

Mon Argent Immobilier

Acheter une maison au nom d'un enfant

Dans ce genre de projet, l'argument fiscal — éluder les droits de succession — n'est pas bon pour tout le monde. Et la formule a ses contraintes. La donation peut aussi être envisagée, voire privilégiée.

MURIEL MICHEL

Vous envisagez d'acheter un bien immobilier au nom de votre (petit-) enfant, estimant que c'est le meilleur moyen d'éviter des droits de succession... Pourquoi pas, à condition que ces motivations fiscales n'occultent pas les aspects civils et les implications à long terme. Quelques précautions s'imposent, en effet.

Précautions

«Je reçois souvent des demandes relatives à l'achat d'un immeuble au nom d'un enfant (mineur), mais je le déconseille formellement à ceux dont c'est le seul immeuble et qui n'ont pas vraiment de fortune par ailleurs», réagit d'emblée le notaire Olivier de Clippele.

La situation est différente si le couple plus âgé est déjà propriétaire de son logement, a de belles économies et souhaite commencer à planifier sa succession. Mais en présence de plusieurs enfants, les parents seront-ils en mesure de faire pareil pour chacun?

Les parents tiennent-ils compte de l'augmentation de l'espérance de vie? Il peut être

imprudent de se priver prématurément de cash, de réserves ou de sources de revenus!

Du point de vue légal en tout cas, rien ne s'oppose à l'achat d'un immeuble au nom d'un enfant mineur. Sauf que *«pour toute opération d'achat ou de vente impliquant un mineur, il faut demander l'accord du juge de paix»*, prévient le notaire. *«L'objectif de la loi est d'éviter qu'on bloque l'argent du mineur, afin qu'à ses 18 ans, il puisse profiter de son argent.»* Ce qui est par exemple le cas, *«si une personne achète en indivision avec ses enfants puisque l'argent sera ainsi bloqué jusqu'au décès du parent.»*

«Quand on fait la requête au juge de paix, il faut prendre soin d'indiquer que le mineur ne décaisse pas mais reçoit sous forme d'achat», conseille in fine Olivier de Clippele.

Notez que si (tous) les enfants ne sont pas majeurs, le juge de paix peut également conditionner l'opération à des contraintes, comme ne pas hypothéquer le bien, par exemple. Il arrive dès lors que le père ou la mère agit sans l'accord du juge. On dit dans ce cas qu'il y a le porte fort (*). *«En théorie, à sa majorité, l'enfant pourrait le reprocher à ses parents et leur demander des comptes. Mais dans les faits, le risque est proche de zéro, surtout quand les parents ont payé la totalité de l'im-*

meuble, déclare le notaire bruxellois. Mais dans ces cas-là, on achète en général en pleine propriété.»

Attention donc, l'enfant pourra toujours revendiquer l'occupation du bien qui est à son nom. Dès 18 ans et même avant.

«Il est possible d'inclure une clause d'accroissement en vertu de laquelle si l'enfant décède sans descendance, le bien revient aux autres enfants — pour autant qu'il y en ait...», suggère encore de Clippele.

«Pour toute opération d'achat ou de vente impliquant un mineur, il faut l'accord du juge de paix.»

OLIVIER DE CLIPPELE
NOTAIRE

Et l'achat scindé?

Les parents peuvent aussi impliquer un enfant dans l'achat d'une seconde résidence ou d'un immeuble de rapport.

Par la technique de l'achat scindé, les parents achètent l'usufruit et les enfants la nue-propriété. Au préalable, les parents donnent à l'enfant l'argent nécessaire à l'achat de la nue-propriété. Cette technique est désormais validée par le fisc, pour autant que l'argent ait fait l'objet d'une donation enregistrée préalable permettant aux enfants de prouver que cette somme n'était pas spécialement destinée à l'achat d'un bien immobilier.

Des droits de donation (3% à Bruxelles et en Flandre, 3,3% en Wallonie) sont dus.

La valeur de la nue-propriété dépend de l'âge et du sexe du donateur et varie grosso modo entre 50% et 80%. Un scénario qui est également plus intéressant que celui où le bien immobilier tombe dans la succession.

Privilégier la donation?

Compte tenu de la réduction des droits de donation ces dernières années dans les différentes Régions, Olivier de Clippele

conseille plutôt aux parents d'acheter un bien immobilier à leur nom puis d'en faire donation aux enfants. *«C'est d'ailleurs ce qui arrive de plus fréquemment. Et je conseille d'attendre la majorité des enfants»*, note-t-il.

Pour une donation, l'accord du juge de paix n'est pas prévu, *«sauf si des charges élevées sont associées à la donation.»*

La donation offre surtout beaucoup plus des garanties aux parents qui peuvent, par exemple:

- stipuler un droit de retour (qui permet au donateur de reprendre la propriété du bien qu'il a donné en cas de prédécès du donataire ou de ses héritiers),

- interdire de vendre ou d'hypothéquer le bien,

- faire un fidéicommis (une disposition par laquelle une personne gratifie quelqu'un d'un bien pour qu'elle le remette à un tiers).

(*) La convention de porte-fort est une convention par laquelle une personne s'engage vis-à-vis d'une autre à rapporter l'engagement ou la ratification d'une troisième.