

■ Les clauses spécifiques à prévoir dans les donations

Donner est toujours un acte délicat. Irrévocable, il n'est plus possible de revenir dessus.

Les motifs qui conduisent à donner peuvent être multiples : réduire le poids de la fiscalité à son décès ou de son vivant, aider ses enfants à réaliser une acquisition immobilière, éviter les querelles entre héritiers...

Les clauses à prévoir dans l'acte de donation devront donc tenir compte des objectifs poursuivis par le donateur. Elles devront également tenir compte de la situation du donateur... A-t-il besoin de conserver des revenus ? Certains biens doivent-ils rester disponibles pour sa retraite ? Aura-t-il besoin de déménager ?

Enfin, certaines clauses ont pour objectif d'**organiser la transmission sur une plus longue durée en envisageant par exemple le cas du décès du donataire** : il s'agit notamment de la clause de retour ou des autres clauses qui ont pour but une transmission sur plusieurs générations.

Les questions à se poser sur la nature de la donation

>> La première question à se poser est celle de savoir si l'on souhaite conserver l'usufruit du bien donné.

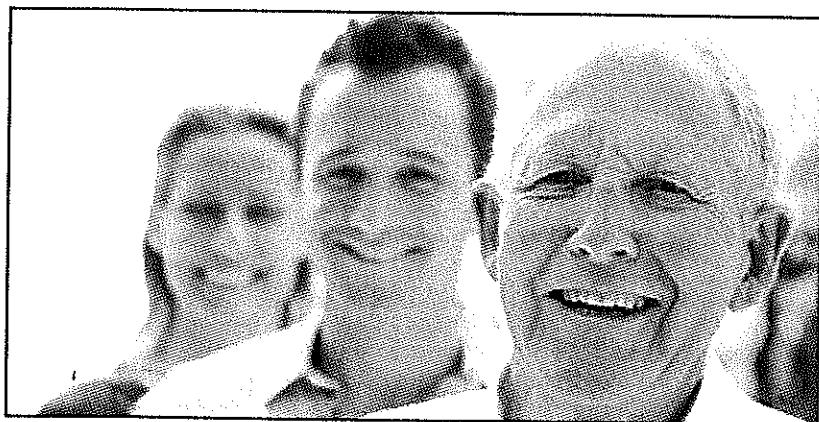
> **Conserver l'usufruit** permet au donateur de garder la jouissance du bien (droit de l'utiliser) ainsi que les revenus procurés par le bien (loyer, dividendes...) tout en permettant au bénéficiaire de faire une économie de droit de succession. L'assiette des droits de donation est en effet réduite de la valeur de l'usufruit (cet usufruit a d'autant plus de valeur que la personne qui donne est jeune). Au moment du décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire récupère ainsi la pleine propriété du bien sans fiscalité.

La donation avec réserve d'usufruit permet donc de diminuer les droits de succession tout en permettant au donateur de ne pas réduire son train de vie.

> Si l'usufruitier conserve les revenus, il a cependant certaines contraintes.

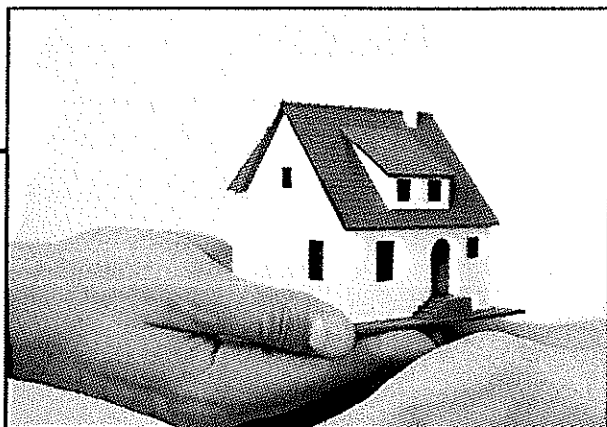
La première consiste à devoir **payer les charges** (travaux d'entretien et de réparation, impôt foncier, impôt de solidarité sur la fortune pour la valeur du bien en pleine propriété...). La deuxième contrainte résulte de l'**impossibilité de vendre le bien sans l'accord du nu-propiétaire** qui a alors droit à récupérer une quote-part du prix de vente.

Il est toutefois possible de **prévoir dans la donation une clause** indiquant qu'en cas de vente de l'immeuble, le nu-propiétaire s'engage à **réinvestir le prix de vente dans l'acquisition d'un bien qui sera lui-même démembre** : cette clause a pour avantage de faciliter un éventuel déménagement de l'usufruitier (une variante plus protectrice encore consiste à mettre le bien en société civile préalablement à la donation).



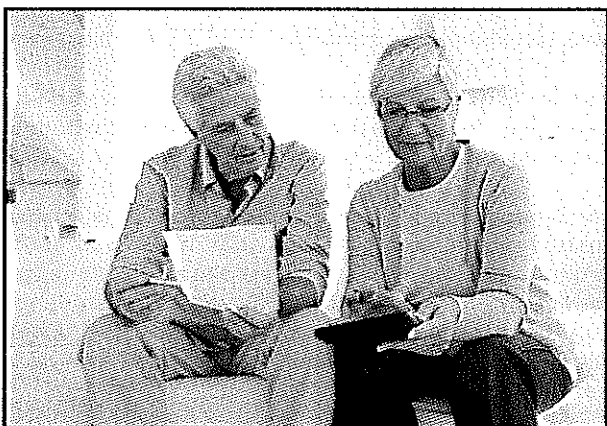
>> **En cas de réserve d'usufruit, il est possible de prévoir une clause selon laquelle en cas de décès du donateur, l'usufruit bénéficiera à son conjoint (clause de réversion d'usufruit).**

Cette clause protège le conjoint survivant, mais retarde la date à laquelle le nu-propiétaire récupère la pleine propriété du bien donné.



>> Dans les cas où une donation-partage n'est pas possible, il peut être opportun de prévoir une clause de rapport forfaitaire pour limiter les risques de réévaluation (et donc de potentielles querelles) entre les héritiers.

par le donateur (mais sera imposable pour le donataire qui, dans la plupart du temps, sera non imposable ou tout au moins imposable à un taux moindre que son parent) et, si ce bien procure des revenus, ceux-ci seront imposables à l'impôt sur le revenu chez le donataire (souvent à un taux moindre que le donateur).



> Certains donateurs sont aussi animés par la volonté de pouvoir répartir de leur vivant les biens entre leurs futurs héritiers. L'objectif est d'éviter une indivision au moment du décès et des disputes qui pourraient en résulter sur l'attribution des biens.

L'outil idéal pour réaliser une telle opération est la fameuse "donation-partage". Elle présente l'avantage de ne pas avoir à revenir sur les biens qui ont déjà été donnés au moment du décès. En effet, par exception au principe général, les biens donnés dans le cadre d'une donation-partage ne sont pas rapportables dans la succession du donateur pour leur valeur au décès. Dans des arrêts récents, la Cour de cassation a décidé que **le caractère "partage" de la donation imposait que la donation porte sur la totalité des biens transmis (et non une quote-part) et qu'il ne soit transmis qu'à un seul donataire.** Cette jurisprudence restrictive ferme la voie des donations-partages aux hypothèses où le donateur ne souhaite donner qu'une quote-part d'un bien (par exemple 30 %) ou toutes les fois où le donateur ne dispose pas d'autant de biens que d'enfants.

Dans les cas où une donation-partage n'est donc pas possible pour ces raisons, il peut être opportun de prévoir **une clause de rapport forfaitaire pour limiter les risques de réévaluation (et donc de potentielles querelles) entre les héritiers.**

La donation-partage peut également être **utilisée dans l'hypothèse où l'un des donataires verse une soulte aux autres donataires.** Les donations avec soulte sont fort utiles pour les donateurs qui n'ont pas forcément autant de bien que d'enfant. Ceci implique que l'un des enfants soit prêt à indemniser ses frères et sœurs pour récupérer la totalité du bien donné (un emprunt est possible). Au-delà du choix sur la nature et la forme de la donation, il est possible de **stipuler des clauses spécifiques permettant d'encadrer la donation.**

Paul-André Soreau

Notaire à Paris

Membre du Groupe Althémis

En cas de réserve d'usufruit, il est également possible de prévoir une clause selon laquelle en cas de décès du donateur, **l'usufruit bénéficiera à son conjoint (clause de réversion d'usufruit)** : cette clause protège le conjoint survivant, mais retarde la date à laquelle le nu-propriétaire récupère la pleine propriété du bien donné.

> Si à l'inverse le donateur n'a pas besoin de conserver de revenu ou s'il est animé par l'intention d'aider immédiatement le donataire, la donation portera sur des biens en pleine propriété.

La donation d'une somme d'argent est celle qui est la plus susceptible d'aider le donataire à réaliser ses projets. Elle est d'ailleurs encouragée par l'État qui lui accorde **un abattement spécifique de 31865 euros** par bénéficiaire majeur (enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant) et par donateur (âgé de moins de 80 ans).

Cet abattement spécifique vient s'ajouter à **l'abattement général de 100000 euros** par enfant et par parent qui concerne tous les types de biens.

En effet, la donation en pleine propriété peut également porter sur **des biens de toute nature** (actions, immeubles...). Se désaisir d'un bien en pleine propriété peut être **bénéfique pour la fiscalité du donateur et une stratégie gagnante** d'un point de vue familial : le bien n'a plus à être déclaré à l'impôt de solidarité sur la fortune

>> Dans le prochain numéro de L'Ancien de la Banque, les clauses pour encadrer la donation vous seront précisées.