

Monsieur et Madame Clément CHAVANT
14, rue Georges Bizet

91160 LONGJUMEAU

GRENOBLE, le 25 octobre 2022

Dossier suivi par
Ysoline SOULIER
0476449513
ysoline.soulier@lexgroup.fr

DONATION M et Mme CHAVANT à leurs enfants
1042172 /DC /YSO /

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre entrevue du 04 octobre dernier et à votre volonté de transmettre vos biens à vos enfants.

- - - - -

Sur la situation actuelle :

Vous êtes mariés sans contrat de mariage et soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Vous avez 1 enfant en commun et Monsieur a deux enfants issus d'une première union.

Votre patrimoine est composé au titre de l'immobilier des biens suivants :

- Un chalet appartenant en propre à Monsieur valorisé à 500.000,00 euros environ,
- Un projet immobilier à PARIS qui appartiendra en propre à Monsieur à concurrence de 400.000,00 euros et à la communauté à concurrence de 200.000,00 euros,

Sur la fiscalité actuelle s'appliquant aux droits de mutation à titre gratuit (donation et succession) :

L'abattement en ligne directe est de 100.000 euros par parent et par enfant. Il a fait l'objet de nombreux débats et de promesses lors de la dernière campagne électorale. A ce jour, aucune modification quant à son montant est annoncée.

Notaires assistants
Charline JOST

Droit des Affaires
Gisèle PEREIRA
Sandrine RIVIERE
Laurence CORNEILLER
Anaïs LAMBERT

Négociation immobilière
Arthur Fraisse

Parkings
LAFAYETTE et PREFECTURE

Station de Tramway
« MAISON DU TOURISME »
« HUBERT DUBEDOUT »

Etude ouverte à la clientèle
Du lundi au vendredi
De 09h à 12h
Et de 14h à 18h

Appels téléphoniques
Du lundi au vendredi de 08h à 20h
et le samedi de 08h à 12h



Au-delà de ce montant, la part recueillie est taxable selon le barème suivant :

- Part n'excédant pas 8.072 euros : 5%,
- Part comprise entre 8.72 euros et 12.109 euros : 10%,
- Part comprise entre 12.109 euros et 15.932 euros : 15%
- Part comprise entre 15.932 euros et 552.324 euros : 20 %,
-

Les biens recueillis par le conjoint survivant ne subissent aucune fiscalité.

La règle du non-rappel des donations de plus de quinze années, n'est à ce jour, pas remise en cause.

- - - - -

Le projet de donation :

Il porte sur la nue-propriété du chalet et sur la nue-propriété de votre projet immobilier sis à PARIS. Vous conserverez l'usufruit viager desdits biens. Vous souhaitez, au moins pour le bien sis à PARIS, conserver le pouvoir de décision.

La solution envisagée est d'apporter préalablement ce dernier à une société civile.

La fiscalité de la donation envisagée :

Il sera transmis aux enfants la nue-propiété des parts de la société civile et/ou une somme d'argent permettant l'acquisition de ce dernier en démembrement de propriété et la nue-propiété du chalet (ce bien sera transmis par Monsieur CHAVANT uniquement).

La donation s'inscrit fiscalement de la manière suivante :

Pour Monsieur CHAVANT :

Montant donné en pleine propriété : 1.000.000 euros (500.000 + 400.000 + 100.000).

A déduire la valeur de l'usufruit réservé : 300.000 euros (usufruit valorisé à 30% de la valeur des biens en pleine propriété, compte tenu de votre âge)

Valeur donnée en nue-propriété : 700.000 euros.

Soit par enfant : 233.333,33 euros

Abattement légal : 100.000 euros

Abattement spécial prévu par l'article 757 du CGI : 31.865,00€

Part taxable par enfant : 101.468,33 euros

Droit à payer pour chaque enfant : 18.488,00 euros

Droit à payer au total : 55.464,00 euros

Pour Madame CHAVANT :

Montant donné en pleine propriété : 100.000 euros,

A déduire la valeur de l'usufruit réservé : 50.000 euros (usufruit valorisé à 50% de la valeur des biens en pleine propriété, compte tenu de votre âge mais ce dernier sera valorisé à 40% à compter de vos 61 ans)

Il sera stipulé dans l'acte une réversion d'usufruit sur la tête du survivant d'entre vous, au décès du premier, une interdiction de vendre les biens sans votre accord (pour le chalet), etc..

Pour la part donnée par Monsieur, les trois enfants auront consommé la totalité de leur abattement légal de 100.000 euros.

En cas de donation ou malheureusement de décès avant 15 ans, plus aucun abattement sera disponible et des tranches d'imposition auront été utilisées.

Pour la part donnée par Madame, l'enfant commun aura consommé l'abattement spécial et une partie de l'abattement légal fonction de la date de donation.

En cas de donation ou malheureusement de décès avant 15 ans, l'abattement légal disponible sera de 81.865,00 ou 71.865,00 euros.

La provision pour frais de l'acte de donation peut être évaluée à la somme de 18.000.00 euros.

Les enfants n'auront pas de frais à régler à vos décès relativement aux biens donnés.

Conclusions :

Si vous n'effectuez pas la donation et que Monsieur CHAVANT décède après Madame CHAVANT, les droits de succession dus par chacun des enfants s'élèveront à la somme de 44.900,00 euros environ soit 134.700,00 euros au total.

La donation permet donc de faire une économie de 79.236,00 euros en termes de droit de mutation.

Je pense qu'il est utile que nous puissions échanger avant toute prise de décision. Je reste à votre entière disposition pour tous renseignements et développements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

P/o Me Damien CLAUSTRE