



▼ DOSSIER PRATIQUE

Nouvelle donne pour les donations

Dès juillet, les successions et donations devraient être plus taxées qu'auparavant. Cette réforme remet en cause certains des avantages acquis au cours des dernières années.

PAR BERNARD LE COURT

Tel que présenté avant les amendements, le projet de loi se montre sévère avec les transmissions à titre gratuit. Les donations et successions, qui bénéficiaient depuis quelques années, d'un certain libéralisme – la loi de finances pour 2006 avait réduit de dix à six ans le délai de rappel fiscal des donations antérieures et la loi Tepa du 21 août 2007 avait majoré fortement les abattements en faveur des donations et successions –, seront désormais taxées plus lourdement et plus souvent.

Si le projet de loi est adopté en l'état, la possibilité de transmettre à ses proches par donation (de son vivant) ou par succession (à son décès) en bénéficiant d'un abattement serait à nouveau limitée à une fois tous les dix ans, contre une fois tous les six ans actuellement. La différence sera importante : aujourd'hui, chaque parent a la possibilité de transmettre à chacun de ses enfants 477.975 euros en l'espace de 18 ans. Demain, ce parent pourra transmettre 318.650 euros en 20 ans. Soit un tiers de moins et deux ans de plus.

Second aspect du projet de réforme, les deux tranches les plus

élevées du barème de droits de successions et de donations seraient relevées de 5 points d'imposition. Ces tranches passeraient à 40 et 45 % contre 35 et 40 % aujourd'hui. En ligne directe (entre parents et enfants), ces tranches concernent les successions et donations d'un montant compris entre 902.838 et 1.805.677 euros (tranche actuelle de 35 %) et un montant de plus de 1.805.677 euros (tranche de 40 %), cela après l'abattement à la base.

Enfin, la suppression de la réduction de droits augmenterait la pression fiscale. Aujourd'hui, les donations bénéficient d'une réduction (voir illustration) des

Si le projet de loi est adopté, l'abattement fiscal ne serait possible qu'une fois tous les dix ans, et non six.

droits à payer selon que le donateur (celui qui donne) a moins de 70 ans ou moins de 80 ans.

Prenons l'exemple d'un père âgé de 69 ans qui donne à son fils la nue-propiété d'un bien évalué à 3 millions d'euros, soit une donation de 1,8 million d'euros, la nue-propiété donnée valant 60 % de la somme totale (voir illustration). La situation actuelle est la suivant-

te : après l'abattement de 159.325 euros, l'assiette d'imposition s'élève à 1.640.675 euros. Compte tenu de l'âge du donateur (moins de 70 ans) et d'une donation en nue-propiété, la réduction de droits est de 35 %, les droits dus s'élèvent à 306.835 euros.

Après la réforme, les droits dus passeraient à 508.946 euros (réduction des droits selon l'âge et hausse du barème). Résultat : la réforme entraînerait dans ce cas particulier une taxation supplémentaire de 202.111 euros. La pression fiscale serait alors accrue de plus de 65 %.

Autant dire qu'on a tout intérêt – pour ceux qui le peuvent – à effectuer des donations en profitant des abattements ou des réductions des droits avant la parution de la nouvelle loi, prévue pour la mi-juillet. Quant aux dons d'argent (31.865 euros maximum), ils ne devraient pas être remis en question. Il sera donc toujours temps de profiter de cette possibilité plus tard.

Mais on peut aussi avoir de bonnes surprises : un amendement vient par exemple d'être adopté (même si ce n'est pas définitif). Il propose une transition plus douce entre six et dix ans, en accordant un abattement allant de 20 à 80 % sur la valeur des biens selon que l'on est entre la sixième et la dixième année.

Des successions et donations qui devraient être plus taxées

Valeur de l'usufruit et de la nue-propiété en fonction de l'âge

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propiété
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Légende : Démembrer la propriété permet de réduire la valeur du bien donné en se réservant l'usufruit (cas le plus fréquent) ou la nue-propiété

Les abattements actuels en faveur des proches

Donation faite à :	Montant maximum exonéré (en euros)
Chaque enfant	159.325
Chaque petit-enfant	31.865
Chaque arrière-petit-enfant	5.310
Chaque neveu ou nièce	7.967
Conjoint marié ou partenaire pacsé	80.724
Dons d'argent aux proches	31.865*

* non remis en question par la réforme

Les réductions de droit lorsque le donateur a moins de 70 ou 80 ans

	Par un donateur de moins de 70 ans	Par un donateur de 70 ans à moins de 80 ans
Donations en pleine propriété ou en usufruit :	50 %	30 %
Donations en nue-propiété :	35 %	10 %



4 pistes pour réussir ses donations

1 - Transmettre des biens qui bénéficient d'une exonération

RAPPELONS D'ABORD que certaines donations ne sont pas imposées pour la totalité de leur valeur. C'est le cas des transmissions de parts ou actions d'entreprises ayant fait l'objet d'un engagement collectif de conservation, dit pacte Dutreil : elles sont exonérées à hauteur de 75 % de leur valeur, sans plafond. Les bois et les forêts - ou les parts de groupements forestiers - sont également épargnées, à hauteur de 75 % de leur valeur si les bénéficiaires s'engagent à une gestion durable.

Dans le même ordre d'idée, les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de groupements fonciers agricoles sont exonérés à condition que le bénéficiaire conserve les parts pendant au moins cinq ans. L'exonération est de 75 % si leur valeur n'excède pas 101.897 euros, et de 50 % au-delà.

Certaines parts ou actions d'entreprises, certains biens immobiliers, les bois et forêts...

Ce n'est pas tout. Certains biens immobiliers bénéficient également d'une fiscalité privilégiée. Comme ceux affectés à l'habitation principale et achetés neufs entre le 1^{er} juin 1993 et le 31 décembre 1994 (ou entre le 1^{er} août 1995 et le 31 décembre 1995). L'exonération maximale atteint 46 000 euros par part.

Les investissements locatifs acquis entre le 1^{er} août 1995 et le 31 décembre 1996 sont aussi exonérés à hauteur de 75 % de leur valeur, dans une limite de 46.000 euros par part. Enfin, les monuments historiques (et les meubles qui en font partie) sont épargnés.

Pour finir, les dons de sommes d'argent (en plus des abattements classiques) bénéficient d'une exonération, dans la limite de 31.865 euros.

B. L. C.

2 - Purger ses plus-values boursières ou immobilières

DANS L'HYPOTHÈSE où la cession envisagée encourt une taxation des plus-values, la donation peut être un formidable outil d'optimisation patrimoniale et fiscale. Elle efface en effet la plus-value latente quel que soit l'objet de la transmission (bien immobilier ou titres sociaux). Elle peut être réalisée en pleine propriété ou en nue-propriété si le donateur souhaite se réserver les revenus du bien (loyers, dividendes d'actions, etc.).

Aussi alléchantes soient-elles, les opérations de donation avant cession doivent être mises en place avec précaution. Car elles sont dans le collimateur de l'administration fiscale, qui peut y rechercher un abus de droit. Pour l'éviter, ces opérations doivent être réalisées dans l'intérêt de la famille mais aussi l'intention doit être « libérale ».

C'est-à-dire qu'elle a été faite dans une véritable intention de donner et non afin d'obtenir un avantage fiscal. L'ordre des opérations est essentiel.

Si la donation est réalisée après la cession, elle portera sur le prix de vente diminué de l'impôt sur la plus-value. Certes, cette donation a le mérite de présenter un véritable intérêt économique par rapport à une succession non préparée. Si la donation précède la cession, au contraire, les plus-values latentes sont alors purgées. Les donataires reçoivent donc un actif non imputé de l'impôt sur la plus-value.

Par conséquent, la donation avant cession permet de réaliser des économies substantielles au titre de l'impôt sur les plus-values. Un outil à manier avec précaution. **B. L. C.**

La donation avant cession permet des économies substantielles. Mais c'est un outil à manier avec précaution.

▼ EN BREF

Immobilier : accalmie en vue sur les taux

Selon le courtier Cafpi, le mois de mai a signé la fin, au moins temporairement, de la hausse des taux de crédit immobilier. L'OAT 10 ans s'est détendu, passant de 3,73 % en moyenne en avril à 3,45 % fin mai. Pour Cafpi, « les banques n'ont donc plus aucune raison d'augmenter leurs taux ». Si ce n'est pour reconstituer leurs marges... À suivre. En mai, pour un emprunt sur 15 ans, les taux atteignaient 3,85 %, et 4,05 % sur 20 ans.

Des programmes résidentiels marocains... à Paris

Depuis le jeudi 2, et jusqu'au dimanche 5 juin se déroule au Parc des expositions de la Porte de Versailles à Paris le Salon de l'immobilier marocain. De nombreux promoteurs viennent y proposer leurs programmes en immobilier résidentiel. D'après les organisateurs du salon, près de 50.000 visiteurs sont attendus. Plus de 120 exposants sont présents et 60 villes marocaines sont représentées.

Bilan positif pour la médiation chez Cetelem

Cetelem a annoncé le bilan de sa première année de médiation. 45 % des dossiers ont trouvé une issue favorable au particulier, 23 % défavorables et 32 % relevaient d'une dimension « didactique ». Au total, 700 clients ont saisi le médiateur.