

CAS PRATIQUES

ET CALCULS FISCAUX DE DONATIONS D'IMMEUBLES

La fiscalité des donations varie suivant ce qui est donné, celui qui reçoit et le lien entre celui qui donne et celui qui reçoit. Le présent article se cantonne aux donations d'immeubles (appartement, local professionnel ou maison) entre parent et enfant.

Par M^e Henri Chesnelong,
notaire à Toulouse

Comme toutes donations, seront liquidés les droits de mutation à titre gratuit. S'agissant des immeubles, s'ajoutent une taxe de publicité foncière ainsi qu'une cotisation de sécurité immobilière.

Selon l'objectif poursuivi (transmission de patrimoine, protection du conjoint, constitution de revenus locatifs), quatre schémas peuvent être envisagés et seront traités sous forme de cas pratiques :

- donation en pleine propriété,
- donation en nue-propriété, avec réserve d'usufruit par le donateur,
- donation en nue-propriété avec réserve d'usufruit par le donateur et réversion au profit de son conjoint,
- donation d'usufruit temporaire.

Chacun de ces schémas est fiscalisé de manière différente et a des incidences en matière d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune immobilière.



© mahbeshphoto

Au fil de ces quatre cas pratiques, sera analysée la situation fiscale de Monsieur PIERRE, âgé de 55 ans, seul propriétaire d'un appartement locatif évalué 200 000 €. Avec son épouse Madame PIERRE, du même âge, Monsieur PIERRE a un unique enfant à qui il envisage de faire une donation. A titre liminaire, il est précisé qu'à défaut de donation et en cas de décès de Monsieur PIERRE (sans tenir compte du conjoint par simplicité), son fils devrait supporter des droits de succession sur l'appartement auquel s'ajoute un forfait fiscal de 5 % pour les meubles. L'impôt s'élèverait alors à 20 195 €.

Cas n°1 : Donation en pleine propriété

Monsieur PIERRE souhaite donner à son fils la pleine propriété de son appartement. L'objectif est de lui permettre de percevoir dans un premier temps les loyers de l'appartement, puis éventuellement de l'habiter en fin de bail.

S'agissant des droits de mutation à titre gratuit (droits de donation)

Les droits de donation sont calculés sur la valeur transmise, soit la valeur vénale de l'appartement.

Chaque enfant bénéficie vis-à-vis de chacun de ses parents d'un abattement général de 100 000 €, puis est imposé progressivement par tranches sur le reliquat, de 5 à 45 %. Cet abattement et les tranches basses d'imposition se régénèrent tous les quinze ans.

Dans notre cas :

- Valeur donnée : 200 000 €
- Abattement : 100 000 €
- Valeur taxable : 100 000 €
 - Tranche 5 % de 0 à 8 072 € : 404 €
 - Tranche à 10 % entre 8 072 à 12 109 : 404 €
 - Tranche à 15 % entre 12 109 et 15 932 à : 573 €
 - Tranche à 20 % entre 15 932 et 100 000 € : 16 814 €

Total : 18 195 €.