



# 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 !

