

Planification patrimoniale : nouveautés en matière de donations immobilières

Publié le 17 juillet 2018

Par Me Grégory Homans, avocat associé au cabinet **Dekeyser & Associés**

Donner de son vivant permet à ses héritiers d'éviter un lourd impôt sur sa succession! Il convient d'être attentif à la manière dont les donations immobilières s'inscrivent dans le nouveau droit civil successoral, en vigueur au 1^{er} septembre 2018. Notez qu'il est possible de s'organiser jusqu'au 31 août 2019 (et non 2018 comme envisagé initialement) pour que les donations réalisées avant le 1^{er} septembre 2018 continuent d'être régies par les anciennes règles civiles successorales. Le nombre de donations d'immeubles a significativement augmenté en Belgique depuis 2016. Cela est principalement dû à la diminution des droits de donations. Bonne nouvelle: la Wallonie entend encore les réduire afin de s'aligner sur les droits pratiqués par les deux autres Régions. Les « droits de donations immobilières » seront bientôt fixés de la manière suivante pour l'ensemble de la Belgique:

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tranche de la donation | Tarif lorsque la personne gratifiée est un enfant, un conjoint, un cohabitant légal ou, en Flandre, un cohabitant de fait dans certaines conditions |
| 0 à 150.000 € | 3% |
| 150.000,01 à 250.000 € | 9% |
| 250.000,01 à 450.000 € | 18% |
| Au-delà de 450.000 € | 27% |
| Tranche de la donation | Tarif lorsque la personne gratifiée est une autre personne que celles visées dans le tableau ci-dessus |
| 0 à 150.000 € | 10% |
| 150.000,01 à 250.000 € | 20% |
| 250.000,01 à 450.000 € | 30% |
| Au-delà de 450.000 € | 40% |

Comme les droits de *succession* peuvent atteindre 30% lorsque les enfants ou le conjoint héritent et jusqu'à 80% dans les autres cas, il vaut mieux *donner* que *léguer*.

Prenons le cas de Lucie et de ses deux filles qui résident à Uccle. Lucie est propriétaire d'un immeuble de rapport à Saint Gilles d'une valeur de 900.000 €.

Si Lucie décède avec cet immeuble dans son patrimoine, ses filles seront redevables d'un impôt successoral global d'environ 150.000 €.

Si Lucie le donne de son vivant à ses enfants, ceux-ci seront redevables de droits de donations d'un montant global d'environ 100.000 €. Si cette donation est réalisée en deux étapes séparées de 3 ans, les droits de donations globaux ne seront que d'environ 45.000 €. Cette donation permettra ainsi à la famille de Lucie de réaliser un gain fiscal d'environ 100.000 €.

Donner sans se dépouiller

La donation peut être aménagée pour répondre à la plupart des souhaits du donateur. Cette souplesse favorise la réalisation de donations immobilières. En effet, il est par exemple possible pour le donateur de continuer à occuper gracieusement l'immeuble donné. Il peut aussi conserver le droit de le louer et d'en percevoir les loyers, voire même, moyennant une rédaction adéquate des documents de donation, le droit de vendre l'immeuble donné et de bénéficier du prix de vente.

Donation immobilière & conjoint survivant

La personne qui donne un immeuble à ses enfants en s'en réservant l'usufruit, souhaite généralement cet usufruit revienne, à son décès, à son conjoint sans impôt.

Jusqu'au 31 août 2018, cet objectif peut être aisément atteint.

A partir du 1^{er} septembre 2018, le nouveau droit successoral bouleversera les solutions existantes. Il prévoit notamment que si le défunt marié donne de son vivant un immeuble, l'usufruit qu'il s'est réservé sur le bien reviendra automatiquement, à son décès, au conjoint survivant.

Si cette nouveauté semble rencontrer les souhaits du donateur, certains écueils apparaissent. La Flandre vient par exemple d'annoncer que le conjoint survivant sera en principe redevable de droits succession sur cet usufruit. Cela pourrait donner des idées taxatrices aux deux autres Régions... Le Législateur fédéral devrait toutefois prochainement donner une interprétation qui aboutirait à l'exonération fiscale de cet usufruit. *Wait and see*

Donation immobilière & paix familiale

Une donation immobilière peut parfois ne constituer qu'une avance sur héritage. Elle sera ainsi prise en compte pour déterminer le patrimoine du défunt à partager entre ses héritiers.

A partir du 1^{er} septembre 2018, la personne gratifiée devra, sauf dans certains cas, ramener à la succession un montant équivalant à la valeur indexée de l'immeuble lors de sa donation (et non plus à la valeur lors du décès du donateur comme actuellement). Cette innovation évitera certaines situations susceptibles d'altérer la paix familiale.

Intéressons-nous à Eric et à ses deux fils. En 2005, Eric donne une villa à Lasne d'une valeur de 400.000 € (valeur actuelle 800.000 €) à son fils aîné. Le même jour, Eric donne une somme d'argent pour un montant total de 400.000 € à son fils cadet. Ce dernier achète en 2005 une maison à Waterloo avec l'intégralité des fonds reçus (valeur actuelle 800.000 €). Pour Eric, l'égalité entre ses enfants a été respectée.

Pourtant, si Eric décède sans autre patrimoine avant le 1^{er} septembre 2018, son fils aîné devra rapporter la maison dans la succession (immeuble valorisé à 800.000 € au décès d'Eric). Quant à son fils cadet, il devra rapporter des liquidités à concurrence de 400.000 €. La masse successorale d'Eric s'élèvera à 1.200.000 € (800.000 € + 400.000 €). Chacun de ses enfants aura droit à 600.000 €. Or, comme le fils cadet n'a reçu *quedes* liquidités à concurrence de 400.000 €, il sera en droit de remettre en cause la donation immobilière consentie par son père au profit de son frère. Cela pourrait entacher l'entente familiale.

Par contre, si Eric décède sans autre patrimoine après le 1^{er} septembre 2018, chacun de ses enfants devra rapporter un montant de 400.000 € indexé dans la succession de leur père. Le fils cadet ne pourra ainsi plus contester la donation immobilière consentie au profit de son frère.

Donation immobilière & famille recomposée

Autre élément favorisant le maintien de la paix familiale : le conjoint survivant de secondes noces ne pourra plus, à partir du 1^{er} septembre 2018, remettre en cause les donations immobilières consenties par son conjoint avant leur mariage (y compris, celles réalisées avant le 1^{er} septembre 2018). Cela évitera des discussions délicates entre le conjoint de secondes noces et les enfants d'une première union.

Au final, il est prudent de faire analyser par un spécialiste les actes de donations immobilières déjà réalisées pour s'assurer que celles-ci s'inscrivent correctement dans le cadre du nouveau droit successoral. Si cela s'avère utile, il est possible de s'organiser jusqu'au 31 août 2019 pour que les donations immobilières réalisées avant le 1^{er} septembre 2018 continuent d'être régies par les anciennes règles civiles successorales.