

L'administration fiscale rentre ses griffes face aux achats scindés

Le 14 novembre 2018



Alors que les autorités fiscales cherchaient à remettre en cause les achats scindés en immobilier depuis une quinzaine d'années, elles se voient forcées de redevenir plus conciliantes suite à un avis émis par le Conseil d'État.

L'achat scindé est une technique de planification successorale bien connue et bien appréciée dans notre pays. Il s'agit de transmettre à son enfant un bien immobilier en évitant le paiement de droits de succession via un processus en deux étapes. D'abord, les parents effectuent une donation d'argent à leur enfant. Ensuite, parents et enfant achètent ensemble un bien immobilier en démembrement: les parents achètent l'usufruit et les enfants achètent la nue-propriété. Au décès du dernier parent, l'usufruit s'éteint et l'enfant prend pleinement possession du bien immobilier, qui a donc échappé à tous droits de succession dans son chef.

"Les héritiers qui ont supporté des droits de succession sur base de cette position administrative pourraient réclamer leur remboursement." Twitter - Grégory Homans - Dekeyser & Associés

Toutefois, depuis une quinzaine d'années, *"les autorités fiscales ont cherché à remettre en cause ces achats scindés"*, explique Grégory Homans, avocat associé au cabinet Dekeyser & Associés. Pour être "OK" à leurs yeux – et même si ce n'est inscrit dans aucune loi –, le montage devait répondre à l'une de ces deux conditions: la donation préalable des liquidités devait avoir été obligatoirement enregistrée avant l'acquisition (moyennant donc le paiement de 3 ou 3,3% de droits de donation selon la Région) ou il fallait pouvoir prouver, si la donation n'avait pas été enregistrée, qu'il n'existait aucun lien entre cette donation et l'achat immobilier.

Compte tenu du risque lié à cette deuxième condition, les parents optaient massivement pour des donations enregistrées. De fait, un achat scindé "raté" et requalifié en donation



déguisée risquait de se transformer en cadeau empoisonné pour l'enfant car l'administration fiscale pouvait alors calculer des droits de succession sur la valeur en pleine propriété lors du décès du dernier parent.

Assouplissement

Cependant, en juin dernier, le Conseil d'État a condamné l'administration fiscale flamande (Vlabel) pour cette interprétation (le fait de devoir prouver qu'il n'existe pas de lien entre la donation et l'achat immobilier), tout simplement au motif qu'elle était contraire à la loi. Vlabel a déclaré en retour qu'elle ne l'appliquerait plus dans le cadre de futurs achats scindés.

La matière des droits d'enregistrement et des droits de succession étant régionalisée, restait encore à savoir quelle serait la position des Régions wallonnes et bruxelloises sur ce dossier. En réalité, ces deux Régions n'ont pas encore leur propre "Vlabel" et c'est toujours le SPF Finances (fédéral) qui assure le "service" des droits de succession pour le moment.

Il est donc normal que ce soit Johan Van Overtveldt (N-VA) himself qui se soit récemment positionné sur le sujet, lors d'une réponse à une question parlementaire. Le ministre des Finances a confirmé que l'administration fiscale se ralliera également à l'avis du Conseil d'État, et qu'il suffira donc dorénavant que la date de la donation soit antérieure à la date d'acquisition pour que les enfants deviennent plein-proprétaires au décès du dernier parent en exonération des droits de succession.

Plus clairement, il ne sera plus nécessaire de faire enregistrer la donation pour sécuriser le montage aux yeux de l'administration fiscale, bien que dans ce cas, le risque d'un décès du donateur dans les trois ans subsiste toujours. L'héritier devrait alors payer des droits de succession sur le montant reçu par donation. *"Le risque fiscal d'un décès du donateur dans cette période de trois ans peut facilement être couvert de plusieurs manières"*, précise cependant l'avocat.

Remboursement

Cette nouvelle position des autorités fiscales pourrait même changer la donne pour des achats scindés qui ont été requalifiés en donation déguisée par le passé. Selon Grégory Homans, *"les héritiers qui ont supporté des droits de succession sur base de cette position administrative jugée illégale par le Conseil d'État, pourraient profiter de cette décision judiciaire et de la récente déclaration du ministre des Finances pour réclamer le remboursement des droits de succession perçus sur cette base"*.