

De l'opportunité fiscale de procéder à une donation d'immeuble même *in extremis*

Matthieu Van Molle

Notaire

Maître de conférences à l'ULB

Chargé de cours à l'ULiège

Introduction

Nul n'ignore que la manière la plus simple de procéder à une planification successorale consiste à opérer un transfert d'une part, plus ou moins importante, du patrimoine de l'auteur vers ses héritiers par le biais de donations. Usant de leurs compétences en la matière, les législateurs régionaux ont, en la matière, opéré une véritable révolution dans le paysage fiscal belge depuis les années 2005 et suivantes. En effet, c'est depuis lors que les taux des droits d'enregistrement pour les donations ont été réduits, de manière générale et systématique, de telle sorte qu'ils sont tous aujourd'hui inférieurs aux taux correspondants des droits de succession.

Il est piquant de constater que, tout au long du 20^e siècle, le législateur belge s'était bien gardé d'opérer la moindre distinction entre les taux applicables à la taxation des donations et des successions. La justification était de ne pas créer de distorsion ou d'effet d'aubaine en favorisant les donations, dès lors qu'une bonne gestion des finances publiques ne paraissait pas commander de permettre aux redevables des droits de succession d'échapper, en tout ou en partie, à ceux-ci en payant des droits d'enregistrement moindres par le biais de donations préalables. Dès lors, la seule manière d'obtenir un gain fiscal au moyen de donations réalisées au bénéfice des futurs héritiers était d'y procéder suffisamment tôt pour éviter la réserve de progressivité édictée à l'article 66*bis* du Code des droits de succession et profiter alors d'une sorte d'*amnésie fiscale*, le reste des biens étant alors taxés à nouveau aux tranches les plus basses.

Les législateurs régionaux partagent vraisemblablement un avis différent en la matière. La Région flamande ouvrant à deux reprises la route, ce sont d'abord les taux des droits d'enregistrement sur les donations mobilières qui furent radicalement réduits ; la justification était toutefois rationnelle car il s'agissait de pousser les contribuables à la vertu en déclarant des donations – et par conséquent à créer de la matière taxable – qui jusqu'alors passaient en règle générale sous les radars. En effet, la Belgique présente cette particularité que les donations mobilières ne sont pas obligatoirement enregistrables sauf si elles sont reçues par acte notarié¹. Le cadeau fiscal s'est avéré complet puisque, dans le même temps, le paiement de ce droit d'enregistrement est véritablement libératoire pour de telles donations mobilières en faisant échapper celles-ci au régime de la réserve de progressivité des droits de succession.

Et c'est plus récemment, en 2015, que les régions ont complété le tableau en s'alignant toutes trois sur un tarif réduit pour les donations d'immeubles ; cette fois, pas d'exception à

¹ Belge ou étranger, depuis la « fermeture » de la fameuse *kaasroute* par les lois des 3 et 13 décembre 2020 : voy. à ce sujet B. DELAHAYE et S. CARON, « La donation d'actions nominatives et de créances à l'égard des sociétés », *R.P.P.*, 2022/1, pp. 31 et s.

la réserve de progressivité des droits de succession, sauf en Région de Bruxelles-Capitale qui intégra cette exception par son ordonnance du 18 décembre 2015², rendant du même coup les donations *in extremis* avantageuses. Le régime fiscal des donations immobilières dans les trois régions du pays avait fait l'objet de deux commentaires chiffrés d'Emmanuel de Wilde d'Estmael dans ces pages³.

Notre propos ici est de mettre en lumière – et en chiffres – l'effet que ces taux réduits produisent sur la taxation des successions, malgré le mécanisme de la réserve de progressivité. Et de démontrer ainsi aux lecteurs que, même avec ce dernier, il y a toujours une économie fiscale à obtenir en procédant à une donation immobilière préalable, même *in extremis*. Bien entendu, l'opération n'est favorable que pour autant que l'économie fiscale ainsi glanée dépasse le coût de l'acte notarié de donation ; le conseiller devra rester également attentif à ce paramètre financier.

Notre méthodologie consiste à comparer plusieurs cas mettant en scène un ou deux parents, avec un patrimoine variable, et un ou plusieurs enfants. Seules les situations familiales en ligne directe retiennent notre attention, soit celles où les taux de taxation sont les plus bas ; l'exercice pourrait être réalisé également avec des bénéficiaires présentant un lien familial plus éloigné avec le disposant, voire aucun lien familial, et les résultats seraient flagrants compte tenu de la disparité plus grande des taux entre le Code des droits d'enregistrement et le Code des droits de succession dans ces hypothèses.

Afin de simplifier les exemples, nous ne tiendrons pas compte des éventuelles exemptions ou réductions en droits de succession, à l'exception notable, mais seulement dans le premier cas, de la réduction pour le logement familial. Nous nous concentrons sur les régions wallonne et bruxelloise, sachant que l'effet sera sensiblement comparable entre la région bruxelloise et la région flamande, au regard de la proximité des taux sur les plus basses tranches ; toutefois, en raison de la scission des masses mobilières et immobilières, et de taux de l'impôt de succession globalement plus bas, les situations situées en région flamande donneront un résultat moins avantageux.

Pour rappel, les taux des transmissions en ligne directe sont les suivants :

Région wallonne						
Droits de succession (ordinaire)				Droits de donation (ordinaire)		
0 € - 12.500 €	3 %			0 € - 150.000 €	3 %	
12.500 € - 25.000 €	4 %	375 €		150.000 € - 250.000 €	9 %	4.500 €
25.000 € - 50.000 €	5 %	875 €		250.000 € - 450.000 €	18 %	13.500 €
50.000 € - 100.000 €	7 %	2.125 €		Au-delà de 450.000 €	27 %	49.500 €
100.000 € - 150.000 €	10 %	5.625 €				
150.000 € - 200.000 €	14 %	10.625 €				
200.000 € - 250.000 €	18 %	17.625 €				
250.000 € - 500.000 €	24 %	26.625 €				

² M.B., 30 décembre 2015, avec effet au 1^{er} janvier 2016.

³ « Une véritable avancée pour l'impôt de donation immobilière... mais uniquement en Région flamande », *R.P.P.*, 2015/3, pp. 359 à 364 ; « Après la Région flamande, les deux autres Régions modifient également les tarifs des droits de donation immobilière », *R.P.P.*, 2016/1, pp. 23 à 31.

	Au-delà de 500.000 €	30 %	86.625 €			
--	----------------------	------	----------	--	--	--

Région wallonne						
Droits de succession (logement familial)			Droits de donation (ordinaire)			
0 € - 25.000 €	1 %		0 € - 150.000 €	3 %		
25.000 € - 50.000 €	2 %	250 €	150.000 € - 250.000 €	9 %	4.500 €	
50.000 € - 175.000 €	5 %	750 €	250.000 € - 450.000 €	18 %	13.500 €	
175.000 € - 250.000 €	12 %	7.000 €	Au-delà de 450.000 €	27 %	49.500 €	
250.000 € - 500.000 €	24 %	16.000 €				
Au-delà de 500.000 €	30 %	76.000 €				

Région de Bruxelles-Capitale						
Droits de succession (ordinaire)			Droits de donation (ordinaire)			
0 € - 50.000 €	3 %		0 € - 150.000 €	3 %		
50.000 € - 100.000 €	8 %	1.500 €	150.000 € - 250.000 €	9 %	4.500 €	
100.000 € - 175.000 €	9 %	5.500 €	250.000 € - 450.000 €	18 %	13.500 €	
175.000 € - 250.000 €	18 %	12.250 €	Au-delà de 450.000 €	27 %	49.500 €	
250.000 € - 500.000 €	24 %	25.750 €				
Au-delà de 500.000 €	30 %	85.750 €				

Région de Bruxelles-Capitale						
Droits de succession (logement familial)			Droits de donation (ordinaire)			
0 € - 50.000 €	2 %		0 € - 150.000 €	3 %		
50.000 € - 100.000 €	5,3 %	1.000 €	150.000 € - 250.000 €	9 %	4.500 €	
100.000 € - 175.000 €	6 %	3.650 €	250.000 € - 450.000 €	18 %	13.500 €	
175.000 € - 250.000 €	12 %	8.150 €	Au-delà de 450.000 €	27 %	49.500 €	
250.000 € - 500.000 €	24 %	17.150 €				
Au-delà de 500.000 €	30 %	77.150 €				

1. Cas numéro 1 : une mère et un fils

Le premier cas met en scène une mère et son fils unique.

Le patrimoine global de la mère s'élève à 1.000.000 €, composé pour moitié de deux appartements (d'une valeur arrêtée à 250.000 € chacun) et pour moitié de valeurs financières diverses (500.000 €).

La succession de la mère sera taxée comme suit, en partant du principe que l'un des immeubles constitue le logement familial de la mère pour lequel toutes les conditions d'octroi du tarif réduit au droit de succession sont réunies :

CAS 1	WALLONIE		BRUXELLES	
	Valeurs	Droits	Valeurs	Droits
LOGEMENT FAMILIAL	250.000,00 €	16.000,00 €	250.000,00 €	17.150,00 €
Biens ordinaires	750.000,00 €	210.000,00 €	750.000,00 €	210.000,00 €

DROITS DE
SUCCESSION

226.000,00 €

227.150,00 €

Si l'on procède à la donation de l'appartement qui ne constitue pas le domicile de la mère, les frais de donation s'élèvent à (les frais de l'acte de donation sont fixés forfaitairement à un coût global de 2.500 € TVAC) :

CAS 1	WALLONIE/BRUXELLES	
	Valeur	Frais
Droits de donation	250.000,00 €	13.500,00 €
FRAIS D'ACTE		2.500,00 €
TOTAL		16.000,00 €

Et, moyennant l'avance de ces 16.000 € de frais, les droits de succession s'élèveront à (en tenant compte du fait que la réserve de progressivité n'est plus applicable en région bruxelloise) :

CAS 1	WALLONIE		BRUXELLES	
<i>Si décès dans les 3 ans</i>			<i>Pas de réserve de progressivité</i>	
LOGEMENT FAMILIAL	250.000,00 €	16.000,00 €	250.000,00 €	17.150,00 €
BIENS ORDINAIRES	500.000,00 €	150.000,00 €	500.000,00 €	135.000,00 €
DROITS DE SUCCESSION		166.000,00 €		152.150,00 €
COÛT DE LA DONATION		16.000,00 €		16.000,00 €
CHARGE TOTALE		182.000,00 €		168.150,00 €
<i>SI DÉCÈS AU-DELÀ DE 3 ANS</i>			<i>Sans objet</i>	
LOGEMENT FAMILIAL	250.000,00 €	16.000,00 €		
BIENS ORDINAIRES	500.000,00 €	135.000,00 €		
DROITS DE SUCCESSION		151.000,00 €		
COÛT DE LA DONATION		16.000,00 €		
CHARGE TOTALE		167.000,00 €		

On peut le remarquer : la donation de l'immeuble, même réalisée *in extremis*, c'est-à-dire dans des circonstances qui ne permettront pas une survie de la mère donatrice pendant au moins trois ans, reste avantageuse dans tous les cas. Cet avantage s'explique par la différence entre le droit de donation (13.500 € dans notre exemple) et le droit de succession (dans notre exemple, compte tenu de l'immeuble familial, l'actif immobilier considéré aurait été taxé au taux de 24%, soit 60.000 € de droits de succession). L'économie fiscale immédiate compense largement le coût de l'acte de donation.

L'avantage est encore plus important lorsque la réserve de progressivité de l'article 66bis du Code est neutralisée, soit immédiatement en région bruxelloise, soit après l'écoulement du

délai de trois ans en région wallonne. L'augmentation de l'avantage fiscal se marque alors sur le reste de l'actif successoral.

En raison du tarif réduit spécifique sur le logement familial, l'avantage de procéder à la donation de celui-ci est moins déterminant, voire quasi nul dans certains cas (compte tenu des frais de l'acte notarié de donation). Cet actif devrait dès lors être le dernier à faire l'objet d'une donation.

Par ailleurs, deux arguments, l'un d'ordre économique, et l'autre d'ordre psychologique, commandent de laisser le logement familial entre les mains des parents. D'une part, il est opportun que les parents conservent la maîtrise totale de leur logement, en ce compris la décision de le vendre afin d'investir les sommes perçues dans l'acquisition d'un autre logement, voire pour toute autre dépense qu'il leur plaira, ou simplement pour reconstituer un matelas financier pour achever leur vie. D'autre part, les parents expriment souvent le souhait de « rester pleinement chez eux », en ce sens que procéder à une donation, fût-ce avec réserve d'usufruit, pourrait leur faire penser qu'ils n'habitent plus réellement chez eux ; ce sentiment, qui n'a rien de rationnel mais relève de la psychologie, doit pouvoir être entendu et respecté.

2. Cas numéro 2 : deux parents et deux enfants

Le deuxième exemple met en scène deux parents mariés et leurs deux enfants communs.

Leur patrimoine global s'élève à 2.000.000 €, composé pour moitié de deux immeubles de rapport communs (l'un de 600.000 €, l'autre de 400.000 €) et pour l'autre moitié de valeurs financières diverses (1.000.000 €). Pas de logement familial (les parents vivent en résidence pour seniors). Au décès du premier d'entre eux, le conjoint survivant a plus de 80 ans.

Leurs successions seraient taxées comme suit :

CAS 2	WALLONIE		BRUXELLES	
	DÉCÈS 1, US DE 8%, PAR ENFANT	Droits	Droits	Droits
BIENS ORDINAIRES	460.000,00 €	77.025,00 €	460.000,00 €	76.150,00 €
DÉCÈS 2				
BIENS ORDINAIRES	500.000,00 €	86.625,00 €	500.000,00 €	85.750,00 €
TOTAL DES DROITS		163.650,00 €		161.900,00 €
TOTAL POUR 2 ENFANTS		327.300,00 €		323.800,00 €

Si l'immeuble de 600.000 € est donné, par les deux parents aux deux enfants (permettant de profiter à plein de la première tranche de donation taxée au taux de 3%), le coût de la donation peut être évalué comme suit :

CAS 2	WALLONIE/BRUXELLES	
	Valeur	Frais
Droits de donation	150.000,00 €	18.000,00 €

FRAIS D'ACTE	3.000,00 €
TOTAL	21.000,00 €

Et l'influence exercée par celle-ci sur le résultat des successions cumulées peut être résumé comme suit :

CAS 2	WALLONIE		BRUXELLES	
DÉCÈS 1, DANS LES 3 ANS			<i>Pas de réserve de progressivité</i>	
BIENS ORDINAIRES	322.000,00 €	69.280,00 €	322.000,00 €	43.030,00 €
DÉCÈS 2, DANS LES 3 ANS				
BIENS ORDINAIRES	350.000,00 €	76.000,00 €	350.000,00 €	49.750,00 €
TOTAL DROITS PAR ENFANT		145.280,00 €		92.780,00 €
TOTAL POUR 2 ENFANTS		290.560,00 €		185.560,00 €
COÛT DE LA DONATION		21.000,00 €		21.000,00 €
CHARGE TOTALE		311.560,00 €		206.560,00 €
DÉCÈS 1, AU-DELÀ DE 3 ANS			<i>Sans objet</i>	
BIENS ORDINAIRES	322.000,00 €	43.905,00 €		
DÉCÈS 2, AU-DELÀ DE 3 ANS				
BIENS ORDINAIRES	350.000,00 €	50.625,00 €		
TOTAL DROITS PAR ENFANT		94.530,00 €		
TOTAL POUR 2 ENFANTS		189.060,00 €		
COÛT DE LA DONATION		21.000,00 €		
CHARGE TOTALE		210.060,00 €		

Le constat est identique au premier cas : l'économie fiscale réalisée grâce à l'application du tarif du droit de donation (4 x 4.500 €) au lieu du droit de succession (4 x 10.625 € en région wallonne, et 4 x 10.000 € en région bruxelloise) (auxquels il convient d'appliquer ici la correction due à la taxation séparée de l'usufruit du conjoint survivant) dépasse largement le coût de l'acte notarié de donation. Même dans l'hypothèse où, en région wallonne, les deux parents devaient décéder dans les trois années suivant la donation, le gain est de près de 16.000 €.

Une fois la réserve de progressivité neutralisée, le gain fiscal est alors substantiel puisqu'il s'élève à environ 120.000 € (dont à déduire encore le coût de l'acte notarié de donation).

3. Cas numéro 3 : un père et trois enfants

Le troisième cas met en scène un père et ses trois enfants.

Le patrimoine global du père s'élève à 1.350.000 €, composé d'un immeuble de rapport (450.000 €) et de valeurs financières diverses (900.000 €).

La succession sera taxée comme suit, en prenant en compte que le taux marginal du droit de succession applicable à chaque enfant n'atteint jamais 30% :

CAS 3	WALLONIE		BRUXELLES	
CALCUL PAR ENFANT				
BIENS ORDINAIRES	450.000,00 €	74.625,00 €	450.000,00 €	73.750,00 €
TOTAL POUR 3 ENFANTS		223.875,00 €		221.250,00 €

Si le père procède à la donation de son immeuble, les frais de l'acte de donation peuvent être évalués comme suit :

CAS 3	WALLONIE/BRUXELLES	
Droits de donation	150.000,00 €	13.500,00 €
FRAIS D'ACTE		2.500,00 €
TOTAL		16.000,00 €

Et sa succession sera taxée comme suit :

CAS 3	WALLONIE		BRUXELLES	
CALCUL PAR ENFANT, DÉCÈS DANS LES 3 ANS			<i>Pas de réserve de progressivité</i>	
BIENS ORDINAIRES	300.000,00 €	64.000,00 €	300.000,00 €	37.750,00 €
TOTAL POUR 3 ENFANTS		192.000,00 €		113.250,00 €
COÛT DE LA DONATION		16.000,00 €		16.000,00 €
CHARGE TOTALE		208.000,00 €		129.250,00 €
CALCUL PAR ENFANT, DÉCÈS AU-DELÀ DE 3 ANS			<i>Sans objet</i>	
BIENS ORDINAIRES	300.000,00 €	38.625,00 €		
TOTAL POUR 3 ENFANTS		115.875,00 €		
COÛT DE LA DONATION		16.000,00 €		
CHARGE TOTALE		131.875,00 €		

Le constat est à nouveau présent : la donation immobilière, même réalisée *in extremis*, procure un gain fiscal, qui s'explique par l'application du tarif du droit de donation (3 x 4.500 €) au lieu du droit de succession (3 x 10.625 € en région wallonne, et 3 x 10.000 € en région bruxelloise), soit un gain constant de plus de 5.000 € par enfant (toutes choses restant égales par ailleurs), qui couvre le coût de l'acte notarié.

Conclusion

En matière de donation immobilière, tous les tickets sont gagnants !

Comme le démontrent les exemples chiffrés ci-avant, la donation immobilière, même réalisée *in extremis*, procure un gain fiscal dans toutes les hypothèses. Celui-ci s'explique grâce à l'application du tarif du droit de donation (4.500 € par enfant, lorsque la donation se limite à 150.000 € par tête) au lieu du droit de succession (10.625 € sur la tranche correspondante, hors exemption, en région wallonne ; et 10.000 € sur la tranche correspondante, hors exemption, en région bruxelloise). Il en découle une économie fiscale de plus de 5.000 € par enfant – même en tenant compte de l'exemption de l'article 54 du Code des droits de succession – qui couvre le coût supplémentaire de l'acte de donation, particulièrement en présence de plusieurs enfants au vu de la mutualisation de l'honoraire et des frais fixes de l'acte.

Seule exception, en région wallonne, est l'effet sur le tarif réduit pour le logement familial, de telle sorte que le raisonnement n'est, en règle générale, jamais applicable à la donation *in extremis* de ce logement familial. De manière générale, d'autres raisons, d'ordre économique et psychologique, commandent de ne pas procéder à la donation de cet actif spécifique. Et, si le patrimoine immobilier n'est composé que de cet élément, alors la donation d'immeuble n'est pas conseillée.

En région bruxelloise, en revanche, du fait de la disparition de la réserve de progressivité dans le calcul des droits de succession, pour toutes les donations immobilières réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016, la donation immobilière préalable est favorable dans tous les cas de figure.

La donation immobilière présente un autre avantage, à savoir celui de fixer définitivement la valeur des actifs immobiliers transmis. En période de forte inflation et de hausse correspondante du marché immobilier⁴, et en prenant en considération que les tranches de calcul des droits de donation et des droits de succession ne sont jamais indexés, il est préférable de fixer la transmission du patrimoine immobilier à une époque où les prix sont les plus bas possibles.

L'inconvénient principal est, à n'en pas douter, la nécessité de mobiliser les fonds nécessaires pour payer à l'avance le droit d'enregistrement et le coût de l'acte notarié de donation. Ces frais peuvent être considérés comme un – bon – investissement mais il n'est pas toujours possible pour les parties de dégager les liquidités nécessaires.

Notons toutefois que, contrairement à la situation fiscale en succession, si les fonds sont prélevés sur le patrimoine du donateur – hypothèse où le donateur prend à sa charge les frais de la donation – ceux-ci ne seront pas taxables puisque l'administration considère, de manière constante, que cette prise en charge ne constitue pas une donation imposable. Les frais sont donc, économiquement, déductibles du patrimoine du futur défunt, ce qui n'est pas possible dans sa succession.

⁴ À titre d'exemple, en 2022, le prix moyen d'une maison en Belgique a augmenté de 8,2 %, ce qui est inférieur à l'inflation mais représente une augmentation sensible en chiffres absolus (source : <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/barometre-immobilier-comment-a-evolué-le-marché-en-2022>).

Par ailleurs, si la donation immobilière est réalisée *in extremis*, il y aura peut-être moins d'inconvénient à utiliser les fonds du futur défunt dont le décès est imminent et qui n'a donc en principe plus besoin de ses liquidités.