

TRANSMETTRE UN BIEN IMMOBILIER : DONATION OU SUCCESSION ?

Une donation est parfois plus intéressante fiscalement. En faisant une donation, vous réduisez votre patrimoine à léguer et réduisez par conséquent les droits de succession à payer. Il peut être intéressant de donner un(e) (partie d') immeuble et d'attendre 3 ans avant de faire une autre donation.

Exemple :



EN CAS DE DONATION

Donation de son vivant



Donation du terrain à son fils...

Droits de donation
2.100 €




3 ans plus tard, donation de la maison en bord de Meuse

Droits de donation
17.100 €

Total des droits de donation
= 19.200 €

Economie d'impôt:
5.825

Attention !

Il est parfois préférable de donner en dernier (ou pas du tout) l'immeuble servant de logement familial (car en cas de succession, la taxation est réduite en faveur des enfants et nulle en faveur du conjoint/cohabitant légal).

Donations

- Contrat entre vifs : entre le donateur (celui qui donne) et le donataire (celui qui reçoit)
- Effets d'une donation : sortent immédiatement (du vivant du donateur)
- Acte irrévocable : le bien sort de mon patrimoine au jour de la donation (je ne peux le récupérer)

Legs (testament)

- Acte unilatéral (établi individuellement)
- Effets d'un testament : ne sortent qu'au décès du donateur
- Acte révocable : je peux modifier/supprimer mon testament à n'importe quel moment jusqu'au jour de mon décès (le bien sort de mon patrimoine au jour de mon décès)

* Le logement familial est le bien où le défunt était domicilié depuis minimum 5 ans à la date de son décès.

Quelles sont les taxes à payer en cas de donation ou legs ?

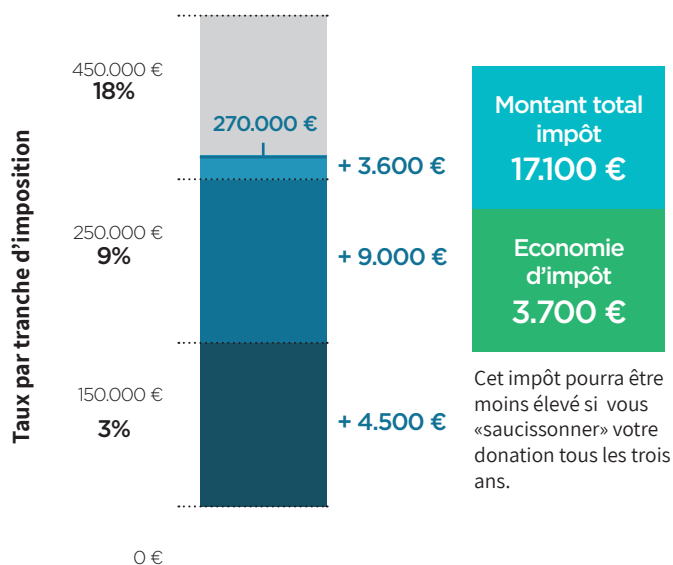
Dans certains cas, les droits de donation sont nettement inférieurs aux droits de succession.

Reprenons l'exemple de Madame Leroy :

En Région wallonne, pour un bien immobilier de 270.000 € servant de logement familial, vous paierez :

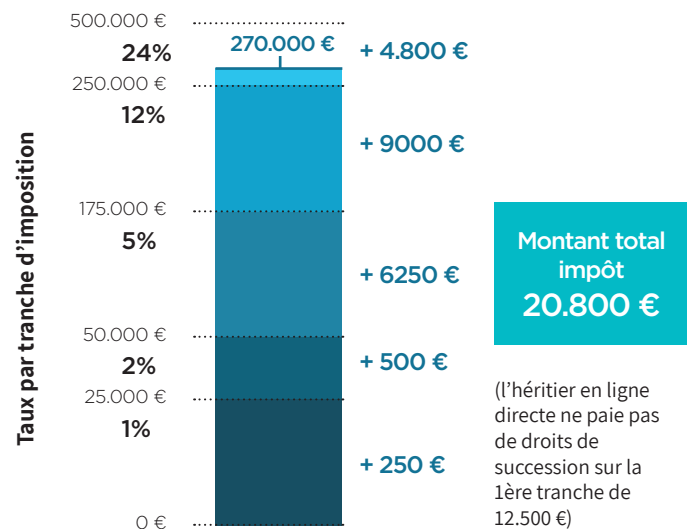
Entre parents, enfants, conjoints et cohabitants légaux

En cas de donation



En cas de legs

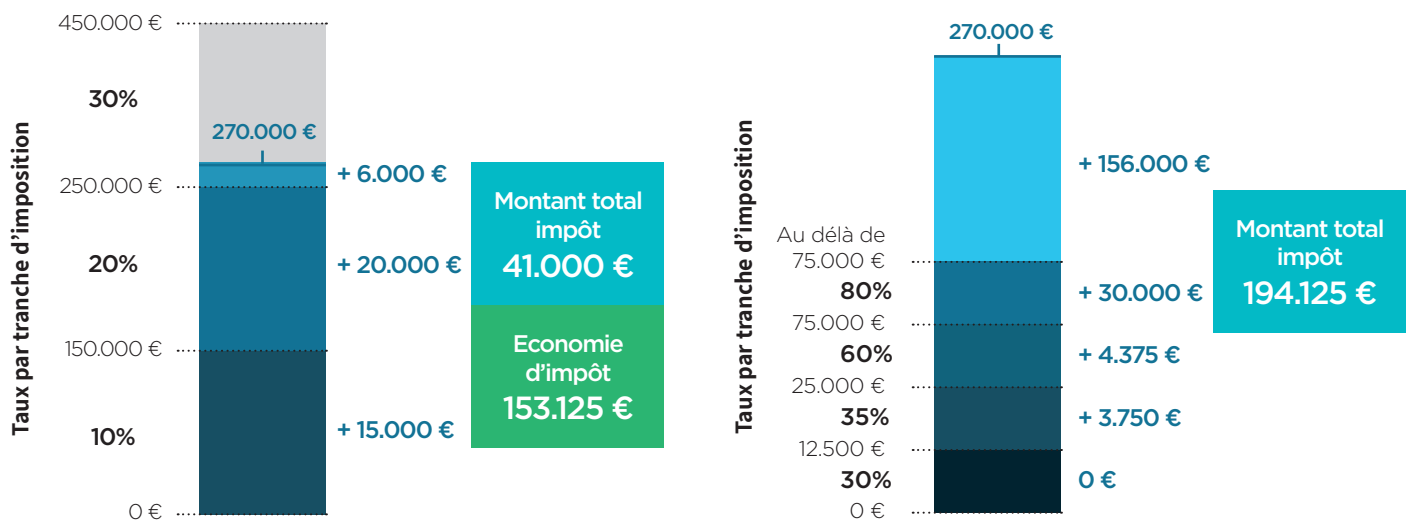
Attention ! Le logement familial est totalement exonéré de droits de succession en faveur du conjoint/cohabitant légal.



Plus vous donnez ou léguez, plus le tarif sera élevé.

Entre toutes autres personnes

Attention ! D'autres tarifs existent pour les droits de succession entre frères/soeurs, oncles/tantes, neveux/nièces.



Plus le degré de parenté est éloigné, plus le tarif sera élevé.