

La donation-partage conjonctive

Maitre Anne-Claire LE CANU-HUYNH

30 Avenue Surcouf

78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX

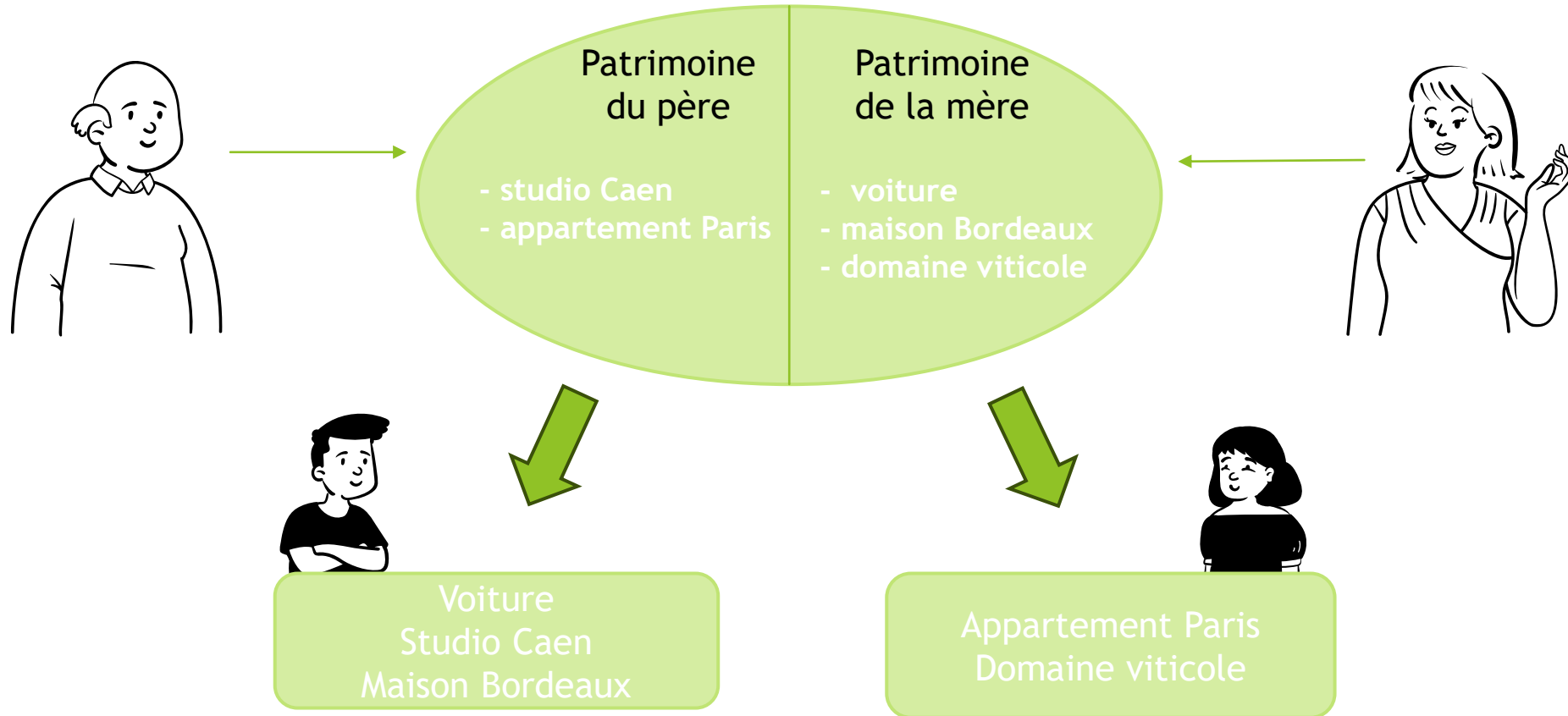
Sommaire :

- ▶ Qu'est-ce que la donation-partage conjonctive ?
- ▶ Quels en sont les avantages ?
- ▶ Le démembrement de propriété : avantage civil et fiscal
- ▶ Les donations antérieures

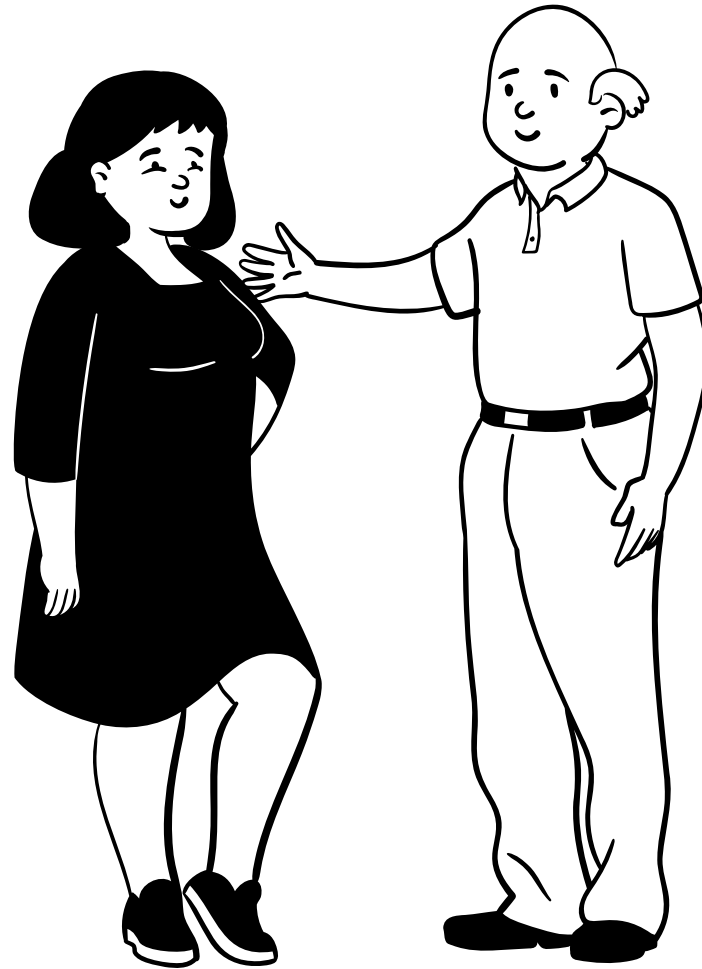


1. Le concept de donation-partage conjonctive

La donation-partage conjonctive a pour effet de partager les biens composant le patrimoine des deux enfants de leur vivant.



Les biens de la mère et du père forment alors une masse qui sera répartie entre les enfants sous forme de lots.



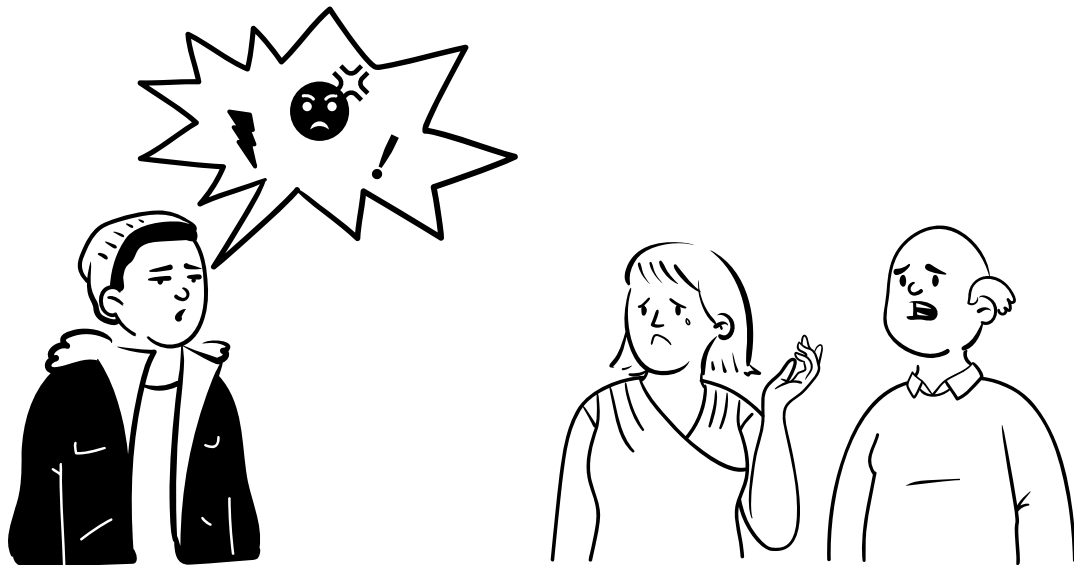
2. Les avantages de la donation-partage conjonctive

1^{er} avantage

La donation est irrévocable, seule l'ingratitude peut-être un motif pour révoquer la donation.

Selon la loi les causes d'ingratitude sont les suivantes :

- *Si le donataire a attenté à la vie du donateur ou testateur,*
- *S'il s'est rendu coupable envers le donateur de sévices, délits, injures graves,*
- *S'il lui a refusé des aliments*



2^{ème} avantage

Lors du décès des parents, les enfants n'auront pas besoin de faire le rapport dans la succession, c'est-à-dire, voir si la part de chaque enfant est respectée. La donation-partage vise déjà à remplir ce rôle.

De ce fait, les plus ou moins-values qui adviennent aux biens postérieurement au partage entre vifs profitent ou pénalisent aux seuls enfants qui ont été allotis.



3^{ème} avantage

Empêcher l'indivision successorale c'est-à-dire qu'un ou plusieurs biens deviennent la propriété commune des enfants et qu'ils se partagent des droits sur ces biens.

La donation-partage permet d'attribuer à chaque enfant un lot dont il sera propriétaire soit au moment de la donation si la donation est faite en pleine propriété, soit au moment du décès des deux parents si ces derniers se sont gardés l'usufruit du bien avec reversion sur la tête du conjoint survivant.



C'est ma
maison

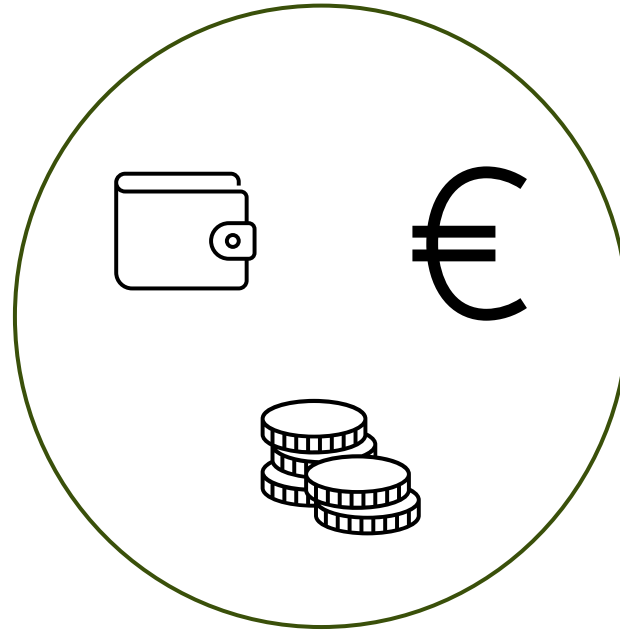
Et pas la
mienne !



4^{ème} avantage

Le partage et l'attribution des biens par les deux parents à leur enfant permet de simplifier leur future succession, il n'y a pas besoin d'attendre le décès d'un parent puis de l'autre.

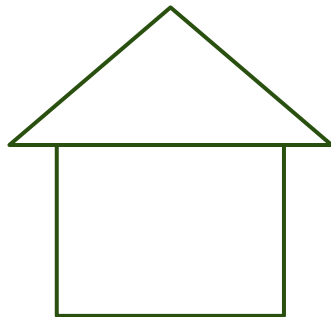




3. Le démembrement de propriété : avantage civil et fiscal

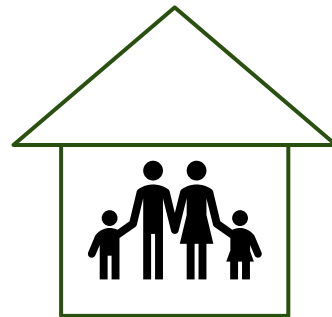
A. Du point de vue civil

Le *démembrement de propriété* correspond au fractionnement de la propriété du bien immobilier, entre l'usufruitier, titulaire de l'usus (monopole d'utilisation) ainsi que du fructus (monopole de perception des fruits) de la chose et le nu-proprétaire, titulaire de l'abusus (monopole de disposition) de cette chose.



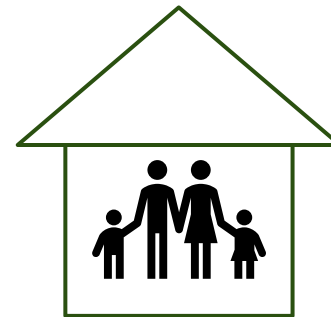
Nue-propriété

Propriété des murs seulement



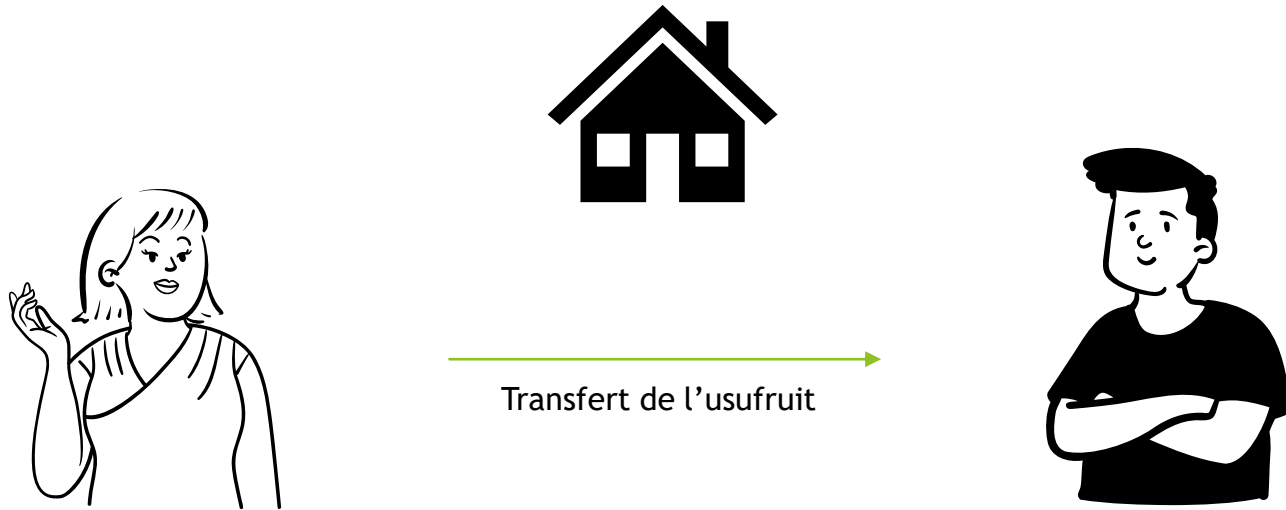
Usufruit

Occupation du bien
et
Droit d'obtenir les
loyers sans détenir les
murs



Pleine propriété

Propriété des murs,
droit d'en jouir ou d'en
obtenir les fruits



La donation avec démembrement de propriété permet de pouvoir conserver l'usage du bien donné tout au long de sa vie et de pouvoir en tirer des revenus.

Au moment du décès, le bénéficiaire de la donation pourra ainsi récupérer la propriété totale du bien.

B. D'un point de vue fiscal

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

Le démembrement de propriété permet de diminuer l'assiette fiscale des droits de donation. Les droits sont calculés sur la valeur du bien déduction faite de l'usufruit fiscal qui est calculé selon un barème tenant compte de l'âge de l'usufruitier.

Plus le donateur prend de l'âge plus la valeur de la nue-propiété augmente. Les droits de donation augmentent avec l'âge du donateur. Il est donc intéressant de faire la donation le plus tôt possible.

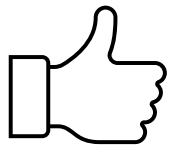
Exemple comparatif

Donation d'une maison d'une valeur de 250 000 euros et le donateur qui garde l'usufruit a 60 ans.

Avec démembrement de propriété

Selon le barème, la valeur de la nue-propiété est de 50% de la valeur du bien, soit 125 000 euros. Le bénéficiaire de la donation devra payer des droits sur les 125 000 euros.

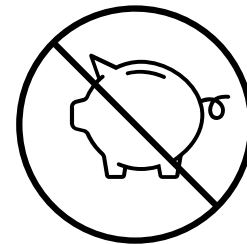
Le montant des droits à payer sera de 3 194 euros.



Sans démembrement

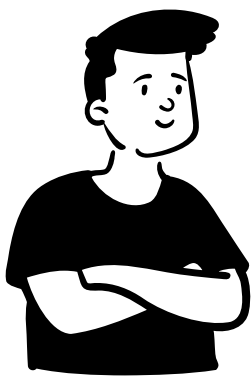
En l'absence de démembrement de propriété le calcul des droits à payer se fait sur la valeur totale du bien, soit sur l'usufruit et la nue-propiété.

Le montant des droits à payer sera de 28 194 euros.



Infos pratique

Par ailleurs, si le donateur paie les droits de donation, ce n'est pas comme une nouvelle donation. Il s'agit d'une tolérance fiscale avantageuse pour le donateur comme pour le donataire. L'argent qui a servi à payer les droits ne sera pas taxé.



Anne-Claire LE CANU-HUYNH

30 avenue Robert Surcouf

78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX