

Een gesplitste aankoop voor uw tweede verblijf in Frankrijk?

Sinds jaar en dag behoort Frankrijk tot de meest populaire bestemmingen voor wie van een vakantieverblijf in het buitenland droomt. Bij de aankoop houdt u het best rekening met de verschillende fiscale aspecten. Ook successieplanning hoort daarbij. Klassiek wordt in dat geval gekozen voor een gesplitste aankoop. Werkt dat ook in Frankrijk? Waar houdt u dan het best rekening mee om te vermijden dat er alsnog erfbelasting verschuldigd is door de kinderen? Welke alternatieven zijn er?

Situatie zonder planning

Als u een vakantiewoning in volle eigendom koopt, dan valt die woning bij uw overlijden in uw nalatenschap. Daar België over de wereldwijde nalatenschap van zijn inwoners erfbelasting heft, zal ook een vakantiewoning in Frankrijk hier niet aan ontsnappen. Theoretisch bestaat er zelfs een risico op dubbele belasting. Want ook Frankrijk kan erfbelasting heffen, aangezien het onroerend goed in Frankrijk gelegen is.

België en Frankrijk hebben evenwel een dubbelbelastingverdrag inzake erfbelasting gesloten. Op basis daarvan is België gehouden om de in het buitenland betaalde erfbelasting op buitenlandse onroerende goederen te verrekenen met de in België verschuldigde erfbelasting.

Ook het Belgisch intern recht (art. 2.7.5.0.4. VCF en art. 17 W.Succ.) voorziet in een gelijkaardige bepaling. Concreet heeft dit als gevolg dat er slechts eenmaal erfbelasting betaald moet worden, maar de facto wel het hoogste bedrag. Wetende dat in België het tarief oploopt tot 27% boven de € 250.000 en in Frankrijk zelfs tot 45% bij een waarde boven € 1.805.677, kan de uiteindelijke belastingimpact nog steeds aanzienlijk zijn.

Oplossing: de gesplitste aankoop?

Een klassieke planningstechniek om erfbelasting te drukken, is de gesplitste aankoop. De ouders kopen het vruchtgebruik van het onroerend goed en de kinderen de blote eigendom, veelal met gelden die voorafgaandelijk door de ouders geschonken werden.

Om de opsplitsing van de aankoop prijs te maken, wordt het vruchtgebruik gewaardeerd in functie van de leeftijd van de vruchtgebruiker. België en Frankrijk hebben daarvoor elk hun eigen regels (resp. art. 2.7.3.3.2., lid 1, 6° VCF en art. 669 CGI). Voor het Vlaams gewest heeft Vlabel eerder al geoordeeld dat ook de andere waarderingsmethodes rechtsgeldig toegepast kunnen worden (tabellen Ledoux, omzettingstabellen overeenkomstig art. 4.64, §3 BW, enz.).

Bij het overlijden van de langstlevende ouder dooft het vruchtgebruik uit en 'wast' dit principieel belastingvrij aan bij de blote eigendom van de kinderen. De kinderen worden op die manier volle eigenaar van het onroerend goed zonder dat er bijkomend nog erfbelasting

verschuldigd is.

Het is echter van belang om de spelregels ter zake nauwgezet te volgen. En die zijn in België en Frankrijk niet dezelfde.

Belgische spelregels

De Belgische wetgever heeft een wettelijke fictiebepaling in het leven geroepen (art. 2.7.1.0.7. VCF en art. 7 W.Succ.) op basis waarvan het onroerend goed geacht wordt zich alsnog voor de volle eigendom in de nalatenschap te bevinden indien er sprake is van een zgn. bedekte bevoordeling. In dat geval is er alsnog erfbelasting verschuldigd.

Lange tijd bestond er discussie of de voorafgaandelijke schenking van gelden door de ouders aan de kinderen met het oog op de aankoop van de blote eigendom van het onroerend goed, kwalificeerde als een dergelijke 'bedekte bevoordeling'. Na vele wijzigingen in de standpunten van de fiscus, werd uiteindelijk met het arrest van de Raad van State (arrest nr. 241.761, 12.06.2018) het pleit beslecht in het voordeel van de belastingplichtige.

Het feit dat er een voorafgaandelijke schenking plaatsgevonden heeft, vormt sindsdien een valabel tegenbewijs voor het wettelijk vermoeden van 'bedekte bevoordeling'. Die schenking kan gebeuren via ofwel een notariële akte, ofwel een bankgift (onrechtstreekse schenking). In het geval van een bankgift is men niet verplicht om de voorafgaandelijke schenking te laten registreren.

Wel moet in het Vlaams gewest voor gesplitste aankopen sinds 14 oktober 2020 de schenking gebeuren voordat de notariële akte tot aankoop van het onroerend goed verleden wordt (standpunt nr. 20067, 28.09.2020 van toepassing op gesplitste aankopen na 14.10.2020). In het Brussels Hoofdstedelijk gewest en het Waals gewest daarentegen is het referentiemoment de

ondertekening van het compromis, indien er op dat ogenblik reeds een voorschot (of enig andere bedrag, zoals een waarborg) betaald wordt (Beslissing 26.06.2020 – Rep. RJ, S 9/06-07 – van toepassing op rechtshandelingen sinds 01.08.2020).

Voorwaarden gesplitste aankoop Frankrijk

Ook in Frankrijk geldt er een gelijkaardige wettelijke fictiebepaling. Grosso modo zijn er in Frankrijk drie vereisten die vervuld moeten zijn, opdat er geen Franse erfbelasting verschuldigd zou zijn bij overlijden (art. 751, lid 2 CGI).

Ten eerste moeten de gelden geschonken geweest zijn door middel van een akte die vaste datum heeft. Dit impliceert alvast dat – in tegenstelling tot de Belgische spelregels – het steeds vereist is dat de voorafgaandelijke schenking van de gelden geregistreerd wordt. Schenkbelasting zal dan verschuldigd zijn in België (vlak tarief van 3% in de rechte lijn).

Verder moet de schenking minstens drie maanden voor het overlijden plaatsgevonden hebben.

Ten slotte moet de Franse notariële aankoopakte uitdrukkelijk melding maken van het feit dat er een voorafgaandelijke schenking van gelden gebeurd is met het oog op de financiering van de aankoop van de blote eigendom.

Antimisbruikbepaling

Merk bovendien op dat er in Frankrijk een tendens is waarbij de fiscus deze planningstechniek tracht aan te pakken op basis van de Franse antimisbruikbepaling (abus de droit) door te stellen dat het voorwerp van de schenking eigenlijk de blote eigendom betreft van het Franse onroerend goed, met de verschuldigdheid van Franse schenkbelasting tot gevolg.

Alternatief: aankoop gevolgd door schenking blote eigendom

Een voorzichtiger alternatief bestaat erin om eerst de volle eigendom aan te kopen van het onroerend goed en vervolgens de blote eigendom te schenken aan de kinderen. Ook die aanwas van het vruchtgebruik tot volle eigendom bij overlijden van de schenker is dan onbelast.

Dit kan bijvoorbeeld een optie zijn wanneer het op het moment van aankoop nog te vroeg is om de kinderen reeds (blote) eigenaar te maken van het onroerend goed.

Zolang de schenking niet uitgevoerd is, riskeert men dan wel de verschuldigdheid van erfbelasting (zie hiervoor), maar dit kan opgevangen of gemilderd worden door het afsluiten van een successieverzekering dan wel door een lening aan te gaan tot aankoop van het onroerend goed. Die lening maakt immers deel uit van het passief van de nalatenschap.

Bij een schenking van de blote eigendom is enkel in Frankrijk schenkbelasting verschuldigd. De Franse schenkbelasting wordt bovendien slechts berekend op de waarde van de blote eigendom, terwijl er in een strikt Belgische situatie afgerekend zou worden op de waarde van de volle eigendom. Tarieven in Frankrijk zijn weliswaar progressief en variëren tussen 5% tot 45% in de rechte lijn, maar Frankrijk voorziet een abatement van € 100.000 per kind en per schenker. Ook moet rekening gehouden worden met het progressievoorbehoud in Frankrijk indien er in de voorafgaande 15 jaar al een schenking gebeurd is.

Zoals altijd zal de finale keuze tussen beide opties afhangen van de concrete context en vooral van de fiscale impact van de verschillende scenario's.

ADVIEZEN

De gesplitste aankoop zoals we die in België kennen, is ook in Frankrijk een valabele planningstechniek. Wel is het van belang om daarbij de spelregels zowel in België als in Frankrijk nauwgezet te volgen. Indien u hierin slaagt, dan kan het onroerend goed overgaan naar de volgende generatie zonder dat er erfbelasting verschuldigd is in België noch in Frankrijk.

Een alternatief bestaat erin om eerst de volle eigendom van het onroerend goed aan te kopen en vervolgens de blote eigendom te schenken aan de kinderen. Frankrijk voorziet een abatement van € 100.000 per schenker en per kind, waardoor u bv. samen met uw echtgenoot een pand met een waarde (in blote eigendom) van € 600.000 belastingvrij kunt schenken aan uw drie kinderen.

Als het bij de aankoop nog te vroeg is om te schenken aan uw kinderen, kunt u de erfbelasting opvangen door een successieverzekering af te sluiten of een lening aan te gaan.

Erik Sansen - Bernd Tiebout
Advocaten Sansen International Tax Lawyers

Ervaren Bedrijfsleider PRO n° 2
15 april 2022