



PATRIMOINE

LE CONSEIL DU NOTAIRE PHILIPPE STEPHAN

Notaire à Lille
Membre du Groupe Monassier



DR

Combien donner net d'impôt ?

Prenons un couple de retraités ayant 68 ans qui souhaite transmettre de son vivant à ses 2 enfants et 4 petits-enfants, tous majeurs, en profitant de tous les abattements applicables.

Ils peuvent tout d'abord bénéficier de l'abattement de 100.000 euros applicable tous les quinze ans par parent et par enfant, de sorte que le montant total exonéré s'élève à 400.000 euros quel que soit l'objet de la donation.

Se réserver l'usufruit

Les donateurs pourront se réserver l'usufruit des biens donnés, réduisant d'autant la base taxable et par suite augmentant la valeur donnée : les donateurs ayant moins de 71 ans, la nue-propriété donnée équivaut à 60 % de la pleine propriété, soit une valeur transmise de 166.666,66 euros par chaque parent à chacun de ses 2 enfants et un total transmis de 666.666,66 euros.

Dans la mesure où ils ont moins de 80 ans et que les enfants sont majeurs, ils peuvent chacun y ajouter une somme d'argent donnée en pleine propriété exonérée de

droits de donation dans la limite de 31.865 euros, soit un total de 127.460 euros pour les 2 enfants.

Cet abattement de 31.865 euros applicable tous les quinze ans aux dons de sommes d'argent en pleine propriété peut aussi bénéficier aux 4 petits-enfants à condition qu'ils soient majeurs, portant ainsi la donation à un total de 254.920 euros.

Un autre abattement de 31.865 euros est applicable tous les quinze ans aux donations par les grands-parents aux petits-enfants sans restriction d'âge ou d'objet de la donation. Soit une nouvelle valeur totale de 254.920 euros pouvant être transmise aux 4 petits-enfants. Les donateurs pourront là aussi se réserver l'usufruit portant alors la valeur globale du bien transmis à 424.866,80 euros.

A ce stade, notre couple aura pu transmettre net d'impôt à ses enfants et petits-enfants une valeur totale de 1.473.913,40 euros. Sans oublier les « cadeaux d'usage », qui s'apprécient eu égard au patrimoine et aux revenus de celui qui les offre.

Profiter des abattements



temporaires

Ils pourront également profiter des abattements temporaires applicables sur les donations aux descendants de terrains à bâtir et d'immeubles neufs. Dans les deux cas, l'abattement est de 100.000 euros maximum par donateur quelle que soit la valeur du bien donné. La donation du terrain à bâtir doit être consentie par acte notarié avant le 31 décembre 2015 et le bénéficiaire s'engager à réaliser et à achever des locaux neufs d'habitation dans un délai de quatre ans de la donation. Pour la donation d'immeubles neufs d'habitation, le permis de construire doit avoir été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, et la donation intervenir au plus tard dans les trois ans de l'obtention du permis. Sous réserve de remplir ces conditions et de posséder ces deux types de biens, notre couple bénéficiera de nouvelles

exonérations cumulables pour un total de 800.000 euros.

Parallèlement aux transmissions envisagées par notre couple, on lui conseillera également de souscrire une ou plusieurs assurances-vie au profit des enfants et petits-enfants en lui rappelant utilement que pour les contrats souscrits avant 70 ans, le capital-décès est exonéré jusqu'à 152.500 euros, tous contrats confondus, par bénéficiaire.

Enfin, on s'intéressera à la question de l'imposition des plus-values puisque la donation n'entraîne aucune taxation à ce titre. Cette opération permet aux donateurs de faire l'économie de l'impôt qui serait dû sur la vente, à condition que la donation intervienne avant toute mise en vente par les donateurs ou les bénéficiaires de la donation et qu'à terme ce soient bien ces derniers qui perçoivent le prix de vente. ■