

## FISCALITÉ DES SUCCESSIONS ET DES DONATIONS

Art. 777 CGI – Mise à jour : juillet 2020

### ABATTEMENTS POUR 2020

#### Part taxable

#### Taux

#### Retrancher

#### ENTRE ÉPOUX ET PARTENAIRES D'UN PACS

**80724€** dans les donations entre époux (art. 790 E CGI) ou entre partenaires d'un PACS (art. 790 F CGI)<sup>1</sup>.

Les droits de mutation par décès ont été supprimés pour ces deux catégories d'héritiers depuis le 22.08.2007.

	jusqu'à	8072€	5%	
de	8072€	à	15932€	10%
de	15932€	à	31865€	15%
de	31865€	à	552324€	20%
de	552324€	à	902838€	30%
de	902838€	à	1805677€	40%
	au-delà de	1805677€	45%	238594€

#### EN LIGNE DIRECTE

**100000€** sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés (si prédécès ou renonciation de l'enfant) (art. 779 I CGI)<sup>1, 2</sup>.

**31865€** dans les donations par les grands-parents, sur la part de chacun des petits-enfants ou des arrière-petits-enfants venant en représentation de leur père ou de leur mère prédécédé (art. 790 B CGI)<sup>1</sup>.

**5310€** dans les donations par les arrière-grands-parents, sur la part de chacun des arrière-petits-enfants (art. 790 D CGI)<sup>1</sup>.

	jusqu'à	8072€	5%	
de	8072€	à	12109€	10%
de	12109€	à	15932€	15%
de	15932€	à	552324€	20%
de	552324€	à	902838€	30%
de	902838€	à	1805677€	40%
	au-delà de	1805677€	45%	237606€

#### ENTRE FRÈRES ET SŒURS

**15932€** sur la part de chaque frère ou sœur, vivant ou représenté par suite de prédécès ou de renonciation. Exonération de droits pour ceux, célibataires, veufs ou divorcés, vivants avec le de cujus depuis cinq ans et âgés de plus de 50 ans ou infirmes (art. 796 O ter CGI)<sup>1</sup>.

	jusqu'à	24430€	35%	
	au-delà de	24430€	45%	2443€

Taux également applicables, en cas de pluralité de souches actives, aux parts des descendants représentant un frère ou une sœur prédécédé : neveux, nièces, petits-neveux et petites-nièces (BOI 7 G-7-09).

#### NEVEUX, NIÈCES, ONCLES, TANTES, COLLATÉRAUX JUSQU'AU 4<sup>e</sup> DEGRÉ

**7967€** sur la part de chacun des neveux et nièces venant de leur propre chef ou représentés (art. 779 V CGI et rép. min. 54899 26.01.2010)<sup>1, 3</sup>.

sur la part nette taxable	55%
---------------------------	-----

#### COLLATÉRAUX AU-DELÀ DU 4<sup>e</sup> DEGRÉ ET NON PARENTS

sur la part nette taxable	60%
---------------------------	-----

#### EXONÉRATIONS ET AUTRES ABATTEMENTS

**31865€** exonérés des dons de sommes d'argent au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut de descendance, d'un neveu ou d'une nièce (sous conditions), par un donateur âgé de moins de 80 ans. Exonération cumulable avec les abattements ci-dessus (art. 790 G CGI)<sup>1</sup>.

**159325€** cumulables avec les abattements ci-dessus, sur la part de tout héritier ou donataire incapable de travailler en raison d'une infirmité (art. 779 II CGI)<sup>1</sup>.

**1594€** à défaut d'autre abatement.

1 Ces abattements et réductions des droits ne peuvent s'appliquer qu'une seule fois tous les 15 ans depuis le 17.08.2012 (art. 784 CGI). Auparavant : 10 ans.

2 Bénéficient de cet abatement les transmissions :

- entre adoptants et adoptés ayant fait l'objet d'une adoption plénière ;
- en faveur d'adoptés ayant fait l'objet d'une adoption simple, et mineurs à la date du décès (décès depuis le 16.03.2016) ou qui, soit dans leur minorité et pendant cinq ans au moins, soit dans leur minorité et leur majorité et pendant dix ans au moins, ont reçu de l'adop-

tant des secours et des soins non interrompus ;

- aux pupilles de l'État et de la Nation ainsi qu'aux enfants en garde lorsque le défunt a pourvu à leur entretien pendant cinq ans au moins au cours de leur minorité (art. 787 A CGI) ;
- en faveur des enfants issus d'un premier mariage du conjoint de l'adoptant auxquels sont assimilés les enfants adoptés précédemment (adoption plénière) par le conjoint de l'adoptant simple.

3 Non cumulable avec l'abattement relatifs aux frères et sœurs représentés.

**AU SERVICE DES JURISTES ET DES FAMILLES DEPUIS 1899**

Mail : bureau(à)perotin.com

Benoît & Côme Pérotin  
Généralistes

Ad.1 : 29, allées de Tourny  
33000 Bordeaux<sup>siège</sup>  
Ad.2 : 88, rue Damrémont  
75018 Paris<sup>sur rendez-vous</sup>

Tel. : +33(0) 55648 1660

Fax : +33(0) 55644 5164

## INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Année	1 <sup>er</sup> tr.	2 <sup>e</sup> tr.	3 <sup>e</sup> tr.	4 <sup>e</sup> tr.
2007	1385	1435	1443	1474
2008	1497	1562	1594	1523
2009	1503	1498	1502	1507
2010	1508	1517	1520	1533
2011	1554	1593	1624	1638
2012	1617	1666	1648	1639
2013	1646	1637	1612	1615
2014	1648	1621	1627	1625
2015	1632	1614	1608	1629
2016	1615	1622	1643	1645
2017	1650	1664	1670	1667
2018	1671	1699	1733	1703
2019	1728	1746	1746	1769

## INDICE DES LOYERS D'HABITATION

Année	1 <sup>er</sup> tr.	2 <sup>e</sup> tr.	3 <sup>e</sup> tr.	4 <sup>e</sup> tr.
2017	125,90	126,19	126,46	126,82
2018	127,22	127,77	128,45	129,03
2019	129,38	129,72	129,99	130,26

## RÉDUCTIONS DES DROITS DE DONATION

Réduction de 50% des droits de donation si les conditions suivantes sont réunies :

- donateur âgé de moins de 70 ans,
- donation en pleine propriété de parts ou actions d'une société ou d'une entreprise individuelle, qui remplit les conditions de l'exonération partielle des droits de mutations à titre gratuit (art. 787 B et C CGI).

## ÉVALUATION FISCALE DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

La valeur des droits d'habitation et d'usage est de 60% de la valeur de l'usufruit viager (art. 762 bis CGI).

Âge de l'usufruitier	Usufruit	Nue-prop.
moins de 21 ans	9/10	1/10
moins de 31 ans	8/10	2/10
moins de 41 ans	7/10	3/10
moins de 51 ans	6/10	4/10
moins de 61 ans	5/10	5/10
moins de 71 ans	4/10	6/10
moins de 81 ans	3/10	7/10
moins de 91 ans	2/10	8/10
plus de 91 ans	1/10	9/10

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables dont la valeur nette du patrimoine immobilier est inférieure à 1 300 000€ ne sont pas redevables. Pour un patrimoine immobilier égal ou supérieur à ce montant, le barème progressif s'applique. Décote de [17500€ – (1,25% × P)], si P < 1 400 000€.

Part de la valeur nette taxable	Taux	Retrancher
jusqu'à 800 000€	0%	—
de 800 000€ à 1 300 000€	0,50%	—
de 1 300 000€ à 2 570 000€	0,70%	6600€
de 2 570 000€ à 5 000 000€	1,00%	14 310€
de 5 000 000€ à 10 000 000€	1,25%	26 810€
au-delà de 10 000 000€	1,50%	51 810€

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LES PARTICULIERS

Le Notaire est chargé de la déclaration et du paiement de l'impôt sur les plus-values.

Nécessité d'un représentant accrédité pour les cessions de plus de 150 000€ d'un bien détenu depuis moins de 15 ans par un contribuable non domicilié dans un des pays de l'Union européenne.

### 1 Biens exonérés :

- immeuble dont le prix de cession est inférieur ou égal à 150 000€;
- immeuble constituant la résidence principale du cédant;
- première cession d'un logement si le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédentes, sous condition de emploi du prix pour acquérir ou construire une résidence principale (exonération partielle en cas de emploi partiel);
- immeuble ou terrain à bâtir détenu depuis plus de 22 ans (30 ans pour les pré-l. sociaux);
- immeuble destiné au logement social, cédé entre le 1.01.2014 et le 31.12.2016 (prorogation d'un an).

2 Calcul de la plus-value : différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais et des droits de mutation afférant à l'acquisition à titre gratuit ou à titre onéreux, et des travaux effectués.

3 Taxation de la plus-value : imposition à l'IR au taux de 19% ; pré-l. sociaux au taux actuel de 17,2%.

- abattements pour les immeubles et terrains à bâtir :
  - imposition à l'IR : pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> : 6%, pour la 22<sup>e</sup> : 4%, exonération au-delà;
  - pré-l. sociaux : pour chaque an. de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> : 1,65%, pour la 22<sup>e</sup> : 1,60%, de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> : 9%, exonération au-delà;
  - abattement exceptionnel de 70% pour les ventes de terrains à bâtir précédées d'une promesse de vente conclue entre le 1.01.2016 et le 31.12.2020, sous réserve que la cession soit effectivement réalisée au plus tard le 31 déc. de la 2<sup>e</sup> année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. Cet abattement s'applique après prise en compte de l'abattement pour durée de détention, si la vente n'est pas faite aux profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.
- surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000€, depuis le 1.01.2013, selon un barème progressif de 2% à 6%, applicable aux biens immobiliers autres que les terrains à bâtir.

## AU SERVICE DES JURISTES ET DES FAMILLES DEPUIS 1899

Mail: bureau(à)perotin.com

Benoît & Côme Pérotin  
Généralistes

Ad.1 : 29, allées de Tourny  
33000 Bordeaux<sup>siège</sup>  
Ad.2 : 88, rue Damrémont  
75018 Paris<sup>sur rendez-vous</sup>

Tel. : +33(0) 556 48 1660  
Fax : +33(0) 556 44 5164