

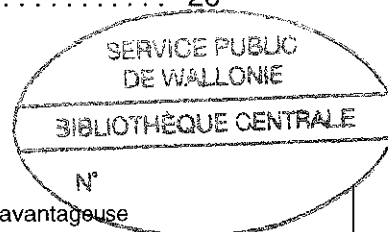
Table des matières

Introduction	1
1. La donation immobilière – Principes généraux	3
1.1. Consentement du donateur et du donataire	3
1.1.1. Donation par un mineur	3
1.1.2. Donation à un mineur	4
1.1.3. Donation par un majeur sous administration	5
1.1.4. Donation à un majeur sous administration	6
1.2. Règles spécifiques pour le(s) donateur(s) marié(s)	7
1.2.1. Nullité d'une donation de biens propres	7
1.2.2. Nullité d'une donation de biens communs	8
1.3. Donner c'est donner	8
1.3.1. Irrévocabilité	8
1.3.2. Exceptions à l'irrévocabilité	9
1.4. L'intervention d'un notaire belge est obligatoire	13
1.4.1. Les droits de donation	14
1.4.2. Les honoraires du notaire	14
1.4.3. Les frais divers	15
2. Les tarifs régionaux	16
2.1. Principes généraux	16
2.1.1. Quels tarifs appliquer : wallons, bruxellois ou flamands ?	16
2.1.2. Quelle valeur prendre en compte ?	16
2.1.3. Les droits de donation sont-ils libératoires ?	17
2.2. Les tarifs wallons	19
2.2.1. Les tarifs wallons en ligne directe	19
2.2.2. Les autres tarifs wallons	20
2.2.3. Tableau récapitulatif des tarifs wallons	22
2.2.4. Et la réserve de progressivité ?	22
2.2.5. Une nouvelle réforme en vue ?	23
2.3. Les nouveaux tarifs bruxellois	23
2.3.1. Les tarifs bruxellois en ligne directe	24
2.3.2. Les autres tarifs bruxellois	25
2.3.3. Tableau récapitulatif des tarifs bruxellois	26
2.3.4. Et la réserve de progressivité ?	26

Bibliothèque centrale - SPW



BC00000003481



2.4.	Les nouveaux tarifs flamands	27
2.4.1.	Les tarifs flamands en ligne directe	27
2.4.2.	Les autres tarifs flamands	28
2.4.3.	Tableau récapitulatif des tarifs flamands	29
2.4.4.	Et la réserve de progressivité ?	29
3.	Certains biens bénéficient-ils d'un régime particulier ?	30
3.1.	Région wallonne	30
3.1.1.	Donation de l'habitation familiale	30
3.1.2.	Autres régimes de faveur en Wallonie	32
3.2.	Région bruxelloise	34
3.2.1.	Donation de l'habitation familiale ?	34
3.2.2.	Régimes de faveur à Bruxelles	34
3.3.	Région flamande	35
3.3.1.	Donation d'un immeuble qui sera rénové de manière éco-énergétique	35
3.3.2.	Donation d'un immeuble qui sera mis en location pour une durée minimale de neuf ans	37
3.3.3.	Donation d'un terrain à bâtir	37
3.3.4.	Autres régimes de faveur en Flandre	40
4.	La donation immobilière est-elle toujours plus avantageuse que la transmission par décès ?	43
4.1.	Quels sont les critères à prendre en compte ?	43
4.2.	Comparaison entre les droits de donation et les droits de succession	44
4.2.1.	Les droits de succession wallons	45
4.2.2.	Les droits de succession bruxellois	46
4.2.3.	Les droits de succession flamands	47
4.3.	Conclusion	48
5.	La donation par tranches est-elle encore utile ?	49
5.1.	Rappel : la donation par tranches	49
5.2.	Encore utile ?	49
5.2.1.	Exemple	50
5.2.2.	Quels sont les critères à prendre en compte ?	51
5.3.	Quelle tranche en ligne directe ?	51
5.3.1.	Régions bruxelloise et flamande	51
5.3.2.	Région wallonne	51

6. La donation et l'égalité familiale	52
6.1. Le rapport de la donation	52
6.1.1. Exemple 1	52
6.1.2. Exemple 2	53
6.2. Remèdes à l'inégalité	54
6.2.1. La donation en indivision	54
6.2.2. La donation immobilière rapportable à sa valeur au jour de la donation	55
6.2.3. La donation définitive	56
6.2.4. Et les pactes successoraux ?	57
7. La donation et le conjoint survivant	58
7.1. Le rapport de la donation à l'égard du conjoint survivant	58
7.1.1. Le rapport d'une donation d'un bien immeuble propre	58
7.1.2. Le rapport d'une donation d'un bien immeuble commun ou indivis	59
8. Quelles charges et conditions peuvent être couplées à la donation ?	60
8.1. La réserve d'usufruit	60
8.1.1. Vente de l'immeuble ?	60
8.1.2. Travaux ?	60
8.1.3. Extinction de l'usufruit	61
8.2. Le retour conventionnel	62
8.2.1. Retour optionnel ?	62
8.3. L'inaliénabilité	63
8.4. L'interdiction d'apport en communauté	63
9. Peut-on donner un immeuble sur lequel court un emprunt hypothécaire ?	65
9.1. Cession de l'immeuble uniquement	65
9.2. Cession de l'immeuble et de l'emprunt ?	65
10. Impact de la donation sur le bonus logement du donataire	66
10.1. En Région wallonne	66
10.1.1. Habitation propre	66
10.1.2. Habitation unique	67
10.1.3. Conclusion	67
10.2. En Région bruxelloise	67

10.3. En Région flamande	67
10.3.1. Habitation propre	67
10.3.2. Habitation unique ?	68
10.3.3. Conclusion	68
10.4. Tableau récapitulatif	68
11. Donation immobilière : abus fiscal et simulation	69
11.1. L'abus fiscal	69
11.1.1. L'imbuvable théorie	69
11.1.2. La lumière de la circulaire	70
11.1.3. Exemple	70
11.2. La donation immobilière déguisée en vente (simulation)	71
11.2.1. Exemple	71
12. Conclusion	72

Introduction

Jusqu'il y a peu, la donation immobilière était plutôt rare. Cela s'explique, d'une part, par le dépouillement irrévocable qu'implique l'opération de donation et, d'autre part, par la sévérité des tarifs qui s'appliquaient dans les trois Régions.

Comme le dit le proverbe, « on ne doit pas se déshabiller avant d'aller se coucher ». Ce proverbe illustre parfaitement le *premier aspect* et signifie qu'il ne faut pas se dépouiller de (tous) ses biens avant de mourir. Le risque pour le donateur de se défaire d'une partie trop importante de son patrimoine, dans un contexte d'allongement de l'espérance de vie, a tendance à freiner les candidats donateurs. Il est en effet primordial pour chacun de pouvoir maintenir son niveau de vie dans la durée, en tenant compte d'éventuels frais extraordinaires tels que les frais médicaux, d'emménagement en maison de repos, etc.

Le *second aspect* est celui de la fiscalité agressive qui concernait l'opération de donation d'un immeuble.

D'un côté, la valeur des biens immobiliers n'a eu de cesse d'augmenter tandis que les tranches de taxation, en matière immobilière, sont restées longtemps inchangées. Cela a eu pour conséquence de confronter les donataires d'un bien immobilier à une facture fiscale de plus en plus lourde.

D'un autre côté, les tarifs applicables à la donation étaient, jusqu'il y a peu, identiques (en Régions wallonne et bruxelloise) ou du même ordre (en Région flamande) que les droits de succession. Ces tarifs n'avaient par conséquent rien de stimulant pour le propriétaire immobilier, d'autant plus que le contraste avec les tarifs applicables à la donation mobilière était criant.

La diminution des tarifs en matière mobilière, depuis 2003 (pour la Région flamande) et 2005 (pour les Régions wallonne et bruxelloise), avait entraîné une dynamique importante de transferts de patrimoines mobiliers, d'autant que ces transferts pouvaient – et peuvent encore – être mis en place, même in extremis. Ce précédent a amené les différents législateurs régionaux à **réformer également les tarifs concernant la donation immobilière**. Ils ont en effet pris conscience que cela pouvait permettre de stimuler l'économie du secteur immobilier et de la construction mais aussi d'engranger – du moins à court terme – davantage d'impôts malgré la diminution des tarifs.

Dorénavant, les résidents des trois Régions ont la possibilité de donner leurs avoirs immobiliers contre paiement de tarifs plus avantageux qu'auparavant, tant lorsque la donation est consentie à des parents proches que lorsqu'elle est faite en faveur d'autres personnes. La Région bruxelloise a en outre inauguré une petite révolution en permettant la mise en place d'une donation immobilière in extremis avec faveur fiscale, ce que les autres Régions ne connaissent pas (encore).

La Région flamande a décidé quant à elle de permettre au donataire qui entreprend des travaux de rénovation caractérisés par une économie d'énergie de profiter de réductions supplémentaires. La Région wallonne a pour sa part mis en place une réforme moins audacieuse.

La réforme flamande est entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2015 tandis que les réformes wallonne et bruxelloise s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2016.

Ces réformes sont bienvenues et offrent de nouvelles opportunités de transmissions d'un patrimoine immobilier à la génération suivante.

La Région wallonne a, au mois de mai 2018, annoncé son intention de poursuivre la réforme des droits de donation applicables à la donation immobilière.

Nous aurons l'occasion de détailler les législations qui s'appliquent désormais dans les trois Régions et de jeter un œil sur le projet wallon. Veuillez toutefois observer que notre propos ne concerne que la donation d'un immeuble situé en Belgique.

Par ailleurs, nous nous attacherons à éclairer les possibilités d'adoucir la rigueur du dépouillement irrévocable qu'implique toute donation par l'entremise de certaines modalités (charges ou conditions à la donation).

Enfin, ce dossier est un guide pratique à l'attention de tout candidat à la donation immobilière émaillé d'exemples concrets et d'astuces et conseils.

Martin VANDEN EYNDE

Expert patrimonial

www.declarationdesuccession.be