



• LE CONSEIL DU NOTAIRE
FRÉDÉRIC ROUSSEL
Notaire à Lille, membre du Groupe
Monassier

La donation d'usufruit temporaire : pourquoi, comment ?

Schéma juridique bien connu des notaires, la donation temporaire d'usufruit permet au donataire (celui qui bénéficie du don) de bénéficier pour une durée déterminée des fruits d'un actif, objet de la convention : immeuble, parts de société civile, titres de société non cotée, portefeuille de valeurs mobilières (obligations, actions à haut rendement)... Il s'agit évidemment de donner des actifs produisant des revenus.

Une vraie donation par conséquent, dans un esprit de générosité (appauvrissement réel en termes de revenus) et afin d'éviter que l'opération soit perçue comme un acte de défiscalisation pure.

Le donataire, s'il est une fondation ou un fonds de dotation (lire dans « Les Echos patrimoine » des 7-8 décembre 2012 « Les fonds de dotation, avantages et inconvénients »), reçoit ces revenus nets de toute fiscalité.

Supposons que les revenus du bien concerné soient, pour le donateur, imposables dans la plus haute tranche du barème (45 %), plus contributions sociales, soit un total de l'ordre de 60,5 %.

Supposons que le donateur dispose d'un patrimoine taxable à la plus haute tranche de l'ISF. Et admettons enfin qu'il n'ait pas réellement besoin de ces revenus nets après ISF, IR et contributions sociales (voire contribution sur les hauts revenus)... Il est même possible que la donation soit « positive » pour le donateur en trésorerie nette après impôts !

Exemple ? Des parts de SCI ayant un rendement brut de 5 % produisent un revenu foncier qui subit la ponction de l'impôt foncier, puis l'impôt sur le revenu et les contributions sociales. Le revenu net réel peut être alors de l'ordre de moins de 1,5 % (hors risque de vacance du bien loué). Le

bien entre ensuite dans l'assiette de l'ISF, à une tranche marginale (1,5 %) rendant au final négatif le rendement du bien...

Générosité et optimisation fiscale

Autre exemple ? Pour un donateur, associé minoritaire (familial) d'une PME, non actif, le dividende servi est souvent assez faible. Le revenu net sera encore amputé de l'ISF, même si son assiette est réduite de 75 % grâce à un engagement collectif de conservation des titres (ECCT, art 885-I bis CGI). Là encore, le revenu net est souvent négatif...

Pour le donataire : l'opération (dont les frais sont à sa charge) sera l'assurance d'une ressource nette de prélèvements fiscaux à peu près régulière pendant une durée permettant de financer de vrais projets « fléchés » au profit d'organismes d'intérêt général habilités à recevoir des donations (l'intérêt général se caractérise par l'exercice d'une activité non lucrative, le caractère désintéressé de la gestion et l'absence de fonctionnement au profit d'un cercle restreint de personnes).

Le notaire, qui accompagne son client dans une action de générosité et – disons-le – d'optimisation fiscale, veillera aux aspects civils de l'opération, au suivi juridique des droits de vote liés à l'usufruit transmis, s'il s'agit de titres de société non cotée, à la gestion de la société civile dont les titres sont démembrés. Car l'opération de donation ne peut être effectuée que par acte notarié et pour une durée minimale de trois ans.

L'évaluation de l'usufruit temporaire est simple : 23 % de la valeur de la propriété par période de dix ans.

En résumé, l'opération permet :

- de transmettre des revenus ou la jouissance d'un bien au donataire (celui qui reçoit la donation) ;
- de diminuer les revenus imposables du donateur (celui qui transmet) pour la durée de l'usufruit temporaire ;
- de sortir du patrimoine du donateur au titre de l'ISF la valeur en pleine propriété du bien, dont on a donné l'usufruit temporairement ;
- et de retrouver au terme du contrat la pleine propriété du bien.

Sous le contrôle d'un notaire, cet acte de générosité préserve donc parfaitement les intérêts de la famille et de la société si la donation porte sur des titres. ■