

Patrimoine



M^{es} Manoël Dekeyser et Baptiste Verbruggen
Avocats
www.dekeyser-associes.com

Bientôt le relooking de l'usufruit

■ Le 1^{er} septembre 2021, c'est au tour du droit des biens d'être réformé. Avec un impact notable sur les planifications successorales.

De nombreuses réformes ont affecté la manière d'organiser et de transmettre son patrimoine ces dernières années (fiscalité, règles de succession, contrats de mariage, société, déclarations de patrimoine, etc.). Au 1^{er} septembre 2021, c'est au tour du droit des biens, c'est-à-dire les règles relatives à l'usufruit, l'indivision ou encore le droit de construire sur le terrain d'autrui (entre autres, le droit de superficie), de connaître un relooking important.

En particulier, l'usufruit connaît de nombreux changements. Ce droit permet d'utiliser un bien et d'en jouir (entre autres, d'en percevoir les revenus) sans en être propriétaire. Il intervient lorsqu'une personne achète avec ses enfants, ou avec sa société professionnelle ou familiale par laquelle il fait acheter l'usufruit, ou décède et laisse un conjoint (qui aura l'usufruit de ses biens) ou donne avec réserve d'usufruit. À ce sujet, notons qu'un récent projet de loi entend décourager le recours au notaire hollandais pour de telles donations.

Ce droit est toujours limité dans le temps. Pour un particulier, il s'éteint au plus tard au décès. Souvent, deux personnes qui ont l'usufruit d'un bien désirent qu'il continue jusqu'au décès de la dernière d'entre elles. Pour ce faire, il existe déjà des solutions (réversion d'usufruit, usufruit successif du conjoint survivant, etc.). Elles peuvent, dans certains cas, donner lieu à un impôt.

La nouvelle loi (sur le droit des biens) prévoit que l'usufruit indivis continuera au profit du survivant (qu'il soit le conjoint ou un tiers!). Dans l'état actuel des choses, il n'est pas clair si cette prolongation automatique de l'usufruit aura lieu sans impôt. Si tel est le cas, de nouvelles perspectives pourraient bien s'ouvrir en matière de planification patrimoniale.

Durée et répartition des charges revues

Pour les sociétés, la durée de l'usufruit est aussi réformée. Alors qu'elle était de maximum 30 ans, elle pourra à présent durer jusqu'à 99 ans. Notons déjà que mettre fin à un usufruit trop long entraînera dans certains cas une taxation sauf modalités spécifiques à mettre au point au cas par cas. On peut également se demander comment le fisc réagira face à un usufruit de "courte" durée (20 ans par exemple) au profit d'une société et ce, eu égard à cette extension de la durée à 99 ans.

La répartition des charges est aussi revue. À ce jour, les enfants qui héritent de la nue-propriété assument seuls les grosses réparations (au toit par exemple). À l'avenir, et sauf aménagements particuliers, ils pourront exiger que leur (belle-) mère participe aux travaux. La (belle-) mère et les enfants se-



Le droit des biens reprend les règles relatives à l'usufruit, l'indivision ou le droit de construire sur le terrain d'autrui.

Pour les sociétés, le fisc tient à l'œil la contribution aux frais par l'associé-gérant qui cherche souvent à faire supporter le maximum par la société tandis qu'il détient la nue-propriété du bien.

ront amenés à se concerter. Pour éviter d'éventuels conflits, il sera utile d'aménager leur situation par contrat.

Pour les sociétés, le fisc tient à l'œil la contribution aux frais par l'associé-gérant (qui cherche souvent à faire supporter le maximum par la société tandis qu'il détient la nue-propriété du bien). Ces nouvelles règles auront un impact certain et il sera utile de revoir les contrats existants et d'y être attentif pour les nouveaux achats démembrés.

Argent, actions, compte-titres

En termes de modalités de l'usufruit, quelques précisions sont apportées. Par exemple, en cas d'usufruit sur une somme d'argent, elle devra dans certains cas être placée sur un compte distinct. Pour des actions de sociétés, la loi fixe les avantages financiers de l'usufruit (dividendes, etc.). Ces règles peuvent être modifiées par contrat. En outre, en cas de donation d'un compte-titres avec réserve d'usufruit, le fisc a déjà considéré qu'il y avait parfois une nouvelle donation si le donateur n'encaissait pas les dividendes et que celle-ci était taxable au décès de l'usufruitier. Dans ce contexte légal changeant, mieux vaut prévenir que guérir.

La réforme aborde également d'autres mécanismes. Il est par exemple fréquent qu'une personne autorise un tiers (une société par exemple) à construire sur son terrain (via un droit de superficie notamment). Les modalités et la durée de ces structures sont également revues.

En définitive, cette réforme aura un impact notable sur les planifications successorales.

Elle apporte des nouvelles opportunités mais aussi des nouvelles restrictions dont il faudra sans aucun doute tenir compte à l'avenir.