

## Les donations, un dispositif intéressant aux conséquences irrévocables

« La transmission de son patrimoine de son vivant est un moyen d'anticipation successorale très intéressant, explique M<sup>e</sup> Alice Jeandarme, notaire à Divonne-les-Bains. Cela permet de gratifier ses enfants de son vivant et de leur apporter une aide financière au moment où ils en ont le plus besoin. Cela permet également de répartir son patrimoine en amont de sa succession. En revanche, quelques précautions doivent être prises pour une donation sereine », prévient-elle.

Sur le plan fiscal, cela peut permettre de diminuer l'imposition. En effet, les abattements applicables en cas de donation se renouvellent tous les quinze ans. Ainsi, plus on commence à donner tôt, plus on pourra bénéficier du renouvellement de l'abattement. « Malgré ces avantages indéniables, quelques points d'attention doivent être mis en lumière, poursuit M<sup>e</sup> Jeandarme. La donation est un acte irrévocable. Cela signifie qu'il n'est plus possible de



l'annuler en cas de besoin ultérieur du donateur. »

Dans une société où l'espérance de vie n'a cessé d'augmenter ces dernières décennies, il est important de se préoccuper d'anticiper le financement de sa dépendance éventuelle. Avant de donner, il convient donc de faire un bilan du patrimoine ainsi que de la situation familiale et de déterminer avec le notaire si la donation est pertinente. La souscription d'une assurance-vie peut parfois être une alternative ou un complément.

Pour les biens immobiliers, la donation reste l'outil de prédilection pour transmettre de son vivant. Mais lorsqu'une donation est consentie, même seulement en nue-propriété, il convient de garder à l'esprit que le donateur n'a plus la maîtrise totale de son bien et que la décision de vendre doit être prise par le nu-propriétaire et l'usufruitier ensemble. Le prix sera ensuite réparti entre le nu-propriétaire et l'usufruitier. Il est donc important d'avoir conscience de tous ces points avant de faire une donation.

## L'intérêt du démembrement de propriété lors d'une donation

Le démembrement de propriété lors d'une donation présente un intérêt civil, mais aussi fiscal. En ce qui concerne l'aspect civil, la donation est le fait de donner la nue-propriété d'un bien tout en se réservant l'usufruit. Celui-ci correspond à « l'usus » (la possibilité d'utiliser la chose) et au « fructus » (la possibilité de percevoir les fruits, c'est-à-dire les loyers dans le cas d'un bien immobilier). La nue-propriété correspond à une propriété grevée puisqu'une autre personne (l'usufruitier) en a la jouissance. Ces explications mettent en lumière l'intérêt civil de la donation de la nue-propriété qui permet de donner à ses enfants, tout en se gardant la possibilité de continuer à vivre dans le bien ou d'avoir un revenu locatif. L'usufruit est viager, c'est-à-dire qu'il s'éteint avec le décès de l'usufruitier et ce, automatiquement, sans frais et sans impôts. Sur le plan fiscal, la donation en démembrement

présente également un intérêt non négligeable. La taxation s'applique en effet sur ce qui est effectivement donné. Ainsi, lors d'une donation en nue-propriété, le calcul des impôts est assis sur la valeur de cette nue-propriété qui, ajoutée à l'usufruit, est égale à la valeur de la pleine propriété.

« Par exemple, précise M<sup>e</sup> Alice Jeandarme, notaire à Divonne-les-Bains, si l'usufruit est égal à 30 % de la valeur du bien, celle de la nue-propriété est égale à 70 %. Dans ce cas, la taxation se fera donc sur 70 % de la valeur du bien et non sur 100 %. La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier. Ainsi, plus il est jeune, plus l'espérance de vie est longue, plus la valeur de l'usufruit est élevée et donc la taxation plus faible. À l'inverse, plus l'usufruitier est âgé, plus la valeur de l'usufruit diminue et plus l'imposition augmente. Au décès, l'usufruit s'éteint automatiquement sans impôts. »

## 3 Fiscalité mode d'emploi !

La fiscalité applicable aux donations se calcule en trois étapes. La première consiste à déterminer la valeur taxable. Elle correspond à la valeur vénale à laquelle le bien pourrait être vendu. Ainsi, il est important de faire valoriser son bien par un professionnel avant de réaliser la donation car cela évitera tout risque de contestation de la part de l'administration fiscale. En cas de donation de la nue-propriété uniquement, la base taxable est représentée par la valeur de cette nue-propriété calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier.

La deuxième étape consiste à déduire un abattement. Il s'agit d'une somme prévue par la loi et qui n'est pas soumise à l'impôt sur les donations/successions. Son montant dépend du lien de parenté entre le donateur et le donataire. Cet abattement est de 100.000 euros par enfant. Il est de 15 932 € entre frère et sœur.

La troisième étape, une fois que l'abattement a été déduit de la base taxable, consiste à appliquer le barème fiscal sur la partie effectivement taxable. À titre d'exemple, un parent souhaite donner un bien

en pleine propriété d'une valeur de 120 000 € au profit d'un de ses enfants. La valeur du bien est de 120 000 €. La base taxable après abattement de 100 000 € est donc de 20 000 euros. Après application du barème, le montant d'impôt à payer est de 2 195 €.

Si le même bien est donné en nue-propriété et que cette dernière est égale à 60 % de la valeur en pleine propriété, la base taxable est donc de 120 000 x 60 %, soit 72.000. Il y a lieu de déduire l'abattement de 100 000 euros (72.000 - 100.000 = 0). Dans ce cas, il n'y a pas d'impôt à payer.

« Il convient de préciser que l'abattement et le barème fiscal ne peuvent s'utiliser qu'une fois tous les quinze ans, conclut M<sup>e</sup> Jeandarme, notaire à Divonne-les-Bains. Si on a déjà donné au cours des quinze dernières années, il est tout de même possible de donner à nouveau, mais l'abattement ne pourra plus être utilisé. »



M<sup>e</sup> Alice Jeandarme,  
notaire à Divonne-les-Bains.