

■ Patrimoine | Succession

Transférer des immeubles à ses héritiers



M. Manoël Dekeyser

Avocat fiscaliste

→ www.dekeyser-associés.com

► Il existe plusieurs manières de donner ses biens à ses héritiers et de leur éviter de lourds impôts au décès.

Imaginons un couple qui a deux enfants et plusieurs immeubles. Au décès des parents, les enfants supporteront des droits de succession.

Ceux-ci sont progressifs et varient de 3 à 30 % (selon la Région où habitent les parents)⁽¹⁾. Ces droits devront être payés dans un délai court (6 mois du décès); il n'est d'ailleurs pas rare que les héritiers doivent vendre certains biens dans la précipitation pour payer ces impôts.

Pour s'assurer que les biens sont répartis entre les enfants selon leurs souhaits et sans conflit, les parents pourraient donner de leur vivant tout ou partie des immeubles. Ils veilleront dans ce cas à éviter les différences de valeur trop importantes. Il faut, en effet, tenir compte du fait que c'est la valeur des biens à leur décès (et non au moment de la donation) qui sera prise en compte pour évaluer si chaque enfant a au moins reçu la part minimum des biens de ses parents que la loi lui réserve (la "part réservataire"). Comme d'autres spécialistes, nous avons dé-

veloppé différentes techniques juridiques pour éviter de difficiles rétrocessions de biens de l'un à l'autre au moment du décès.

Un impôt (les droits de donation) sera dû au moment de la donation⁽²⁾. En Flandre, depuis le 1^{er} juillet 2015⁽³⁾, ces droits sont plafonnés à 27 % en ligne directe; le taux maximal dans les autres cas a été ramené à 40 % (contre 80 % auparavant, comme c'est encore le cas à Bruxelles et en Wallonie !). Cette évolution constitue un mouvement vers une plus grande justice. Il est anormal que l'épargne réalisée par les familles pour assurer leur qualité de vie et leur sécurité et celles de leurs enfants soit laminée au moment d'un décès. Ce rééquilibrage est salutaire à une époque où les pouvoirs publics doivent réduire leur participation au "coût de la vie" des citoyens (frais médicaux et allocations diverses) pour consacrer leurs ressources (hors service de la dette publique) à d'autres besoins majeurs (l'environnement, la sécurité...).

Pour rester dans des taux d'imposition peu élevés sur les donations immobilières, les parents pourraient étaler la (les) donation(s). S'ils attendent au moins 3 ans entre elles, les taux de l'impôt repartent de zéro⁽⁴⁾. La donation étalée peut présenter des difficultés si les biens sont de grande valeur et/ou les parents déjà très âgés. Les donations successives seront généralement étalées sur 3 ou 6 ans; entre-temps, les immeubles auront pris de la valeur...

Si les enfants se trouvent en indivision suite à la donation, ils pourront en sortir au décès des parents moyennant le paiement d'un impôt réduit de 1 % (2,5 % en Flandre).

Sur le plan civil, il est possible d'or-



ganiser les donations en permettant aux parents de continuer à bénéficier des droits qu'ils souhaitent sur les immeubles : le droit de les gérer, de percevoir les loyers, etc.

Si le contrat est soigneusement rédigé, les donateurs peuvent aussi conserver le droit de décider eux-mêmes de vendre l'immeuble donné, en cas de besoin, et de recevoir tout ou partie du prix de vente.

Plutôt que de donner le bien aux enfants, aux tarifs évoqués ci-dessus, le couple pourrait envisager de vendre l'immeuble à ses enfants. Les parents peuvent leur avoir donné les fonds nécessaires au paiement du prix. Le coût fiscal global n'excèdera pas 10 % à 15,8 % de la valeur du bien, selon les cas. Cette opération doit être réalisée avec rigueur et toutes les précautions prises pour éviter qu'elle soit requalifiée⁽⁵⁾. Le conseiller veillera aussi à ce que les conditions de taxation des plus-values

ne soient pas rencontrées (opérations répétées, spéculatives, etc.).

S'il y a une volonté de conserver les immeubles de génération en génération, il pourrait être opportun de remplacer la donation par un apport à une fondation privée.

Cette structure méconnue s'apparente à une "ASBL familiale".

Elle doit poursuivre un but désintéressé (la conservation de l'immeuble pendant un certain temps ou au profit d'une personne particulière...).

Le coût fiscal lié au transfert à la fondation peut être nettement inférieur à celui d'une donation directe aux enfants et aucun impôt successoral ne sera dû au décès des parents ou, plus tard, de leurs enfants.

Si les enfants ne sont pas intéressés par les immeubles, les parents pourraient imaginer de vendre les biens à un tiers en conservant un droit d'occupation viager (une réserve d'usufruit, un bail à vie, etc.).

Ils pourraient donner le prix de vente à leurs enfants tout en conservant le droit de gérer les fonds donnés ou de faire vérifier la qualité de la gestion bancaire par leur family office indépendant, voire en gardant le droit de récupérer une partie du capital en cas de besoin, etc.

Au final, il existe plusieurs possibilités pour transférer des immeubles à ses héritiers en supportant un impôt moindre que celui des successions, tout en conservant les droits souhaités sur les biens donnés.

→ 1) Art. 48 du CDS

→ 2) Art. 131 du CDE

→ 3) Décret-programme 3/7/2015

→ 4) Art. 137 du CDE

→ 5) Voir, par exemple, la décision de la Cour d'Anvers, 30/10/2013