



L'ACHAT SCINDÉ ACCEPTÉ À BRUXELLES ET EN WALLONIE

Dans une perspective de planification patrimoniale, il est intéressant de recourir à la technique de « *l'achat scindé* », qui consiste pour les parents, à acheter l'usufruit de l'immeuble et pour les enfants, à acheter la nue-propriété, grâce éventuellement à l'argent préalablement donné par les parents. Lors du décès des parents, l'usufruit s'éteindra automatiquement et les enfants deviendront pleins propriétaires de l'immeuble, sans devoir payer de droits de succession sur ce bien immobilier.

Par décision du 23 septembre 2019, l'Administration fiscale fédérale (pour la Wallonie et pour Bruxelles) a déclaré que l'achat scindé d'un immeuble était autorisé, précisant qu'il n'est pas requis « *que la donation ait lieu par acte authentique : il suffit de prouver (...) que les fonds ont le cas échéant été donnés (par acte authentique ou sous seing privé, par don manuel ou par donation indirecte) avant l'acquisition* ».

Cette décision met fin à une insécurité juridique existante en Wallonie et à Bruxelles depuis plus d'un an.

Pour rappel, l'Administration fiscale fédérale ainsi que l'Administration fiscale flamande (VLABEL) autorisaient précédemment l'achat scindé aux conditions (alternatives) suivantes :

- La donation de l'argent préalable par les parents aux enfants pour acquérir la nue-propriété, devait faire l'objet d'un enregistrement au taux de 3,3% si les parents résidaient en Wallonie et de 3% si les parents résidaient à Bruxelles ; ou
- Les enfants devaient démontrer qu'ils pouvaient disposer librement de l'argent perçu ;

Une première étape vers plus de flexibilité a été franchie grâce à la décision du Conseil d'Etat du 27 juin 2018 qui a annulé la position de VLABEL.

L'Administration fiscale flamande (VLABEL) ainsi que l'Administration fiscale fédérale se sont alignées sur la décision du Conseil d'Etat.

Le Ministre des Finances a toutefois déclaré le 19 septembre 2018 que pour la région wallonne et la région de Bruxelles-Capitale, pour éviter aux enfants de devoir payer des droits de succession sur l'immeuble lors du décès de leurs parents, la donation des parents usufruitiers en faveur de leurs enfants nus-propriété devait avoir **date certaine** au moment de l'achat de l'immeuble.

Cette précision a créé une réelle confusion : La donation préalable des fonds devait-elle obligatoirement être enregistrée devant un notaire et, par conséquent, être imposée à hauteur de 3% ou 3,3% ?

L'Administration fiscale fédérale le 23 septembre dernier a rétabli la clarté sur ce point.

Dorénavant, l'achat scindé est possible dans les trois régions de Belgique sans devoir obligatoirement payer des droits de donation sur l'argent reçu par les enfants, pour autant que ceux-ci conservent la preuve que les fonds leur permettant d'acheter la nue-propriété de l'immeuble ont fait l'objet d'une donation par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Céline BEAUJEAN

Avocat

Certificat Universitaire en Planification Successorale et gestion de patrimoine

c.beaujean@concordes.be

Avocat | Advocaat | Attorney-at-law

Avenue Louise - Louizalaan 372 , B- 1050 Brussels

☎ +3226404517 - 📠 +3226404717 - www.concordes.be



CONCORDES
A V O C A T S

Disclaimer| The information contained in this e-mail and the annexed documents are confidential and exclusively available to the here above mentioned addressee(s). Should you not be the addressee, please be informed that you may neither disclose nor reproduce this e-mail, nor may the information contained in this e-mail and its eventually annexed documents be used by yourself or by a third party. If you erroneously received this e-mail, could you kindly and immediately inform the addresser and delete it | Professional rules available on our website.

Lawyers professional rules available at: www.barreaudebruxelles.be www.avocat.be.

Our services are subject to our **General Terms and Conditions** available at <http://www.concordes.be>

V.A.T. 0898.718.658