

POUR ALLÉGER LES DROITS DE SUCCESSION

Transmettre la maison sans douleur

La Belgique, un enfer fiscal? Pas nécessairement si l'on se montre actif, car il existe diverses manières d'alléger la note. Démonstration avec la transmission du logement familial. GUY LEGRAND

La transmission du logement familial revêt une grande importance, aussi vrai qu'il représente souvent une part substantielle du patrimoine, souligne Charles Kesteloot, *head of estate planning* à la société de gestion et de conseil Mercier Vanderlinden. Or, les trois Régions du pays ont, au cours des années 2000, instauré un régime d'exonération de l'impôt de succession à son bénéfice. "L'objectif est que les héritiers ne soient pas contraints de vendre leur propre habitation familiale en raison d'un impôt successoral élevé, suite à la montée des prix du marché immobilier, souligne le spécialiste.

La protection du conjoint survivant, en particulier, fut une idée clé du législateur régional. "C'est la Flandre qui a initié le mouvement dès le 1^{er} janvier 2007, Bruxelles et la Wallonie ayant suivi en 2014 et 2015. Dans les trois Régions, l'exonération des droits de succession vaut pour la part héritée par le conjoint ou le cohabitant survivant dans le logement familial. On observe pour le reste plusieurs différences. En Flandre, contrairement à ce qui prévaut dans les autres Régions, le cohabitant de fait peut également bénéficier de cette disposition, pour autant qu'au jour du décès, il habitait avec le défunt

depuis au moins trois ans de façon ininterrompue. En Wallonie, il s'agissait au départ d'une exonération plafonnée à 360.000 euros. La Région s'est cependant alignée sur la Flandre en établissant une exemption totale pour l'habitation servant de résidence principale. Pour le conjoint ou cohabitant légal uniquement, et moyennant pour ce dernier une période de cinq ans au jour du décès. Mêmes dispositions à Bruxelles, pour l'essentiel. L'exemption de droits de succession vaut donc pour la part qui revient au conjoint survivant, laquelle se résume souvent à l'usufruit de l'habitation familiale lorsque le défunt avait des enfants. C'est du moins ce qui se passe si on ne prend pas de dispositions spécifiques. Si on en prend, la situation peut se révéler beaucoup plus avantageuse!

Communauté et attribution

"Si le contrat de mariage prévoit une communauté de biens et que le logement familial en fait partie, on peut rédiger une clause d'attribution au conjoint survivant, explique Charles Kesteloot. L'exemption peut alors porter sur la pleine propriété. D'où l'intérêt de bien examiner son contrat de mariage et de l'adapter le cas échéant. Par ailleurs, il est de plus en plus fréquent de modifier la clause d'attribution en clause de



GETTY IMAGES

choix. Dans ce cas, le conjoint survivant peut choisir de recevoir la communauté en pleine propriété ou en usufruit, ou encore en pleine propriété sur le logement familial et en usufruit sur le reste de la communauté. C'est une liberté considérable!" Rappelons qu'un contrat de mariage peut toujours être modifié, moyennant l'accord de deux conjoints.

Que se passe-t-il en cas de séparation de biens et sans dispositions particulières? Si le logement appartient à un seul des conjoints, le survivant en recevra l'usufruit, exempté de droits, tandis que la nue-propriété ira aux enfants, avec paiement de droits de succession. Si le logement familial est en indivision, et en l'absence de testament, c'est la part du conjoint décédé qui fera l'objet d'un partage en nue-propriété aux enfants et en usufruit au conjoint survivant. "Il est essentiel de commencer par faire le point, de bien examiner son contrat de mariage et de savoir qui est propriétaire du logement et dans quelle proportion, conseille le planificateur patrimonial. Curieusement, pas mal de gens n'en ont pas une idée très précise. Il n'était

LE LOGEMENT FAMILIAL représente souvent une part substantielle du patrimoine.

pas rare, naguère, que le contrat de mariage en communauté prévoie une clause d'attribution totale au conjoint survivant, suivant l'adage 'au dernier vivant tous les biens'. Pas mal de couples ne s'en souviennent pas et découvrent avec surprise que, contrairement à ce qu'ils pensaient, les enfants n'hériteront pas de la nue-propriété. C'est parfois un fameux choc!" On sait que ceci peut également présenter un gros souci en cas de remariage.

Inclure les enfants dans le processus

En résumé, l'exemption des droits de succession sur l'habitation familiale est une disposition fiscale d'autant plus avantageuse qu'on peut la faire passer de l'usufruit à la pleine propriété, tant via le contrat de mariage que par testament. Une aubaine? Attention quand même, prévient Charles Kesteloot: "Le gain fiscal est considérable... dans un premier temps. Car le bénéfice de cette situation sera battu en brèche lors de la transmission du bien à la génération suivante, du moins si le conjoint survivant ne

prend pas lui-même des dispositions pour la transmission de ce bien à son décès. Autrement dit, on aura payé moins lors de la première succession, mais on payera plus lors de la suivante." Comment faire? "L'idée est d'inclure déjà les enfants dans un futur planning, explique le spécialiste. C'est fort judicieux car on ne se ferme aucune possibilité. Et je constate que cela rassure la personne qui rédige son testament en ce sens, et ceci à l'égard de ses enfants. De toute manière, le testament peut être vu comme un filet de sécurité: il est modifiable et révocable par la seule démarche de celui qui l'a écrit. C'est donc un outil très confortable." Concrètement, on va, par testament donc, créer une indivision en attribuant par exemple 99 % du logement familial au conjoint survivant et 1 % aux enfants. L'intérêt de cette indivision est important sur le plan fiscal: pour racheter le logement au parent survivant, l'enfant intéressé ne devra pas s'acquitter de droits de mutation mais d'un droit de partage limité à 2,5 % en Flandre et à 1 % seulement à

LE POUR CENT ET SES CONSÉQUENCES

Détenir 1% d'un immeuble en pleine propriété est fiscalement avantageux en cas d'achat du solde, comme expliqué ci-contre. Il faut toutefois se rendre compte que ceci implique quelques désagréments. Ainsi doit-on déclarer 1% du revenu

cadastral à l'impôt des personnes physiques (IPP). Et on peut être amené à participer aux charges diverses à ce niveau également. Ce n'est pas un gros souci, mais la négligence d'un des enfants sur ce plan peut être source de petits

conflits... Raison de plus pour ne pas faire ce choix sans bonne raison. Une indispensable précaution à prendre: prévoir une clause de préemption en faveur des copropriétaires si l'un d'entre eux souhaite vendre sa part.

On imagine mal qu'un enfant désirant vendre son pour cent du logement familial trouve un amateur, mais en cas de mésentente familiale, ce pour cent tombant en des mains étrangères pourrait s'avérer infernal!

Bruxelles et en Wallonie. Alors que les droits de mutation sont de 10 % en Flandre et de 12,5 % à Bruxelles et en Wallonie.

La proportion du bien à léguer aux enfants peut évidemment se situer à différents niveaux. Si l'on vise en principe le minimum, soit 1 % à l'ensemble des enfants ou 1 % à chacun d'entre eux, c'est parce que cette transmission est frappée de droits de succession. Comme le conjoint survivant est au contraire exempté de ces droits, il est fiscalement opportun qu'il hérite du maximum. "Je propose cette formule lorsqu'un enfant a manifesté son désir de vivre dans le bien familial plus tard, précise Charles Kesteloot. Par contre, si les enfants ont clairement l'intention de vendre le bien après le départ du dernier parent, il n'y a aucun intérêt à créer cette indivision."

Mieux encore: la donation

On peut donc inclure très tôt les enfants dans le processus de transmission du logement familial par clause d'attribution particulière dans le testament, comme évoqué ci-dessus. Mais également par donation, bien entendu. "Aussi vrai que les trois Régions ont fait un effort important pour favoriser la transmission du patrimoine, relève le spécialiste. Il est assez remarquable qu'on ne paye que 3 % de droits sur la première tranche de 150.000 euros. Un logement valant 600.000 euros et appartenant aux deux parents peut dès lors se transmettre à deux enfants moyennant des droits de 3 % à peine, puisqu'il y a quatre parts de 150.000 euros. Et s'il vaut davantage, peut-il vraiment être transmis par tranches, moyennant un délai de trois ans entre les donations, de manière à



GETTY IMAGES

rester dans cette première tranche des 3 %? On sait en effet qu'une donation intervenant plus de trois ans avant le décès n'entre pas dans la masse successorale (et même moins de trois ans à Bruxelles) et que ce délai vaut de la même manière entre deux donations (y compris à Bruxelles cette fois). N'y a-t-il pas eu quelques "retoquages" fiscaux sur ce plan? "La législation est assez claire sur ce sujet: la réserve de progressivité est cassée tous les trois ans, insiste Charles Kesteloot. C'est une pratique notariale tout à fait courante. Il faut toutefois garder à l'esprit qu'il existe effectivement, en matière d'enregistrement, une mesure anti-abus". L'abus reste cependant une notion assez subjective, puisqu'il se caractérise par "un ensemble de faits" non autrement définis.

La donation sera d'autant plus avantageuse que les enfants sont encore jeunes et ne sont pas prêts de détenir un patrimoine leur permettant d'effectuer un rachat. On a du reste, et fort logiquement, observé un glissement de la clause d'attribution vers la donation. Pourquoi? Pour une raison de chronologie législative. "Dans un premier temps, c'est le régime d'exemption des droits de succession qui présentait un grand intérêt, souligne le planificateur

UN CONTRAT DE MARIAGE peut toujours être modifié, moyennant l'accord de deux conjoints.



Pg

patrimonial, quand les Régions ont instauré ce régime, soit dès 2007 pour la Flandre. La chute des droits de donation immobilière est intervenue plus tard (*la Wallonie ne s'est alignée sur les deux autres Régions qu'en automne 2018, Ndlr*), ce qui a ouvert de nouvelles perspectives. Il faut reconnaître le très intéressant travail réalisé par les parlementaires régionaux." En fait, la fiscalité belge est incontestablement assez lourde, mais en prenant certaines initiatives, il y a moyen de s'en sortir de manière



On peut trouver des solutions adéquates, sur les plans tant civil que fiscal." CHARLES KESTELOOT (MERCIER VANDERLINDEN)

correcte. C'est vrai pour la transmission du logement familial comme pour celle de l'entreprise familiale. "Il faut se montrer actif, réfléchir à sa situation, envisager la rédaction d'un testament, la modification d'un contrat de mariage, la donation d'actions, etc. On peut alors trouver des solutions adéquates, sur les plans tant civil que fiscal", conclut Charles Kesteloot. **1**