

Note relative aux acquisitions scindées usufruit/nue-propriété :

L'acquisition scindée est une technique de planification patrimoniale immobilière en deux temps :

- a) les parents effectuent une donation d'argent à leur enfant.
- b) parents et enfants achètent ensemble un bien immobilier en « démembrement » : les parents pour l'usufruit et l'enfant achète la nue-propriété du bien.

Lors d'une telle acquisition scindée usufruit/nue-propriété, l'acquéreur de la nue-propriété doit pouvoir prouver qu'il était propriétaire des fonds avant l'opération et qu'il a effectivement utilisé les fonds au paiement du prix.

Dans cette hypothèse, l'article 9 du Code des droits de succession ne s'appliquera pas et l'enfant devient plein propriétaire du bien, sans devoir payer de droits de succession.

Le Conseil d'Etat a, par un arrêt du 12 juin 2018, décidé qu'il n'y a pas de libéralité déguisée lorsque l'on peut démontrer que la donation a été faite avant l'acquisition scindée, peu importe qu'il y ait eu enregistrement de cette donation en Belgique ou même à l'étranger.

L'arrêt du Conseil d'Etat avait annulé un point de vue de VLABEL qui exigeait que toute donation du montant qui devait servir à l'acquisition de la nue-propriété nécessitait l'enregistrement à 3%, évitant de la sorte que le bien acquis en usufruit et en nue-propriété ne retourne dans le patrimoine du donateur, au décès de ce dernier.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juin 2018 a donc spécifié que la donation ne devait plus avoir lieu par acte authentique.

Il suffit de prouver en dehors de l'acte lui-même que les fonds ont été donnés avant l'acquisition, sous seing privé, par une donation indirecte (virement bancaire).

La Flandre :

VLABEL a accepté les conséquences de cet arrêt du 12 juin 2018 du Conseil d'Etat et n'exige donc plus d'acte notarié qui implique l'enregistrement du montant donné au nu-propriété.

Bruxelles-Wallonie :

Le fédéral s'est calqué sur la décision de VLABEL et a admis également qu'il ne faille plus recourir à la donation enregistrée du montant équivalent à la somme payée par le nu-propriété lors de l'acquisition.

Toutefois, contrairement à la Flandre, Bruxelles et la Wallonie mentionnent que la donation indirecte doit avoir eu lieu avant la signature du compromis (acte sous seing privé qui est le moment déterminant).

Si l'acquisition usufruit/nue-propriété contient toutefois une condition suspensive, c'est le moment du paiement qui reste le moment déterminant.

La plupart des compromis mentionnent toujours une condition suspensive (condition suspensive pour la libération hypothécaire et fiscale du bien). Si cela est le cas, il est admis de prendre en considération le moment de la signature de l'acte comme déterminant, en spécifiant bien entendu que si un acompte a été payé, il est à valoir sur le prix payé par l'usufruitier.

L'administration centrale considère toutefois que si le don manuel a lieu en même temps que l'acquisition, l'article 9 du Code des droits de succession restera d'application car l'antériorité de la donation ne pourra pas être prouvée.

Conséquence directe → le bien, au décès de l'usufruitier, retournera dans le patrimoine de l'usufruitier prédécédé.

Comment prouver le don manuel ?

Cela peut être un document notarié ou un document sous seing privé.

Un acte notarié a l'avantage qu'il livre une preuve suffisante de la convention entre parties et leurs héritiers mais cet acte est évidemment soumis aux droits de donation, 3% en Flandre et à Bruxelles et 3,3% en Wallonie et élimine tout document à conserver, tel que lettre, copie bancaire, ...

Un document sous seing privé a toutefois la même force de preuve qu'un acte authentique.

Comment procéder maintenant pour un don bancaire ?

Il est de coutume de prouver le transfert bancaire qui représente une donation avec deux lettres recommandées, la première émanant du donateur et la deuxième émanant du donataire en remerciement.

Ces deux lettres ne forment toutefois qu'un début de preuve d'un écrit qui devra être confirmé par un pacte adjoint signé par les deux parties, afin que l'opération ne puisse pas être mise en péril par l'administration au moment du décès.

Le début de preuve est donc complété en conservant une copie du virement bancaire.

En effet, au bout de dix ans, il est bien malaisé de demander les copies de ces virements aux banques car les extraits ne sont conservés que dix ans par les dites banques.

Ne mentionnez rien sur le transfert bancaire, ceci afin de souligner le caractère neutre du virement et certainement PAS le mot 'donation'.

Après l'envoi de cette lettre recommandée, il faut établir un document signé par les deux parties, appelé « pacte adjoint », dans lequel le donateur précise ce qui a été donné par le transfert sur le compte du bénéficiaire avec l'intention de donner et dans lequel le donataire accepte la dite donation. Ceci forme le pacte adjoint et est considéré comme une preuve écrite suffisante.

Il est conseillé que ce pacte adjoint soit adressé également par lettre recommandée par le donateur au donataire, afin de garder la preuve d'une date certaine, avec la même technique de la lettre pliée sous forme d'enveloppe.

Veuillez réaliser cette opération après le virement bancaire et établir le pacte adjoint en autant d'exemplaires que de parties, de sorte que tant le donateur que le donataire, ait un exemplaire en sa possession.

Il appartiendra à l'administration fiscale de démontrer que la donation a eu lieu dans les trois années du décès mais la date du transfert bancaire est suffisante pour contrecarrer cette problématique.

Le document pacte adjoint signé par le donateur et le donataire est un document probant que l'on peut enregistrer si le donateur présente des risques de décès dans les trois ans de

l'opération, étant donné que le pacte adjoint est accompagné d'une déclaration complémentaire.

Le pacte adjoint peut alors être enregistré au taux de 3% en Flandre et à Bruxelles et de 3,3% en Wallonie.

Attention, VLABEL portera ce délai à quatre ans plutôt que trois, tel que précisé à Bruxelles et en Wallonie.

Le pacte adjoint peut aussi comprendre les modalités de la donation, à savoir droit de retour légal, préciser si la donation est en avancement d'hoirie ou par préciput et hors part, le retour conventionnel ou même l'interdiction d'apport en communauté ou en indivision.

De même, le pacte adjoint peut, conformément au Code Civil, préciser que la donation est à tout moment révocable, dans le chef du donateur et cette révocation peut porter sur le montant donné mais aussi aux biens subrogés si nécessaire.

Conclusion :

L'enregistrement du montant équivalent à la somme payée par un nu-proprétaire n'est donc plus nécessaire pour autant que l'on ait respecté les modalités ci-avant et pour autant que dans l'hypothèse où un acompte a été payé à la signature du compromis, il soit précisé à l'acte authentique que l'acompte est à valoir sur la part en usufruit et que bien entendu, le compromis contienne une condition suspensive, que l'on soit confronté à un compromis classique ou à une option croisée.

Fait à Jette,
Le 12 novembre 2019.

Guy DUBAERE.