



**STREETFINANCES**  
GROUPE STREET GESTION

---

DONATION AVANT CESSIION  
D'UN IMMEUBLE

Mars 2022



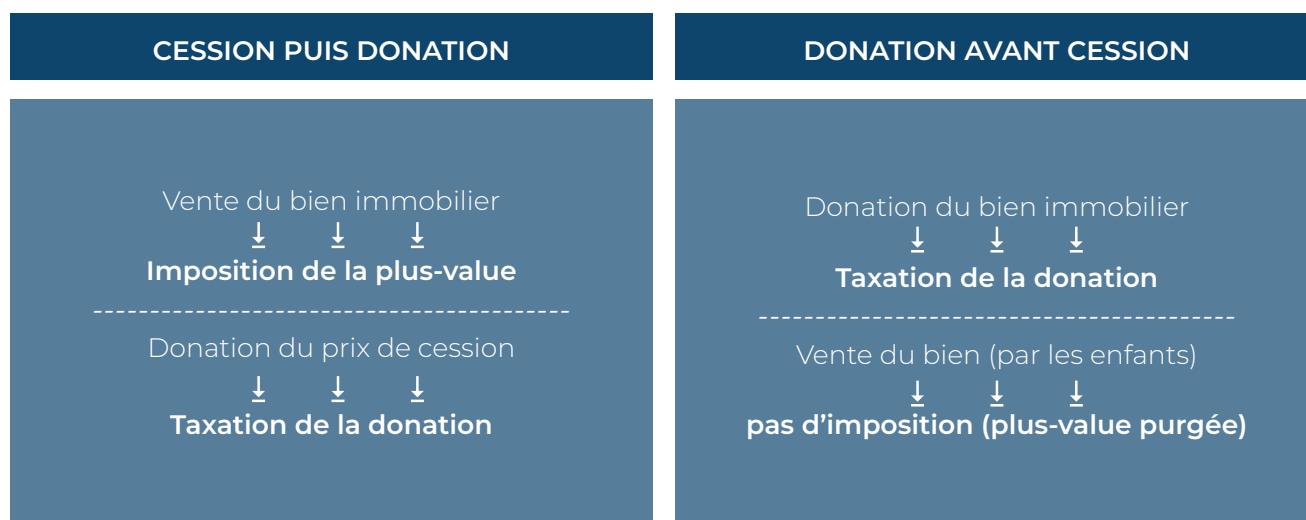


## TRANSMISSION FAMILIALE

La donation avant cession s'inscrit dans une optique de **vente de votre bien immobilier** et de **transmission** de votre patrimoine à vos enfants.

Si vous envisagez de vendre votre bien immobilier puis de donner le prix de vente à vos enfants, vous allez subir 2 fois la fiscalité ; imposition de la plus-value lors de la vente de votre bien immobilier et taxation de la somme donnée lors de la donation.

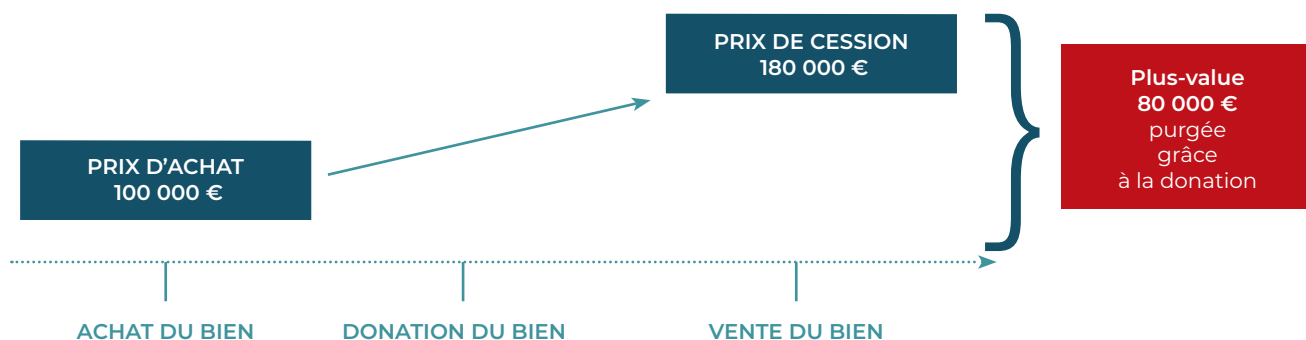
Il est judicieux d'anticiper et **d'inverser les deux opérations** : donner votre bien immobilier à vos enfants pour qu'ils le vendent et qu'ils en conservent le prix de vente. Cet ordre permet de réduire l'imposition.



## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

La **première étape** est de **donner votre bien immobilier** à vos enfants. Vous devez procéder à une donation, dont l'acte devra être rédigé par un notaire puisqu'il s'agit d'un bien immobilier.

La **seconde étape** sera **menée par vos enfants**, qui **vendront le bien immobilier** et encaisseront le prix de cession. La plus-value sera calculée par la différence entre le prix de vente du bien et la valeur retenue pour la détermination des droits de donation. Elle sera égale à zéro puisque vos enfants vendront le bien pour une valeur équivalente à celle retenue lors de la donation (en cas de vente concomitante).





## POINTS DE VIGILANCE

La donation est **immédiate et définitive**, votre dessaisissement est **irrévocable**.

Il faut choisir un bien pour lequel vous n'avez **pas d'engagement de location ou de conservation** à respecter (dispositif Pinel, Malraux, etc.). A défaut la donation puis cession entraîneraient la remise en cause des avantages fiscaux obtenus.

Il est préférable de choisir un bien que vous détenez depuis peu ou qui ne bénéficie pas d'exonération, sinon la stratégie ne sera pas intéressante dans la mesure où la plus-value sera partiellement ou totalement déjà purgée.

L'administration fiscale peut considérer que l'opération constitue un **abus de droit**, si celle-ci présente des avantages essentiellement fiscaux et si la donation est fictive, c'est-à-dire que les enfants vous reversent le prix de vente après la cession par exemple.



POUR ÉVITER L'ABUS DE DROIT, IL CONVIENT DE RESPECTER LA CHRONOLOGIE DES OPÉRATIONS (D'ABORD LA DONATION, PUIS LA CESSION), MAIS AUSSI D'AVOIR UNE RÉELLE INTENTION LIBÉRALE (NE PAS SE RÉAPPROPRIER LE PRIX DE VENTE).

Si vous avez pour projet de vendre votre bien immobilier mais que vous voulez conserver le prix de vente, vous pouvez utiliser le démembrement de propriété.



LA PROPRIÉTÉ REGROUPE PLUSIEURS DROITS : OCCUPER UN BIEN, EN PERCEVOIR LES REVENUS, LE VENDRE. SI UNE PERSONNE DÉTIENT TOUS LES DROITS, IL EST PLEIN PROPRIÉTAIRE. SI PLUSIEURS PERSONNES DÉTIENNENT CES DROITS, LA PROPRIÉTÉ EST DÉMEMBRÉE : ON PARLE D'USUFRUITIER (OCCUPER LE BIEN, PERCEVOIR LES REVENUS) ET DE NU-PROPRIÉTAIRE (DÉTENIR LE BIEN EN PLEINE PROPRIÉTÉ QUAND L'USUFRUITIER SERA DÉCÉDÉ).

### Dans ce cas :

- **1** - Vous donnez la nue-propriété du bien immobilier à vos enfants,
- **2** - Puis le bien est vendu à un acheteur tiers (la nue-propriété est cédée par vos enfants et l'usufruit par vous-même).
- **3** - Le prix de vente est réinvesti dans de l'immobilier locatif par exemple, en indiquant que vous êtes usufruitier et vos enfants nus propriétaires, comme prévu dans l'acte de donation.
- Vous avez ainsi des revenus réguliers (les loyers),
- Lors de votre décès, l'usufruit disparaît et vos enfants sont alors pleinement propriétaires du bien, sans taxe supplémentaire.

Du point de vue fiscal, l'opération est avantageuse puisque d'un part les droits de donation sont calculés sur une partie de la valeur du bien (la nue-propriété dont la valeur dépend de votre âge en tant qu'usufruitier au moment de la donation). Et d'autre part, au moment de la cession, la plus-value se calcule sur le seul usufruit.



www.streetfinances.com



SI VOUS REPORTEZ LE DÉMEMBREMENT SUR UN AUTRE BIEN AU MOMENT DE LA VENTE ALORS CE SONT VOS ENFANTS QUI SONT REDEVABLES DE L'IMPÔT DE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE.

Si le bien immobilier est détenu par un enfant mineur, il faudra obtenir l'autorisation du juge des tutelles pour la vente. La donation pourrait aussi être soumise à l'autorisation du juge des tutelles.



LA DÉSIGNATION D'UN TIERS ADMINISTRATEUR VOUS PERMET D'EMPÊCHER QUE LES BIENS QUE VOUS DONNEZ OU LÉGUEZ À UN ENFANT MINEUR SOIENT ADMINISTRÉS PAR SON ADMINISTRATEUR LÉGAL (SON/SES PARENT(S)) OU SOIENT SOUMIS À L'INTERVENTION DU JUGE DES TUTELLES.

## COMBIEN ÇA COÛTE ?

**Les droits de donation** sont calculés sur la valeur du bien immobilier donné. Un abattement est pratiqué avant application du tarif des droits. Entre parent et enfant, l'abattement est de 100 000 € (commun à la donation et à la succession, renouvelé tous les 15 ans).



POUR UNE DONATION D'UNE VALEUR DE 400 000 € FAITE À 2 ENFANTS, LES DROITS DE DONATION SONT DE 36 400 € (18 200 € PAR ENFANT).

Au moment de la donation, **aucun impôt sur la plus-value n'est dû.**

Et au moment de la cession, la plus-value se calcule sur la valeur du bien immobilier à la date de la donation. La cession étant réalisée peu de temps après la donation (=opérations concomitantes), la plus-value est

## AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES PLUS	LES MOINS
<p>Transmission d'une partie de votre patrimoine</p> <p>Gommer l'impôt de plus-value</p> <p>Possibilité de reporter le démembrement de propriété sur un nouveau bien</p>	<p>Dessaisissement immédiat</p> <p>Donation irrévocable</p> <p>Vigilance sur l'ordre des opérations et la rédaction des actes</p>



## MISE EN PLACE

La donation notariée doit intervenir quelques mois avant la cession du bien immobilier et de préférence avant la signature d'une promesse de vente.



SI LA DON SOIENT PAS TOUTES LEVÉES. A DÉFAUT L'ADMINISTRATION A LIEU APRÈS LA SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE, IL FAUT VEILLER À CE QUE LES CONDITIONS SUSPENSIVES NE FISCALE POURRAIT CONSIDÉRER QU'IL Y A ABUS DE DROIT.

## EXEMPLE

Nadia possède un bien immobilier évalué à 720 000 € qu'elle a hérité il y a 10 ans pour 500 000 €. Elle souhaite transmettre ce bien à ses 2 enfants.

### *Situation 1 : Elle vend puis donne les liquidités issues du prix de vente à ses enfants*

- Impôt sur la plus-value : acquisition 500 000 € + forfait travaux 15 % (=75 000 €) soit 575 000 € par rapport à un prix de vente de 720 000 €. La plus-value imposable est de 145 000 € et **génère une imposition globale (impôt + prélèvements sociaux) de 44 362 €.**
- Droits de donation estimés à **39 385 € par enfant** (donation portant sur 720 000 € - 44 362 € = 675 638 €, soit 337 819 € par enfant, abattement spécifique aux dons de sommes d'argent 31 865€ et abattement classique en ligne directe 100 000 €).

**Coût fiscal : 123 132 €**

### *Situation 2 : Elle donne le bien à ses enfants et ils le vendent par la suite*

- Droits de donation (portant sur une donation de 360 000 € par enfant, abattement classique en ligne directe 100 000 €) : 50 194 € par enfant.
- Impôt sur la plus-value : 0 €.

**Coût fiscal : 100 388 €**

L'inversion des opérations offre un gain fiscal de 22 744 €.



**STREETFINANCES**  
GROUPE STREET GESTION



VERSAILLES

Street Gestion  
35 rue de chantiers  
78000 Versailles - France  
Tel: +33 (0)6 67 60 20 52  
[contact@streetfinances.com](mailto:contact@streetfinances.com)