

Quelles précautions prendre en cas d'acquisition démembrée, de vente, ou de donation à un héritier ?



Vous souhaitez acquérir un bien en démembrement avec vos enfants, financer uniquement l'usufruit et laisser vos enfants acheter la nue-propriété ?

Vous envisagez de donner la nue-propriété d'un bien « in extremis », alors que vous vous savez très malade ?

Vous avez besoin de liquidités et vous envisagez donc de vendre la nue-propriété à l'un de vos héritiers ?

Attention, ces opérations peuvent être remises en cause par l'administration fiscale qui « réintègrera » le bien en pleine propriété dans la succession du donateur, car l'article 751 du CGI énonce :

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, (...) »

Comment éviter de faire jouer cette présomption de fictivité de l'article 751 du CGI ?

Quels sont les impacts civils et fiscaux de ces stratégies ? Quelles précautions prendre lorsqu'on envisage de les mettre en œuvre ?

Acquisition conjointe d'un bien démembre

L'opération envisagée serait par exemple :

Un père et son fils souhaitent acquérir un bien ensemble valant 100.

Le père âgé de 72 Ans (usufruit à 30%) financerait 30, et son fils financerait la nue-propriété soit 70.

Au décès, cette opération est sanctionnée par l'administration fiscale qui considère que le bien fait partie de la succession de l'usufruitier pour la pleine propriété : l'extinction de l'usufruit par le décès n'est alors pas exonérée de DMTG.

Est donc réputé inefficace fiscalement, le démembrement, entre le défunt et un de ses présomptifs héritiers ou descendant d'eux, qui n'est pas né d'une donation régulière (acquisition en remploi de fonds démembres).

Pour échapper à cette présomption de fictivité du démembrement, la solution est la suivante :

- établir une donation des sommes en pleine propriété pour financer l'acquisition de la nue-propriété, constatée par un acte ayant date certaine (enregistrée aux impôts ou notariée) ;
- ET indiquer dans l'acte d'acquisition le remploi de ces deniers : c'est-à-dire qu'une clause dans l'acquisition devra indiquer que la nue-propriété est acquise à l'aide des fonds reçus par la donation.

Ces deux conditions sont cumulatives.

À défaut, l'administration réintègre à l'actif de la succession la pleine propriété du bien et l'héritier est donc taxé sur la pleine propriété du bien, bien qu'il en soit déjà nu-propriétaire.

Avant le 1^{er} janvier 2008, la présomption posée par l'article 751 du CGI ne pouvait être écartée que par la donation de la nue-propriété ou de l'usufruit du bien, réalisée plus de 3 mois avant le décès. Ainsi, elle ne pouvait pas être écartée par la donation d'une somme d'argent permettant d'acheter fictivement sa nue-propriété ou son usufruit.

Depuis 2008, la présomption peut être écartée par une donation de somme d'argent, constatée par un acte ayant date certaine (donation par acte authentique ou don manuel enregistré) et réalisée plus de 3 mois avant le décès, en vue de financer la nue-propriété. Il convient toutefois de mentionner l'origine des fonds dans l'acte d'acquisition de la nue-propriété.

Vente de la nue-propriété à un successible

Impact sur le plan civil

En principe, la vente d'un bien à un successible n'impacte pas la liquidation civile de la succession du vendeur.

Mais à titre d'exception, 3 types de ventes sont présumés être des donations « hors part successorale », lorsqu'elles sont faites à un successible en ligne directe (enfant ou petit enfant venant à la succession par représentation) :

- La vente avec réserve d'usufruit (vente de la nue-propriété) ;
- La vente à charge de rente viagère (vente en viager) ;

- La vente avec charge de loger, nourrir et entretenir le vendeur (bail à nourriture).

Contrairement aux ventes, les donations sont réunies fictivement à la succession du donateur pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible. Par ailleurs, les donations « hors parts successorales » sont réductibles lorsqu'elles ont été consenties pour une valeur qui excède la quotité disponible.

Cette présomption est irréfragable. En effet, il n'est pas possible de la renverser en prouvant qu'un prix a réellement été payé.

Néanmoins, il est possible d'empêcher son application de deux manières :

- Soit en sollicitant le consentement des co-successibles de l'acquéreur à l'acte de vente ;

En principe, le notaire chargé de la rédaction d'un acte de vente entrant dans le champ d'application de l'article 918 demande la signature des co-successibles de l'acquéreur. Si tel n'a pas été le cas, leur consentement peut toujours être recueilli dans un acte notarié distinct et postérieur à la vente.

- Soit en interposant une société pour faire écran à la qualité de successible, dans cette hypothèse, l'acheteur est une société de laquelle le successible est associé.

Impact sur le plan fiscal

En principe, la vente d'un bien (en pleine propriété ou en démembrement) à un successible n'emporte pas d'effets fiscaux au moment du décès du vendeur.

Cependant, l'administration fiscale peut demander des droits de succession à l'acquéreur héritier lorsqu'elle considère que la vente entre dans le champ d'application de l'article 751 du CGI ou 64 du LPF.

L'administration fiscale sanctionne le montage qui consisterait à vendre la nue-propriété à son enfant. Tout bien démembré par convention entre l'usufruitier et les présomptifs héritiers (ou descendants d'eux) doit faire l'objet d'une donation régulière. La donation en question doit d'ailleurs également être passée plus de 3 mois avant le décès de l'usufruitier comme nous l'évoquerons ci-dessous.

À défaut, l'administration réintègre à l'actif de la succession la pleine propriété du bien et l'héritier est donc taxé sur la pleine propriété du bien, bien qu'il en soit déjà nu-propriétaire.

L'administration fiscale peut requalifier les contrats de vente en donations au titre de l'abus de droit fiscal.

Par exemple, un contrat de vente en viager doit présenter un caractère aléatoire et fixer un prix de vente réel et sérieux pour ne pas être requalifié en donation.

Donation de la nue-propriété régulière mais tardive

Afin d'éviter aussi les donations « sur le lit de mort », sans véritable intention libérale anticipée et donc seulement pour bénéficier du levier de l'exonération de l'usufruit au décès, l'article dispose que la donation de la nue-propriété d'un bien doit être effectuée plus de trois mois avant le décès. À défaut, le bien est considéré faire partie de la succession pour sa valeur en pleine propriété.

En revanche, si le donateur décède dans les trois mois d'une cause imprévisible au moment de la donation (exemple : accident), la présomption de fictivité peut être écartée.

Il sera judicieux de rassembler tout élément permettant de combattre la présomption et d'établir que le donateur n'est pas atteint d'une maladie pouvant mettre fin à ses jours dans un très proche avenir.

Il y aura lieu aussi d'établir que la donation n'était pas une décision prise dans l'urgence, mais un projet mis en place pour plusieurs mois / années.

Conséquences de la fictivité


Les conséquences de cette fictivité ne sont pas anodines, mais elles n'en demeurent que fiscales. D'un point de vue civil l'opération reste valable.

Si la présomption ne peut être combattue :

- le bien est alors réputé fiscalement faire partie en pleine propriété de l'actif taxable laissé par l'usufruitier ;

- l'objet donné est alors considéré comme légué à titre particulier au nu-propriétaire donataire ;
- les droits dus sont calculés sur la valeur en toute propriété du bien, sans diminution de la valeur de l'usufruit réservé ;
- les droits dus s'imputent sur ceux payés lors de la donation. Si le donateur avait pris en charge les droits, ces derniers auraient constitué une créance contre le Trésor qui viendrait augmenter l'actif taxable du défunt.

Vous voulez en savoir plus ?

 01.42.95.80.00

 info@maubourg-patrimoine.fr