



TRANSMISSION EN PLEINE PROPRIÉTÉ TRANSMISSION EN NUE-PROPRIÉTÉ

Retrouvez-nous chaque mois pour une autre expertise autour de l'usufruit.

1 La donation en pleine propriété

Dans le cas d'une transmission en pleine propriété, le donateur se sépare totalement du bien. **Le donateur** cède au bénéficiaire le droit d'utiliser le bien (=usus) en question mais aussi d'en percevoir les revenus (loyers...) (=fructus) et d'en disposer (=abusus).

■ Avantages

Cette option s'avère intéressante pour les propriétaires assujettis à l'IFI (Impôt sur le fortune immobilière), car le bien sortira ainsi de leur patrimoine.

Les enfants perçoivent un revenu complémentaire résultant de l'encaissement des loyers.

■ Inconvénients

Le bien est taxé aux droits de donation pour sa valeur totale, sans décote.

Il convient cependant de rappeler que :

- dans le cadre d'une transmission réalisée en ligne directe, lorsque la valeur reçue par le donataire est inférieure à 100 000€, celle-ci ne génère pas de droits de donation.
- une transmission anticipée va permettre de laisser le temps à l'abattement de se régénérer puisque, compte tenu de la fiscalité applicable actuellement, chaque parent peut transmettre à chaque enfant 100 000 €, tous les 15 ans.

Les frais et charges du bien incomberont alors aux enfants. Il convient de rappeler qu'en cas de donation indivise entre plusieurs enfants, la gestion du bien et son occupation devront nécessiter un accord entre eux.

2 La donation avec réserve d'usufruit

La donation avec réserve d'usufruit entraîne un transfert définitif de propriété au bénéfice du donataire. Mais la réserve d'usufruit permet au donateur de continuer à utiliser le bien donné ou d'en percevoir les loyers.

Le donataire ne reçoit alors que la nue-propriété du bien.

Au décès du donateur, l'usufruit s'éteint et le donataire recouvre la pleine propriété du bien, sans formalité ni droit à payer.

En principe pendant la durée de l'usufruit, le nu-propiétaire supporte les travaux sur le gros œuvre ; toutefois, des conventions peuvent prévoir une répartition différente entre usufruitier et nu-propiétaire, et il pourra être stipulé dans l'acte qu'il appartiendra à l'usufruitier de régler tant les charges usuelles (impôts, réparations locatives) que les grosses réparations.

■ Avantages

L'intérêt de l'opération est essentiellement fiscal : les bénéficiaires reçoivent un bien dont la valeur taxable est inférieure à la valeur réelle. La valeur taxable de la nue-propriété du bien dépend de l'âge de l'usufruitier au moment de la donation. La valeur de l'usufruit est déterminée en fonction d'un barème fiscal.

Plus la transmission intervient tôt, plus elle est optimisée.

En effet, dès lors que le donateur est âgé de plus de 61 ans et de moins de 71 ans, son usufruit est évalué à 40%. Le bien est donc transmis pour 60% de sa valeur.

À compter du 71^{ème} anniversaire du donateur, son usufruit est évalué à 30%. Le bien est alors transmis pour 70% de sa valeur.

Au décès du donateur, les héritiers n'ont pas de droits supplémentaires à payer du fait de la reconstitution de la pleine propriété du bien.

■ Inconvénients

Au titre de l'IFI, s'agissant d'un démembrement résultant d'une donation, le bien devra être déclaré pour l'intégralité de sa valeur dans le patrimoine de l'usufruitier.

Il convient de rappeler qu'il sera impossible de vendre le bien démembré sans le consentement des nus-propriétaires.

3 Exemples chiffrés

Monsieur OFFICE envisage la transmission à ses deux enfants, ETUDE et NOTARY :

- d'un immeuble sis à ROUEN évalué à 250 000 €
- d'un appartement à GRAND-QUEVILLY évalué à 80 000 €

Soit une masse totale donnée de 330 000 €

■ Transmission en nue-propriété

A - Avant le 71^{ème} anniversaire du donateur

En retenant une valeur en pleine propriété de	330 000 €
L'usufruit profitant au donateur est évalué à 4/10 ^{èmes}	132 000 €
Soit une valeur en nue-propriété transmise de	198 000 €
Revenant pour moitié à chaque enfant	<u>1/2</u>
Soit	99 000 €

En considérant qu'il s'agit de la première donation, Monsieur OFFICE bénéficie d'un abattement de 100 000 € à l'égard de chaque enfant de sorte que la donation ne génère pas de droits.

B - Après le 71^{ème} anniversaire du donateur

En retenant une valeur en pleine propriété de	330 000 €
L'usufruit profitant au donateur est évalué à 3/10 ^{èmes}	99 000 €
Soit une valeur en nue-propriété transmise de	231 000 €
Revenant pour moitié à chaque enfant	<u>1/2</u>
Soit	115 500 €

En considérant qu'il s'agit de la première donation, Monsieur OFFICE bénéficie d'un abattement de 100 000 € à l'égard de chaque enfant.

Le surplus, soit la somme de 15 500 € sera taxable au barème progressif de l'impôt.

En l'espèce, il sera dû des droits de donation pour un montant de 1 316 € par enfant, soit 2 632 € pour les deux enfants.

■ Transmission en pleine propriété

La date de signature est désormais indifférente puisque l'âge du donateur n'a pas d'influence sur le calcul des droits.

En retenant une valeur en pleine propriété de	330 000 €
chaque enfant reçoit la moitié	<u>1/2</u>
Soit	165 000 €

Comme indiqué ci-dessus, l'abattement disponible est de 100 000 € et le surplus, soit 65 000 € est taxé pour chaque enfant.

En l'espèce, il sera dû des droits de donation pour un montant de 11 194 € par enfant, soit 22 388 € pour les deux enfants. »

NB : les présents calculs ont été effectués en fonction des règles fiscales applicables à ce jour.



Gence & Associés
Notaires



Notaire