

La question de la semaine

DONATION-PARTAGE AVEC RESERVE D'USUFRUIT SUR UN LOT

Situation de fait :

Votre client souhaite réaliser une donation-partage au profit de ses deux enfants. L'un de ses enfants est résident aux États-Unis.

Les abattements en ligne directe sont entièrement disponibles. Votre client étant marié sous le régime de la séparation de biens, nous présumerons que les biens donnés constituent des biens propres de Monsieur.

Votre client souhaiterait procéder à la donation-partage en attribuant :

- A son fils, la nue-propriété d'un immeuble d'une valeur en pleine propriété de 230 000 € soit 161 000 € ;

Remarque : la valeur de la nue-propriété en présence d'un usufruitier âgé de moins de 81 ans révolus est de 70% de la valeur en pleine propriété (barème de l'article 669 du CGI).

- A sa fille, l'équivalent en numéraire soit 161 000 €.

Votre client s'interroge sur les avantages de la donation-partage ainsi que sur la validité de ladite donation en cas de partage pur et simple. Pour rappel, un partage est pur et simple lorsque chaque copartageant se voit attribuer un bien d'une même valeur.

Il souhaite également connaître les conséquences de la cession conjointe de l'immeuble, dont la nue-propriété serait attribuée à son fils, avant son décès.

Éléments juridiques :

❖ Les avantages de la donation-partage

La donation-partage constitue une libéralité entre vifs mais également un partage anticipé de la succession, de sorte que chaque enfant peut se voir attribuer des biens déterminés tout en maintenant l'égalité entre eux. Cet objectif d'égalité peut être atteint :

- Soit par l'attribution de biens d'égale valeur ;
- Soit par l'attribution de soulte au copartageant lésé dans la répartition.

Votre client souhaiterait opter pour la première solution, qui se traduit par un partage pur et simple. Ainsi, la donation-partage pourrait prévoir :

- L'attribution au fils de la nue-propriété de l'immeuble, soit 161 000 € ;

- L'attribution à la fille d'une somme liquide d'un montant de 161 000 €.

Attention : Nous attirons votre attention sur le fait qu'il est fortement conseillé que le fils de votre client lui verse un loyer au titre de la jouissance du bien sous peine que l'assiette de la donation soit requalifiée par l'administration fiscale au titre d'une donation déguisée. En effet, en l'absence de loyer, il sera difficile de justifier du démembrement qui ne s'expliquerait alors que par la volonté de limiter les droits de donation.

Avantages de la donation-partage :

- La donation-partage n'est pas rapportable à la succession du donateur.
- L'évaluation des biens donnés pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible s'effectue au jour de la donation-partage (sauf si tous les enfants ne sont pas intervenus à l'acte ou si un usufruit sur une somme d'argent a été constitué, ce qui n'est pas le cas en l'espèce).

Ainsi et à titre d'exemple, si la fille de votre client investit ladite somme sur un support lui permettant de constater au jour du décès une plus-value latente de 100 000 €, elle ne sera pas redevable de la moitié (50 000 €) de plus-value envers son frère et aucuns droits de succession supplémentaires ne seront dus.

❖ La fiscalité de donation-partage

La fiscalité résultant d'une donation-partage pure et simple consistera en l'application du barème des droits de mutation à titre gratuit figurant à l'article 777 du Code Général des Impôts à chaque lot reçu par chacun des donataires.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en principe, les droits de donation sont mis à la charge des donataires (bénéficiaires). Cependant, par tolérance, l'administration fiscale admet que le paiement de ces droits soit supporté par le donateur sans que cela ne soit considéré comme une donation indirecte et n'ouvre droit à de nouveaux droits de mutation à titre gratuit.

Simulation chiffrée au regard de l'hypothèse de valorisation précédemment retenue :

- Le fils reçoit des droits d'une valeur de 161 000 €

- 100 000 d'abattement en ligne directe (*sous réserve de sa disponibilité*)

Montant des droits à payer : **10 394 €**

- La fille reçoit 161 000 € en numéraire

- 100 000 d'abattement en ligne directe (*sous réserve de sa disponibilité*)

- 31 865 € d'abattement pour dons familiaux de sommes d'argent (*sous réserve de sa disponibilité*)

Montant des droits à payer : **4 021 €**

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

Attention : la fille de votre client, bénéficiaire de la donation, réside aux Etats-Unis. En présence d'un élément d'extranéité, il convient de vérifier l'existence et l'applicabilité d'une éventuelle convention fiscale entre les deux pays susceptibles d'imposer la transmission à titre gratuit. En l'espèce, une convention en matière de successions et de donations a été conclue entre la France et les Etats-Unis en 1978. Sous réserve que la fille de votre client ait son domicile aux Etats-Unis au sens de la convention et que votre client, donateur, soit lui domicilié en France, la convention prévoit que la donation a vocation à être imposée en France.

En cas de revendication d'un droit d'imposer la somme perçue par les Etats-Unis, la convention prévoit que les doubles impositions pourront être éliminées par différents mécanismes.

❖ **Les conséquences de la cession de l'immeuble donné avec réserve d'usufruit**

L'immeuble, dont la cession est envisagée, fait l'objet d'un démembrement de propriété. A ce titre, ni l'usufruitier (votre client) ni le nu-proprétaire (son fils) ne peut procéder seul à la cession du bien.

Votre client souhaiterait connaître les incidences d'une cession conjointe de l'immeuble par le nu-proprétaire et l'usufruitier.

Dans cette hypothèse, chacun des cédants, usufruitier et nu-proprétaire, a vocation à dégager une plus-value immobilière.

✓ **La plus-value dégagée par le nu-proprétaire (le fils de votre client) :**

La plus-value devra être déterminée comme suit :

(Prix de cession x valeur de la nue-proprété à la date de la cession) - Valeur de la nue-proprété retenue dans l'acte de donation

Si le nu-proprétaire, donataire, occupe le bien à titre de résidence principale, il pourra bénéficier de l'exonération au titre de la cession de la résidence principale sur sa propre plus-value.

Cette exonération ne peut pas s'appliquer à la plus-value de l'usufruitier lorsque ses droits sont cédés à titre onéreux. L'exonération portera sur l'ensemble de la plus-value seulement si votre client procède à l'abandon de son usufruit, ce qui ouvrira droit à l'application de droits de mutation à titre gratuit (*RM Lauriol, 18 avril 1983, p.1814, n°20779*).

✓ **La plus-value dégagée par l'usufruitier (votre client) :**

Sous réserve que votre client ait lui-même acquis en pleine propriété l'immeuble objet de la cession, la plus-value qu'il dégagera devra être déterminée comme suit :

(Prix de cession x valeur de l'usufruit à la date de la cession) - (prix d'acquisition de la pleine propriété x valeur de l'usufruit à la date de la cession)

Votre client, en qualité de cédant de son droit d'usufruitier, ne pourra pas bénéficier de l'exonération pour cession de la résidence principale.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com