

TRANSMISSION D'UN IMMEUBLE: COMMENT L'OPTIMISER SUR LES PLANS CIVIL ET FISCAL ?



Si le Belge a la réputation d'avoir une brique dans le ventre, c'est que nombreux sont ceux qui acquièrent un (ou plusieurs) immeuble de rapport pour « garantir leurs vieux jours ». La prise de valeur de l'immeuble et son caractère non liquide peuvent poser certaines difficultés au décès du propriétaire foncier. Celles-ci ne sont toutefois inéluctables !

DROITS DE SUCCESSION

Intéressons-nous à Marc, veuf et père de deux enfants : Léa et Léon. En 1995, Marc acquiert une villa à Lasne pour un prix de 350.000€. Il la donne en location à des fins résidentielles. Les loyers sont affectés prioritairement au remboursement du crédit bancaire. Lorsque l'emprunt est remboursé, ces loyers complètent la pension de Marc. En 2019, Marc décède. A cette époque, la valeur de la villa atteint 800.000€. Les enfants de Marc sont redevables de droits de succession d'un montant global d'environ 125.000€. Il n'est pas exclu qu'ils doivent se résoudre à vendre la villa pour pouvoir payer l'impôt successoral. En effet, cet impôt doit être réglé 6 mois après le décès de Marc. Cela contraint souvent à vendre vite et mal l'immeuble familial. Il existe plusieurs manières d'éviter cette situation délicate.

DONATION

L'une d'elles consiste pour Marc à donner, de son vivant, la villa à ses enfants.

Sur le plan fiscal, les enfants seront redevables de droits de donation d'un montant global d'environ 35.000€ si la donation est réalisée en deux étapes séparées de 3 ans. Cela représente un gain fiscal familial d'environ 90.000€. En outre, il est possible de s'organiser pour que Marc supporte lui-même ces droits de donation

sans que cela ne constitue une nouvelle donation taxable au profit de ses enfants.

Donner ne signifie pas forcément se dépouiller. En effet, il est possible d'aménager la donation pour garantir à Marc de pouvoir notamment conserver, jusqu'à son décès, le droit de louer l'immeuble et de percevoir les loyers, le droit de vendre la villa aux conditions qu'il aura lui-même négociées et ce, sans devoir solliciter l'accord de ses enfants ainsi que le droit de recueillir, tout ou partie, du prix de vente obtenu et de l'utiliser à son propre profit. Ceci suppose une configuration juridique plus élaborée mais est également possible dans le respect de la loi.

IMPLIQUER LES ENFANTS DANS L'ACHAT IMMOBILIER

Une alternative pour Marc aurait été d'impliquer ses enfants dans l'achat de la villa. Il aurait notamment pu donner à ses enfants les fonds requis pour leur permettre d'acquérir la nue-propriété de la villa. Marc en aurait acquis l'usufruit. Il s'agit d'un achat scindé (Marc est l'usufruitier de la villa ; ses enfants en sont nus-propriétaires). Ce schéma est une formule win-win. En effet, Marc peut, durant toute sa vie, louer la villa et percevoir les loyers, voir vendre la villa. Au décès de Marc, ses enfants deviendront entiers propriétaires de la villa en totale exonération d'impôt. Cela représente une économie fiscale d'environ 125.000€. L'administration fiscale a récemment renoncé à subordonner cette exonération à la condition que la donation par Marc des fonds aux enfants leur permettant d'acquérir la nue-propriété ait été enregistrée au taux réduit de 3% ou de 3,3% selon la région où réside sur le plan fiscal Marc.

Au final, il est conseillé d'anticiper la transmission d'un patrimoine immobilier à la génération suivante et ce, pour l'optimiser sur les plans civils et fiscaux.



GRÉGORY HOMANS
Avocat fiscaliste, associé-gérant
du cabinet Dekeyser & Associés

INFO

Plusieurs experts (notaire, avocat fiscaliste, avocat d'affaire, comptable fiscaliste) seront présents le 1^{er} février 2020 à la « Journée de l'Investisseur du G44 ».