

■ Patrimoine | Immobilier

Donations et alternatives



M. Manoël
Dekeyser
et Grégory
Homans

Avocats fiscalistes

Dekeyser
Associés

Comment transmettre un immeuble à ses héritiers à faible coût fiscal ?

Quelques statistiques pour commencer : 72 % des Belges sont propriétaires de leur domicile, 37 % sont multipropriétaires et 24 % investissent dans un immeuble de rapport. L'immobilier reste une passion ! Le Belge souhaite généralement transmettre le fruit de celle-ci à ses enfants. En témoigne le boom des donations réalisées en 2016.

1 Pourquoi donner plutôt que léguer ? L'engouement des donations immobilières s'explique par la diminution significative des droits d'enregistrement de celles-ci. Ils sont désormais sensiblement inférieurs à l'impôt successoral. Ils sont prélevés par la Région où le donateur a son domicile fiscal (ou celle où il a résidé le plus pendant les 5 années précédant la donation) et non celle où le bien est situé. Le taux des droits d'enregistrement s'élève

désormais moins vite et les taux maximum plafonnent plus bas. A Bruxelles, le taux maximal en ligne directe (enfants, parents, conjoints) est passé de 30 à 27 %. Pour les donations en faveur d'autres personnes, les anciens taux progressifs de 20 à 80 % oscillent désormais entre 10 et 40 % (selon le degré de parenté entre les parties et suivant la valeur du bien donné).

Autre élément favorable aux donations immobilières à Bruxelles : les libéralités réalisées moins de 3 ans avant le décès du donateur n'ont plus d'impact fiscal sur sa succession⁽¹⁾. Cela n'est pas (encore ?) le cas dans les autres Régions.

Exemple pratique : Marc (résident bruxellois), propriétaire d'un immeuble de rapport d'une valeur de 750 000 €, souhaite le transférer à ses deux enfants. Si le bien leur est transmis par voie successorale, ils supporteront ensemble des droits de 112 000 €. Si Marc le donne de son vivant, ses enfants supporteront des droits d'enregistrement de 72 000 €. Pour "casser" la progressivité des droits d'enregistrement, il est fréquent d'étaler la donation sur plusieurs années. Cela permet de lisser le taux d'imposition. Si Marc réalise cette donation en deux éta-

pes séparées de trois ans, les droits d'enregistrement seront ramenés à environ 31 500 €.

2 Comment protéger le donateur ? La donation peut être aménagée de diverses manières pour sécuriser le donateur. Donner la nue-propriété et conserver l'usufruit est une première voie. Cela permet au donateur de conserver la gestion et les revenus produits par le bien ou de l'occuper lui-même. Parfois, le donateur souhaitera aussi conserver le droit de vendre l'immeuble donné sans devoir demander l'accord du nu-propriétaire. Le donateur pourrait également vouloir utiliser librement le prix de vente obtenu. Tout ceci implique un niveau accru de technicité mais est possible dans le respect de la loi.

3 Alternatives à la donation ? Pour les immeubles de haute valeur, les droits de donation restent importants. Des alternatives moins taxées existent. Certains donnent des liquidités à leurs enfants pour permettre à ceux-ci d'acheter leur immeuble. D'autres logent leur immeuble dans une société et donnent les titres de celle-ci à leurs enfants. D'autres encore utilisent leur

régime matrimonial. Il convient d'éviter que ces opérations, parfois possibles, constituent une éventuelle simulation ou un abus de droit.

Pour les immeubles destinés à demeurer au sein d'une famille sur plusieurs générations (châteaux, terres, etc.), le recours à une **fondation familiale** peut être recommandé. L'apport d'un immeuble à une fondation est soumis à un droit d'enregistrement de 7 % à Bruxelles. C'est également le cas en Wallonie sous certaines conditions. En Flandre, le taux pourrait tomber à 5,5 %. La fondation utilise ensuite le bien comme le fondateur l'aura décidé : elle le conserve, l'entretient, le met à disposition des membres de la famille, le loue éventuellement... Le recours à une fondation permet de remplacer les droits de succession par une taxe annuelle de 0,17 %. Certaines fondations en sont exemptées. Si la fondation est amenée, par exemple après le décès du fondateur, à céder les biens immobiliers aux héritiers de celui-ci, cette cession sera exonérée d'impôt. Certaines fondations associent un but immobilier et une vocation à veiller au bien-être des descendants du fondateur. Ceux-ci pourront bénéficier des liquidités perçues par la fondation suite à l'exploitation de ses immeubles et ce, sans impôt suite à un ruling que nous avons obtenu.

→ 1) Ceci s'applique aux donations réalisées à partir du 1^{er} janvier 2016.

"Pour les immeubles destinés à demeurer au sein d'une famille sur plusieurs générations (châteaux, terres, etc.), le recours à une fondation familiale peut être recommandé."

■ Fiscalité | L'astuce

Le (dés)avantage en nature logement

Dans un arrêt du 24 janvier 2017, la Cour d'appel d'Anvers vient de déclarer que l'avantage de toute nature résultant de la mise à disposition gratuite d'immeubles par une personne morale était discriminatoire car il est évalué à un montant supérieur à celui qui aurait été calculé si cette mise à disposition avait été faite par une personne physique. Cet avantage de toute nature est fixé comme suit : R.C. x 100/60 x 3,8 (si RC > 745 euros) x 5/3 (si l'habitation est meublée). Ce facteur de multiplication de 3,8 n'a pas manqué de susciter l'indignation de nombreux contribuables, tant il a pour effet de rendre cet avantage disproportionné au regard de la valeur locative des biens immobiliers.

La Cour d'appel d'Anvers s'est penchée sur cette question et va donner gain de cause à un contribuable qui a été bien inspiré de la

saisir. L'affaire est assez simple : un dirigeant d'entreprise avait reçu de sa SPRL la disposition gratuite d'un immeuble bâti pour son utilisation privée. Après avoir dûment déclaré l'avantage dans sa déclaration, il se ravisa et jugea que cette mise à disposition de l'immeuble par une personne morale l'avait discriminé par rapport aux contribuables qui reçoivent l'usage privé d'un immeuble de la part d'une personne physique.

La Cour d'appel de Gand va tout d'abord se livrer à un examen de l'arrêté royal fixant cet avantage ainsi que les travaux préparatoires de celui-ci et constate qu'on n'y voit rien qui justifie une évaluation différenciée. La Cour balaie en outre l'argumentation du fisc, jugée peu sérieuse, qui avait considéré que l'évaluation plus élevée se justifie parce que les cadres et les dirigeants d'entreprise s'octroient eux-mêmes la disposition gratuite d'une habitation "luxueuse" alors que les "travailleurs ordinaires" doivent générale-

ment se contenter d'une habitation modeste. En l'absence de justification objective et raisonnable, l'évaluation plus élevée dans le cas où l'immeuble est mis à disposition par une personne morale est contraire au principe d'égalité garanti par la Constitution. La cotisation est donc annulée par la Cour.

Reste à savoir si cet arrêt infléchira la position de l'administration et incitera notre ministre à revoir le calcul de cet avantage en toute nature logement qui est devenu l'une des aberrations fiscales de ces dernières années. Comme disait Churchill : "Il n'y a aucun mal à changer d'avis, pourvu que ce soit dans le bon sens."

Pierre-François Coppens
Conseil fiscal, secrétaire Général de l'Ordre des experts-comptables et comptables brevetés de Belgique

→ www.coppensfiscaliste.be