



Donation appartement entre oncle et neveu

Par **Alexandre83**, le **14/05/2018** à **08:20**

Bonjour,

Mon oncle de 71 ans (frère de ma mère) et son épouse n'ont pas d'enfant.

Ils souhaiteraient me léguer un appartement dont ils sont propriétaires et qui n'est pas leur résidence principale.

Nous avons bien compris qu'une donation serait plus taxée qu'une donation parent/enfant.

Mon oncle a émis l'idée de vendre son appartement et :

- en racheter un autre. Peut-il le faire à mon nom ? Ou en nu propriété/usufruit ?
- me donner la somme équivalente. Mais quelles seraient la part des taxes ?

Merci pour votre attention.

Alexandre

Par **youris**, le **14/05/2018** à **11:40**

bonjour,

une donation ou un legs de biens immobiliers ou mobiliers sont taxés de manière identique.

si vous achetez un bien à votre nom et que c'est votre oncle qui le finance, cela revient à une donation d'argent, le paiement peut être fait hors la vue du notaire.

si votre oncle achète l'usufruit de ce bien et que vous achetez la nue-propriété qui sera financé par votre oncle, cela revient à vous faire une donation d'argent.

salutations

Par **Di Donato Nicolas**, le **24/05/2018** à **14:27**

Bonjour,

L'article 777 du Code général des impôts fixe le tarif des droits de mutation lors d'une succession à 55% pour les parents jusqu'au 4ème degré (neveu étant un 3ème degré de filiation) et quelque soit le montant soumis à ces droits de mutation. De plus comme l'a très justement fait remarquer youris une donation ou un legs sont taxés sans distinction de régime particulier du point de vue des tarifs appliqués.

Je tiens à vous préciser qu'il existe un abattement d'un montant de 7967 € prévu par l'article 779 du CGI qui s'applique sur la part de chacun des neveux et/ou nièces du défunt ou

donateur.

Par exemple sur un bien immobilier d'un montant de 200 000 euros il faudra déduire l'abattement, ce qui donne un montant de 192 033 € auquel viendra s'appliquer les droits de mutation à hauteur de 55% soit un montant final dû à l'Etat de 105 618€.

Dans ce type de situation où le montant à payer apparaît comme très important (que ce soit une succession ou une donation) je ne vous conseille pas comme vous l'avez précédemment cité de "déguiser" cette donation en simple vente. En effet une vente d'immeuble entre membres de la même famille, qui plus est hors de la vue d'un notaire, attire souvent le regard de l'administration fiscale qui redoute souvent des montages abusifs (tel que le reversement du prix de la vente à l'acheteur, un prix dérisoire ou encore la conversion du prix en une rente viagère). Les exemples jurisprudentiels ne manquent pas.

Pour échapper au barème fiscal contraignant des droits de mutation une des solutions qui m'apparaît la plus avantageuse est d'apporter la nue-propriété de l'immeuble en question à une société civile immobilière.

Le montage est le suivant: votre oncle et son amie constituent une SCI (environ 4000 euros de frais de constitution entre les frais d'avocat ou de notaire pour les statuts, les frais de publication au journal officiel et les frais de dépôt du dossier au greffe). Il est impératif que cette SCI reste soumise au régime de l'impôt sur le revenu et non de l'impôt sur les sociétés. Ils apportent ensuite la nue-propriété de l'immeuble à la SCI. Dans cette situation les droits d'enregistrement sont de 0% lors de la donation (article 810 bis CGI). Cet apport va néanmoins entraîner une plus-value immobilière imposable au taux de 19% ainsi que des prélèvements sociaux à hauteur de 15,5%. Mais il existe une exonération fiscale lors de l'apport à une SCI d'un immeuble constituant la résidence principale de l'apporteur et même si cet apport est démembré (article 150 U II 1° du CGI).

Après quelques années (et cette précision est importante car une donation trop rapide serait perçue comme un montage abusif par l'administration) votre oncle et son amie réalise une donation des titres de la SCI à votre égard. Cette donation sera certes soumise à des droits de mutation mais qui seront calculés non plus sur le montant de l'immeuble mais sur la valeur des titres de la nue-propriété de l'immeuble. Ce qui est beaucoup plus avantageux.

Je m'explique par un ultime exemple: reprenons notre immeuble d'une valeur de 200 000 euros que vous possédez depuis 10 ans. Lors de l'apport à la SCI viendront s'appliquer la taxe pour plus-value et les prélèvements sociaux. Mais l'apport étant une résidence principale aucune taxe ne sera due (seulement des frais de publicité foncière à hauteur de 0,715%).

Lors de la donation les droits d'enregistrement s'appliqueront sur la valeur des titres représentant seulement la nue-propriété. Votre oncle ayant 71 ans, la nue propriété représente 70% de la valeur de l'immeuble (soit 140 000 euros dans mon exemple). Ce qui nous donne un montant à payer de 55% de 132 033 (je prends en compte l'abattement pour veuve) = 72 618 €.

Au final nous avons:

- les frais de constitution de la SCI = environ 4000 euros
- et les droits de mutation finaux = 72 618 €

Soit un total de 76 618 € à payer contre 105 618 €.

Et lors du décès des donataires, l'usufruit revient directement à la nue-propiété sans fiscalité

Cordialement