le notaire n'engage pas sa responsabilité sur les déclarations faites par les*

parties, explique un professionnel. À la succession, par contre, la déclaration détaillée du patrimoine de la personne décédée sera, dans la plupart des cas, enregistrée par un notaire. Mais, dans ce cas, le notaire engage sa responsabilité face au receveur. Il sera donc beaucoup plus regardant sur la valeur des biens immobiliers mentionnés. Et c'est aussi le cas du receveur fiscal lorsqu'il analyse la déclaration de succession. Souvent, il pose des questions et conteste la valorisation d'un immeuble. Dans le cas d'une donation, c'est plus rare, sauf si la valeur présentée est manifestement très sous-évaluée par rapport à d'autres biens situés à proximité."

N. Gh.

OFFREZ AUX ENFANTS SOURDS UN AVENIR MEILLEUR

VOTRE SOUTIEN EST IMPORTANT

Et si votre générosité permettait d'agir en faveur d'un monde meilleur pour les enfants et jeunes sourds et malentendants ?

En faisant un legs au CREE, vous apportez un éclairage nouveau à votre patrimoine et vous nous permettez de poursuivre notre mission sur le terrain.

Faire un legs ou inscrire le CREE dans votre testament contribue à aider les enfants et jeunes sourds issus de familles défavorisées à participer aux activités, plaines de jeux et séjours organisés toute l'année. Votre soutien leur permet de cheminer vers l'autonomie et la confiance en eux pour développer leur identité de manière positive !

Ensemble, nous pouvons faire une réelle différence pour que la surdité ne devienne pas un obstacle dans la construction de leur avenir !

www.creeasbl.be

contact@creeasbl.be

BE83 0013 2798 0015

Protection Une réserve d'usufruit et de nombreuses autres clauses peuvent accompagner la donation d'un bien immobilier.

Donner sa maison ou son appartement **sans se dépouiller**, c'est possible

Donner pour donner, tout donner, c'est la seule façon d'aimer." Mais est-ce aussi "la seule façon de vivre", comme le chantent France Gall et Elton John? Pas vraiment. Aujourd'hui, de nombreuses personnes hésitent encore à passer le cap. Parce que donner leur fait encore peur. Peur de le regretter quand viendra la fin de vie. Peur que les enfants demandent un jour à leurs parents de quitter la maison reçue en donation. Peur des futures "pièces rapportées" qui viendront peut-être mettre leur grain de sel et troubler l'unité familiale. Peur, tout simplement, par rapport à une opération qui reste encore méconnue par une partie du grand public.

Il est pourtant possible de faire une donation immobilière sans se dépouiller, explique Grégory Homans (Dekeyser & Associés), avocat fiscaliste spécialisé dans la planification patrimoniale. Explications.

1 Protection du donateur...

Dans de très nombreux cas, la donation s'accompagne d'une réserve d'usufruit. "Cet usufruit permet au donateur de continuer à profiter du bien donné. Il pourra continuer à occuper la maison ou l'appartement. Il pourra

"L'usufruitier peut désormais, moyennant certaines conditions, vendre sous sa seule signature le bien dont il a donné la nue-propriété."



Grégory Homans
Avocat fiscaliste
Dekeyser & Associés

le louer, signer les états des lieux, les garanties bancaires et toucher le loyer. Il pourra faire les travaux (y compris, les éventuelles grosses réparations), aménagements et améliorations, indique Grégory Homans. La réforme de l'usufruit de 2021 a même créé un droit de disposition fonctionnel qui a encore renforcé les droits de l'usufruitier. Ce dernier peut désormais, moyennant certaines conditions, vendre sous sa seule signature le bien dont il a donné la nue-propriété et disposer de l'intégralité du prix de vente."

De nombreuses autres clauses pourront, par ailleurs, accompagner la donation immobilière.

Le donateur pourra, notamment, exiger de maintenir le caractère familial du bien (qui ne pourra pas, sans son accord préalable, être vendu ou mis en garantie par les personnes auxquelles il a été donné).

Il est également possible de prévoir que, dans le cas où le donataire décède avant le donateur, ce dernier pourra récupérer le bien sans payer des droits de succession. Et peuvent également être prévues des clauses prévoyant la prise en charge des frais médicaux et paramédicaux du donateur, une clause bien-être, etc.

2 ... et du conjoint survivant

Le donateur peut donc complètement se protéger pour l'avenir. Mais il a également la possibilité d'assurer la sécurité de son conjoint.

Cette sécurisation s'appuie également sur l'usufruit. "Depuis les réformes de l'usufruit de 2018 et 2021, la loi a renforcé la protection du conjoint survivant via deux mécanismes possibles: l'usufruit successif ou l'accroissement légal d'usufruit, signale M^e Homans. Au décès du donateur, le conjoint survivant remplacera ce dernier et poursuivra son usufruit à 100%."

À signaler: l'accroissement légal de l'usufruit est exonéré au niveau fiscal dans les trois Régions. Mais l'usufruit successif, exonéré en Wallonie et à Bruxelles, est taxé en Flandre, sauf s'il porte sur le domicile conjugal.

Conclusion de Grégory Homans: "La réforme de l'usufruit a aussi renforcé la sécurisation du conjoint survivant à tous les niveaux." De quoi être débarrassé de ses peurs et mettre en pratique le conseil fredonné par France Gall et Elton John?

N. Gh.

Le legs en duo

Une formule "pour la bonne cause"

Testament. Peut-on faire une donation immobilière à une association caritative ou une institution philanthropique? Bien sûr. D'ailleurs, "ces associations/œuvres/fondations bénéficient d'un régime préférentiel en matière de donation: un taux de droit de donation de 7%", précise M^e Homans.

Mais une autre formule est plus fréquente, consistant à prévoir par testament qu'une association caritative héritera d'un immeuble via un "legs en duo" en faveur d'un héritier éloigné. Ce legs en duo est une opération via laquelle quelqu'un qui n'a généralement pas d'héritier proche désigne deux héritiers à son décès: une association et une autre personne (un neveu, par exemple) qu'il souhaite gratifier. "L'avantage est que l'association caritative bénéficie également d'un taux préférentiel en matière successorale (7% en Région bruxelloise si l'association est agréée; à défaut, 25%); et 7% en Région wallonne) et paiera aussi les droits de succession de l'héritier désigné", indique Grégory Homans. Ce qui rendra l'opération globalement beaucoup plus favorable sur le plan fiscal.

Prenons un exemple: un particulier est propriétaire d'un petit château en Wallonie valant 1 million d'euros. Il pourra le léguer à la Croix-Rouge, à charge pour cette dernière d'attribuer, à titre de legs particulier, une certaine somme (400 000 euros, par exemple) nette de droits de succession au neveu du défunt. Après paiement des droits de succession par la Croix-Rouge, celle-ci deviendra propriétaire du château et le neveu recevra la somme promise. Tout bénéfice pour les deux héritiers...



Avec une réserve d'usufruit, le donateur pourra continuer à occuper la maison donnée. Il pourra aussi la louer, signer les états des lieux, les garanties bancaires, toucher le loyer...

Solidarité L'ASBL Convivial lance une campagne en Wallonie et à Bruxelles pour recruter des citoyens et des bailleurs prêts à signaler ou proposer des logements, afin d'héberger des familles réfugiées et garantir des locations sécurisées.

Des détecteurs de logements et des propriétaires solidaires sont recherchés à Bruxelles

Convivial, association pionnière de l'accueil des réfugiés à Bruxelles depuis 1994, veut renforcer son action dans le domaine du logement. Après avoir permis à 570 personnes de trouver un toit en 2024, elle lance une campagne à grande échelle destinée à rassembler des citoyens et des bailleurs en Wallonie et dans la capitale, en créant un réseau de "détecteurs de logements". "Plusieurs dizaines de personnes ont déjà marqué leur intérêt mais on aimerait arriver à 200-300 personnes", explique Bénédicte Hendrick, responsable du pôle Première installation de Convivial.

Pour cela, pas besoin d'être propriétaire. Tout citoyen peut devenir détecteur en repérant un bien disponible – appartement, maison ou studio – et

le signalant à Convivial. L'association prend ensuite contact avec le propriétaire et assure la suite des démarches. Ce geste simple peut transformer une information en solution de logement pour une famille réfugiée.

L'autre levier repose sur les propriétaires solidaires qui mettent leur bien en location via Convivial. L'association prend en charge la gestion administrative complète (bail, état des lieux, garantie locative, énergie) et offre un accompagnement social multilingue pendant deux ans. Les propriétaires s'engagent ainsi dans une démarche citoyenne tout en bénéficiant d'un cadre sécurisé.

"Deux formules sont possibles pour les propriétaires: soit conclure un bail directement avec la famille, soit confier la location du bien à une agence immobilière

sociale qui, elle, garantira un loyer douze mois sur douze." En 2024, l'association comptait 60 propriétaires solidaires. "On espère en avoir 70 en 2025 et 100 en 2026."

La campagne sera officiellement lancée lors d'une soirée citoyenne le 1^{er} octobre, de 18 h à 21 h, dans les locaux de l'antenne de Convivial à Anderlecht (place de la Vaillance 15D). L'association espère y rassembler entre cinquante et cent personnes prêtes à s'engager, en tant que détecteurs de logements ou propriétaires solidaires.

M. Dy.

➔ Plus d'informations: detecteurs.logements@convivial.be – www.convivial.be



JEAN LUC FLEMAL



Get Inspired

WWW.IMMO-LELION.BE

+32 2 672 71 11

INFO@IMMO-LELION.BE



BRUXELLES – Centre historique

Dans immeuble emblématique réhabilité, bel appartement raffiné +/- 210 m², lumineuse réception, terrasse panoramique, 3 ch, 2 sbd. 2 parkings, cave. PEB C



WATERMAEL-BOITSFORT - Forêt de Soignes

Villa contemporaine exceptionnelle Marc Corbiau sise sur un splendide terrain de 45a sud-ouest. Surf. +/- 710 m², vastes réceptions, 5 ch, 5 sbd. Garage 3 voitures. PEB D