



COMMENT POUVEZ-VOUS AIDER UN ENFANT À ACQUÉRIR UN LOGEMENT ?



1

Faire un don manuel ou par virement bancaire



2

Donner des biens immobiliers



3

Vendre un bien immobilier à un enfant



4

Aider à réaliser des travaux

6 astuces



5

Laisser une partie de ce que vous avez reçu en héritage à votre enfant



6



Accorder un prêt

Votre notaire peut vous guider.



1. Faire un don manuel ou par virement bancaire

Si vous souhaitez donner un coup de pouce financier à un enfant, vous pouvez lui remettre de l'argent **en main propre** ou effectuer un **virement bancaire**. L'avantage de ces dons c'est qu'ils ne doivent pas être obligatoirement enregistrés, ce qui **vous évite de devoir payer des droits de donation**. **Attention** si vous décédez dans les 3 ans de la donation non enregistrée, vos héritiers devront payer des droits de succession sur ce montant.

CONSEIL : Pour éviter les risques, faites enregistrer vos donations. Vous devrez payer des droits de donation, mais vous éviterez à vos héritiers de payer des droits de succession plus élevés à votre décès.



3. Vendre un bien immobilier à un enfant

Vous voulez vendre un de vos biens à votre enfant ? Cela paraît être avantageux ! Mais attention : même en tant que parent, il est préférable de vendre le bien à un prix réaliste. Si vous vendez la maison à un prix trop bas que le prix du marché, les autorités fiscales pourraient considérer cela comme une donation... De plus, cela compromettra l'égalité entre vos enfants.

CONSEIL : N'hésitez pas à vous arranger par la suite avec vos autres enfants, en établissant par exemple un pacte successoral. Il y a alors moins de risques de discussion lorsque vos enfants hériteront.

5. Laisser une partie de ce que vous avez reçu en héritage à votre enfant

Vous héritez à un âge avancé mais vous pensez que vos enfants en profiteraient davantage ? Bonne nouvelle ! Vous pouvez transmettre une partie de cet héritage à vos enfants de manière fiscalement avantageuse.

Vous pouvez renoncer à ce que vous recevez en héritage et, grâce au **"saut de génération"**, vos enfants pourront en bénéficier à condition de payer des droits de succession.

En Wallonie, il existe la possibilité de renoncer en partie à son héritage. Après avoir vous-même payé les droits de succession, vous pouvez faire don à votre enfant d'une partie de cet héritage. Il ne sera donc pas taxé sur ce qu'il reçoit. C'est ce qu'on appelle une **"donation-transfert"**.

CONSEIL : La donation-transfert doit toujours se faire devant un notaire dans les 7 mois qui suivent le décès.



2. Donner des biens immobiliers

Vous pouvez également faire don d'un bien immobilier, tel qu'une maison. Pour ces donations, vous devez toujours vous rendre chez le notaire qui établit un **acte de donation**.

Vous pouvez aussi donner une maison avec **"réserve d'usufruit"** ? Cela signifie qu'en tant que parent, vous pouvez continuer à vivre dans la maison, tandis que la **"nue-propriété"** revient à vos enfants. À votre décès, vos enfants deviendront les propriétaires **"à part entière"**.

CONSEIL : Le notaire peut vous conseiller sur la meilleure façon de donner des biens.



4. Aider à réaliser des travaux

Il arrive parfois que les enfants obtiennent un prêt pour l'achat de la maison. Mais qu'en est-il des travaux de rénovation et de transformation ? Vous pouvez, par exemple, héberger vos enfants pendant les travaux ou réaliser vous-même les travaux si vous êtes bricoleurs :-)

Vous souhaitez traiter vos enfants sur un même pied d'égalité ? Aucun souci ! Avec un **pacte successoral**, vous pouvez comparer tous les dons et avantages reçus par vos enfants devant un notaire. Si nécessaire, vous pouvez procéder à des ajustements.

CONSEIL : Les pactes successoraux sont conclus selon une procédure fixe et des délais précis auxquels le notaire ne peut pas déroger. N'hésitez pas à lui demander plus d'informations.



6. Accorder un prêt

Emprunter de l'argent à la banque coûte aussi de l'argent. C'est pourquoi, il peut parfois être intéressant d'accorder un prêt à votre enfant. Il est conseillé de mettre votre accord par écrit. De cette façon, vous pouvez indiquer clairement les modalités de remboursement et les intérêts.

CONSEIL : les accords et les contrats avec vos enfants peuvent être stockés facilement et en toute sécurité dans un coffre-fort numérique. Avec **Izimi**, vous pouvez même donner à vos enfants l'accès à certains documents. Discret... mais transparent !

