



**DEKEYSER & ASSOCIÉS**

# Nouveautés fiscales & patrimoniales Contribuables wallons

**M<sup>e</sup> Grégory Homans**

Avocat associé

Chargé de cours à l'Université des Aînés (UCL)

**Me Sébastien Thiry**

Chargé de cours à l'EPHEC

Fofi Charleroi – 22 mai 2018

# - Plan -

## ➤ Patrimoine immobilier

- Incidence de la réforme civile successorale (rapport successoral, usufruit continué, famille recomposée, etc. )
- Nouveautés fiscales 2018 dans un contexte national & international

## ➤ Patrimoine mobilier

- Taxe sur les comptes-titres : détails & alternatives
- Assurances-vie : aspects civils & fiscaux
- Donation : comment donner sans se dépouiller?

# - Rapport successoral et donation immobilière - - Problématique -

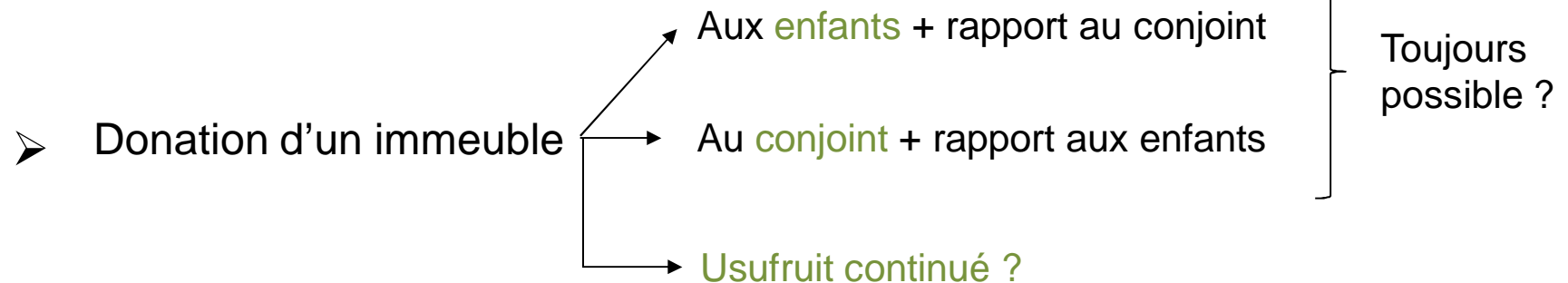
- Éric donne un appartement de 300.000€ à son fils et 300.000€ en liquidités à sa fille
- Éric décède 10 ans + tard avec un patrimoine de 100.000€; la valeur de l'appartement a doublé
- Dans le cadre de l'ancien régime, la masse successorale d'Éric = 1.000.000€

# - Rapport successoral et donation immobilière -

❑ Principe: valeur intrinsèque lors de la donation

↳ Sauf si la personne gratifiée n'a pas la libre disposition

❑ Rapport successoral & conjoint survivant



## - Familles recomposées / immobiliers -

- ❑ L'action en réduction du conjoint porte uniquement sur les donations réalisées à partir du mariage (pas les donations antérieures)

- Marc donne un appartement de 300.000€ à chacun de ses deux enfants
- Marc épouse ensuite Marie en secondes noces
- Au décès de Marc, son patrimoine se compose uniquement de la résidence conjugale de 300.000€
- Masse successorale: 900.000€ [(2x300.000€) + 300.000€]
- Réserve du conjoint survivant : 450.000€

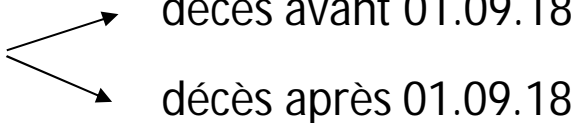
- ❑ Conversion de l'usufruit du conjoint survivant à première demande des enfants non communs
- ❑ Pacte successoral
- ❑ Etc.

# - Dispositions transitoires - - Comment tirer profit de la période transitoire? -

## □ Champs d'applications

- successions ouvertes à pd du 1<sup>er</sup> septembre 2018
- donations antérieures (sauf exceptions)
- etc.

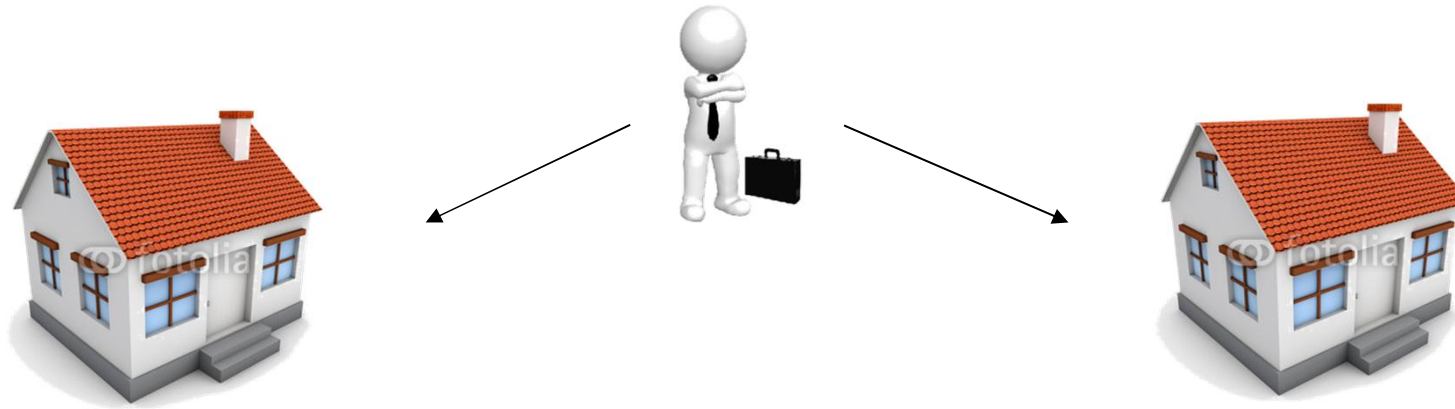
### Comment **profiter de la période transitoire**: réaliser un **bilan patrimonial & fiscal**

- **Adéquation** de la situation du client avec les nouvelles règles
- **Adapter** les donations antérieures pour aménager les effets de la nouvelle loi:
  - Adaptation(s) ponctuelle(s)
  - Déclaration de maintien
- Prévoir un **testament** visant l'hypothèse 
  - décès avant 01.09.18
  - décès après 01.09.18

# - Quelques nouveautés fiscales immobilières 2018 - - aspects wallons -

- **Succession** : exonération du transfert du domicile conjugal en faveur du conjoint survivant et du cohabitant légal
- **Achat immobilier** :
  - Suppression des **droits d'enregistrement de 15%** dans le cadre de l'acquisition d'un 3<sup>ème</sup> immeuble
  - Acquisition de sa résidence principale : **abattement de 20.000€** (moyennant conditions)
  - Régime fiscal spécifique pour **l'achat immobilier en viager**
    - Taux d'imposition : 6% (conditions)
    - Base imposable : valo de la nue-propriété (plancher)

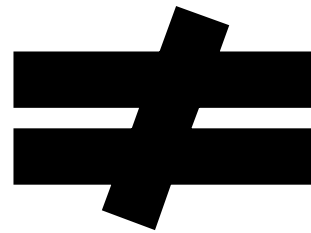
# - Quelques nouveautés fiscales immobilières 2018 – - Aspects internationaux -



Immeuble à l'étranger loué à des fins résidentielles

Loyers réels

Impôt étranger  
Forfait de frais



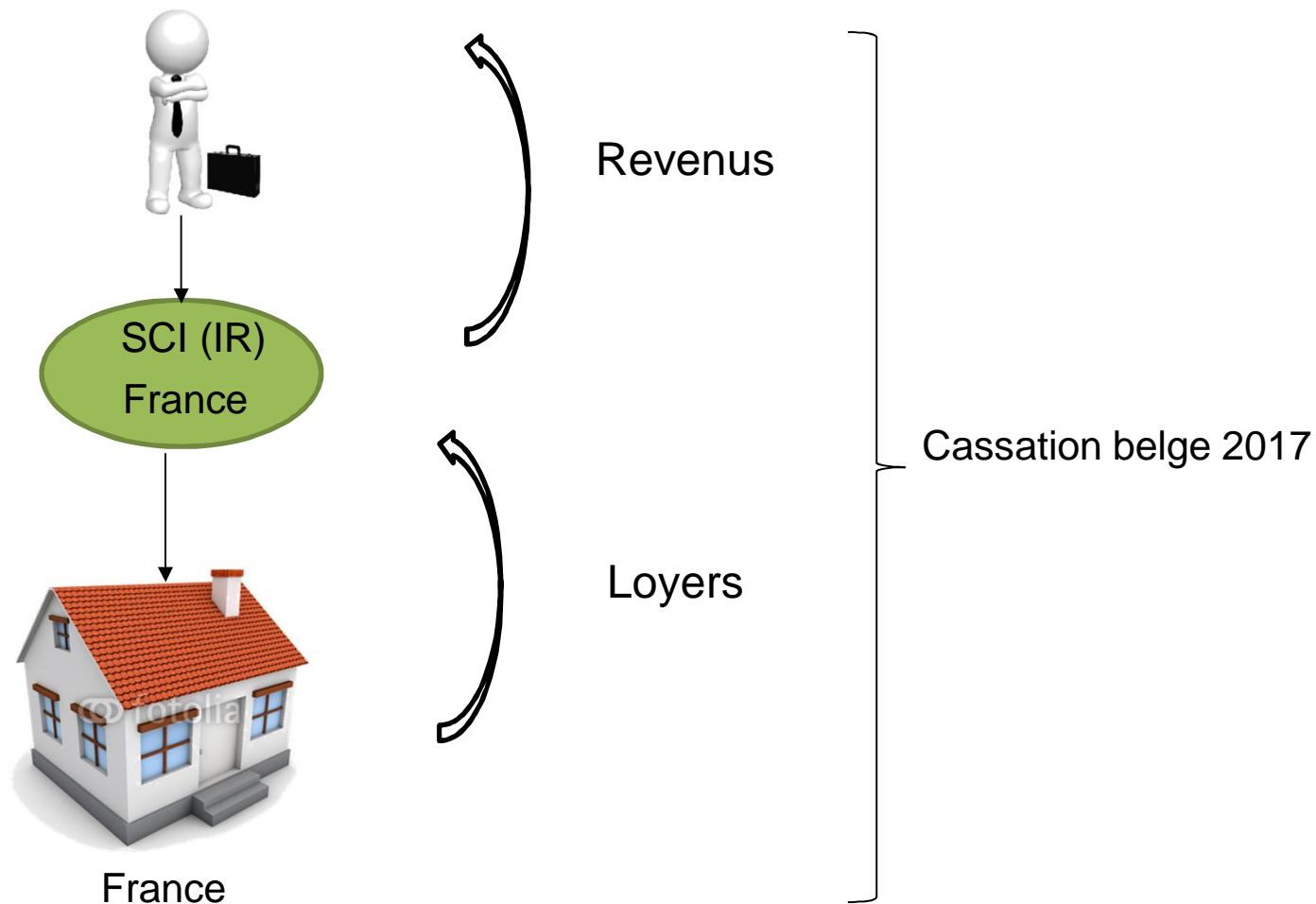
Immeuble belge loué à des fins résidentielles

R.C indexé + 40%

CJUE 2018, Liège 2017

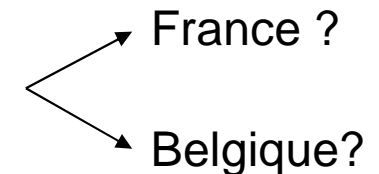


# - QUELQUES NOUVEAUTÉS FISCALES IMMOBILIÈRES 2018 - - ASPECTS FRANCO-BELGES -



# - Quelques nouveautés fiscales immobilières 2018 - - Aspects franco-belges -

## □ Vente d'une société à prépondérance immobilière : P.V taxable



↳ Révision du traité fiscal franco-belge : en cours

## □ Nouveautés IFI (1<sup>er</sup> janvier 2018)

- Limitation des déductions (plafonnements / *crédits bullets*)
- Suppression de la notion de prépondérance immobilière
- Reconnaissance de démembrement de propriété dans certains cas

S'assurer de la pertinence du mode de détention

# - TAXES SUR LES COMPTES-TITRES -

## ❑ Qui est redevable ?

- Personnes physiques belges et étrangères ?
- Personnes morales

## ❑ Titre visés ?

## ❑ Conditions d'application de la taxe ?

- Seuil minimum
- Période de référence & points de référence

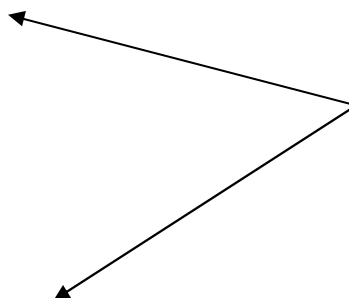
<u>Exemple :</u>	Date :	Solde du compte :
	31/03	499.000€
	30/06	500.000€
	30/09	502.500€
	Valeur moyenne :	500.500€

- Autres éléments à prendre en compte ?

## ❑ Taux et base imposable ?

# - TAXES SUR LES COMPTES-TITRES -

## ❑ Cas particuliers



Valeur moyenne 900.000€

Quid de l'obligation de payer la TCT?

## ❑ Modalités pratiques de déclaration

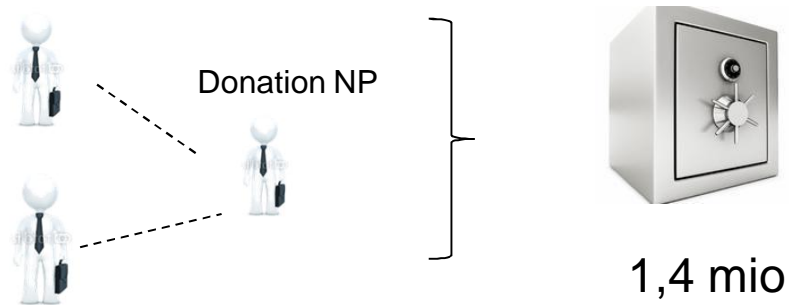
## ❑ Sanction en cas d'absence de déclaration ou de déclaration incorrecte?

## ❑ Focus : la TCT est-elle illégale?

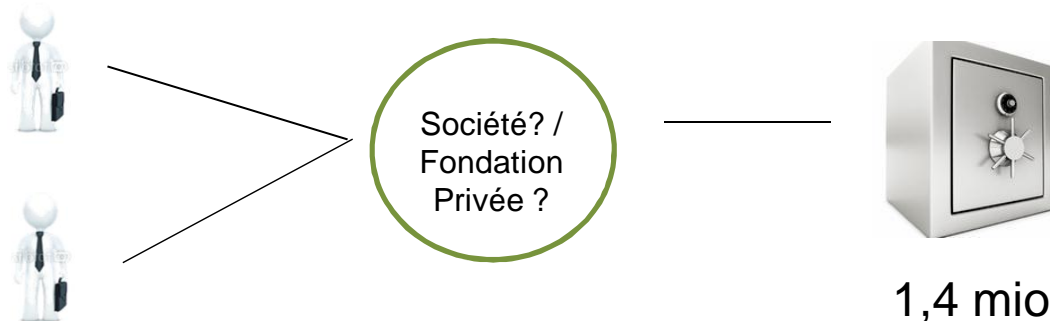


# - TAXES SUR LES COMPTES-TITRES : ALTERNATIVES ?

## □ Cas 1



## □ Cas 2



Alternatives  
à la TCT?  
Mesure  
anti-abus

## □ Autres alternatives à la TCT?

# - Assurance-vie - - Aspects fiscaux : généralités -

- **Souscription** : taxe unique de 2% sur les primes versées
- **Rachat** : exonération ou taxation selon type d'assurance et antériorité
- **Avantages en impôts directs** (précompte mobilier, taxe d'abonnement, TOB, etc.)

Portefeuille-titres : rendement annuel de 3%

Si portefeuille est logé dans une assurance-vie

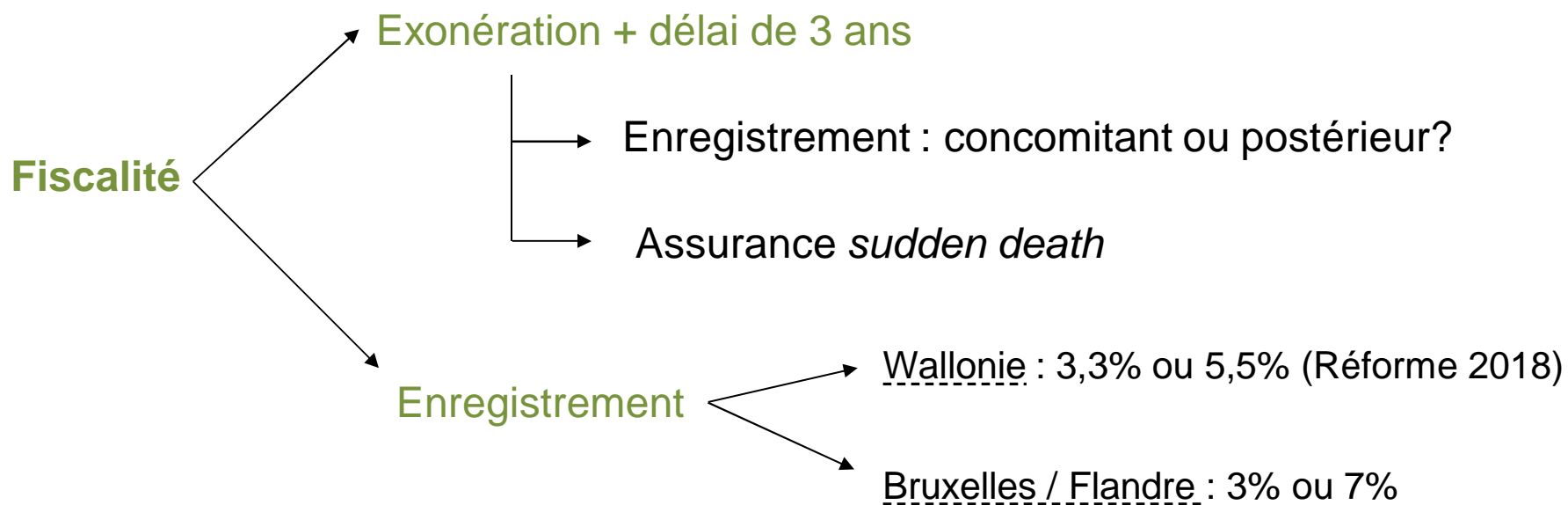
- Si police dure 8 ans : la taxe d'entrée = précompte annuel de **9,31%**
- Si police dure 10 ans : la taxe d'entrée = précompte annuel de **7,66%**
- Si police du 20 ans : la taxe d'entrée = précompte annuel de **4,39%**
- Si police dure 30 ans : la taxe d'entrée = précompte annuel de **3,33%**

- Assurance-vie -  
- Dénouement: droits de succession -

	Police 1	Police 2	Police 3
Preneur	Papa	Enfants	Maman (sép. de biens)
Assuré	Papa	Papa	Papa
Bénéficiaire	Enfants	Enfants	Enfants

**Droits de succession? Inéluctables ?**

# -Donation mobilière - - Aspects fiscaux-





# - Donation mobilière - - Comment donner sans se dépouiller? -

- Possibilité (?) pour le donateur de continuer à pouvoir:
  - Gérer les avoirs donnés
  - Percevoir les revenus produits par ces avoirs (voire les plus-values)
  - Vendre tout ou partie des avoirs donnés
    - ↳ prix de vente: subrogation? obligation de réinvestir? possibilité d'en disposer librement?
  - Reprendre sans impôt les biens donnés dans certains cas
  
- Comment faciliter l'exercice par le donateur de ses droits sur les biens donnés?

# Questions & réponses

## Merci pour votre attention

Me Grégory Homans



Avocat associé

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)

Fofi Charleroi

22 mai 2018



**DEKEYSER & ASSOCIÉS**

[www.dekeyser-associes.com](http://www.dekeyser-associes.com)

Me Sébastien Thiry



36 Rue Henri Wafelaerts  
B-1060 Bruxelles  
Tél: 02/533 99 60