

STRATÉGIE // Pour que ses héritiers aient moins de droits à payer, l'idéal est de commencer à transmettre de son vivant... Et de prendre ses précautions.

Comment optimiser ses donations

Même si leur régime fiscal est beaucoup moins avantageux qu'il ne l'a été, les donations restent un outil efficace pour organiser la transmission de son patrimoine de son vivant et en réduire le coût fiscal. Mais avec la diminution de l'abattement parent-enfant et l'allongement du délai entre deux donations exonérées, « on peut donner moins et moins souvent », prévient d'emblée Stéphane Vieille, notaire à Bourg-en-Bresse. « En théorie, il faudrait donc s'y prendre assez jeune. Mais attention à ne pas s'appauvrir trop tôt lorsqu'on n'a aucune visibilité sur l'avenir », poursuit-il.

● DONNER RÉGULIÈREMENT

A hauteur du montant de l'abattement parent-enfant, les donations échappent aux droits de donation. Comme il se renouvelle tous les quinze ans, des parents peuvent donc donner jusqu'à 100.000 euros tous les quinze ans en franchise de droits à chacun de leurs enfants. Mais ce n'est pas le seul intérêt des donations étalées dans le temps.

Lorsque le montant de la donation dépasse celui des abattements, le fait d'attendre quinze ans entre deux donations permet également de profiter à chaque fois des premières tranches du barème auxquelles sont associés les taux les plus faibles. « Or il vaut mieux payer plusieurs fois des droits de donation calculés dans les tranches les plus basses du

barème plutôt que d'avoir à payer en une seule fois des droits de succession à des taux plus élevés sur la totalité du patrimoine », explique Arlette Darmon, notaire à Paris, présidente du Groupe Monassier.

● LE PAIEMENT DES DROITS PAR LES PARENTS N'EST PAS TAXABLE

Autre intérêt des donations par rapport aux transmissions par décès : les parents peuvent payer les droits de donation à la place de leurs enfants, ce qui n'est évidemment pas possible en cas de succession. Or cette prise en charge n'est pas considérée comme un supplément de donation taxable. Conséquence ? Les donations permettent de transmettre davantage en franchise de droits à ses enfants, alors qu'en cas de transmission par décès, les droits de succession viendront diminuer d'autant la part qu'ils recevront effectivement.

Enfin, il ne faut pas oublier l'exonération spécifique attachée aux dons familiaux qui se cumule avec les abattements successoraux. Ces dons sont désormais exonérés à hauteur de 31.865 euros par bénéficiaire – enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants –, l'exonération étant renouvelable tous les quinze ans entre un même donateur et un même bénéficiaire. « Cette exonération ne concerne que les dons en argent et ne joue que pour les dons consentis avant les

Profiter des tranches basses



« Il vaut mieux payer plusieurs fois des droits de donation calculés dans les tranches les plus basses du barème. »

ARLETTE DARMON
Notaire à Paris, présidente du Groupe Monassier
Photo J.-L. Vandevivère

80 ans du donateur, à un donataire majeur, alors que l'abattement s'applique quelle que soit la nature des biens donnés et quel que soit l'âge du donateur ou du donataire. En cas de donation portant sur une somme d'argent, il faut donc commencer par profiter de cette exonération pour préserver l'abattement successoral », conseille Stéphane Vieille. Pour cela, il suffit de faire enregistrer le don dans le mois qui suit auprès du centre des impôts du domicile du donataire au moyen du formulaire spécifique de « Déclaration de dons de sommes d'argent » (n° 2731) ou en utilisant le formulaire de déclaration

de don manuel (n° 2735) et en faisant attention à bien renseigner la bonne case !

● UNE AVANCE SUR LA PART D'HÉRITAGE

Attention, toute donation consentie à un enfant, y compris un don familial en argent, est présumée être une avance sur sa part d'héritage. Cela signifie qu'il faudra en tenir compte lors du règlement de la succession du parent donateur pour calculer la part d'héritage revenant à chaque enfant. Pour effectuer cette opération de « rapport des donations », toutes les donations aux enfants – à l'exception de celles faites « hors part successorale » – devront être ajoutées fictivement aux biens laissés par le défunt : peu importe la date à laquelle elles ont été consenties, le fait qu'elles remontent à plus ou moins de quinze ans avant le décès n'ayant aucune incidence.

Ce délai de quinze ans ne joue qu'en matière fiscale pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit. Cette opération est destinée à rétablir l'équilibre entre les enfants. Ceux qui ont reçu une donation pourront prétendre à la même part d'héritage que les autres mais ils recevront moins que leurs frères et sœurs, au moment du partage, pour tenir compte de ce qu'ils ont déjà reçu du vivant de leur père ou de leur mère. À l'inverse, si un enfant a déjà reçu plus que sa part, il devra indemniser ses frères et sœurs. — N. C. K.



L'effet de levier du démembrement

Une solution pour donner sans se priver et minorer le montant de l'impôt.

Lorsque des parents consentent une donation en pleine propriété, ils perdent immédiatement tout droit sur les biens donnés. Pour « donner sans se priver », les parents ont la possibilité de ne donner que la nue-propriété d'un bien et d'en conserver l'usufruit. Cela leur permet de continuer à profiter du bien, par exemple de continuer à l'habiter s'il s'agit de leur résidence principale ou secondaire ou de continuer à percevoir les loyers s'il s'agit d'un bien immobilier locatif.

La vente soumise à autorisation

En contrepartie, ils perdent le pouvoir d'aliéner le bien. Cela veut dire qu'ils ne peuvent plus le vendre sans avoir obtenu l'accord et la signature de leurs enfants nus-propriétaires. Mais fiscalement, cette opération est très intéressante. « Le démembrement de propriété est une des dernières niches fiscales. Son effet de levier est considérable », souligne Stéphane Vieille. Lorsque des parents consentent à leurs enfants une dona-

tion avec réserve d'usufruit, les droits de donation ne sont calculés que sur la valeur de la nue-propriété. Par définition, cette valeur est moins élevée que celle de la pleine propriété.

Pour le calcul des droits, elle est déterminée à partir d'un barème qui dépend de l'âge du donateur au jour de la donation. Plus il est jeune, moins cette valeur est élevée. Par exemple, si le donateur a entre 51 ans et 60 ans, la valeur de la nue-propriété ne représente que la moitié de celle de la pleine propriété. Cela signifie que le donataire ne sera imposé que sur 50 % de la valeur du bien !

Prenez le cas de deux parents qui donnent, à 59 ans, la nue-propriété de leur maison de campagne à leurs deux enfants. La maison vaut 600.000 euros, mais les droits ne seront calculés que sur 150.000 euros pour chaque enfant (600.000 × 50 % / 2 enfants). Compte tenu des abattements applicables entre parents et enfants (deux fois 100.000 euros pour chaque enfant), les enfants n'auront aucun droit de donation à payer. Et au décès de leurs parents, ils récupéreront la pleine propriété de la maison, sans droits de succession supplémentaires à payer. ■

Les investissements à fiscalité allégée

Certains biens bénéficient d'une fiscalité attractive en matière de droits de donation et de succession. A commencer par les bois et forêts qui sont exonérés de droits à hauteur des trois quarts de leur valeur, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un engagement d'exploitation d'une durée de trente ans. Sous certaines conditions, les parts de groupements forestiers et de sociétés d'épargne forestière bénéficient de la même exonération à condition, lorsqu'elles ont été acquises à titre onéreux, qu'elles soient détenues depuis au moins deux ans. De même, les biens ruraux donnés en location, ainsi que sous certaines conditions les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) sont exonérés à hauteur des trois quarts de leur valeur jusqu'à 101.897 euros par donataire ou légataire ; au-delà, l'exonération n'est que de 50 %. Autre type de biens faisant l'objet d'un traitement de faveur : les monuments historiques. Ils sont exonérés en totalité de droit de donation et de succession, selon le cas, à la simple condition que les donateurs ou héritiers signent une convention avec le ministère de la Culture par laquelle ils s'engagent à permettre leur ouverture au public.

Pas de donation-partage sans partage

On ne tient pas compte de ce que les enfants ont reçu lors d'une donation-partage pour calculer la part devant revenir à chacun.

Il est généralement conseillé aux parents ayant plusieurs enfants de recourir à une donation-partage plutôt qu'à des donations simples. Contrairement aux donations ordinaires, une donation-partage n'est jamais rapportable à la succession du parent donateur. Cela signifie qu'on ne tiendra pas compte de ce que les enfants ont reçu à cette occasion pour calculer la part d'héritage devant revenir à chacun.

En outre, si tous les enfants ont participé à l'acte, les biens inclus dans la donation-partage n'auront pas à être réévalués mais seront retenus pour leur valeur au jour de l'acte pour s'assurer que chacun d'eux a bien reçu sa part de réserve. Autrement dit, si les biens attribués à tel ou tel ont pris de la valeur, il n'aura pas à dédommager ses frères et sœurs.

Des donations en indivision
Mais comme les parents ont rarement un patrimoine suffisant pour pouvoir donner des biens distincts à chacun de leurs enfants, il arrive fréquemment que certains enfants ne soient

allotés que d'une quote-part indivise de tel ou tel bien.

Par exemple, des parents à la tête d'une famille de trois enfants peuvent choisir de donner, par ce biais, leur entreprise à celui qui souhaite poursuivre l'activité familiale et attribuer la moitié indivise de leur résidence secondaire à chacun de leurs deux autres enfants. Ce qui est intéressant pour l'enfant qui reçoit l'entreprise car il n'aura pas à indemniser ses frères et sœurs s'il fait prospérer l'affaire (ce qui est généralement l'objectif !)...

Remise en cause

Or dans deux décisions récentes, la Cour de cassation vient de remettre en cause cette pratique jusqu'à présent largement répandue. Pour qu'il y ait donation-partage, la Cour estime qu'il faut qu'il y ait partage et considère qu'il n'y a pas de partage si certains donateurs n'ont reçu que des droits indivis !

En pareille situation, elle considère qu'il s'agit d'une donation ordinaire avec tous les inconvénients qui en découlent... « Les conséquences successorales d'une telle disqualification sont particulièrement graves, commente Jean-François Desbuquois, avocat associé chez Fidal. L'acte ne pourra plus s'analyser qu'en une donation simple, et sera soumis au régime successoral ordinaire lors du décès du donateur. Les donations deviendront rapportables à la succession aux fins d'égalité entre les héritiers et pour leur valeur au jour du partage, contrairement à une donation-partage qui n'est pas rapportable. Et la réserve héréditaire sera calculée sur la valeur des biens donnés réévaluée au jour du décès alors qu'une véritable donation-partage aurait permis de la figer au jour de la donation des biens. » ■

La Cour de cassation estime qu'il faut qu'il y ait partage.

Elle considère qu'il n'y a pas de partage si certains donateurs n'ont reçu que des droits indivis !

Barème usufruit/nue-propriété

Age de l'usufruitier au jour de la donation	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	10%	10%
De 21 à 30 ans	20%	20%
De 31 à 40 ans	30%	30%
De 41 à 50 ans	40%	40%
De 51 à 60 ans	50%	50%
De 61 à 70 ans	60%	60%
De 71 à 80 ans	70%	70%
De 81 à 90 ans	80%	80%
A partir de 91 ans	90%	90%

« LES ÉCHOS » / IDÉ / SOURCE : CGI



Constituer une SCI

La constitution d'une société civile immobilière est souvent préconisée pour transmettre par anticipation un patrimoine immobilier à ses enfants. La technique utilisée est alors de donner progressivement des parts de la société à ses enfants de manière à profiter au mieux de l'abattement de 100.000 euros entre parents et enfants qui se renouvelle tous les quinze ans. Il est en effet plus facile de rester en dessous de ce seuil d'abattement lorsque la donation porte sur des parts plutôt que sur des biens immobiliers. Cela permet en outre aux parents de transmettre progressivement une partie de leur patrimoine tout en conservant la gestion de ce patrimoine, avec la possibilité d'y associer petit à petit ses enfants. Le revers de la médaille ? « L'apport de un ou de plusieurs biens immobiliers, autres que la résidence principale à une SCI déclenche l'imposition des plus-values immobilières. Ce qui peut coûter très cher si les parents détiennent ces biens depuis moins de vingt-deux ans », alerte Arlette Darmon, notaire à Paris et présidente du Groupe Monassier. D'où l'intérêt pour ceux qui sont en phase de constitution de patrimoine de l'acquiescer directement via une SCI... ■