



SUCCESSIONS

# Le logement familial a un statut privilégié

Si votre propre logement constitue l'essentiel de vos biens à votre décès, vous n'avez pas trop de soucis à vous faire quant aux droits de succession qu'on réclamera à vos héritiers.

France Kowalsky et Nadine Vanhee

**B**eaucoup s'inquiètent des droits de successions qui attendent leurs héritiers. "Ne serait-il pas préférable de prendre des mesures de mon vivant pour alléger leur fardeau ?" Si l'intention est bonne, il n'est pas toujours nécessaire de s'appauvrir aujourd'hui pour épargner à ses héritiers de lourdes taxes dans le futur.

Car si, comme c'est fort souvent le cas,

votre succession ne se compose que du logement familial et d'un peu d'épargne, les droits de succession ne seront pas trop élevés pour autant que vous ayez encore un partenaire et des enfants à qui laisser votre héritage. En effet, le partenaire survivant ne paiera pas un seul centime sur sa part du logement familial. Et les enfants bénéficieront du taux le plus bas, avec par-dessus le marché, en Wallonie

et à Bruxelles, un taux réduit pour le logement familial.

Mais par contre, il est indéniable que, même dans cette hypothèse d'une succession somme toute modeste, certains héritiers subiront bel et bien une sévère ponction. Dès qu'il s'agit d'un parent un peu plus éloigné (frère, sœur, neveu, nièce...) ou s'il n'y a aucun lien de parenté, les droits de succession atteignent des sommets impressionnants. Votre inquiétude se justifie donc pleinement.

### Un calcul complexe

Chaque Région a ses règles propres en matière de droits de succession, et le tarif ne sera donc pas le même à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre. En outre, certaines règles spécifiques (exonérations, réductions) ont parfois un impact direct sur le résultat du calcul.

C'est la Région dans laquelle le défunt a eu son domicile le plus longtemps pendant les cinq dernières années de sa vie qui est compétente pour les droits de succession. Le domicile des héritiers, la région où se situe le bien immobilier et l'endroit du décès n'ont pas d'importance.

Mais il y a quand même certains principes qui valent pour tout le pays.

D'abord, les trois Régions appliquent le principe de la progressivité de l'impôt, en vertu duquel chaque tranche de la succession est taxée à un taux déterminé. La première tranche est la moins taxée, et le taux d'imposition augmente parallèlement au montant de la succession.

D'autre part, les tarifs varient partout selon le degré de parenté. Moins le parent est proche, plus les droits seront élevés. Ainsi, les héritiers qui n'ont aucun lien de parenté risquent de devoir payer à Bruxelles et en Wallonie jusqu'à 80 % sur la dernière tranche de leur héritage. La Flandre est un peu moins gourmande, avec 55 %. Les parents en ligne directe sont partout les moins taxés. Pour les enfants, le tarif le plus bas est de 3 % (encore moins pour le logement familial à Bruxelles et en Wallonie, respectivement 2 % et 1 %), et le plus élevé est de 27 %

en Flandre et de 30 % à Bruxelles et en Wallonie. Le partenaire marié paie le même tarif, mais il est partout exonéré de droits de succession sur sa part du logement familial.

Les cohabitants légaux, qui ont donc fait une déclaration officielle à la commune, sont assimilés à des partenaires mariés dans les trois Régions. En Flandre, la même équivalence vaut pour les cohabitants de fait (donc, sans déclaration officielle) pour autant qu'ils cohabitent depuis un certain temps (un an pour le tarif général et trois ans pour l'exonération du logement familial).

Tout ceci fait que les calculs que vous trouverez en page suivante pour le cas de René ne valent que pour les cinq hypothèses que nous y présentons. Dès qu'on augmente ou qu'on réduit le montant total de la succession ou le nombre d'héritiers, le résultat final est différent. Le simulateur de droits de succession à l'adresse [www.wikifin.be](http://www.wikifin.be) vous permet de faire le calcul pour votre situation particulière.

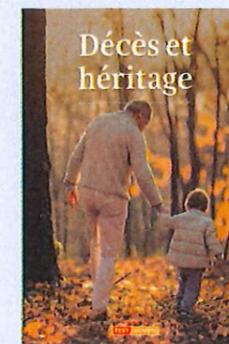
### Ne vous dépouillez pas trop vite

C'est ce qu'indique clairement notre exemple. Si la succession ne comporte que le logement familial et un peu d'épargne, les droits de succession ne sont souvent pas dramatiquement élevés quand c'est un partenaire et les enfants qui héritent. Si, par contre, un seul enfant hérite du tout, et que la succession n'est donc pas répartie entre plusieurs héritiers, la progressivité de l'impôt gonflera inévitablement la facture.

Voilà qui pourrait vous inciter à faire dès maintenant donation d'une partie de vos biens, pour réduire l'importance de la succession et, en conséquence, les droits de succession. Mais, là où le bât blesse, c'est que, dans notre hypothèse de base, vous n'avez guère de marge de manœuvre pour disposer de vos biens.

Vous pourriez par exemple donner une partie de votre épargne. C'est possible sans frais avec un don de la main à la main ou avec une donation indirecte par virement bancaire. Si vous êtes encore en vie trois ans au moins après la donation,

### COMMANDEZ LE GUIDE



Vous trouverez notamment dans ce guide (ref. 20) les taux des droits de succession par Région. Les abonnés au magazine Test Achats ne paient que 1,95 € de frais administratifs. Commandez-le au 02 290 34 85 ou sur [www.testachats.be/guidespratiques](http://www.testachats.be/guidespratiques)

cette part ne fera l'objet d'aucuns droits de succession (sinon, le montant de la donation devra figurer dans la déclaration de succession). Mais, dans ce cas, disposerez-vous encore des moyens nécessaires pour emménager plus tard dans une maison de retraite ou dans une résidence-services ?

Vous pourriez aussi faire dès aujourd'hui donation de votre logement à votre enfant ? Si vous le faites avec réserve d'usufruit, vous pourrez continuer à y séjourner jusqu'à la fin de votre vie. Mais une telle donation doit être enregistrée devant notaire, ce qui implique le paiement de droits de donation qui sont quasi aussi élevés que les droits de succession. Bien sûr, vous pourriez aussi vendre la maison et donner une partie de l'argent à votre enfant. Mais à vous de voir si ce n'est pas aller trop loin.

### Répartir la succession

Si vos héritiers ne sont pas votre partenaire ou vos enfants, la note peut être astronomique. Plus le degré de parenté est élevé, plus c'est cher.

Et, pour les raisons qu'on vient d'expliquer, la solution d'une donation de votre vivant afin de réduire la note n'est ▶

## LES CHIFFRES PARLENT D'EUX-MÊMES\*

### LA SUCCESSION



Logement familial  
300 000 €



Épargne  
100 000 €

### LE DÉFUNT



René, 73 ans. Pour illustrer les cinq hypothèses, nous modifions chaque fois sa situation familiale.

### L'héritier est un proche parent

#### Les héritiers sont le partenaire et les enfants

**Hypothèse de départ :** René laisse une femme et deux enfants. Il était marié sous le régime de la communauté des biens. Nous partons du principe que tous les biens appartenaient à cette communauté, et que la succession se compose donc de la moitié. Ces 200 000 € sont répartis entre les héritiers de la manière suivante : l'épouse en reçoit l'usufruit, et les deux enfants la pleine propriété. Compte tenu des règles pour déterminer la valeur de l'usufruit (en fonction de l'âge de l'usufruitier, soit 71 ans ici), on aboutit à cette répartition : 48 000 € pour l'épouse, 152 000 € pour les enfants (76 000 € chacun).

#### DROITS DE SUCCESSION À PAYER

			
partenaire :	0 €	247,50 €	0 €
enfant 1 :	2 700 €	2 553,50 €	2 180 €
enfant 2 :	2 700 €	2 553,50 €	2 180 €

#### L'héritier est l'unique enfant

**Hypothèse de départ :** René était veuf et laisse un fils unique. La succession s'élève à 400 000 €, qui vont entièrement et en pleine propriété au seul héritier.

#### DROITS DE SUCCESSION À PAYER

		
39 000 €	52 812,50 €	51 875 €

### L'héritier est un parent éloigné

#### Les héritiers sont le frère et la sœur

**Hypothèse de départ :** René était célibataire sans enfant, mais il avait un frère et une sœur. La succession s'élève à 400 000 € qui reviennent en pleine propriété à ces deux héritiers, chacun pour moitié.

#### DROITS DE SUCCESSION À PAYER

			
frère :	89 500 €	89 375 €	89 375 €
sœur :	89 500 €	89 375 €	89 375 €

#### Les héritiers sont un neveu et une nièce

**Hypothèse de départ :** René était célibataire sans enfant. Par testament, il a légué tous ses biens à son neveu et à sa nièce, les enfants de son frère et de sa sœur. La succession s'élève à 400 000 €, qui reviennent en pleine propriété aux deux légataires désignés, chacun pour moitié.

#### DROITS DE SUCCESSION À PAYER

			
neveu :	102 750 €	22 500 €	99 375 €
nièce :	102 750 €	122 500 €	99 375 €

#### Le seul héritier est un ami

**Hypothèse de départ :** René était célibataire sans enfant. Par testament, il a légué tous ses biens à Albert, son ami d'enfance. La succession s'élève à 400 000 €, qui reviennent en totalité et en pleine propriété au légataire désigné.

#### DROITS DE SUCCESSION À PAYER

		
205 500 €	278 750 €	298 125 €

\* Pour la facilité, nous ne tenons pas compte du passif de la succession (frais de funérailles, factures à payer...)

### Un mot d'explication sur nos calculs

Commençons par préciser que le conjoint est toujours exonéré de sa part d'héritage dans le logement familial.

Outre cela, chaque région a ses règles particulières. Vous trouverez ci-dessous les règles qui s'appliquent à nos exemples.

#### Région wallonne

- Le conjoint et les enfants bénéficient d'une exonération sur les premiers 25 000 €, pour autant que la succession ne dépasse pas 125 000 €.

- Les enfants bénéficient d'un taux réduit sur leur part dans le logement familial.

#### Région de Bruxelles-Capitale

- Le conjoint et les enfants bénéficient d'une exonération de 15 000 €, répartie au pro rata entre la part dans le logement familial et le reste.

- Un taux réduit est accordé aux enfants sur leur part dans le logement familial.

- Pour les neveux/nièces et les héritiers sans lien de parenté, les droits de succession ne sont pas calculés séparément sur chaque part d'héritage, comme pour les autres héritiers. On calcule d'abord les droits de succession sur la totalité des biens, puis l'on répartit proportionnellement ce montant entre les héritiers. Du fait de la progressivité, on leur applique plus rapidement un taux élevé.

#### Région flamande

- Pour le conjoint et les enfants, un calcul distinct est effectué pour la part de la succession constituée de biens mobiliers (épargne, notamment) et celle constituée de biens immobiliers (immeubles, terrains). Pour chacune de ces parts, on applique le taux le plus bas de la taxation progressive.

- Le conjoint bénéficie d'une exonération pour les 50 000 premiers euros de la part mobilière de la succession.

- Pour les neveux/nièces et les héritiers sans lien de parenté, les droits de succession sont calculés selon le même système qu'en Région bruxelloise.

► pas à envisager à la légère.

Pour limiter les dégâts, vous pouvez déjà répartir votre succession par testament entre plusieurs personnes. Par exemple, plutôt que tout laisser à vos seuls neveux et nièces, prévoir aussi une part pour leurs parents (vos frères et sœurs). Comme chacun héritera alors d'un montant moins important, les droits de succession seront automatiquement moins élevés.

Ou encore, vous pouvez envisager de rédiger un testament instaurant un legs en duo : une partie de vos biens ira à l'ami que vous voulez avantager, et l'autre à une œuvre caritative. Avec la condition que cette dernière prenne en charge la totalité des droits de succession. Le grand avantage de cette formule, c'est que l'œuvre caritative paie bien moins de droits de succession qu'un particulier. Du coup, votre véritable héritier, même si sa part est réduite, touchera finalement un montant net supérieur. Mais cela demande quand même pas mal de calculs. Pour être certain que rien ne cloche financièrement ou administrativement, mieux vaut prendre le conseil d'un notaire. ■