



Une résidence secondaire, c'est un rêve que nombre d'entre nous ne pourront pas réaliser avant l'âge de la retraite. Dans ce contexte, il convient de bien réfléchir à la manière dont cet achat peut être intégré judicieusement dans la succession. Comment faire en sorte que vos enfants soient les premiers bénéficiaires de votre héritage, et non l'administration fiscale?

ACHETER UNE SECONDE RÉSIDENCE À LA RETRAITE

Contentez vos enfants, pas le fisc



Si vous décidez d'acquérir un bien immobilier à l'âge de la retraite, vous risquez bien d'imposer à vos héritiers des tranches plus élevées d'imposition en matière de droits de succession. C'est très certainement le cas lorsqu'il y a une autre habitation familiale.

Prenons l'exemple de Catherine et Frédéric. Ils sont propriétaires d'une maison d'une valeur de 250.000 euros et souhaiteraient acquérir un appartement d'une valeur de 400.000 euros à Nieuport lors de leur retraite. Ils ont une fille, Carole. Lorsqu'elle héritera de l'appartement à la Côte, Carole devra payer des droits de succession. Dans la mesure où ses parents ont déjà une maison, la résidence secondaire vient en sus du patrimoine familial et les hisse donc dans des tranches d'imposition plus éle-

Gardez précieusement toutes les preuves de paiement.

vées.

En Flandre, Carole devra payer 9 % de droits jusqu'à 250.000 euros et même 27 % au-delà de ce montant. A Bruxelles, ce taux sera compris entre 18 et 30 % et en Région wallonne, entre 14 et 30%. «Mais cela ne sera pas forcément le cas», note Eric Spruyt, notaire-associé chez Berquin Notarissen et Professeur à la Fiscale Hogeschool (EHSAL) de Bruxelles.

■ ACHAT SCINDÉ

«Pour éviter les droits de succession élevés, l'achat scindé de l'appartement offre un début de réponse.» La pleine propriété du bien immobilier se compose en effet de son usufruit et de la nue-propriété. Lors d'un achat scindé, les parents achètent l'usufruit à vie tandis que les enfants acquièrent la nue-propriété.

Pour les parents, la solution est idéale. En conservant l'usufruit, ils ont la certitude de pouvoir utiliser leur seconde résidence leur vie durant.

Ils peuvent aussi la louer et empêcher les revenus locatifs. Si l'un des deux meurt, le conjoint survivant peut conserver l'usufruit. Au décès du survivant, l'usufruit s'ajoute à la nue-propriété des enfants. A ce moment, ces derniers ne doivent plus payer de droits de succession. «Cette méthode n'a pas davantage d'impact sur l'ampleur des droits d'enregistrement dus à l'achat», précise le notaire Eric Spruyt. Les droits d'enregistrement s'élèvent à 10% en Flandre et à 12,5% dans les autres Régions. Ils sont calculés sur la valeur en pleine propriété du bien immobilier.

■ MÉTHODE DE TRAVAIL

L'achat scindé pose cependant un problème: lors du décès d'un des parents, le fisc peut supposer qu'il a été floué et considérer que le défunt avait en réalité acheté la nue-propriété et l'usufruit. Or, si c'était le cas, il faudrait payer des droits de succession. Dans le jargon, on parle d'une construction fictive. «Cependant, on peut éviter ce scénario. Il suffit de bien se préparer et de collecter et conserver les preuves nécessaires», conseille E. Spruyt. La preuve se compose de trois éléments :

1 Moyens financiers en suffisance

Tout d'abord, vous devrez prouver que vos enfants avaient suffisamment de moyens pour déboursier le prix d'achat et les frais divers pour l'achat de la nue-propriété. Il ne suffit pas de mentionner dans l'acte notarié de l'achat qu'ils ont payé la nue-propriété. Exemple de preuve: l'existence d'un extrait de compte qui atteste que les fonds étaient suffisants. Si les enfants contractent un emprunt pour financer l'achat, les documents relatifs au crédit constituent une preuve suffisante.

Ceci dit, les parents peuvent aussi four-

★ SÉRIE **SUCCESSION**

► 10/02

La planification successorale dans les familles recomposées

► 17/02

Contentez vos enfants, pas le fisc

► 24/02

Comment régler les aspects pratiques d'une succession ?

nir ces moyens à leurs enfants par le biais d'une donation. Ne perdez cependant pas de vue le timing de la donation. Celle-ci doit avoir eu lieu avant la signature de l'acte d'achat sous seing privé ou du compromis. Si la donation a lieu entre le compromis et le passage devant notaire (acte d'achat), il sera trop tard. «C'est du moins le point de vue actuel du fisc. Cette façon de voir est vivement critiquée mais il est préférable d'en tenir compte», conclut Eric Spruyt.

2 Paiement

Les enfants qui deviennent nu-proprétaires ne doivent pas seulement disposer des moyens financiers nécessaires. Ils doivent aussi procéder au paiement effectif. La preuve peut être fournie au travers du virement bancaire, des extraits de compte, de copies des extraits de compte ou de chèques.

3 Division du prix d'achat

Vous devrez aussi prouver que la répartition du prix d'achat entre le nu-proprétaire et les usufruitiers a été réalisée correctement. L'administration fiscale entend ainsi éviter que l'usufruit des parents soit valorisé à un prix excessif et la nue-proprété à un prix trop bas. La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier. Elle est calculée à l'aide de tables de mortalité. La différence de valeur entre le prix d'achat total et la valeur de l'usufruit correspond à la valeur de la nue propriété. «Il est important de conserver soigneusement les preuves et de ne jamais les jeter. Il n'y a en effet pas de limite de temps pour l'administration fiscale», recommande Eric Spruyt. Imaginez que vous et votre conjoint ayez la chance de vivre encore très longtemps. N'oubliez pas que le fisc ne demandera des comptes qu'après votre décès.

FISCALITÉ - ENFANTS

L'achat scindé d'une résidence secondaire dont les enfants acquièrent la nue propriété et les parents l'usufruit peut avoir un impact sur la fiscalité des en-



Un achat scindé peut influencer la déclaration fiscale des enfants.

fants. Plus particulièrement sur les avantages fiscaux liés aux emprunts contractés ou à contracter par vos enfants pour leur propre habitation. Trois scénarios sont envisageables:

1 Pas encore d'emprunt

Vos enfants n'ont pas encore contracté d'emprunt hypothécaire pour financer leur propre logement mais ont l'intention de le faire ultérieurement. Le 1er janvier 2005, le bonus logement est entré en vigueur. Pour les emprunts contractés pour l'habitation propre et unique, le contribuable peut désormais déduire un montant fixe de ses revenus imposables. Ce montant est plafonné pour les remboursements de capital, les paiements d'intérêts et les primes d'assurance-vie. Pour l'année de revenus 2007, ce forfait maximal s'élève à 1.950

euros par (co)emprunteur et par période imposable. Pendant les dix premières années du crédit, ce montant est majoré de 650 euros (pour l'année fiscale 2008). Pour pouvoir bénéficier de cette déduction fiscale, il doit cependant s'agir de l'habitation unique. Cette condition est examinée au 31 décembre de l'année où l'emprunt est contracté. Si à ce moment, votre enfant est nu-proprétaire de votre résidence secondaire -en conséquence d'un achat scindé-, il ne pourra pas bénéficier de la déduction du bonus logement. L'administration ne se borne pas aux immeubles situés en Belgique mais aussi à ceux détenus à l'étranger.

Le cas échéant, vos enfants reviendront automatiquement au système de déduction ordinaire des intérêts et à la réduction fiscale pour amortissement de capital. Avec la déduction des intérêts, les revenus immobiliers (revenu cadastral) peuvent être neutralisés. Pour l'habitation propre en revanche, il n'y a pas d'effet, car le revenu cadastral ne doit plus être déclaré. En conséquence, les premières années, vos enfants ne tireront aucun avantage de la déduction d'intérêts. Après votre décès, ils recevront la nue propriété du bien. A partir de ce moment, les charges d'intérêt pourront être déduites du revenu cadastral de la résidence secondaire et constitueront donc tout de même un avantage fiscal.

Les amortissements de capital donnent droit à une réduction fiscale au niveau de l'épargne de long terme. Cependant, l'administration a prévu une limitation à cet égard ; seuls les amortissements de capital pour des emprunts jusqu'à 65.060 euros (année fiscale 2008) sont pris en compte. Prenons l'exemple de Caroline, la fille de Catherine et Frédéric. Avec son mari Arnaud, elle souhaite contracter un emprunt de 100.000 euros pour financer l'achat de son habitation propre. Il y a quelques années, elle a acquis la nue propriété de l'appartement de ses parents par achat. Son mari n'est pas copropriétaire de la nue propriété. Ceci signifie qu'il peut prétendre au bonus logement, contrairement à Caroline (l'habitation sur laquelle porte son emprunt est son



Seconde résidence à l'étranger

Si vous achetez une résidence secondaire à l'étranger, soyez attentif à l'égard de l'achat scindé. Il faut d'abord déterminer si cette construction est valide dans le pays en question et si elle a du sens.

Par exemple, notez que ce principe ne s'applique pas en Espagne. Contrairement au système belge, l'usufruit ne disparaît pas au décès. Autrement dit, l'Espagne prévoit également des droits de succession sur l'usufruit.

Dans d'autres pays comme le Portugal, vous pouvez choisir de procéder à la donation de la nue-propiété à un stade ultérieur. Le Portugal n'applique en effet pas de droits de donation pour les enfants.

tracté pour votre habitation propre est déjà remboursé, vous voudrez probablement créer à nouveau un poste de déduction fiscale. «L'emprunt pour une seconde résidence est considéré pour la déduction ordinaire d'intérêts et pour la réduction fiscale pour l'épargne de long terme en ce qui concerne les amortissements de capital. Les emprunts pour les habitations à l'étranger donnent droit depuis peu à la réduction pour l'épargne de long terme. L'habitation doit cependant être située dans un Etat-membre de l'Espace Economique Européen (EEE)», précise Jef Wellens. En cas d'achat scindé, vous (parents) pouvez procéder à un emprunt pour l'achat de l'usufruit de la résidence secondaire. Vous bénéficiez dans ce cas de l'avantage de la déduction ordinaire d'intérêts. Vous déclarez en effet le revenu cadastral pour une seconde résidence en Belgique ou la valeur locative pour une maison à l'étranger. «Mais les amortissements de capital ne donnent pas lieu à un avantage fiscal. La réduction fiscale pour l'épargne de long terme exige en effet la pleine propriété de l'habitation. L'usufruit ne suffit pas», note Jef Wellens. ♦

habitation propre). La première année de l'emprunt, 5.000 euros sont remboursés sous forme de capital. Ceci signifie que $5.000 \times (65.060 / 100.000)$ ou 3253 euros peuvent être considérés fiscalement. Dans la mesure où les deux conjoints ont contracté l'emprunt, Caroline peut déduire fiscalement la moitié de 3.253 euros, soit 1626,5 euros. Si elle pouvait bénéficier du bonus logement, cette somme se serait élevée à 2.600 euros (1950 euros + 650 euros). Pendant plusieurs années, elle ne bénéficie donc pas de l'avantage fiscal lié à son propre emprunt mais en contrepartie, l'achat de la nue propriété de la résidence secondaire lui permettra de réaliser une appréciable économie sur les droits de succession au décès de ses parents. Mieux vaut donc examiner la situation au cas par cas avant d'opter pour l'une ou l'autre solution.

2 Un emprunt après le 1er janvier 2005

Si vos enfants ont déjà contracté un emprunt en bénéficiant du système de bonus logement et qu'ils reçoivent ultérieurement (après l'année où ils ont contracté l'emprunt) la nue-propiété de votre résidence secondaire, ceci peut encore avoir une incidence fiscale sur l'avantage lié à leur propre crédit hypothécaire. La déduction de base de 1.950 euros par (co)emprunteur est quoi qu'il en soit acquise. Pour la déduction majorée de 650 euros, on détermine chaque année au 31 décembre si la condition de l'habitation propre est toujours respectée. Dès qu'il sera question d'une seconde résidence, la majoration ne s'appliquera donc plus. «On pourrait cepen-

dant se demander si la majoration tombe pour les enfants qui ont seulement la nue propriété. Cependant, en réponse à cette question, l'administration fiscale a déjà suggéré qu'un bien immobilier dont une personne est seulement nue-propiétaire ne doit pas être considéré comme une priorité dans ce contexte», conclut Jef Wellens, consultant fiscal chez Kluwer.

3 Emprunt avant le 1er janvier 2005

Imaginons que Catherine a conclu son emprunt en 2003. Les emprunts contractés avant le 1er janvier 2005 tombent donc sous le coup de l'ancien système applicable aux crédits hypothécaires (déduction d'intérêts ordinaire et complémentaire et réduction fiscale dans le cadre de l'épargne logement). Seul l'habitation propre donne droit à la réduction fiscale logement (long terme). L'acquisition ultérieure d'une deuxième habitation n'a donc aucun impact. Pour la déduction complémentaire d'intérêts, la condition de l'habitation unique est réexaminée chaque année. Lors de l'acquisition d'une seconde résidence, ceci ne s'applique plus. La possession pure et simple de la seule nue-propiété n'est cependant pas assimilée par le fisc à une seconde résidence et ne contrarie donc pas le principe de déduction complémentaire d'intérêts. En résumé, on peut donc estimer que pour Catherine, rien ne change si elle acquiert la nue-propiété de l'appartement à la Côte.

■ FISCALITE - PARENTS

Si vous achetez une résidence secondaire à l'«âge mûr» et que l'emprunt con-