

# PAYEZ MOINS DE DROITS DE SUCCESSION GRÂCE À L'ACHAT SCINDÉ

Lucie et Victor sont les parents de Théo et Alba.



## LEUR PROJET ?

Acheter une maison dans les Ardennes.

Ils pensent cependant à leur avenir et veulent éviter à leurs enfants de payer trop de droits de succession à leurs décès.



Lucie et Victor achètent uniquement l'usufruit du bien immobilier

Ils peuvent habiter le bien, le gérer et percevoir les loyers si le bien est loué.



Leur notaire leur propose une solution :



L'achat scindé usufruit et nue-propriété



Théo et Alba achètent la nue-propriété de la maison

Ils n'ont pas de réels droits sur le bien pour le moment mais au décès de leurs parents, ils deviendront automatiquement plein propriétaires de la maison.

## L'avantage ?

Les enfants ne devront **pas payer de droits de succession** sur cette maison au décès de leurs parents.



## Bon à savoir

Cette technique ne se limite pas uniquement aux relations parents-enfants, mais **peut également être utilisée, par exemple, dans la relation oncle/tante-neveux/nièce.**



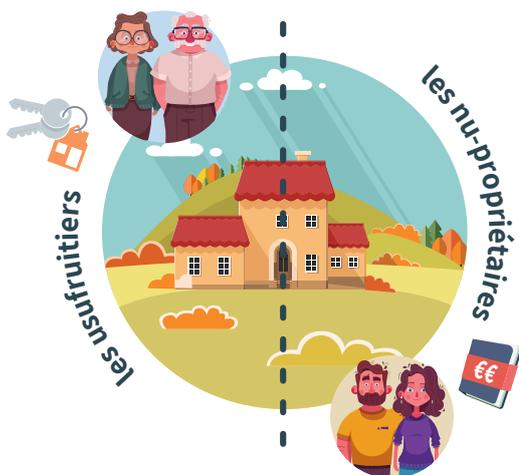
Penser à votre avenir et à celui de vos enfants est important lors de l'acquisition d'un logement ! Le notaire vous conseillera au mieux en fonction de votre situation personnelle et familiale.

# L'achat scindé comme technique de planification successorale

Si vous souhaitez acheter un bien immobilier avec votre partenaire, vous en aurez la « **pleine propriété** ». Vous pourrez donc disposer de ce bien de manière la plus **absolue**.

Mais à votre décès, vos héritiers devront payer des droits de succession sur ce bien... sauf si vous avez recouru au mécanisme de l'achat scindé !

## Comment ça se passe en pratique ?



Lors de l'achat, **la propriété est divisée en deux** : certains deviennent propriétaires du bien, mais ne pourront pas en profiter (les nu-proprétaires), tandis que les autres pourront en profiter sans en être propriétaires (les usufruitiers).

En cas de décès des usufruitiers, le droit d'usufruit disparaît automatiquement. Les nus-proprétaires ne doivent donc **pas payer de droits de succession**, tandis qu'ils deviennent plein propriétaires du bien.

## Qui paye quoi ?

Il faut estimer correctement la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété. **La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier au moment de l'achat.** Plus l'usufruitier est âgé lors de l'achat, plus courte est son espérance de vie et donc plus petite est la valeur de l'usufruit. Pour déterminer cette valeur, le notaire utilise généralement le mode de calcul prévu par la loi. **Quant à la valeur de la nue-propriété, elle est la différence entre le prix de la pleine propriété et la valeur de l'usufruit.**

Les enfants devront prouver, au moment du décès de leurs parents, qu'ils ont acheté la nue-propriété avec leurs fonds (ou qu'ils ont contracté un prêt qu'ils remboursent eux-mêmes).

## Mais que faire si les enfants n'ont pas assez de fonds personnels pour acheter leur part ?



Les parents peuvent faire une donation d'argent à leurs enfants juste avant l'achat (c'est-à-dire, avant la signature du compromis de vente). Cette donation peut être réalisée par acte authentique chez le notaire (paiement de droits de donation dans ce cas).

### Gardez des preuves est essentiel

Il est essentiel pour les enfants de conserver précieusement cette preuve (notamment les extraits de compte) jusqu'au décès de leurs parents usufruitiers.

Pour cela, Izimi peut vous aider ! Regroupez tous vos documents importants dans votre coffre-fort numérique pour les retrouver facilement !



[www.izimi.be](http://www.izimi.be)

**Attention !** Si ces conditions ne sont pas respectées, l'Administration fiscale demandera aux enfants de payer des droits de succession sur la valeur du bien en pleine propriété, en cas de décès des parents.

