



## Vente d'un bien démembrement avant décès du donateur

-----  
Par Asil

Mme X âgée de 67 ans a fait donation à son unique fille de la nue propriété d'un bien immobilier dont la valeur au moment de la donation est de 60 000?. Elle s'en réserve l'usufruit. Au moment de la donation, la valeur de la nue propriété a été évaluée à 60% de la valeur du bien soit  $60\,000 \times 0,6 = 36\,000$ ?. Le montant de 36 000 étant inférieur à l'abattement de 100 000?, la donataire n'a payé aucun impôt au fisc.

1. Si Mme X décède avant 15 ans, la valeur de l'abattement est-il rapporté à l'actif de sa succession ?

6 ans après la donation, Mme X donateur encore vivant et sa fille donataire sont d'accord pour vendre le bien et se répartir le montant de la vente de ce bien.

Le bien est vendu à hauteur de 90 000?. Mme X a maintenant 73 ans.

2. Comment se répartissent les sommes issues de la vente ?

Valeur de l'usufruit de Mme X au moment de la vente :  $30\% \text{ de } 90\,000 = 27\,000$ ?

Valeur de la nue-propriété pour sa fille :  $70\% \text{ de } 90\,000 = 63\,000$ ?

Autre ?

3. La donation se transforme-elle en don d'argent ?

Dans ce cas le montant de l'abattement étant de 31 865?, fille doit-elle payer des droits de donation sur ces 63 000? ?

Comment se calculent-ils ?

Quel est la date à partir de laquelle sera calculé l'abattement ?

-----  
Par ESP

Bonjour

Il me semble que vous confondez certaines choses.

L'abattement de 100.000? et le don d'argent sont 2 choses différentes.

Si votre maman disparaît il y aura rapport CIVIL de la donation pour l'équité du partage, entre tous les héritiers (s'il y en a plusieurs).

Sur le plan FISCAL, pendant encore 9 ans, il vous reste 64.000 d'abattement classique valable autant sur de l'immobilier que sur des fonds.

(Les 31 865? correspondent au don d'argent de la loi TEPA possible jusqu'aux 80 ans du donateur).

La vente sera répartie en fonction de l'âge de l'usufruitière aujourd'hui.

Il n'y aura pas de nouvelle donation parce que vous vendez, mais un impôt sur la plus-value.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Asil,

Pour ma part, j'exprimerai la situation comme suit :

1. Si Mme X décède.

Dans ce cas, il y a extinction du démembrement, l'usufruit est terminé. Sa fille est à pleine propriété. Il n'y a pas lieu de parler de succession ni d'abattement.

La fin de l'usufruit n'entraîne ni impôt ni taxe (1133CGI), et comme il ne s'agit pas de succession, il n'y a pas de droits. Si elle vend ensuite, les règles normales s'appliqueront pour la plus-value.

2. Mme X et sa fille décident de vendre

L'accord des deux est obligatoire pour vendre l'ensemble. (Par contre, la fille est tout à fait autorisée à ne vendre que sa part de nu-propriété. Cela ne changera rien à l'usufruit. Sa mère conservera ses droits. Ce système est prisé par les investisseurs actuellement).

Si la vente fait l'objet d'un accord, l'acte mentionnera la vente des droits respectifs de l'usufruitière et de la nu-propriétaire. Les sommes seront réparties comme vous l'avez dit, sur la base de l'âge, au moment de la vente, de

l'usufruitière. Mme X. touchera 27.000? et sa fille 63.000?.

Comme l'a dit ESP, s'il est applicable, le calcul des plus-values sera effectué sur ces sommes aux titres de chacune des personnes. Il n'y a pas lieu de parler de nouveau don sous quelque forme que ce soit à propos de cette vente. Il n'y a pas lieu non plus de parler de reliquat d'abattement SAUF si Mme X a encore des biens à donner à sa fille. ESP vous a donné le montant qui s'applique dans ce cas.