

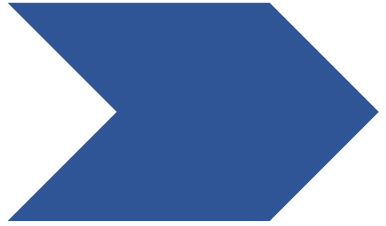
29 novembre 2019

Réunion des notaires

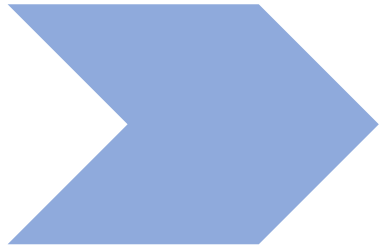
La donation partage



La donation-partage



UNE GARANTIE POUR LA PAIX DES FAMILLES



UN OBJECTIF

TRANSMETTRE A SES ENFANTS OU PETITS-ENFANTS
DE SON VIVANT TOUT OU PARTIE DE SON PATRIMOINE



1

Régler par avance de son vivant et sous l'autorité des parents le partage de la succession

2

Elément de stabilité et de paix familiale

3

Ecarter les aléas

D'un partage amiable (2,5 % sur les biens partagés) ou judiciaire (frais d'avocat et droit de partage).

4

Les valeurs immobilières figurant dans une donation-partage sont définitives.

En cas de valorisation du bien, la valeur reste figée à la date de la donation-partage indépendamment de son évolution future.

Intéressant dans le cadre d'un marché en évolution.

LA DONATION-PARTAGE

LES PROTAGONISTES

LES DONATEURS	LES BENEFICIAIRES
LES PARENTS	<p>Les présomptifs héritiers des donateurs :</p> <p>Enfants</p> <p>Petits-enfants</p> <p>Plus rarement :</p> <p>Le conjoint du donateur</p> <p>Les frères et sœurs à défaut d'enfant ou petit-enfant</p>

Les bénéficiaires de la donation-partage :

- Au moins deux personnes bénéficiaires. (il ne peut y avoir donation-partage dans l'hypothèse d'un enfant unique).
- Participation de tous les enfants.

1 BIENS OBJET DE LA DONATION-PARTAGE :

A- IMMEUBLES :

Maisons / appartements / terrains

B.- SOMMES D'ARGENT / MOBILIER

2 LA DONATION-PARTAGE ET L'INDIVISION

3 LA DONATION-PARTAGE ET L'EGALITE

La détermination d'une soulte.

LA DONATION-PARTAGE INEGALITAIRE

Exemple :

Monsieur X consent à ses trois enfants une donation-partage d'un immeuble d'une valeur de 300.000 Euros.

Son fils reçoit l'immeuble, à charge de verser à chacune de ses deux sœurs une soulte de 100.000 Euros, au décès du père donateur.

La valeur du bien a augmenté de moitié. La valeur des soultes augmentera d'autant.

Ainsi au moment du décès le bien vaut 450.000 Euros.

Ce n'est plus 100.000 Euros que le frère devra à ses sœurs, mais 150.000 Euros.

TAUX DES DROITS DE DONATION

(idem pour les droits de succession)

EN LIGNE DIRECTE

(Parents / enfants)

Au delà de 100.000 Euros

2019	Taux	Retrancher
Inférieur à 8.072 Euros	5%	0
Entre 8.072 € et 12.109 €	10%	- 404 Euros
Entre 12.109 € et 15.932 €	15%	- 1.009 Euros
Entre 15.932 € et 552.324 €	20%	- 1.806 Euros
Entre 552.324 € et 902.838 €	30 %	- 57.038 Euros
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	40%	- 147.322 Euros
Plus de 1.805.677 €	45%	- 237.606 Euros

Une fiscalité lourde, qui si elle n'est pas anticipée sera à la charge de vos enfants.

1ER CONSEIL

**UTILISER AU MAXIMUM DES ABATTEMENTS FISCAUX
D'ANTICIPATION SUCCESSORALE**

	COTE PATERNEL	COTE MATERNEL
ENFANTS	100.000 Euros	100.000 Euros
PETITS-ENFANTS	31.865 Euros	31.865 Euros
ARRIERES PETITS-ENFANTS	5.310 Euros	5.310 Euros
PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP (Indépendant du degré de parenté avec les donateurs, et s'ajoutant aux abattements personnels pouvant bénéficier aux enfants, petits-enfants ou arrières petits- enfants)	159.325 Euros	159.325 Euros

DONS FAMILIAUX OU DONS SARKOZY

En sus des abattements évoqués (aux enfants, petits-enfants ou à défaut de descendance, à ses neveux et nièces) :

Un abattement de 31.865 Euros supplémentaire à condition :

Le donateur doit avoir moins de 80 ans,

Le bénéficiaire du don être majeur.

EXEMPLE

EN 2019, Monsieur et Madame X souhaitent transmettre deux biens immobiliers d'une valeur respective de 450.000 Euros.

Valeur de la donation-partage : 900.000 Euros.

Monsieur et Madame X ont deux enfants.

Monsieur X	Madame X
450.000 Euros	450.000 Euros

Monsieur X	Madame X
450.000 Euros	450.000 Euros

	Alexandre	Thomas	Alexandre	Thomas
Part reçue	225.000 Euros	225.000 Euros	225.000 Euros	225.000 Euros
Abattement fiscal	-100.000 Euros	-100.000 Euros	-100.000 Euros	-100.000 Euros
Part taxable	125.000 Euros	125.000 Euros	125.000 Euros	125.000 Euros
Taux fiscal de 20 % sous déduction de 2.593 Euros	125.000 Euros X 20 % = 25.000 Euros – 1.806 Euros	125.000 Euros X 20 % = 25.000 Euros – 1.806 Euros	125.000 Euros X 20 % = 25.000 Euros – 1.806 Euros	125.000 Euros X 20 % = 25.000 Euros – 1.806 Euros
Montant des droits :	23.192 Euros	23.192 Euros	23.192 Euros	23.192 Euros

COUT FISCAL DE LA DONATION-PARTAGE

Valeur initiale de 900.000 Euros.

Base taxable : $125.000 \text{ Euros} \times 4 = 500.000 \text{ Euros}$.

COUT FISCAL : $23.192 \times 4 = 92.768 \text{ Euros}$.

2EME CONSEIL

DONNER A INTERVALLES REGULIERS

Mais en attendant d'avoir un patrimoine conséquent

Conditions :

- Age : entre 55 et 60 ans.
- Patrimoine : suffisamment conséquent.

Actuellement l'abattement se reconstituant tous les 15 ans.

Si on débute la donation-partage dès 55 ans, l'optimisation fiscale sera au maximum des possibilités actuelles.

	PERE		MERE	
Enfants	Alexandre	Thomas	Alexandre	Thomas
Donation-partage n° 1 – en 2020 (55 ans) Abattements	100.000 Euros	100.000 Euros	100.000 Euros	100.000 Euros
Donation-partage n° 2- en 2035 (70 ans)	100.000 Euros	100.000 Euros	100.000 Euros	100.000 Euros
Décès après 2050 (85 ans).	100.000 Euros	100.000 Euros	100.000 Euros	100.000 Euros.

Une donation simple de somme d'argent peut être déclaré au Centre des Impôts via un imprimé CERFA.
Attention au rapport au moment du décès

La donation de somme d'argent peut être réalisée par acte notarié ce qui a pour avantage de figer les sommes données.

3EME CONSEIL

FAIRE UNE DONATION-PARTAGE EN CONSERVANT L'USUFRUIT ET EN NE TRANSMETTANT QUE LA NUE-PROPRIETE A VOS ENFANTS

L'usufruit dépend de l'âge du titulaire du droit

AGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIETE
De 21 ans révolus	90 %	10 %
De 30 ans révolus	80 %	20%
De 40 ans révolus	70 %	30 %
De 50 ans révolus	60 %	40 %
De 60 ans révolus	50 %	50 %
De 70 ans révolus	40 %	60 %
De 80 ans révolus	30 %	70 %
De 91 ans révolus	20 %	80 %
+ de 91 ans révolus	10 %	90 %

Bien immobilier : 400.000 Euros.

Age des donateurs : 75 ans

Valeur de l'usufruit : 30 % soit
 $400.000 \text{ Euros} \times 30 \% = 120.000 \text{ Euros}$ (non taxable).

Valeur de la nue-propriété : 70 %
 soit $400.000 \text{ Euros} \times 70 \% = 280.000 \text{ Euros}$.

Base taxable non pas sur 400.000 Euros.

Mais sur 280.000 Euros.

Monsieur X	Madame X
<p data-bbox="545 468 856 511">450.000 Euros</p> <p data-bbox="382 596 1019 639">Réserve de l'usufruit de 30 %</p> <p data-bbox="509 725 891 768">- 135.000 Euros</p> <p data-bbox="351 853 1100 953">La nue-propriété transmise est de 70 % soit 315.000 Euros</p>	<p data-bbox="1666 468 1977 511">450.000 Euros</p> <p data-bbox="1503 596 2140 639">Réserve de l'usufruit de 30 %</p> <p data-bbox="1630 725 2012 768">- 135.000 Euros</p> <p data-bbox="1452 853 2201 953">La nue-propriété transmise est de 70 % soit 315.000 Euros.</p>

	Alexandre	Thomas	Alexandre	Thomas
Part reçue En nue-propriété	157.500 Euros	157.500 Euros	157.500 Euros	157.500 Euros
Abattement fiscal	-100.000 Euros	-100.000 Euros	-100.000 Euros	-100.000 Euros
Part taxable	57.500 Euros	57.500 Euros	57.500 Euros	57.500 Euros
Taux fiscal de 20 % sous déduction de 2.593 Euros	57.500 Euros X 20 % = 11.500 Euros – 1.806 Euros	57.500 Euros X 20 % = 11.500 Euros – 1.806 Euros	57.500 Euros X 20 % = 11.500 Euros – 1.806 Euros	57.500 Euros X 20 % = 11.500 Euros – 1.806 Euros
Montant des droits :	9.964 Euros	9.964 Euros	9.964 Euros	9.964 Euros

COUT FISCAL DE LA DONATION-PARTAGE

Valeur initiale de 900.000 Euros.

Base taxable : 57.500 Euros x 4 = 230.000 Euros.

COUT FISCAL : 9.964 x 4 = 39.856 Euros
**(au lieu de 92.768 Euros si la donation-partage était
 intervenue en toute propriété)**

Une imposition fiscale basée uniquement sur la nue-propriété (Article 666 C.G.I.)

Garantie pour l'usufruitier :

- La clause de réversion d'usufruit.
- Le droit de rester dans le même cadre de vie.
- Le droit de continuer à percevoir les revenus du patrimoine sa vie durant.

Au décès du dernier des usufruitiers, le nu-propriétaire recueille la pleine propriété sans aucun frais à régler.

L'usufruitier supporte :

- La taxe foncière,
- La taxe d'habitation,
- Les travaux d'aménagement « en bon père de famille ».

La décision de vendre est laissé à l'initiative des usufruitiers, même si les enfants devront intervenir à l'acte de vente.

Possibilité de reporter sur un nouveau bien acquis les parts et portions de l'ancien bien vendu.

4EME CONSEIL

DONNER EN PAYANT LES DROITS AU
LIEU ET PLACE DES DONATAIRES :

Le paiement des droits par le donateur n'est pas considéré comme un complément de donation.

(Liquidités destinées à payer l'impôt).

Ainsi dans notre premier exemple, le fait pour les donateurs de régler au fisc la somme de 92.769 Euros n'est pas considéré comme une donation supplémentaire entraînant une taxation au titre de droits de donation.

Il en est de même pour les 39.856 Euros.

EXEMPLE :

Un célibataire sans enfant, veut donner 150.000 Euros à sa nièce majeure. Il a moins de 80 ans.

LA NIECE REGLE LES DROITS DE DONATION

Somme d'argent150.000 Euros

Don Sarkozy non taxé à hauteur de 31.865 Euros.....31.865 Euros

Reste taxable (150.000 – 31.865 = 118.135 Euros.....118.135 Euros

Abattement pour les neveux et nièces.....- 7.967 Euros

Taxable au taux de 55 %.....110.168 Euros

=====

Montant des droits : **110.168 Euros x 55 %.....60.592 Euros**

Sur une valeur de 150.000 Euros transmise par son oncle

La nièce recevra : 150.000 E- 60.592 Euros.....89.407 Euros

L'ONCLE REGLE LES DROITS AU LIEU ET PLACE DE SA NIECE

Le montant des droits s'établi à 39.092 Euros.

Qui correspondent à $71.076 \times 55 \% = 39.092$ Euros.

$(71.076 = 110.168 / 1,55)$

L'oncle versera 39.092 Euros et sa nièce recevra alors :
110.908 Euros $(31.865 + 7.967 + 71.076)$

Ce qui représente 21.500 Euros de plus pour sa nièce.

5EME CONSEIL

DONNER AVEC RETOUR CONVENTIONNEL ET CLAUSE D'INALIENABILITE

Une sécurité pour les donateurs

Clause de retour conventionnelle

En cas de décès du bénéficiaire de la donation : le bien revient de plein droit dans le patrimoine des donateurs sans droit.

Interdiction de vendre, d'aliéner ou d'hypothéquer

La décision de vendre le bien reste la liberté des donateurs

Regard sur le bien en cas de volonté de vendre de la part des bénéficiaires de la donation.

En cas de vente, le notaire ne pourra réaliser l'acte authentique qu'avec l'intervention et l'accord des donateurs, à défaut, l'acte serait nul.

Clause d'exclusion de la communauté

6EME CONSEIL

**DONNER A TOUTES LES GENERATIONS AVEC
L'ACCORD DE VOS ENFANTS**

La donation-partage transgénérationnelle – créée par la loi du 23 juin 2006.

Possibilité d'intégrer les petits-enfants du vivant même de leurs parents. (Intervention des parents à l'acte qui acceptent que la donation bénéficie à leurs enfants).

Association enfants / petits-enfants.

Seule condition requise : les enfants doivent consentir dans l'acte de donation-partage à ce que leur propres enfants bénéficient de la donation-partage à leur place, que ce soit :

- En totalité ou en partie.

Ainsi une grande liberté est laissée au grands-parents.

EXEMPLE :

M. et Mme X, ont trois enfants.

**Ils veulent donner à leurs 2 filles.
Et aux enfants de leur fils.**

Si le donateur n'a qu'un enfant, il peut effectuer la donation-partage au profit de son enfant et de ses petits-enfants, ou au profit uniquement de ses petits-enfants.

Le calcul des droits de donation est effectué en fonction du lien de parenté entre les donateurs et les différents bénéficiaires.

La donation graduelle : mettre à l'abri un enfant handicapé.

7EME CONSEIL

DONNER A VOS ENFANTS MARIÉS ET A LEURS CONJOINTS

Un père souhaite donner à son fils et à sa bru un bien de 200.000 Euros.

Si la part transmise au fils est exonérée de droits sur 100.000 Euros

La part donnée à sa bru, est de 100.000 Euros x 60 % (taux des droits de donation) = 60.000 Euros de droits.

Mieux vaut faire la donation directement à votre fils dans sa totalité.

Seul 100.000 Euros seront taxables au taux de 20 % - 1.806 Euros, soit 20.000 Euros – 1.806 Euros soit 18.194 Euros.

Toutefois, si vous souhaitez également que votre bru en profite, il suffit de prévoir dans l'acte notarié une clause de mise en communauté, ce qui permettra à votre bru d'avoir une exonération fiscale de 100.000 Euros.

La donation avec stipulation de clause d'entrée en communauté ne sera alors pas taxable.

8EME CONSEIL

ENVISAGER LA CONSTITUTION D'UNE SCI FAMILIALE OU D'UNE SCI DE PORTEFEUILLE

Ce ne sont plus les immeubles qui sont donnés mais les parts de SCI, toujours avec une réserve d'usufruit.

Les biens immeubles ne vous appartiennent plus en votre qualité de personne physique mais sont la propriété de la SCI.

L'administration fiscale admet une décote sur les parts de SCI dans le cadre d'une transmission de 20%.

Ainsi pour un bien immobilier 1.000.000 Euros.

Si ce bien est intégré dans une SCI. La valeur des parts transmise ne sera pas de 1.000.000 d'euros, mais de 800.000 Euros déterminant ainsi la base taxable.