

MOINS DE DONS DE BIENS IMMOBILIERS AU COURS DE L'ANNÉE DERNIÈRE

En 2023, il y a eu 29.299 donations de biens immobiliers dans notre pays. Par rapport à 2022, il s'agit d'une baisse de 9 %. La situation économique moins favorable est responsable de cette baisse. Selon Fednot, il n'est de toute façon pas recommandé de faire un don trop rapidement. Chez Fednot, on préfère que ceux qui veulent faire don de leur maison à leurs enfants analysent globalement leur situation financière et s'assurent qu'ils pourront faire face à des coups durs comme des frais médicaux inattendus ou l'obligation d'un placement dans une maison de retraite.

La Flandre championne des dons immobiliers

En 2023, la majorité des dons ont été faits en Flandre : 19.169 pour un total de 29.299 en Belgique. Dans les trois régions du pays, on constate une baisse.

	2020	2021	2022	2023
Belgique	26.072	31.959	32.251	29.299
Flandre	16.893	20.700	21.249	19.169
Bruxelles	2.012	2.393	2.365	2.312
Wallonie	7.235	8.950	8.711	7.893

« La situation économique générale, l'inflation et les conflits en Ukraine ainsi que les tensions au Moyen-Orient ont poussé les gens à faire moins preuve de générosité, analyse le notaire Sylvain Bavier. Ce n'est pas illogique, car lorsque vous faites don d'un bien immobilier, vous renoncez irrévocablement à une partie de votre patrimoine. »

Outil de planification de la succession

La plupart des donations immobilières sont faites dans le cadre de la planification de la succession. Il n'est pas possible de faire un don de biens immobiliers en franchise d'impôt. Dans tous les cas, il faut tenir compte des droits de donation, mais ils sont souvent moins élevés que les droits de succession.

En Belgique, le taux des droits de donation sur les biens immobiliers pour enfants, petits-enfants et partenaires est de 3 % sur la première tranche de 150.000 euros. En matière d'impôt sur les successions, le taux le plus bas de 3 % ne s'applique qu'à la partie allant jusqu'à 50.000 euros à Bruxelles et en Flandre entre époux et cohabitants légaux et en ligne directe (c'est-à-dire de parents à enfants et petits-enfants). En Flandre, ce taux s'applique aussi pour les cohabitants de fait. Mais pas dans la capitale belge.

En Wallonie, ce taux de 3% ne concerne que les montants jusqu'à 12.5000€. À Bruxelles et en Wallonie, les taux augmentent par paliers jusqu'à atteindre 30% (le plafond) pour des sommes dépassant les 500.000 €. En Flandre, ils plafonnent à 27% pour les montants supérieurs à 250.000€.

Les taux sont identiques dans les trois régions pour les donations immobilières, ce qui n'est pas le cas pour les donations mobilières et les successions.

« Avant de faire une donation, il est préférable de faire calculer un certain nombre de choses par un notaire, continue Sylvain Bavier. De cette façon, vous pouvez être sûr que vous bénéficierez ou non d'un don d'un point de vue fiscal. Un don est souvent recommandé s'il y a une résidence secondaire ou plusieurs propriétés. Dans ce cas, vous tomberez plus rapidement sous le coup des taux d'imposition sur les successions plus élevés. »

Faire don de sa maison, tout en continuant à l'habiter

Ceux qui font un don pour la planification successorale ne font généralement don que de la nue-propriété. De cette façon, les parents conserveront l'usufruit sur la maison. Ils peuvent alors continuer à utiliser leur domicile familial ou une résidence secondaire. Si le bien est loué, ils continueront à percevoir les revenus locatifs. Les parents ont donc la certitude qu'un enfant ne peut pas vendre le bien sans leur permission.

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : <https://www.notaire.be/>

À propos de Fednot

Le réseau de 1.113 études notariales compte 1.693 notaires et 8.727 employés. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public. www.fednot.be

Point de contact presse

Basile Vellut

Communication externe Fednot

0476/28.13.89

basile.vellut@fednot.be