Image not found or type unknown

Mutations à titre gratuit

Par **POMAR**, le **18/07/2016** à **14:32**

Bonjour, je désire faire une donation de la nue propriété d'un immeuble , à ma fille unique, en conservant l'usufruit;
On m'indique que je dois obligatoirement passer par l'article 669 du CGI pour avoir la base taxable, ce qui donne une valeur de 60% de la nue propriété; Or, j'ai tout intérêt à choisir la valeur économique du bien, car dans ce cas, la valeur économique serait de 20%.....au lieu de 60%.
Ma question est précise : existe t il un texte ou une jurisprudence qui m'interdise de retenir le calcul de la valeur économique dans le cadre d'une mutation à titre gratuit ? Merci.

Par **youris**, le **18/07/2016** à **14:54**

bonjour,
l'article 669 du cgi me semble clair puisqu'il indique " la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème ci-après"
vous n'avez pas le choix, vous devez utiliser le tableau figurant dans cet article.

vous pouvez consulter ce lien:
http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2323-PGP.html

salutations

Par **POMAR**, le **18/07/2016** à **15:20**

Bonjour, ce n'est pas la réponse que j'attendais à la question posée : vous me renvoyez vers le barème fiscal et un lien que je connais bien : ces articles (669) et lien n'apportent aucune réponse sur le fait de choisir le calcul de la valeur économique, ou de l'interdire; les praticiens utilisent le barème fiscal, qui, bien qu'amélioré en 2004, est avantageux pour le fisc. Mais, sur le plan civil, le barème fiscal ne s'impose jamais aux parties (Cour d'appel de Rouen, 26 septembre 1972). Posée autrement : au nom de quoi et sur quel fondement, le barème fiscal écarterait la valeur économique retenue ? et sur quels arguments ? Il serait intéressant d'avoir une réponse du conseil d'état sur ce point . (car, depuis 2004, il a du y avoir de nombreux désaccord et probablement une jurisprudence...); mais je ne trouve rien... Si vous avez des éléments complémentaires, je suis preneur.Merci.

Par **youris**, le **18/07/2016** à **17:05**

votre question est relative à la fiscalité applicable à une mutation à titre gratuit donc ce n'est pas le code civil qui a vocation à s'appliquer mais le code général des impôts qui est un droit autonome.
et c'est bien l'article 669 du code général des impôts et son barème qui s'appliquent à votre question.

Par **POMAR**, le **18/07/2016** à **18:33**

Ok, mais le débat reste ouvert;j'attends d'autres points de vue de juristes différents. J'ai par exemple un notaire qui pense que l'on peut opposer une valeur économique à l'article 669, en apportant la preuve de la réalité économique. D'ailleurs, si le barème a été modifié en 2014, c'est bien pour se rapprocher de la réalité économique de l'usufruit, (et cette réforme reste une étape) mais cela reste un barème forfaitaire et administratif. D'où ma question : y a t il eu une jurisprudence sur ce point depuis 2004 ?

Par **POMAR**, le **18/07/2016** à **23:47**

Pour info :
1) Un ami, juriste, me dit : "Le barème fiscal ne s'applique qu'en matière d'impôts et taxes, il ne peut jamais être imposé dans les rapports civils entre les parties ". (rapport entre un usufruitier et un nu pripriétaire par exemple)
2) sur le site notaires.paris-idf.fr/transmission-de-patrimoine/le-demembrement-de-propriété : Fiscalement, dans le cadre de la transmission de droit démembré, les valeurs respectives de l'US et de la NP sont déterminées par l'article 669.....
Ce barème ne s'impose toutefois pas entre les parties qui peuvent dans leur relation retenir une évaluation économique. (à ce titre, il n'existe pas de barème national).

Cette dernière référence va dans le sens contraire à votre analyse...

Par **janus2fr**, le **19/07/2016** à **07:48**

Bonjour POMAR,
Je crains que vous ne fassiez une confusion.
La prise en compte du barème fiscal n'est pas obligatoire pour les relations entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, c'est le sens de ce que vous rapportez. Cela signifie que, par exemple en cas de vente d'un bien démembré, nu-propriétaire et usufruitier peuvent choisir un autre mode de répartition entre-eux du produit de la vente. Dans ce cas, le barème fiscal répartissant nu-propriété et usufruit ne s'impose pas et n'est qu'une base de réflexion.
Mais c'est différent pour une donation, car là, il s'agit de déterminer l'enveloppe taxable en frais de donation. Et comme vous l'a dit votre ami juriste, en matière d'impôts et taxes, le

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

barème s'applique...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés