



DONATION IMMOBILIÈRE



GÉNÉRALITÉS

La donation d'un bien immobilier situé en Belgique nécessite toujours un acte authentique qui peut être assorti de modalités et charges éventuelles telle qu'une réserve d'usufruit.

L'acte de donation est soumis au paiement de droits d'enregistrement au taux progressif, contrairement aux donations mobilières qui sont enregistrées à un taux forfaitaire.



QUEL RÉGIME FISCAL ?

Les droits d'enregistrements à payer sur une donation immobilière varient d'une région à une autre. Ces droits sont progressifs et dépendent :

- du lien de parenté entre le donateur et le donataire.
- de la valeur de l'immeuble donné.
- de la région dans laquelle le donateur est domicilié. (régime fiscal de la Région où le donateur a eu son domicile fiscal le plus longtemps au cours des 5 années qui précèdent la donation).



QUELS TARIFS ?

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| • En ligne directe : | • Entre toutes les autres personnes : |
| 3 % jusqu'à 150.000 € | 10 % jusqu'à 150.000 € |
| 9 % entre 150.000 et 250.000 € | 20 % entre 150.000 et 250.000 € |
| 18 % entre 250.000 et 450.000 € | 30 % entre 250.000 € et 450.000 € |
| 27 % > 450.000 € | 40 % > 450.000 € |

Attention aux sous-estimations de l'immeuble : Si l'estimation est jugée insuffisante par le fisc, une amende égale aux droits éludés peut être pratiquée

Attention aux donations in extremis ! Réserve de la progressivité :

La valeur des donations immobilières qui sont réalisées entre les mêmes parties, endéans un délai de 3 ans, est ajoutée à la valeur de la nouvelle donation pour déterminer le taux applicable. Après trois ans, le compteur revient à zéro.



POURQUOI FAIRE UNE DONATION IMMOBILIÈRE ?

La donation immobilière constitue une bonne alternative à la succession et permet d'éviter des conflits familiaux et réaliser un gain fiscal. Les droits seront calculés sur la valeur de l'immeuble au jour de la donation et non au jour du décès du donateur.



LA DONATION AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT

La donation prévoit une réserve d'usufruit signifie que le donateur :

- Peut jouir du bien : habiter l'immeuble ou le mettre en location et percevoir des loyers.
- Supporte les réparations d'entretien, le précompte immobilier et les taxes liées à la jouissance de biens.

Des nouvelles règles en matière d'usufruit

- Une nouvelle définition : l'usufruitier doit jouir du bien raisonnablement et « conformément à la destination du bien ».
- Une nouvelle durée : indéterminée ou déterminée mais avec une durée maximale de 99 ans, également pour les personnes morales.
- Un accroissement automatique : si plusieurs personnes (ex deux conjoints) donnent un bien avec réserve d'usufruit, l'accroissement en faveur du survivant est de droit en cas de décès d'un des usufruitiers.
- Une nouvelle répartition des charges : le nu-propriétaire peut exiger que l'usufruitier contribue aux frais des travaux proportionnellement à la valeur de son usufruit.



LA DONATION IMMOBILIÈRE PAR TRANCHE

La donation immobilière par tranche permet d'atténuer la progressivité des droits de donation en échelonnant les donations tous les 3 ans.

BON À SAVOIR

- *Le tarif est calculé par donateur et par donataire. Lorsque deux parents donnent à deux enfants un immeuble indivis, le tarif sera calculé pour chacune des 4 donations, sur un quart de la valeur du bien.*
- *Les droits sont calculés sur la valeur de la pleine propriété du bien, même en cas de donation avec réserve d'usufruit. A l'extinction de l'usufruit, aucun droit de succession n'est dû.*



EXPERTISES

Possibilité d'obtenir une simulation du coût fiscal d'une donation immobilière.
Intégration de la donation immobilière dans une approche de planification globale.

LE RÉSEAU INTERNATIONAL WEALTH PLANNING D'EDMOND DE ROTHSCHILD
EST À VOTRE DISPOSITION POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE.

Le présent document est émis par le groupe Edmond de Rothschild. Rédaction achevée au 31 mars 2023.

Il n'est pas de nature contractuelle et vous est remis à titre d'information uniquement et ne constitue pas une consultation juridique, fiscale ou comptable personnalisée. Ce document ne doit pas être interprété comme une offre de produits ou de services financiers ou une recommandation d'acheter ou de vendre un instrument financier ou de souscrire à un service financier. Les informations qu'il contient n'ont pas été examinées à l'aune de votre situation personnelle ou de vos objectifs ou besoins spécifiques. Nous vous invitons à consulter vos propres conseillers indépendants. Le présent document s'appuie sur des informations provenant de sources ou de documents externes jugés fiables. Le groupe Edmond de Rothschild s'efforce de veiller à ce que les informations qu'il contient soient exactes, complètes et d'actualité mais ne peut fournir aucune garantie quant à leur exhaustivité ou à leur exactitude. Tout investissement comporte des risques, notamment des risques de perte de capital et de fluctuation de valeur et de rendement. En aucun cas, la responsabilité d'une entité du groupe Edmond de Rothschild, de ses directeurs et employés, ne saurait être engagée pour des dommages directs ou indirects, pertes, frais, réclamations, indemnisations, ou autres dépenses qui résulteraient de l'utilisation ou de la distribution de ce document ou d'une décision prise sur la base de ce document. A défaut d'indication contraire, les sources utilisées dans le présent document sont celles du groupe Edmond de Rothschild. Ce document est confidentiel et destiné uniquement à une utilisation par le groupe Edmond de Rothschild et les personnes à qui il est délivré. Toute reproduction ou utilisation de tout ou partie de ce document et de son contenu, sous quelque forme et à quelque fin que ce soit, est strictement interdite, sauf autorisation préalable et écrite du groupe Edmond de Rothschild. Copyright © groupe Edmond de Rothschild – Tous droits réservés