

L'objectif recherché par tout bon père de famille de veiller à **limiter les charges fiscales qui pèseront sur son patrimoine immobilier lors de sa transmission à ses héritiers** peut être rencontré par la mise en place, en temps opportun, d'un plan de programmation successorale. Un tel plan peut revêtir différents aspects, en fonction notamment de la consistance du patrimoine.

Par exemple, en procédant à des **transferts de propriété(s)**

- à titre gratuit - la donation - ,
- voire à titre onéreux - achat ou vente - ,
- ou par le biais d'une modification au contrat de mariage
- ou enfin au travers d'une société de patrimoine.

Les deux derniers points sont traités dans les encadrés ci-dessous.

Donations échelonnées

La donation d'immeuble, puisqu'elle se fait par acte notarié, donne lieu à la perception d'un droit d'enregistrement, qu'on appelle droit de donation. A l'instar des droits de succession, le barème d'imposition des donations est progressif .

"L'imposition peut être limitée en fractionnant le patrimoine immobilier au moyen de donations successives, ou en réalisant une donation de la propriété démembrée", explique François Parisis, estate planner chez Puilaetco. "Fiscalement, les donations échelonnées (ou successives) **de trois en trois ans** peuvent s'avérer intéressantes, puisque chacune des donations est soumise aux tranches les plus basses", confirme pour sa part Nadine Binkert, conseillère juridique chez Petercam.

Les droits de donation ayant été payés lors de chaque opération, aucun droit de succession ne sera dû au décès du donateur, pour autant que celui-ci intervienne **plus de trois ans** après la dernière donation. En cas de décès au cours de cette période, la valeur du bien donné sera ajoutée à l'actif de la succession et sera imposée sur la base des tranches les plus élevées, le droit de donation étant imputable sur les droits de succession.

Démembrement

Pour les donations avec démembrement de propriété, deux options se présentent. **Premièrement, il y a la donation avec réserve d'usufruit** dans laquelle le donateur préférera une formule ne le dépouillant pas immédiatement et totalement de tout droit sur l'immeuble. "Ainsi, pour conserver la jouissance et les revenus des biens donnés, le donateur peut s'en réserver l'usufruit", explique Parisis. "L'opération de donation avec réserve d'usufruit ne permet toutefois pas de réaliser d'économie fiscale car les droits de donation sont calculés sur la base de la valeur de la pleine propriété de l'immeuble donné", précise pour sa part Nadine Binkert, qui ajoute que pour un patrimoine immobilier important, il faut entamer la procédure de donation relativement tôt afin de bénéficier des taux de donation les plus bas. **"Il est aussi important de prévoir dans l'acte authentique l'impossibilité de vendre la nue-propriété.** C'est surtout vrai lorsque le bien donné est l'habitation des parents donateurs.

Il est parfois aussi important, pour les biens que l'on souhaite garder au sein de la famille, de prévoir une **clause de préemption** entre les nus-propriétaires devenus pleins-propriétaires après la mort des donateurs afin de permettre à un des co-indivisaires d'acquérir le bien à la mort du ou des usufruitiers", précise Nadine Binkert.

En second lieu, vient la donation conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété. "La donation de l'usufruit d'un immeuble au conjoint et de la nue-propriété à un tiers est fiscalement plus avantageuse. Dans ce cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier payent séparément les droits de donation, le premier sur la valeur de la nue-propriété et le second sur celle de l'usufruit, ces valeurs correspondant à des tranches moins imposées", souligne Parisis.

Nouvelles acquisitions

"Dans le cas de nouvelles acquisitions immobilières, le recours au démembrement de propriété me semble judicieux", souligne Nadine Binkert. **La nue-propriété est acquise par le(s) enfant(s) grâce à une donation manuelle de fonds nécessaire par les parents alors que l'usufruit l'est par les parents.** "Il faut toutefois éviter de tomber dans l'écueil de l'article 9 du code des droits de succession - à savoir si la donation avait pour but unique d'éviter le paiement de droits de succession - et donc **pouvoir prouver que les nus-propriétaires disposaient avant l'acte des fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-propriété et de préférence pouvoir faire la preuve que lesdits fonds leur appartenaient déjà depuis un laps de temps assez long avant l'acquisition immobilière**", insiste-t-elle.

On peut aussi **acquérir un nouveau bien immobilier en indivision** entre les parents et les enfants. "Cela permet aux parents lorsqu'ils souhaitent, plus tard, céder leur quote-part aux enfants, soit par donation soit par vente, de ne payer des droits d'enregistrement que de l'ordre de 1% au lieu de 12,5% lors d'une transmission à titre onéreux", conclut Nadine Binkert.