

L'ACHAT SCINDÉ D'UN BIEN IMMEUBLE



COMMENT PROCÉDER À UN ACHAT SCINDÉ D'UN BIEN IMMOBILIER ?

L'achat scindé d'un immeuble est encore aujourd'hui un instrument très souvent utilisé dans le cadre d'une planification successorale. Mais il doit être parfaitement réalisé pour ne pas être recalé par le fisc. L'administration fiscale fédérale a amendé sa position pour les achats démembrés effectués depuis le 1er août 2020. La position de l'administration fiscale flamande – légèrement différente – est précisée dans une décision applicable sur les achats scindés réalisés depuis le 14 octobre 2020.

L'ACQUISITION DÉMEMBRÉE

L'achat scindé est la technique de planification patrimoniale consistant en l'acquisition démembrée d'un bien immobilier. Classiquement, les parents achètent l'usufruit d'un bien tandis que les enfants acquièrent la nue-propriété de celui-ci. Cela permet aux parents de conserver la jouissance du bien durant leur vie ou d'en percevoir les éventuels revenus locatifs. Bien souvent, la nue-propriété est acquise par les enfants au moyen de fonds qui leur ont été préalablement donnés par les parents. Nous reviendrons sur cet élément ci-dessous.

D'un point de vue civil, lors du décès du (dernier) des parents, l'usufruit s'éteint et les enfants deviennent automatiquement par l'effet de la loi, plein propriétaire de l'immeuble.

FISCALEMENT

D'un point de vue fiscal, l'extinction de l'usufruit ne devait pas engendrer le paiement de droits de succession mais le législateur est intervenu et il a établi une présomption fiscale de legs. Il est ainsi prévu qu'au décès de l'usufruitier, l'administration fiscale considère que le bien immeuble est présent en pleine propriété dans la succession de l'usufruitier. Les enfants courent donc le risque de devoir payer des droits de succession sur ce bien, et ce dans les trois régions (art. 2.71.0.7 VCF/art. 9 C.Succ.).

PAS DE DROITS DE SUCCESSION À PAYER

Cette présomption légale est réfragable, ainsi les enfants peuvent la renverser. Ils doivent alors prouver qu'ils ont payé eux-mêmes, avec leurs propres fonds, le prix correct de la nue-propriété.

UNE ÉVALUATION CORRECTE DU DÉMEMBREMENT USUFRUIT/NUE-PROPRIÉTÉ.

Il va de soi qu'il faut une séparation correcte du prix d'achat de l'usufruit et du prix d'achat de la nue-propriété. La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier au moment de l'achat. Plus l'usufruitier est âgé lors de l'achat, plus courte est son espérance de vie et donc plus petite est la valeur de l'usufruit. La valeur de l'usufruit peut être déterminée sur base des tables de conversion publiées chaque année début juillet au Moniteur belge.

LES ENFANTS ONT PAYÉ LEUR PART DE NUE-PROPRIÉTÉ

Les enfants doivent avoir l'argent à disposition et l'utiliser pour l'achat de leur part, c'est-à-dire la nue-propriété. Ce paiement sera prouvé par les mouvements sur les comptes bancaires des intéressés.

LA DONATION PRÉALABLE ?

Comme les enfants ne disposent pas des avoirs propres suffisants pour acheter la nue-propriété du bien, les parents aident souvent par le biais d'une donation. La donation préalable peut être enregistrée, auquel cas la donation fera l'objet d'un droit de donation (3,3% en ligne directe en région wallonne et 3% dans les autres ré-

gions). L'enregistrement de la donation implique que des droits de succession ne pourront plus être réclamés sur les biens donnés.

Les parties à la donation peuvent également prévoir de ne pas soumettre la donation à la formalité de l'enregistrement (par exemple don indirect par virement bancaire), auquel cas les parties supportent le risque d'un décès du donateur dans les trois ans de la donation. En cas de décès du donateur durant cette période, des droits de succession seront dus sur la valeur des biens donnés. La donation préalable des fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-propriété est acceptée dans les trois régions. Toutefois, depuis 2013, l'administration fiscale fédérale a exigé que cette donation préalable ait été enregistrée aux taux réduits ou que l'enfant ait pu librement disposer des avoirs donnés.

Région flamande

Depuis la régionalisation des droits de succession, l'administration fiscale flamande (le VLABEL) avait repris la position fédérale de 2013 et l'avait même étendue, en 2016, à l'immatriculation en usufruit/nue-propriété de titres ou de placements d'argent.

Le 12 juin 2018, le VLABEL a été condamné par le Conseil d'Etat en ce qu'elle exigeait des conditions non prévues par la loi et par conséquent, violait le principe général de sécurité juridique ainsi que le principe constitutionnel de légalité de l'impôt. Le VLABEL a donc depuis lors supprimé sa position.

En Région flamande, il n'y a donc plus lieu d'enregistrer obligatoirement une donation préalable à un achat scindé (ou à une immatriculation scindée de titres ou de placements d'argent). Le VLABEL a précisé (décision n° 20067 du 28.09.2020) que la donation (bancaire le cas échéant) préalable à l'acquisition scindée doit intervenir avant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Elle peut donc avoir lieu après le compromis. Cette précision est d'application sur les achats scindés réalisés depuis le 14 octobre 2020.

Région de Bruxelles-Capitale et région wallonne

L'administration fiscale fédérale reste compétente pour les deux autres régions. Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juin 2018, l'administration fédérale a modifié sa décision le 23 septembre 2019, décision qu'elle a encore modifiée le 7 juillet 2020 (Rép RJ S09/06-07) afin de lever toute ambiguïté. Dans cette dernière décision, elle indique qu'il suffit à l'acquéreur de la nue-propriété, pour renverser la présomption et éviter les droits de succession sur le bien acquis, de "prouver qu'il était propriétaire des fonds à la suite d'une donation et qu'il a effectivement affecté ces fonds au paiement de sa part dans le prix dans l'acquisition". Dans ce cas, "il est de moindre intérêt de savoir depuis combien de temps ces fonds lui ont été donnés par l'acquéreur de l'usufruit".

La décision ajoute à cet égard expressément qu'il importe peu que la donation ait lieu par acte authentique. Comme en région flamande, il n'y a donc plus lieu d'enregistrer obligatoirement une donation préalable à l'achat scindé. Il faut mais il suffit de prouver, en dehors de l'acte d'achat lui-même, que les fonds ont, le cas échéant, été donnés (par acte authentique, par donation manuelle ou par donation indirecte) avant le paiement par le nu-propriétaire de sa part dans le prix.

Dans ce cadre, la décision précise encore que si un acompte est prévu dans le compromis, le montant total à payer par le nu-propriétaire doit avoir été donné avant la signature du compromis. Concrètement, cela signifie que les parents/résidents fiscaux de la région de Bruxelles-Capitale et de la région wallonne devront, dans de nombreux cas, faire donation de la totalité du montant à payer par l'enfant/nu-propriétaire avant la signature du compromis, vu que généralement le paiement d'un acompte est prévu dans le compromis.

Cette décision est applicable aux actes passés après le 1er août 2020.

EN RÉSUMÉ,

les (enfants de) résidents fiscaux bruxellois et wallons doivent être capables de prouver qu'ils disposaient des liquidités suffisantes pour financer l'achat de la totalité de la nue-propriété dès la signature du compromis si un acompte est dû à ce moment-là. Les (enfants de) résidents fiscaux flamands ne doivent pas tenir compte de cette position fiscale fédérale : la donation préalable par les parents doit intervenir avant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

QUELLES PREUVES SONT À CONSERVER ?

La question des droits de succession ne survient qu'au moment du décès des parents. A ce moment, les enfants doivent renverser la présomption légale, en prouvant, au moment du décès de leurs parents, qu'ils ont acheté la nue-propriété avec leurs propres fonds. Il est donc important de bien conserver les extraits de compte. Si l'acquisition de la nue-propriété a été financée par une donation antérieure, il y a lieu de garder précieusement les preuves de cette donation (extraits de compte, lettre d'intention et pacte adjoint).

L'achat scindé reste un sujet à traiter avec attention, d'autant plus que le domicile fiscal est déterminant en cas de décès. Si un résident de Rhode-Saint-Genèse achète en 2021 un appartement à Nieuport selon la technique de l'achat scindé et qu'il décède 10 ans plus tard à Waterloo en tant que résident wallon, la législation et la position fédérale s'appliqueront. Les enfants ne payeront pas de droits de succession dans la mesure qu'il a donné le prix total de la nue-propriété préalablement à la signature du compromis dans le cas où celui-ci prévoyait un acompte ...



Anne Meyus

Juriste et conseil fiscal
www.annemeyus.be



WATERLOO OFFICE

Drève Richelle 161 B/39
1410 Waterloo - Belgique
Tel : +32 (0) 2 357 03 40
Fax : +32 (02) 2 357 03 49

LUXEMBOURG OFFICE

Place de Paris 2
L-2314 Luxembourg
Tel : +352 2 848 8882