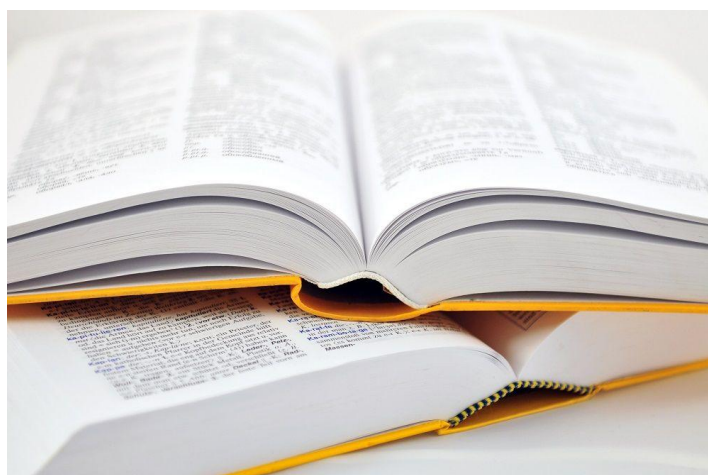


Donation avant cession :

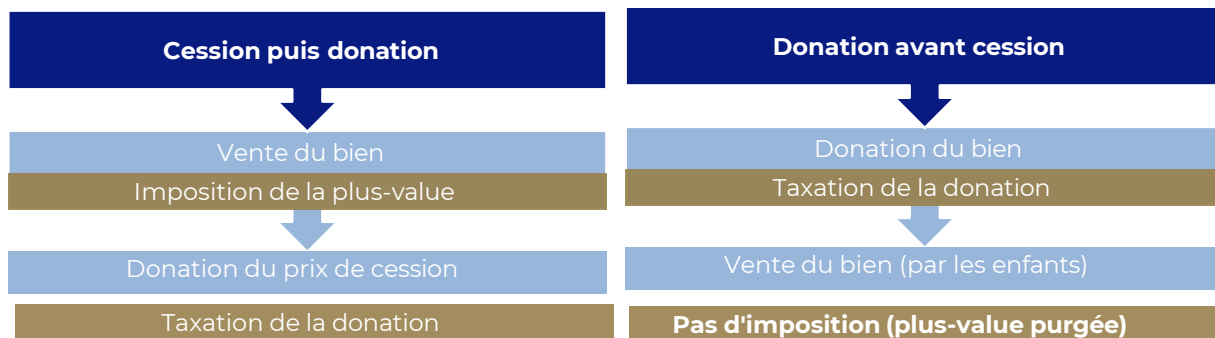
Transmettre son patrimoine en réduisant la fiscalité sur la plus-value



La donation avant cession s'inscrit dans une optique de **vente d'un bien** (titres de société, bien immobilier, etc.) et de **transmission** de votre patrimoine à vos enfants.

Si vous envisagez de vendre un bien puis de donner le prix de vente à vos enfants, vous allez subir deux fois la fiscalité : imposition de la plus-value lors de la vente du bien et taxation de la somme donnée lors de la donation.

Il est judicieux d'anticiper et **d'inverser les deux opérations** : donner les biens à vos enfants pour qu'ils les vendent et qu'ils en conservent le prix de vente. Cet ordre permet de réduire l'imposition.



Comment ça fonctionne ?

La première étape est de donner le bien à vos enfants. Vous devez procéder à une donation, dont l'acte devra être rédigé par un notaire.

La seconde étape sera menée par vos enfants, qui vendront le bien et encaisseront le prix de cession. La plus-value sera calculée par la différence entre le prix de vente du bien et la valeur retenue pour la détermination des droits de donation. Elle sera égale à zéro puisque vos enfants vendront le bien pour une valeur équivalente à celle retenue lors de la donation (en cas de vente concomitante).

Points de vigilance

La donation est immédiate et définitive, votre dessaisissement est irrévocable.

L'opération présente des avantages essentiellement fiscaux, l'administration fiscale est susceptible d'y voir un abus de droit notamment si la cession intervient en même temps que la donation. Dans la même logique, il est primordial que vos enfants conservent le prix de cession et ne vous le reverse pas.

Pour éviter l'abus de droit, il convient de respecter la chronologie des opérations (d'abord la donation, puis la cession), mais aussi d'avoir une réelle intention libérale (ne pas se réapproprier le prix de vente).

Il est préférable de choisir un bien que vous détenez depuis peu ou qui ne bénéficie pas d'exonération, sinon la stratégie ne sera pas intéressante dans la mesure où la plus-value sera partiellement ou totalement déjà purgée.

Si vous avez pour projet de vendre votre bien mais que vous voulez conserver le prix de vente, vous pouvez utiliser le démembrement de propriété.

La propriété regroupe plusieurs droits : occuper un bien, en percevoir les revenus, le vendre. Si une personne détient tous les droits, il est plein propriétaire. Si plusieurs personnes détiennent ces droits, la propriété est démembreée : on parle d'usufruitier (occuper le bien, percevoir les revenus) et de nu-propriétaire (détenir le bien en pleine propriété quand l'usufruitier sera décédé).

Dans ce cas, vous donnez la nue-propriété du bien à vos enfants, puis le bien est vendu à un acheteur tiers (la nue-propriété est cédée par vos enfants et l'usufruit par vous-même). Enfin, le prix de vente est réinvesti, dans de l'immobilier locatif par exemple, en indiquant que vous êtes usufruitiers et vos enfants nus propriétaires, comme prévu dans l'acte de donation.

☒ Vous avez ainsi des revenus réguliers (les loyers),

☒ Lors de votre décès, l'usufruit disparaît et vos enfants sont alors pleinement propriétaires du bien, sans droits de succession.

Du point de vue fiscal, l'opération est avantageuse : les droits de donation sont calculés sur la seule nue-propriété du bien et au moment de la cession, la plus-value se calcule sur le seul usufruit.

Si le bien est détenu par un enfant mineur, il faudra obtenir l'autorisation du juge des contentieux de la protection (ex- juge des tutelles) pour la vente. La donation pourrait aussi être soumise à l'autorisation du juge. La désignation d'un tiers administrateur vous permet d'empêcher que les biens que vous donnez ou léguiez à un enfant mineur soient administrés par son administrateur légal (son/ses parent(s)) ou soient soumis à l'intervention du juge des contentieux de la protection

Combien ça coûte ?

Les droits de donation sont calculés sur la valeur du bien donné. Un abattement est pratiqué avant application du tarif des droits. Entre parent et enfant, l'abattement est de 100 000 € (commun à la donation et à la succession, renouvelé tous les 15 ans).

Au moment de la donation, **aucun impôt sur la plus-value** n'est dû.

Et au moment de la cession, la plus-value se calcule sur la valeur du bien à la date de la donation. La cession étant réalisée peu de temps après la donation, la plus-value est quasi-nulle, l'imposition également.



Avantages/inconvénients

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
• Transmission d'une partie de votre patrimoine • Gommer l'impôt de plus-value • Possibilité de reporter le démembrement de propriété sur un nouveau bien	• Dessaisissement immédiat • Donation irrévocable • Vigilance sur l'ordre des opérations et la rédaction des actes

Mise en place

La donation doit intervenir quelques mois avant la cession du bien et de préférence avant la signature d'une promesse de vente.

Exemple – Cas des titres de société

Mathilde est à la tête d'une entreprise qu'elle a créée et qui est évaluée à 720 000 €. Elle n'a pas atteint l'âge de la retraite, mais souhaite néanmoins la transmettre à ses 2 enfants.

Situation 1 : Vente puis donation des liquidités issues du prix de vente à ses enfants

➤ **Impôt sur la plus-value** : $720\,000\text{ €} \times \text{PFU et PS à } 31,4\% = 226\,080\text{ €}$

➤ **Droits de donation** (portant sur une donation de 246 960 € par enfant avec application de l'abattement spécifique aux dons de sommes d'argent 31 865 € et l'abattement classique en ligne directe 100 000 €) : 21 213 € par enfant.

Coût fiscal : 268 506 €

Situation 2 : Donation aux enfants puis vente des titres

➤ **Droits de donation** (portant sur une donation de 360 000 € par enfant avec application uniquement de l'abattement classique en ligne directe 100 000 €) : 50 194 € par enfant.

Impôt sur la plus-value : 0 €.

Coût fiscal : 100 388 €

L'inversion des opérations offre un **gain fiscal de 168 118 €.**

Exemple – Cas d'un bien immobilier

Elise possède un bien immobilier évalué à 720 000 € qu'elle a reçu par donation il y a 10 ans pour 500 000 €. Elle souhaite transmettre ce bien à ses 2 enfants.

Situation 1 : Vente puis donation des liquidités issues du prix de vente à ses enfants

➤ **impôt sur la plus-value** : acquisition 500 000 € + forfait travaux 15 % (= 75 000 €) soit 575 000 € par rapport à un prix de vente de 720 000 €. La plus-value imposable est de 145 000 € et génère une imposition globale (impôt de 19 % + prélèvements sociaux), après application des abattements pour durée de détention, de **42 167 €**.

➤ **Droits de donation estimés à 39 604 € par enfant** (donation portant sur 720 000 € - 42 167 € = 677 833 €, soit 338 916 € par enfant, abattement spécifique aux dons de sommes d'argent 31 865 € et abattement classique en ligne directe 100 000 €).

Coût fiscal : 121 375 €

Situation 2 : Donation aux enfants puis vente du bien immobilier

➤ **Droits de donation** (portant sur une donation de 360 000 € par enfant, abattement classique en ligne directe 100 000 €) : 50 194 € par enfant.

➤ **Impôt sur la plus-value** : 0 €.

Coût fiscal : 100 388 €

L'inversion des opérations offre un **gain fiscal de 20 987 €**.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00