



QUELQUES MOTS  
SUR L'ACQUISITION SCINDÉE  
(USUFRUIT-NUE-PROPRIÉTÉ)  
PAR DES RÉSIDENTS BELGES  
D'UNE MAISON DE VACANCES  
EN FRANCE

Jean-Louis VAN BOXSTAEEL

Président du Master en notariat de l'UCL

« Alors commencèrent les plus beaux  
jours de la vie. La maison s'appelait ma  
Bastide Neuve ... »

Marcel Pagnol

*La concurrence des compétences fiscales de la Belgique et de la France en droits de succession conduit les résidents belges désireux d'acquérir une maison de vacances en France en usufruit pour eux, et en nue-propiété pour leurs enfants, et qui au préalable veulent donner à ceux-ci les fonds qui serviront à l'acquisition de la nue-propiété, à un exercice d'équilibriste. Ils doivent en faire assez pour satisfaire aux conditions des deux lois, sans en faire trop pour parer à leurs velléités de taxation. On le verra, en s'attachant successivement aux exigences du droit belge, applicables parce que le (futur) défunt est « habitant du Royaume » (§§ 2 à 6), et à celles du droit français, applicables parce que l'immeuble acquis est situé en France (§§ 7 à 13). Il s'en dégage ce que je pense pouvoir présenter comme le modus operandi idéal (§ 14).*

1. *La « construction usufruit ».* – En dépit d'une vigilance accrue des autorités fiscales, le succès de la « construction usufruit » ne se dément pas. La raison s'en trouve en très grande partie dans les caractéristiques civiles, profondément originales, du droit d'usufruit. Celui-ci investit une personne des droits d'usage, de jouissance et d'administration ou de gestion d'un bien, tout en laissant à d'autres sa propriété économique

finale, sous la forme de prérogatives résiduelles appelées à s'accroître lors de l'extinction de l'usufruit. C'est ainsi que des parents envisagent souvent d'acquérir avec leurs enfants un bien destiné à demeurer dans la famille, sous la forme d'une acquisition scindée, ou démembrée, de la propriété : l'usufruit est acquis par les parents, sous la forme d'un droit viager qui s'éteindra à leur décès, et la nue-propriété par leurs enfants, sous la forme d'un droit pérenne, dont les prérogatives sont appelées à s'accroître lors de l'extinction de l'usufruit.

Les avantages sont considérables, du vivant des parents, comme à leur décès. De leur vivant, les parents, titulaires de l'usufruit, sont protégés par un droit réel, universellement opposable, qui leur permet de jouir du bien et d'en assurer la gestion d'une manière autonome, ainsi que de contrôler les agissements des nus-propriétaires en leur imposant, notamment, la conservation du patrimoine. Comme il n'y a pas d'indivision entre l'usufruit et la nue-propriété, qui ne sont pas des droits de même nature, les prérogatives qu'ils exercent ne peuvent leur être retirées, même en cas de conflit ouvert avec leurs enfants ou les créanciers de ceux-ci : ils ne sont pas exposés à une procédure de sortie d'indivision. Mais tout à la fois, ces prérogatives, et le contrôle qui les accompagne, ne sont que temporaires. L'usufruit étant un droit viager perdra toute substance au décès de ses titulaires, et la propriété finale, résiduelle, des enfants s'en trouvera augmentée sans qu'aucun transfert de valeur n'intervienne, c'est-à-dire – nous y voilà ! – sans qu'aucune substance taxable ne transite entre les parents et leurs héritiers. L'État peut y perdre son compte, car le patrimoine des enfants s'accroîtra au décès de leurs auteurs sans qu'ils doivent acquitter les droits de succession (ou, en France, de « mutation par décès ») qui auraient été dus si un transfert était intervenu, c'est-à-dire s'ils n'étaient devenus pleins propriétaires qu'au prix d'une transmission, universelle ou singulière, de patrimoine (1).

2. *Comment s'y prend la loi fiscale belge.* – Le législateur belge s'est de longue date efforcé de contrecarrer l'opération par une règle de présomption, inscrite à l'article 9 du Code des droits de succession (2), d'après laquelle le bien dont le défunt possédait l'usufruit et ses héritiers ou légataires, ou personnes interposées de ces derniers, la nue-propriété, est censé se trouver en pleine propriété dans sa succession, et transmis donc, sous cette forme, aux titulaires de la nue-propriété, appelés dès lors à acquitter les droits de succession (si le défunt était un habitant du

(1) Voy. not., sur l'attrait de la « construction usufruit », E. SPRUYT, « Gesplitse koop vruchtgebruik/blote eigendom (art. 9 W.Succ.) », in *Anti-misbruik in registratie- en successierechten : een kritische analyse*, Gent, Larcier, 2013, pp. 41 et s.

(2) Art. 2.7.1.0.7, al. 1<sup>er</sup>, VCF.

Royaume) ou de mutation par décès (s'il ne l'était pas, et que le bien sur lequel porte l'usufruit est un immeuble situé en Belgique) comme s'ils étaient devenus propriétaires par une transmission (taxable) de patrimoine. L'article 9 précise que « [l]es biens meubles ou immeubles qui ont été acquis à titre onéreux par le défunt pour l'usufruit et par un tiers pour la nue-propriété, ainsi que les titres au porteur ou nominatifs qui ont été immatriculés au nom du défunt pour l'usufruit et au nom d'un tiers pour la nue-propriété sont considérés, pour la perception des droits de succession et de mutation par décès exigibles du chef de l'hérédité du défunt, comme se trouvant en pleine propriété dans la succession de celui-ci et comme recueillis à titre de legs par le tiers, à moins qu'il ne soit établi que l'acquisition ou l'immatriculation ne déguise pas une libéralité au profit du tiers ». Cette règle doit être combinée avec l'article 14, qui précise qu'elle reste « sans application » si « le tiers » dont il vient d'être question « ne rentre [...] pas dans la catégorie des personnes indiquées aux alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3 de l'article 33 », c'est-à-dire s'il n'est pas un héritier, un légataire ou un donataire de l'usufruitier, ou une personne interposée au sens des articles 911, dernier alinéa, et 1100 du Code civil, à savoir l'un de ses père ou mère, descendant ou conjoint, ou l'une des personnes dont il est l'héritier présomptif, aussi bien au jour de l'acte qu'à celui du décès de l'usufruitier (3).

**3. La présomption du droit belge est susceptible de preuve(s) contraire(s).** – La présomption comprise à l'article 9 du Code des droits de succession n'est pas irréfragable : elle admet la preuve contraire – et même, elle est susceptible de deux preuves contraires, la première conduisant à une atténuation de la présomption, et la seconde, à son écartement.

**4. Comment la présomption est atténuée.** – Il est permis d'abord au nu-propriétaire appelé, au décès de l'usufruitier, à acquitter des droits de succession (ou de mutation par décès) d'établir que le défunt a réellement joui du droit viager dont il avait, de son côté, réalisé l'acquisition. Cette preuve permet un abaissement de la base imposable, qui sera en pareil cas diminuée en fonction du nombre d'années durant lesquelles l'usufruitier aura joui du bien. Tel est l'objet de l'article 12, aux termes

(3) Art. 2.7.1.0.7, al. 2, et 2.7.3.4.4 VCF. Voy. en général, sur ces dispositions, E. DE WILDE D'ESTMAEL, *Transférer son patrimoine dans le cadre d'une planification successorale – Introduction à la programmation successorale*, Bruxelles, Kluwer, 2005, pp. 166 et s. ; A. CULOT, « Les actes de la vie courante dans une optique de planification successorale », in A. CULOT, V. DEHALLEUX, E. DE WILDE D'ESTMAEL, L. ROUSSEAU et S. VANHAELST, *La planification successorale*, coll. Les manuels pratiques, Limal, Anthemis, 2013, pp. 17 et s. ; A. CULOT, *Manuel des droits de succession*, 6<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 143 et s., et 293 et s., et, bien entendu, M. DONNAY (mise à jour par A. CULOT), « Droits de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *Rép. not.*, t. XV, l. 2<sup>e</sup>, Bruxelles, Larcier, 2009, n<sup>os</sup> 336 et s., pp. 536 et s., qui proposent en outre (pp. 533 et s.) des extraits des travaux préparatoires de la loi du 11 octobre 1919.

duquel lorsqu'il est « établi que le défunt a réellement joui du droit viager, il y a lieu d'opérer sur la base imposable, au jour de l'ouverture de la succession, une réduction proportionnelle semblable à celle prévue au second alinéa des articles 10 et 11, et ce en tenant compte de la valeur dudit droit viager capitalisée au taux de 4 % et d'après le nombre effectif des années entières pendant lesquelles le défunt en a joui ; s'il s'agit d'un usufruit ou autre droit réel viager, la valeur du revenu annuel à prendre en considération doit être fixée forfaitairement à 4 % de la valeur de la pleine propriété du bien au jour du contrat » (4). Cette preuve est commode : il suffit que le nu-propriétaire établisse, à l'aide d'attestations de domiciliation, de contrats d'abonnements, de factures de consommations ou, s'il s'agissait d'une maison de rapport, de contrats de bail ou encore d'extraits de compte ou de reçus établissant la perception régulière d'un loyer, que la « construction usufruit » n'avait rien de fictif, et que le défunt a réellement eu l'usage et la jouissance du bien. Cette preuve peut être établie par tous moyens de droit, témoignages et présomptions compris (5), mais il convient, comme en droit civil, qu'elle « émane de celui à qui elle est opposée » (6), dans le sens qu'elle ne peut être ni préconstituée ni unilatérale (7).

Cette preuve ne conduit cependant qu'à une diminution de la base imposable, telle qu'elle découle de la présomption légale, et non au renversement de celle-ci.

Voici comment le calcul devrait s'établir, en supposant qu'un père (*Primus*) a acheté l'usufruit d'un bien dont son fils (*Secundus*) a acquis la nue-propriété, et que celui-ci peut prouver que son père a réellement joui de son usufruit pendant 7 années précédant son décès. Supposons également que la valeur du bien soit de 500.000,00 EUR au jour de son acquisition, et de 620.000,00 EUR au jour du décès.

1°. On détermine la valeur du bien viager dont le défunt a joui.

Le revenu annuel du bien est de 4 %, soit  $500.000,00 \text{ EUR} \times 4 \% = 20.000,00 \text{ EUR}$ .

Il s'est étalé sur 7 ans, ce qui représente au total  $20.000,00 \times 7 = 140.000,00 \text{ EUR}$ .

Ce montant est actualisé selon le tableau adopté en exécution de l'article 21, VII, C. Succ. (8), tel que reproduit au *Répertoire notarial* (9).

(4) Art. 2.7.3.2.11 VCF.

(5) Art. 13 C. Succ. ; art. 3.17.0.0.11 VCF.

(6) Art. 1347, al. 2, C. civ.

(7) M. Donnay et A. Culot précisent, au *Répertoire notarial*, qu'« [il] a été jugé que la preuve que le défunt a joui de l'usufruit ne peut résulter d'une déclaration unilatérale souscrite par ce dernier peu de temps après la date de la convention visée par la loi, déclaration par laquelle il reconnaît donner le bien en location, sa vie durant, à l'acquéreur de la nue-propriété, pour un prix d'ailleurs inférieur à la valeur locative réelle » du bien (Gand, 4 avril 1968, *Rec. gén.*, 1969, n° 21.219, p. 30, cité par M. DONNAY (mise à jour par A. CULOT), « Droits de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, n° 361, p. 553).

(8) Art. 2.7.3.3.2, al. 1<sup>er</sup>, 7°, VCF.

(9) M. DONNAY (mise à jour par A. CULOT), « Droits de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, n° 713, p. 820, qui précise que les bases indiquées par la loi sont obligatoires. Ce tableau est reproduit dans E. DE WILDE D'ESTMAEL, *Les droits de*

D'après ce tableau, une rente de 1 cent servie pendant 7 ans vaut actuellement 6,002.054 cents, ce qui conduit à actualiser comme suit le revenu de 140.000,00 EUR perçu en 7 ans :

$$20.000,00 \text{ €} \times 6,002.054 = 120.041,08 \text{ €}$$

2°. On détermine la libéralité déguisée au jour de l'opération.

Le montant de la libéralité déguisée au jour de l'opération est égal à la valeur du bien à ce moment, déduction faite de la valeur capitalisée de la jouissance :

$$500.000,00 - 120.041,08 = 379.958,92 \text{ €}$$

3°. On révalue le montant de la libéralité déguisée en fonction de l'augmentation de la valeur du bien au jour du décès, au moyen d'une règle de trois :

$$\frac{379,958 \text{ €}}{500.000,00 \text{ €}} \times 620.000,00 \text{ €} = 471.149,06 \text{ €}$$

Tel est le montant de la libéralité déguisée au jour du décès, c'est-à-dire celui de la base imposable sur laquelle le droit de succession (ou, selon le cas, de mutation par décès) doit être perçu dans le chef du nu-proprétaire réputé héritier ou légataire (10).

**5. Comment la présomption est renversée.** – Prouver que le défunt a réellement joui de l'usufruit permet au nu-proprétaire de diminuer la base imposable. Dans l'exemple qui précède, il sera taxé sur une base de 471.149,06 EUR plutôt que de 620.000,00 EUR. Le « gain » fiscal, si l'on peut s'exprimer de la sorte, est cependant très réduit, lorsque l'on sait que le défunt (à supposer qu'il a financé la totalité de l'acquisition) a consenti une dépense économique réelle de 500.000,00 EUR : c'est la quasi-totalité de ce montant qui, dans l'exemple qui précède, sera taxée au décès (11). S'il entend plutôt renverser la présomption que l'article 9

*succession et les droits de donation. Aspects théoriques et pratiques*, coll. Cahiers de fiscalité pratique, Bruxelles, Larcier, 2013, n° 46, pp. 50-51. Il indique comme suit la valeur actuelle d'une rente de 1 cent :

Servie pendant 1 an :	0,961538 cents
Servie pendant 2 ans :	1,886094 cents
Servie pendant 3 ans :	2,775090 cents
Servie pendant 4 ans :	3,629894 cents
Servie pendant 5 ans :	4,451821 cents
Servie pendant 6 ans :	5,242136 cents
Servie pendant 7 ans :	6,002054 cents
Servie pendant 8 ans :	6,732774 cents
Servie pendant 9 ans :	7,435331 cents
Servie pendant 10 ans :	8,110895 cents
Servie pendant 11 ans :	8,760476 cents
Servie pendant 12 ans :	9,385073 cents
Servie pendant 13 ans :	9,985647 cents
Servie pendant 14 ans :	10,563122 cents
Servie pendant 15 ans :	11,118387 cents
Etc.	

(10) Cet exemple est inspiré de ceux que proposent M. DONNAY (mise à jour par A. CULOT), « Droits de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, n° 361-1, pp. 553 et s.

(11) Le nu-proprétaire n'aura « gagné » en quelque manière, en termes de base taxable, qu'une somme de 500.000,00 - 471.149,06 = 28.850,94 EUR.

contient, et exclure partant toute imposition, le nu-proprétaire est appelé à une preuve plus élevée. Il doit prouver qu'il a personnellement financé (au moyen de ses deniers personnels, donc) l'acquisition de la nue-proprété.

La preuve requise est en réalité double, car le nu-proprétaire est invité à établir tout à la fois qu'il disposait, avant l'opération, des fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-proprété, et qu'il a effectivement utilisé ces fonds pour cette acquisition (12). La double preuve ainsi requise a fait couler beaucoup d'encre, particulièrement lorsque les fonds qui ont permis au nu-proprétaire d'acquérir son droit ne se trouvaient dans son patrimoine, préalablement à l'acquisition de la nue-proprété, qu'au titre d'une donation qui lui avait été consentie par l'usufruitier. Une décision administrative du 18 juillet 2013, d'application aux « opérations juridiques réalisées » à compter du 1<sup>er</sup> septembre de la même année, a levé à cet égard, au moins dans les rapports entre les contribuables et l'Administration, les incertitudes que les changements de position précédents de celle-ci avaient pu susciter (13). Il y est prévu qu'« une donation préalable, effectuée par l'acquéreur de l'usufruit au futur acquéreur de la nue-proprété, des fonds nécessaires pour financer sa part dans l'acquisition, ne sera plus acceptée comme preuve contraire pour l'application de l'article 9 C. Succ. », « [p]eu importe (...) que cette donation ait été enregistrée ou non » et ceci, pour le motif essentiel que « [l]a donation préalable est en fait une confirmation de la présomption légale de libéralité déguisée dont question à l'article 9. La libéralité via une acquisition scindée ne peut donc pas être infirmée par une autre libéralité octroyée par l'acquéreur de l'usufruit » (14). Mais par exception, « on acceptera [toutefois] qu'une donation préalable soit valable comme preuve contraire pour l'application de l'article 9 C. Succ. lorsque la donation préalable a été soumise à la perception des droits d'enregistrement prévus pour les donations, ou lorsqu'il est démontré que le bénéficiaire de la donation a pu disposer librement des fonds, ce qui peut par exemple être le cas lorsqu'il est démontré que la donation faite par l'acquéreur de l'usufruit n'était pas spécifiquement

(12) Ph. DE PAGE et M. VAN MOLLE, « La programmation patrimoniale à l'heure de l'introduction d'une mesure générale anti-abus en matière fiscale – État de la question », *Rev. not. b.*, 2014, p. 547 (reproduit dans *R.P.P.*, 2014, p. 389).

(13) Déc. du 18 juillet 2013 remplaçant celle du 19 avril 2013, *Rép. RJ*, S9/06-07 ; *Rec. gén.*, 2013, n° 26.535, comm. A. CULOT.

(14) On ne peut en quelque manière renverser une présomption de libéralité au moyen d'une autre libéralité (A. CULOT, « Comment échapper au piège de l'article 9 du Code des droits de succession ? », *Rec. gén.*, 1995, n° 24.514, pp. 297-299, qui décrivait un état antérieur de la législation, sur lequel l'Administration était revenue entre-temps : déc. du 10 juillet 2002, *Rép. RJ*, S9/06-03 ; *Rec. gén.*, 2002, n° 25.418, puis du 13 décembre 2007, *Rép. RJ*, S9/06-03 ; *Rec. gén.*, 2008, n° 25.936, et qui paraît être à nouveau sa position de principe).

destinée au financement de l'acquisition de la nue-propriété dans le cadre de l'acquisition scindée » (15).

La double exception ainsi présentée est importante. La présomption contenue à l'article 9 du Code des droits de succession, quoique n'étant en principe pas renversée par la preuve d'une donation préalable, effectuée par l'acquéreur de l'usufruit au futur acquéreur de la nue-propriété, des fonds nécessaires pour financer sa part dans l'acquisition, le sera cependant soit lorsque la donation précédente des fonds, consentie par l'usufruitier au nu-propriétaire, a été enregistrée (et a donc donné lieu aux droits d'enregistrement dus sur les donations), soit lorsque les bénéficiaires de la donation (les nus-propriétaires) peuvent prouver qu'ils avaient la libre disposition des fonds qui leur avaient été donnés, c'est-à-dire qu'aucune obligation, aucun lien de corrélation, notamment temporelle, n'existait entre la donation des fonds dont ils avaient antérieurement bénéficié et l'acquisition de la nue-propriété (16).

Il y a lieu pratiquement, en droit belge :

1° de fixer dans l'acte d'acquisition la valeur de la nue-propriété acquise, ce pour quoi on se référera aux tables arrêtées annuellement par le ministre de la Justice en exécution de l'article 745*sexies*, § 3, du Code civil (17), à des tables raisonnées d'évaluation de l'usufruit, comme celles de M. Jaumain ou de M. Ledoux, ou à celles fixées par le Code des droits de succession (ou, ce qui revient au même lorsque le revenu annuel du bien s'établit à 4 %, le Code des droits d'enregistrement), en retenant la valorisation la plus élevée, de manière à accroître, autant que faire se peut, et dans les limites de la légalité, le montant de la dépense consentie sans taxation par l'usufruitier (18) : l'Administration, de son côté, « a pour ligne de

(15) « Ce point de vue est », comme précisé ci-dessus, « applicable à toutes les opérations juridiques réalisées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2013 ». Une acquisition scindée précédée d'une donation de fonds réalisée sous l'empire des anciennes dispositions, citées à la note 14, bénéficie toujours aujourd'hui du régime plus favorable qui s'appliquait auparavant : une donation simple des fonds suffira donc, même si elle n'a pas été enregistrée ou que le donataire ne peut établir qu'il disposait librement des fonds préalablement à son acquisition (SDA, décision n° 2014.662 du 24 février 2015, qui y voit le produit d'une exigence de « sécurité juridique »).

(16) Cette solution est pratique. Elle a le mérite d'une grande clarté. La doctrine la qualifie de produit d'un « compromis à la belge », soulignant qu'elle manque de logique, puisqu'elle suppose qu'une donation préalable de fonds pourrait utilement servir à renverser la présomption de l'article 9 dans certains cas, mais ne le pourrait pas dans tous, alors que la difficulté est théoriquement identique (voy. not., outre Ph. DE PAGE et M. VAN MOLLE, « La programmation patrimoniale à l'heure de l'introduction d'une mesure générale anti-abus en matière fiscale – État de la question », *op. cit.* (note 12), E. DE WILDE D'ESTMAEL, *Les droits de succession et les droits de donation. Aspects théoriques et pratiques*, *op. cit.*, p. 233).

(17) Voy. en dernier lieu l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> juillet 2015 établissant les tables de conversion de l'usufruit visées à l'article 745*sexies*, § 3, du Code civil, *M.B.*, 9 juillet 2015.

(18) Les tables établies par le ministre de la Justice sur la base du Code civil, étant assises sur des taux d'intérêt actuellement très bas ne sont pas toujours les plus favorables à l'usufruitier. L'usufruit d'une dame âgée de 69 ans s'établit à titre d'exemple, d'après les dernières tables ministérielles, à 29,03 % du

- conduite d'accepter le calcul des parties quelle que soit la table de mortalité utilisée » (19) ;
- 2° d'inviter le nu-propiétaire à conserver la preuve qu'il a personnellement financé l'acquisition de celle-ci en précisant, si les fonds lui ont été précédemment donnés par le nu-propiétaire, qu'ils proviennent d'une donation préalablement enregistrée ou qu'il les possédait de longue date, sans obligation pour lui de les affecter à l'acquisition de la nue-propiété.

La date-pivot (celle à laquelle le nu-propiétaire doit disposer des fonds qui serviront à l'acquisition de la nue-propiété) est celle de passation de l'acte authentique de vente, et non celle du compromis de vente, puisque c'est à la date de l'acte que la dépense doit être consentie (20). La présentation de la donation à l'enregistrement doit donc avoir lieu avant l'acquisition de la nue-propiété, à moins que le donataire n'établisse qu'il « disposait » à cette date « librement des fonds » au sens de la décision du 18 juillet 2013 (21).

**6. Pourquoi, lorsque le (futur) défunt est un habitant du Royaume, il y a lieu de respecter ces principes, même lorsque l'immeuble acquis est situé en France.** – Le rappel des principes qui précèdent, véhiculés par la législation belge, n'est pas superflu. Le respect de cette loi s'impose en effet même lorsque l'acquisition scindée que des parents envisagent porte sur un immeuble situé en France. Contrairement à ce que pourrait laisser entendre l'article 4 de la Convention franco-belge du 20 janvier 1959 (22), le pouvoir de taxation en matière successorale

plein domaine. M. Ledoux en établit plutôt la valeur, sur la base d'un taux d'actualisation et de rendement de 2 %, à 32,16 %, et M. Jaumain, sur la base des tables de mortalité prospectives et en retenant un taux d'intérêt de 2,65 %, à 38,08 %. Le Code des droits de succession (et le Code des droits d'enregistrement, si l'on fixe le revenu annuel du bien à 4 %), l'arrêtent quant à eux à 32 % (mais en ce dernier cas l'écart est important si l'usufruitier vieillit d'une année, puisque la valeur fiscale de l'usufruit tombe alors à 24 % tandis qu'elle se maintient à 27,60 %, d'après les tables ministérielles).

(19) Réponse faite par le ministre des Finances le 25 février 2009 à une question du député Jean-Marc Nolle (question n° 237, *Q. et R. parl.*, Ch. repr., sess. 2008-2009, n° 51 du 22 janvier 2009, p. 206).

(20) Voy., outre la décision du 13 déc. 2007, *Rép. RJ*, S9/06-03 ; *Rec. gén.*, 2008, n° 25.936, citée *supra*, note 14, celle du même jour, *Rép. RJ*, S9/06-04 ; *Rec. gén.*, 2008, n° 25.937, d'après laquelle « [l]a preuve de la possession de fonds propres utilisés par l'acquéreur de la nue-propiété doit avoir lieu en prenant en considération le moment du paiement par le nu-propiétaire de sa part dans le prix ». L'Administration est revenue, par cette décision, sur une position qu'elle avait prise antérieurement, d'après laquelle l'acquéreur de la nue-propiété devait disposer des fonds dès la signature du compromis de vente (déc. du 10 juillet 2002, *Rép. SJ*, S9/06-03 ; *Rec. gén.*, 2002, n° 25.418, citée elle aussi *supra*, note 14).

(21) Déc. des 26 août 2013 et 17 oct. 2013, *Rép. RJ*, S9/06-08, qui précisent que « [d]ans le cas où la preuve contraire de l'article 9 C. Succ. est apportée par une donation préalablement enregistrée, il est exigé pour la fourniture de la preuve contraire que l'exigibilité des droits de donation précède le paiement du prix » (J. VAN DYCK, « Achat scindé : quand l'enregistrement doit-il avoir lieu ? », *Fiscologue*, n° 1428 du 24 avril 2015, p. 5).

(22) Convention de Bruxelles du 20 janvier 1959 entre la France et la Belgique tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et

n'est pas réservé à l'État sur le territoire duquel l'immeuble est situé. Il s'étend l'autre État (celui sur le territoire duquel le défunt était établi), à l'unique charge pour lui d'imputer sur l'impôt qui lui revient celui perçu sur le même bien dans l'État territorial. Tel est le principe qui se dégage de l'article 10, *litt. b*, de la convention, aux termes duquel « [l]'État où le défunt avait son domicile au moment de son décès peut, conformément à sa législation interne, imposer également les biens situés dans l'autre État énumérés aux articles 4 à 7. Dans ce cas, il impute sur son impôt, dans la mesure où celui-ci frappe lesdits biens, le montant de l'impôt perçu dans l'autre État du chef des mêmes biens » (23). Cette disposition reproduit en somme, ni plus ni moins, le mécanisme d'imputation mis en place, en droit commun, par l'article 17 du Code des droits de succession, auquel la convention préventive de double imposition n'apporte rien de neuf en matière immobilière (24). Aussi, lorsque le droit fiscal belge a vocation à s'appliquer même aux immeubles situés à l'étranger (c'est-à-dire lorsque le défunt était un habitant du Royaume), la présomption contenue à l'article 9 du Code des droits de succession n'est pas limitée aux immeubles situés en Belgique : elle s'applique même aux immeubles que le défunt possédait à l'étranger, au titre d'un usufruit, singulièrement à ceux qu'il possédait en France. Les héritiers ou légataires d'un habitant du Royaume devront, conformément à l'article 42, IX, du Code des droits de succession (25), déclarer les usufruits qui ont pris fin, même portant sur des immeubles français, et ils auront à rapporter en Belgique la preuve prévue à l'article 9 du Code des droits de succession, comme susceptible de renverser la présomption contenue à cette disposition, c'est-à-dire, lorsque la nue-propriété a été financée à l'aide de fonds préalablement donnés par l'usufruitier aux nus-propriétaires, soit que ceux-ci possédaient de longue date ces fonds, sans être tenus de les affecter à l'acquisition de la nue-propriété, soit qu'ils leur ont été donnés par une donation ayant donné lieu, préalablement à l'acquisition, à la perception des droits d'enregistrement dus sur les donations.

de droits d'enregistrement, *appr.*, loi du 20 avril 1960, *M.B.*, 10 juin. Le texte de la convention est reproduit dans M. DONNAY (mise à jour par A. CULOT), « Droits de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, pp. 1577 à 1583.

(23) L'article 10, *litt. a*, contient aussi une réserve de progressivité de l'impôt, aux termes de laquelle « [c]haque État conserve le droit de calculer l'impôt sur les biens qui sont réservés à son imposition d'après le taux moyen qui serait applicable s'il était tenu compte de l'ensemble des biens que sa législation interne lui permettrait d'imposer ».

(24) Not. E. PIRET et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Conséquences civiles et fiscales dans la pratique notariale belge de l'établissement en Belgique de ressortissants français », in *Hommage à Pierre Culot*, Waterloo, Kluwer, 2013, pp. 66 et s. Ces auteurs précisent (p. 68) que « [l]'exercice serait incomplet si l'on se contentait de déclarer en Belgique » les biens qu'un habitant du Royaume possède dans ce pays, alors qu'il était aussi propriétaire de biens en France.

(25) Art. 3.3.1.0.8, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 13<sup>o</sup>, VCF.

7. *Pourquoi il faut, en plus de la loi belge, respecter aussi la loi française.* – L'acquisition scindée à laquelle recourent des résidents fiscaux belges à l'endroit d'un immeuble situé en France ne doit pas seulement respecter les principes de la loi belge. Elle doit aussi respecter ceux de la loi française, compétente aux termes de l'article 4 de la convention franco-belge pour taxer des immeubles situés en France. Cette loi pose une présomption semblable à celle de la loi belge. Fonctionnant de manière similaire, elle a pour objet de ramener à la masse des biens taxables (dans le cas présent, la masse immobilière située en France), des biens qui en étaient en principe exclus du fait du recours à l'usufruit. Or, la présomption du droit français, quoique fort proche de celle du droit belge, contient des exigences propres, surtout d'ordre formel, qu'il faut aussi respecter si l'on ne veut pas qu'ayant échappé à l'ogre fiscal belge on ne se jette, béante, dans la gueule du loup qui veille en France.

8. *Ce que le droit fiscal français prévoit.* – En droit français, comme en droit belge, l'accroissement des droits du nu-propriétaire à l'extinction de l'usufruit, étant le produit de la loi et non d'une convention, n'est en principe soumis à aucune taxe : l'usufruit rejoint la nue-propriété hors droits de succession (26). Mais, pour « empêcher que certaines personnes ne se privent ou ne se dépouillent de leur vivant de la nue-propriété de tout ou partie de leurs biens en faveur de leurs présomptifs héritiers ou de leurs légataires, afin d'éviter à ceux-ci le paiement de l'impôt de mutation par décès » (27), il prévoit une présomption qui, rassemblant en un texte unique les règles contenues en Belgique aux articles 9 et 11 du Code des droits de succession, paraît à sa lecture plus complexe.

Elle fait l'objet de l'article 751 du Code général des impôts, d'après lequel : « [e]st réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté

(26) L'absence de perception, à l'extinction de l'usufruit, est prévue expressément par l'article 1133 du Code général des impôts : « (...) la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier » (BOI-ENR-DMTG-10-10-10-20).

(27) BOI-ENR-DMTG-10-10-40-10-20140929, § 10, p. 2.

par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.

La preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine, quel qu'en soit l'auteur, en vue de financer, plus de trois mois avant le décès, l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi.

Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, deuxième alinéa, du Code civil.

Toutefois, si la nue-propriété provient à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée d'une vente ou d'une donation à lui consentie par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession ».

Le texte qui précède présuppose, comme le fait en Belgique l'article 9 du Code des droits de succession, qu'un bien appartienne à son décès à un défunt pour l'usufruit, et à un (ou plusieurs) de ses héritiers ou légataires, c'est-à-dire une personne investie à son endroit d'une vocation successorale, qu'elle soit légale ou volontaire, pour la nue-propriété.

La présomption du droit français est plus large que celle du droit belge, et elle l'est en un double sens :

- en premier lieu, la qualité d'héritier ou de légataire du défunt qui suffit, dans le chef du nu-propriétaire, à entraîner l'application, peut être réunie aussi bien lors de l'acquisition du bien que lors du décès de l'usufruitier (28) ;
- en second lieu, et surtout, l'article 751 du Code général des impôts s'intéresse à toutes les hypothèses dans lesquelles un bien est, au jour du décès, immatriculé au nom du défunt pour l'usufruit, et au nom de son héritier pour la nue-propriété, aussi bien lorsque cette situation provient d'une acquisition conjointe réalisée par le défunt et le nu-propriétaire (hypothèse visée en Belgique par l'article 9 du Code des droits de succession) que d'une aliénation effectuée, à titre gratuit ou à titre onéreux, par le défunt au profit du nu-propriétaire avec réserve d'un usufruit (hypothèse visée en Belgique par

(28) Il « suffit », pour entraîner l'application de la présomption, « que la qualité d'héritier ou de personne interposée ait appartenu au nu-propriétaire à un moment quelconque ; il n'y a dès lors pas lieu de rechercher si cette qualité lui appartenait au moment du démembrement de propriété ou au moment du décès » (*ibid.*, § 40, p. 2). En Belgique par contre, c'est au jour du décès, et à ce moment uniquement, que s'apprécie la qualité d'héritier ou légataire de l'usufruitier (M. DONNAY (mis à jour par A. CULOT) « Droit de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *op cit.*, n° 341, p. 541).

l'article 11 du Code des droits de succession, dans le cas seulement où l'aliénation intervient à titre onéreux).

L'article 751 concentre en un mot en lui-même, en l'aggravant, tout l'appareil des articles 9 à 14 du Code belge des droits de succession, par lequel le législateur rétablit de manière fictive la masse successorale taxable et prévient ainsi que le défunt ne dispose de son vivant de ses biens au profit des personnes auxquelles il souhaite laisser sa succession « à l'abri de tout impôt » ou en n'acquittant qu'un droit d'enregistrement inférieur au droit de succession (29).

9. *Une manière aisée d'écarter la présomption.* – De ce point de vue, une manière aisée d'écarter la présomption est d'éviter que le tiers, titulaire de la nue-propriété, ne tombe dans la catégorie des personnes que le Code général des impôts soumet à l'impôt, c'est-à-dire (en droit français comme en droit belge) celle des héritiers présomptifs du *de cuius* ou leurs descendants, même renonçant ou exclus par testament, des donataires ou légataires du défunt, même institués par testament postérieur au démembrement de propriété, et même renonçant, ou des personnes réputées interposées, telles que désignées au deuxième alinéa de l'article 911 du Code civil (leurs père et mère, époux et, pour les donataires et légataires, enfants et descendants) (30). Aussi est-il parfois suggéré aux ressortissants belges qui envisagent une acquisition scindée de « loger » la nue-propriété acquise dans une société civile immobilière constituée par ou entre leurs enfants : l'usufruit serait acquis par le (futur) défunt, et la nue-propriété par une société civile immobilière à laquelle il s'abstiendrait de léguer ses biens. Cette manière d'éviter la présomption légale est visée expressément par le Bulletin officiel, qui ne la juge pas contraire à la loi (31).

La société civile immobilière, constituée en France en application des articles 1832 et suivants, ainsi que 1845 et suivants, du Code civil,

(29) Je paraphrase ici M. Donnay et A. Culot (« Droits de succession et de mutation par décès. Taxe compensatoire des droits de succession », *op. cit.*, n° 336, p. 536).

(30) S'agissant d'une loi fiscale, dont le champ d'application est limité au territoire national, les notions qui y sont employées doivent à mon sens se comprendre à la lumière du droit français, quel que soit par ailleurs le droit applicable à la succession. Tel est certainement le cas pour la notion de « personne interposée », pour laquelle l'article 751 du Code général des impôts se réfère expressément aux dispositions du Code civil français. Mais tel paraît être le cas, aussi, pour la notion d'« héritiers présomptifs ». Ceux qui sont visés sont ceux que le droit civil français investit d'une vocation successorale, même s'ils ne s'en trouvent pas pourvus au regard du droit applicable à la succession. Et inversement, les héritiers présomptifs que le droit applicable investit d'une vocation successorale, alors qu'elle n'existe pas en droit français, devraient échapper à la présomption. Il pourrait en être ainsi du cohabitant légal survivant, héritier présomptif en vertu du droit belge, qui ne l'est pas en vertu du droit français (voy. de manière générale, sur l'interprétation des concepts véhiculés par la législation fiscale, N. GEELHAND DE MERKEM, « De invloed van extraneiteitsmomenten op de heffing van het schenkingsrecht », *T.E.P.*, 2009, pp. 261 et s., spéc. pp. 282 et s.).

(31) BOI-ENR-DMTG-10-10-40-10-20140929, § 250, p. 8.

présente l'avantage de la personnalité juridique distincte. Elle sépare le patrimoine social du patrimoine privé de l'associé, et offre des règles de gestion plus souples que celles fondées sur l'indivision. Surtout, elle autorise et même, elle organise, la séparation systématique de la « détention » ou de la « propriété » et du « pouvoir », permettant ainsi à des parents, désignés comme gérants statutaires, d'administrer un patrimoine qu'ils ont déjà en grande partie transmis à leurs enfants (32). Son utilité n'est pas seulement civile. Elle est aussi fiscale, car elle permet aux associés, comme toute autre société de personnes, d'opter sur le plan de l'impôt sur les revenus pour un système de transparence (ou « translucidité »), destiné à éviter l'assujettissement à l'impôt des sociétés et par voie de conséquence l'amortissement comptable de la valeur de l'immeuble et son assujettissement, lors de la revente, à une plus-value professionnelle plutôt qu'à celle, déjà conséquente en droit français, qui s'applique aux personnes physiques. Ce n'est pas là son moindre avantage (33).

Le recours à une société civile immobilière pour éviter la présomption de l'article 751 du Code général des impôts est cependant à déconseiller lorsque cette société ne dispose, pour tout bien, que de la nue-propriété de l'immeuble acquis, car son utilité économique, autre que fiscale, n'apparaît pas alors clairement (en dehors, on le disait ci-dessus, de la circonstance que les associés échappent aux règles contraignantes de l'indivision). Il faut au minimum veiller, pour éviter toute difficulté, à ce que la société soit aussi propriétaire d'un autre immeuble, qu'elle détienne pour l'entière, et dans lequel elle soit capable de fixer son siège social. L'on risque, à défaut, de tomber sous le coup de la répression des abus organisée par l'article 64 du Livre des procédures fiscales : « [a]fin d'en restituer

(32) A. Lacourt souligne que la raison principale de la constitution d'une SCI, en France, est l'organisation d'un patrimoine, bien davantage que son optimisation fiscale (« Éléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », in E. DE WILDE D'ESTMAEL, A. LACOURT, T. LITANNIE, J.-P. NEMERY DE BELLEVAUX, M. PLEECK, B. THIRION et S. WATELET, *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier – Applications pratiques en Belgique, en France et à l'étranger*, Limal, Anthemis, 2012, p. 436). Cet auteur explique que « la séparation de la propriété et du pouvoir » est au sein de cette société « organisée par [d]es clauses statutaires » pouvant « inclure des dispositions qui relèvent d'un véritable pacte entre actionnaires » (*ibid.*). Des suggestions de pareilles clauses, destinées à « assurer le maintien et la pérennité du caractère familial de l'entreprise » et d'« éviter la dispersion de l'actionariat » (O. D'AOUT, « Transmettre : quelles structures juridiques pour quels objectifs ? », in O. D'AOUT, C. LENOIR, C. SASSE et L. WEERTS, *La transmission d'entreprise dans un cadre familial*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2010, p. 77), sont faites par V. LELUBRE et E. BEGUIN, « Essai de solution à la transmission en Région wallonne d'une société immobilière belge et conséquence de la possession par cette société d'actif immobilier en France », in *Hommage à Pierre Culot*, Waterloo, Waterloo, Kluwer, 2013, pp. 106 et s. A. Lacourt recommande à cet égard de se méfier de « statuts « copiés-collés », préparés avec nonchalance » par des professionnels négligents, « sans prendre en compte [la] situation spécifique et [les] objectifs patrimoniaux » des associés (« Éléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 440).

(33) A. LACOURT, « Éléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, pp. 437 et s.

le véritable caractère, l'administration est en droit d'écarter, comme ne lui étant pas opposables, les actes constitutifs d'un abus de droit, soit que ces actes ont un caractère fictif, soit que, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, ils n'ont pu être inspirés par aucun autre motif que celui d'éviter ou d'atténuer les charges fiscales que l'intéressé, si ces actes n'avaient pas été passés ou réalisés, aurait normalement supportées eu égard à sa situation ou à ses activités réelles » (34).

**10. L'article 751 du Code général des impôts et la donation préalable de deniers.** – Le foisonnement d'hypothèses visées par l'article 751 du Code général des impôts – singulièrement l'aliénation consentie par le défunt au nu-propriétaire, sous réserve d'un droit d'usufruit – ne m'intéresse pour le surplus guère. L'essentiel, pour mon propos, est que cette disposition envisage expressément l'hypothèse dans laquelle l'acquisition scindée d'un même bien par l'usufruitier et le nu-propriétaire suit une donation préalable des fonds consentie par le premier au second. Cette donation préalable n'est pas condamnée, mais au contraire considérée expressément comme une manière d'écarter la présomption de reconstitution de la masse taxable : la loi française dispose expressément que la présomption de propriété est écartée, ou renversée, lorsque les fonds qui ont servi à l'acquisition de la nue-propriété ont été au préalable donnés par l'usufruitier au nu-propriétaire. Elle le fait depuis une modification législative remontant à 2008, votée à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation qui, sur la base du texte ancien, en avait exclu la possibilité (35). Les choses sont désormais claires : la donation préalable des deniers est un moyen utile de renverser la présomption légale, pourvu que les parties se conforment strictement aux exigences légales (36). Ces exigences, « plus strictes que celles requises

(34) « Il conviendra » en cas d'acquisition de la nue-propriété par une SCI « d'être rigoureux quant à la gestion comptable, juridique et financière de la structure sociétaire. Une SCI ne tenant pas de registre de délibération, ne produisant ni bilan, ni compte de résultat pourrait être considérée comme fictive par l'administration fiscale, rendant ainsi la présomption de l'article 751 du Code général des impôts applicable » (F. ÉLIARD, *Fiscalité des successions*, 3<sup>e</sup> éd., coll. Droit notarial, Paris, Ellipses, 2014, n° 209, p. 25 ; de manière plus nuancée, F. DOUET, *Précis de droit fiscal de la famille*, 13<sup>e</sup> éd., Paris, LexisNexis, 2014, nos 1481 et s., pp. 453 et s.).

(35) La Cour avait à connaître de la succession d'une grand-mère qui, de son vivant, avait donné à son fils, par acte notarié, les fonds qui avaient permis à celui-ci d'acquérir l'usufruit d'un appartement dont elle détenait l'usufruit. La Cour a jugé que le petit-fils, qui recueillait la succession de sa grand-mère en représentation de son père prédécédé, devait acquitter des droits de mutation par décès sur l'appartement, car la présomption de l'article 751 du Code général des impôts n'avait pas été utilement renversée : il aurait fallu, dans le texte ancien, que ce soit la nue-propriété elle-même de l'appartement qui ait été donnée par la grand-mère à son fils (Cass. fr. (com.), 23 janvier 2007, *Bull.*, 2007, IV, n° 11, p. 12, également consultable sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)).

(36) De ce point de vue, et sans qu'on puisse bien entendu les assimiler, puisqu'elles ne procèdent pas de la même philosophie, la modification législative de 2008 joue en quelque manière, pour l'application de l'article 751 du Code général des impôts, le rôle que la décision administrative du 18 juillet 2013 joue en Belgique pour l'article 9 du Code des droits de succession.

en Belgique » (37), sont relatives à la détermination du montant des fonds donnés, à la forme de la donation qui doit précéder l'opération de démembrement, à la date de cette dernière et, *last but not least*, à la mention de l'origine des fonds dans l'acte d'acquisition.

**11. Sur le montant des fonds donnés.** – Le notaire belge appelé à conseiller ou assister des particuliers dans le cadre d'une donation préalable des fonds devant servir à l'acquisition d'une nue-propiété en France doit être à même d'abord de déterminer le montant des fonds qui doivent être donnés. Pas plus qu'en droit belge, l'usufruit acquis par les parents ne peut être en droit français surévalué, à peine de rétablir, pour une part au moins de la dépense qu'ils auront consentie, excédant l'évaluation raisonnée de l'usufruit, la présomption de libéralité inscrite à l'article 751 du Code général des impôts.

L'article 669-I du Code général des impôts contient à cet égard une table d'évaluation des valeurs respectives de l'usufruit et de la nue-propiété, précisant qu'ils s'entendent l'un et l'autre d'« une quotité de la valeur de la propriété entière » :

- Moins de 21 révolus : 90 % (N.P. : 10 %)
- Moins de 31 révolus : 80 % (N.P. : 20 %)
- Moins de 41 révolus : 70 % (N.P. : 30 %)
- Moins de 51 révolus : 60 % (N.P. : 40 %)
- Moins de 61 révolus : 50 % (N.P. : 50 %)
- Moins de 71 révolus : 40 % (N.P. : 60 %)
- Moins de 81 révolus : 30 % (N.P. : 70 %)
- Moins de 91 révolus : 20 % (N.P. : 80 %)
- Plus de 91 révolus : 10 % (N.P. : 90 %)

L'usage de cette table n'est pas obligatoire : elle ne s'impose que pour la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (38). Les parties peuvent donc se référer plutôt à un barème économique (39). Mais il n'y a pas de raison, en l'espèce, de s'en écarter, car c'est à elle qu'il sera le plus souvent recouru en France. Cette table, d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, et qui remplace une ancienne, remontant à plus d'un siècle (40), permet la plupart du temps de rapprocher très sérieu-

(37) A. LACOURT, « Éléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 418, écrivant sous l'empire de la décision belge du 13 décembre 2007, remplacée depuis par celle, plus rigoureuse, du 18 juillet 2013 (*supra*).

(38) Art. 669-I CGI.

(39) Cela s'était passé dans une espèce soumise à la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans laquelle les parties avaient recouru aux services d'un expert pour fixer la valeur d'une nue-propiété vendue par une défunte – moins de trois mois avant son décès – à son légataire universel (11 février 2014, n° 13/07658, JurisData n° 2014-035473).

(40) Art. 762-I, anc., CGI, reprenant une table qui remontait à 1901.

sement la valeur fiscale de l'usufruit de sa valeur économique, et même de l'y faire quasiment équivaloir. Une évaluation économique de celui-ci ne se justifie donc plus, et il faut bien y réfléchir avant de s'écarter – souvent pour un gain très faible – de la table fiscale française (41).

Si les parents établis en Belgique recourent plutôt, pour déterminer la valeur de l'usufruit, à une table de droit belge, ils peuvent aboutir à un différentiel de valeur. Le calcul pourrait, en cas de surévaluation manifeste de l'usufruit, conduire au rétablissement de la présomption légale, donc à la réintégration du bien grevé de l'usufruit dans la masse taxable, pour la partie de l'usufruit acquise à une valeur supérieure à celle prévue par les tables françaises. Ce risque est cependant fort théorique. La plupart du temps, c'est l'inverse qui se produit : l'utilisation de tables de droit belge aboutit le plus souvent à conférer à l'usufruit une valeur moindre que celle qui résulte des tables françaises. Il en est ainsi en particulier des dernières tables arrêtées en exécution de l'article 745*sexies*, § 3, du Code civil (42). Aucun problème d'ordre fiscal ne se posera en pareil cas à l'extinction de l'usufruit. C'est cependant dommage, car l'utilisation des tables de droit belge, si elles sont moins généreuses à l'égard de l'usufruitier que les tables françaises, conduit les acquéreurs de l'usufruit à se dépouiller excessivement au profit des acquéreurs de la nue-propiété, pour un montant qui n'est pas nécessaire pour atteindre le but recherché en France, d'autant qu'ils supportent généralement les droits dus sur l'enregistrement de la donation qui, comme on le verra ci-dessous, s'imposera en Belgique.

Supposons, à titre d'exemple, qu'un père et une mère âgés respectivement de 65 et 61 ans donnent à leurs deux enfants âgés d'une trentaine d'années chacun les sommes nécessaires à l'acquisition de la nue-propiété d'un appartement à Cannes, d'une valeur totale de 800.000,00 EUR, dont les parents achètent par ailleurs l'usufruit.

Posons que l'usufruit acquis par les parents est réversible sur la tête du survivant (43).

En droit français, bien que l'usufruit soit réversible, « on fractionne fictivement la pleine propriété en deux parts puis on fixe la valeur en nue-propiété et en usufruit de chacune des deux fractions comme s'il s'agissait de deux usufruits divis » (44). La valeur de l'usufruit et, corrélativement, celle de la nue-propiété à donner, seront donc appréciées sépa-

(41) F. DOUET, *Précis de droit fiscal de la famille*, 13<sup>e</sup> éd., *op. cit.*, n° 1487, p. 458.

(42) *Supra*, note 17.

(43) La réversion d'usufruit est en droit français considérée comme une mutation à titre gratuit, soumise en tant que telle aux droits de mutation par décès (art. 796-0*quater* CGI). Le conjoint survivant étant exonéré de ceux-ci (art. 796-0*bis* CGI), la réversion d'usufruit ne sera à son endroit pas problématique. Elle ne le serait qu'à l'endroit des concubins, qui ne peuvent prétendre au statut fiscal favorable des époux ou des partenaires pacés (F. DOUET, *Précis de droit fiscal de la famille*, 13<sup>e</sup> éd., *op. cit.*, nos 1475 et s., pp. 450 et s.).

(44) R. GENTILHOMME et M. HERAIL, *Fiscalité des mutations à titre gratuit et des partages*, 2<sup>e</sup> éd., Paris, Defrénois, 2013, n° 111, p. 81. Voy. dans le même sens « Donation en démembrement de propriété », *Hors-série La Revue Fiduciaire*, 12/2008, n° 274 : « (...) il convient de partager fictivement les biens en autant de parts qu'il y a de bénéficiaires de l'usufruit et d'appliquer le barème fiscal à chacune de ces parts ».

rément dans le chef du père et dans celui de la mère. Cela a peu d'incidence pratique pour les époux communs en biens, car si j'ai bien compris le *Bulletin officiel*, la présomption de l'article 751 ne trouvera à s'appliquer en ce cas, pour la totalité du bien, qu'au décès du survivant des usufruitiers (45).

Dans l'exemple cité ci-dessus, les parents, qui sont tous deux compris dans la tranche d'âge allant de 61 à 71 ans, donneront à chacun de leurs enfants, d'après les tables françaises,  $800.000,00 \times 60 \% : 2 = 240.000,00$  EUR (480.000,00 EUR au total).

Si le notaire belge utilise plutôt des tables belges, il leur conseillera de donner, respectivement (en recourant par facilité à la fiction légale d'après laquelle « si l'usufruit est constitué sur la tête de deux ou plusieurs personnes, l'âge à prendre en considération est celui de la personne la plus jeune » (46), et en utilisant pour ce dernier la table de conversion sur une tête) :

- selon les tables de M. Ledoux (47) (U.S. = 41,54 % ; N.P. = 58,46 %) : 467.680,00 EUR, soit « trop peu », au regard des tables françaises, de 12.320,00 EUR ;
- selon les tables de M. Jaumain (48) (U.S. = 50,00 % ; N.P. = 50,00 %) : 400.000,00 EUR, soit « trop peu », au regard des tables françaises, de 80.000,00 EUR (49) ;
- selon les tables du Code des droits de succession (ou celles du Code des droits d'enregistrement, en fixant à 4 % le revenu annuel du bien) (U.S. = 38 % ; N.P. = 62 %) : 496.000,00 EUR, soit « trop », au regard des tables françaises, de 16.000,00 EUR ;
- selon les tables adoptées en exécution de l'article 745*sexies*, § 3, C. civ. (U.S. = 40,72 % ; N.P. = 59,38 %) : 475.040,00 EUR, soit « trop peu », au regard des tables françaises, de 4.960,00 EUR.

Le différentiel me semble si faible, sauf dans le cas des tables de M. Jaumain, qu'il me paraît plus prudent de s'en tenir à la table fiscale française.

**12. Sur la forme de la donation et son enregistrement en France.** – La loi française requiert en deuxième lieu une donation « régulière » des fonds servant à l'acquisition de la nue-propriété. Il faut entendre par là une donation valable sur le plan civil, sincère et non simulée, et ayant date certaine à l'égard de l'Administration, ce qui signifie qu'elle doit être enregistrée en France (faire donc l'objet d'un acte notarié ou être révélée à l'administration fiscale pour y être enregistrée) (50).

L'enregistrement de la donation en France – soit qu'elle fasse l'objet d'un acte notarié, soit qu'elle soit portée à la connaissance de

(45) BOI-ENR-DMTG-10-10-40-10-20140929, § 200, p. 7.

(46) Art. 22, al. 2, C. Succ. ; art. 2.7.3.3.3, al. 2, VCF.

(47) Tables 2015, *Rev. not. b.*, 2015, pp. 399 et s., en retenant 2 % comme taux d'actualisation et de rendement.

(48) [www.christian-jaumain.be](http://www.christian-jaumain.be), en approche « valeur », en utilisant la table de mortalité prospective, usufruit viager sur une tête, et en recourant au taux d'intérêt recommandé de 2,77 %.

(49) M. Jaumain propose à cet égard, sur son site internet, un module de calcul qui, dans l'hypothèse de l'usufruit constitué sur deux têtes selon les paramètres ci-dessus, aboutit à un pourcentage de 49,87 %.

(50) « La donation régulière s'entend de celle qui a subi les droits d'enregistrement » (F. ÉLIARD, *Fiscalité des successions*, op. cit., n° 209, p. 24).

l'administration, dans le mois de sa réalisation, au moyen de l'imprimé fiscal n° 2.735(51) – n'est guère problématique : cette donation, consentie entre non-résidents et portant sur des biens (de l'argent se trouvant sur un compte bancaire, dans la plupart des cas(52)) situés hors de France sort des critères d'imposition fixés par l'article 750ter du Code général des impôts, et ne donnera donc lieu qu'à la perception au profit du fisc français de l'imposition fixe de 125,00 EUR prévue à l'article 680, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code général des impôts.

L'enregistrement de la donation en France ne suffit cependant pas : consentie par des résidents fiscaux belges qui, à leur décès, seront tenus pour des « habitants du Royaume », l'opération en cause tombera sous le coup de l'article 9 du Code belge des droits de succession. Or celui-ci, interprété par la décision administrative du 18 juillet 2013 étudiée plus haut, ne permet pas que la donation des deniers précédant l'acquisition scindée soit concomitante ou liée à cette acquisition si elle n'est pas, par ailleurs, enregistrée en Belgique. Il faut d'après elle, à défaut d'enregistrement, que le donataire puisse « disposer librement » des fonds qui lui ont été donnés, ce qui condamne toute clause de l'acte de donation ou du pacte adjoint qui – comme il est pourtant d'usage de la prévoir en France – « impose [...] au donataire un usage spécifique des fonds et les destine [...] exclusivement à l'achat immobilier » (53). Et ce qui condamne aussi, dans l'acte d'acquisition scindée, la clause d'« origine des deniers » que l'article 751 du Code général des impôts rend pourtant obligatoire. Aussi la manière la plus sûre (et à mon sens presque exclusive) de procéder est de réaliser la donation en Belgique par un acte d'un notaire du Royaume. Les parties peuvent y prévoir, sans craindre un « retour de flamme » fiscal belge, une clause obligeant le donataire à consacrer les fonds donnés à l'acquisition projetée de la nue-propriété, ce qui est sécurisant et correspond du reste parfaitement

(51) Cet imprimé, dont le modèle est arrêté en exécution de l'article 635A du Code général des impôts, est présenté en double exemplaire à l'enregistrement. La recette compétente est, dans le cas des non-résidents, celle de Noisy-le-Grand (TSA 50014, 10, Rue du Centre, F – 93465 Noisy-le-Grand cedex), qui peut être contactée à l'adresse [recette.nonresidents@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:recette.nonresidents@dgfip.finances.gouv.fr). L'imprimé peut être téléchargé sur le site [http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fiche-descriptiveformulaire\\_6738/fichedescriptiveformulaire\\_6738.pdf](http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fiche-descriptiveformulaire_6738/fichedescriptiveformulaire_6738.pdf). Il est reproduit en annexe de la présente contribution.

(52) R. Gentilhomme et M. Herail indiquent que l'usage du terme « notamment » dans le texte de l'article 751 du Code général des impôts « permet d'envisager d'autres *scenarii* que la simple donation de somme d'argent ». Ces auteurs envisagent notamment une donation de titres « destinés à être vendus, dont le prix de cession permettra au[x] donataire[s] d'acquérir la nue-propriété » (*Fiscalité des mutations à titre gratuit et des partages*, *op. cit.*, n° 70, p. 47).

(53) Ph. DE PAGE et M. VAN MOLLE, « La programmation patrimoniale à l'heure de l'introduction d'une mesure générale anti-abus en matière fiscale – État de la question », *op. cit.*, p. 553.

(53bis) Le recours à l'écrit reconnaissant d'un don manuel ou d'une donation indirecte pourrait aussi être envisagé, pourvu qu'il soit enregistré. Mais il n'aura pas tous les avantages de l'acte notarié et peut-être sera-t-il insuffisant en France sur le plan de l'attestation d'origine des deniers.

à la réalité de l'intention des parties, et y insérer diverses clauses civiles figurant habituellement dans de tels actes notariés ; elles peuvent enfin bénéficier, en toute quiétude, des avantages de la conservation et de la force probante qui caractérisent l'acte notarié (53*bis*).

Un acte notarié belge aura date certaine à l'égard du fisc belge. Il n'est pas sûr qu'il en soit de même à l'égard de l'administration fiscale française, quels que soient les progrès réalisés – de longue date du reste – par le droit européen de la circulation des instruments authentiques. Les actes authentiques reçus dans le Royaume prolongent certes leur authenticité en France, et entrent donc dans la catégorie des instruments visés à l'article 1328 du Code civil de ce pays comme ayant date certaine à l'égard des tiers, sans avoir besoin d'aucune formalité (pas même d'apostille) en vertu de la Convention de Bruxelles du 25 mai 1987 « relative à la suppression de la légalisation d'actes dans les États membres des Communautés européennes » (54). La matière fiscale n'est pas exclue du champ d'application de cette convention comme elle l'est, pourtant, du champ d'application de tous les (autres) instruments européen de droit international privé. Mais des auteurs (non des moindres) continuent de douter qu'un acte notarié belge puisse produire à l'égard du fisc français les effets d'un acte reçu sur le territoire de la République : le fisc ne serait pas un « tiers » comme un autre, au sens de l'article 1328 du Code civil (55). Aussi faut-il, par prudence, conseiller aux parties de porter l'acte de donation intervenu en Belgique à la connaissance du fisc français. Cela peut se faire en lui notifiant une expédition de cette acte, ou, ce qui est plus commode, en la déposant au rang des minutes d'un notaire français (55*bis*) ou, tout simplement, en l'annexant à l'acte notarié d'acquisition scindée en France. On peut encore, comme dit ci-dessus, en relater l'existence au moyen de l'imprimé fiscal n° 2735, sans que, comme indiqué ci-dessus, tout cela ne donne lieu à une perception proportionnelle au profit du fisc français (56).

(54) Appr., loi du 27 novembre 1996, *M.B.*, 18 avril 1997, *Err.*, 10 juin 1997.

(55) A. Lacourt écrit qu'« [u]n acte étranger de donation, fût-il authentique, ne possède aucune date certaine imposable à l'administration fiscale française », ajoutant que « [c]ette date certaine opposable ne peut être délivrée que par un officier public établi sur le territoire français ou par l'administration elle-même » (« Éléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 418, note 166). Cet auteur est rejoint par N. Geelhand de Merxem, qui note qu'une certaine opinion tient que les actes notariés belges n'ont pas de date certaine à l'égard du fisc français et doivent être officiellement portés à sa connaissance par l'enregistrement (« De invloed van extraneiteitselementen op de heffing van het schenkingsrecht », *op. cit.*, n° 408, p. 297).

(55*bis*) Le dépôt au rang des minutes ne se conçoit plus en France pour un acte soumis à la publicité foncière (art. 710-1 *nv.*, C. civ.). Tel ne paraît cependant pas être le cas d'un acte de donation mobilière.

(56) L'attention des parties sera attirée sur la circonstance qu'en cas d'installation ultérieure d'un des donataires en France, celui-ci subira le rappel fiscal prévu à l'article 784 du Code général des impôts : les montants donnés dans les quinze années précédentes seront pris en compte pour calculer le taux d'imposition applicable à une éventuelle nouvelle transmission gratuite.

**13. Sur la date du démembrement de propriété.** – L'acquisition scindée doit encore précéder de trois mois au moins le décès de l'usufruitier. Le législateur fiscal français ne veut pas, en effet, que l'opération de transmission soit concomitante au décès ou ne le précède que de quelques jours. La donation ne serait pas « sincère », au sens du droit français. Elle ne serait faite que dans le but d'éluder l'impôt. Elle serait « tardive » (57) ou « fictive » (58).

La condition ne doit cependant pas être interprétée trop rigoureusement. Rappelant que l'article 751 du Code général des impôts établit une simple présomption, et que la preuve contraire, de la sincérité de l'opération, même tardive, peut toujours être rapportée, la Cour de cassation de France – emboîtant le pas à une jurisprudence administrative bien arrêtée – a jugé, dans une espèce qui concernait une donation assortie d'une réserve d'usufruit dans le chef du défunt, que le délai séparant la donation du décès peut être abrégé, sans que le bien démembre doit être rapporté à la succession du donateur, lorsque le décès de celui-ci est inopiné, et que l'on ne pouvait raisonnablement s'y attendre au jour de la réalisation de l'acte de donation : une attestation médicale confirmant le caractère inattendu du décès est de nature à rétablir la « sincérité » fiscale de la donation à laquelle les parties ont recouru (59).

Les ressortissants belges qui envisagent une acquisition scindée en France seront cependant attentifs à cette condition de (très bref) délai.

**14. Sur la relation de la donation intervenue dans l'acte d'acquisition.** – L'article 751 du Code général des impôts pose enfin une dernière condition : celle que l'origine des deniers soit relatée dans l'acte d'acquisition, au moyen d'une clause d'emploi des fonds. La responsabilité de cette clause incombera au premier chef au notaire français, rédacteur de ce dernier acte, mais il sera heureux que le notaire belge appelé à conseiller les parties veille à son respect. En voici un modèle, telle que je l'ai trouvé dans un acte notarié français auquel se trouvait annexé l'acte notarié de donation préalablement intervenu en Belgique :

« Déclaration d'origine des deniers. M. ... et Mlle ... (nus-propriétaires) déclarent avoir financé l'acquisition des droits en nue-propriété ci-dessus désignés au moyen des fonds

(57) R. GENTILHOMME et M. HERAIL, *Fiscalité des mutations à titre gratuit et des partages*, op. cit., n° 64, p. 42.

(58) A. LACOURT, « La fiscalité des donations et des successions en France – Lignes directrices », in E.-J. NAVEZ, *La fiscalité des successions et des donations internationales. Théorie générale et applications en droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 324.

(59) Cass. fr. (com.), 17 janv. 2012, *RJF*, 4/12, n° 425, consultable sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), appliquant cette solution même dans le cas d'une personne âgée de 87 ans résidant dans une maison de retraite médicalisée et qui, moins de trois mois avant son décès, avait donné à ses héritiers la nue-propriété d'une maison dont elle avait gardé l'usufruit. Voy. aussi l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence cité à la note 39.

qui leur ont été donnés par leurs père et mère, M. ... et Mme ... (usufruitiers), aux termes d'un acte de donation reçu par Me ..., notaire à ... (Belgique), le ..., dont une copie restera ci-annexée ».

L'insertion de cette clause, prescrite par la loi française, établira nécessairement le lien de corrélation ou de connexité entre la donation des fonds intervenue en Belgique et l'acquisition scindée réalisée en France, que condamne la décision administrative belge du 18 juillet 2013. C'est pourquoi l'enregistrement de la donation préalable des fonds, en Belgique, paraît la seule manière de procéder, et il faut il me semble conseiller à cette fin la réalisation d'un acte notarié belge.

**15. Conclusion.** – Il est permis, à titre de conclusion, de synthétiser ainsi qu'il suit un *modus operandi* idéal, cumulant les exigences du droit belge (qui, selon la jurisprudence administrative actuelle, précise qu'une donation préalable des fonds doit être enregistrée ou ne présenter aucun lien de connexité avec l'acquisition, de sorte que le donataire puisse « disposer librement des fonds » qui lui ont été donnés) et celles du droit français (qui, d'après l'article 751 du Code général des impôts, précise qu'il doit s'agir d'une donation régulière, passée par acte ayant date certaine au sens du droit français plus de trois mois avant le décès, et qui ajoute en outre à cette exigence de fond un certain nombre d'autres exigences de nature plus formelle, liées à l'évaluation de l'usufruit et à la présence dans l'acte d'acquisition d'une clause d'origine des deniers) :

1. Les parents (établis en Belgique) donnent à leurs enfants (eux aussi établis en Belgique) les fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-propriété, calculés (préférentiellement, à mon sens) selon le mode établi par l'article 669 du Code général des impôts.
2. La donation est passée par acte notarié en Belgique, de sorte qu'elle y bénéficie de l'authenticité et de la date certaine.
3. Il peut être précisé dans l'acte de donation que celle-ci est consentie à charge pour les enfants gratifiés d'employer les sommes qui leur sont données à l'acquisition indivise de la nue-propriété d'un immeuble en France. Cette précision n'est pas obligatoire. On peut cependant la recommander : elle est sans impact fiscal négatif en Belgique, dès l'instant que la donation y fait l'objet d'un acte enregistré, mais est de nature à renforcer le lien de connexité entre la donation et l'acquisition à réaliser en France, pour laquelle il y aura lieu de renverser la présomption contenue à l'article 751 du Code général des impôts.
4. La donation est enregistrée en Belgique au taux unique et libératoire applicable aux donations mobilières, soit actuellement 3 % à Bruxelles et en Flandre, et 3,30 % en Wallonie.

5. L'acte d'acquisition passé en France fait mention expresse de l'origine des deniers, laquelle doit être justifiée dans l'acte d'acquisition du bien dont la propriété est démembrée.

6. La donation intervenue en Belgique est, d'un même contexte, portée à la connaissance des autorités fiscales françaises, du fait de l'annexe de cet acte à l'acte du notaire français. L'enregistrement en France est gratuit, puisqu'aucun des critères de taxation de l'article 750*ter* du Code général des impôts n'est réuni.

7. Le décès de l'usufruitier doit suivre de trois mois au moins l'acquisition scindée, à moins que les parties ne puissent établir que ce décès était inattendu au jour de la réalisation de l'opération, de sorte que la « sincérité » de celle-ci, au sens de la loi fiscale française, ne pourrait être mise en doute.

Il y a là, en somme, l'occasion d'une bonne collaboration entre les notaires de Belgique et de France, en prélude à la constitution du notariat d'Europe, ou plutôt du notariat au service de l'Europe, que tous aujourd'hui appellent de leurs vœux. Et comme une promesse de « hauss[er] vers le ciel la gloire de [s]on père en face du soleil couchant » (60).

---

(60) Mon épouse, Nathalie, m'a aidé à préparer la présente « tapa » : qu'elle en soit ici remerciée ! Les imprécisions qui se sont glissées dans notre « recette » commune sont de mon seul chef. J'espère qu'elle ne m'en tiendra pas rigueur. J'adresse aussi mes remerciements à Me Jocelyn Nicolas, notaire à Bar-sur-Aube : il y a bien voulu relire mon texte, répondre à mes questions et attirer mon attention sur quelques particularités de la législation française. Je lui demande, ici aussi, la même indulgence.

# ANNEXE



N° 11278 \* 13  
N° 50558 # 13

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
FORMULAIRE OBLIGATOIRE  
en vertu de l'article 201E de l'annexe III  
au Code général des Impôts



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2735

@ Internet-DGFiP

Date de réception :

Enregistrer sous...

Cachet du service des impôts des entreprises

## DÉCLARATION DE DON MANUEL

(ARTICLE 635 A DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS)

(à déposer en double exemplaire au service des impôts des entreprises (SIE) - pôle enregistrement ou à défaut au SIE  
compétent en matière d'enregistrement du domicile du donateur)

I	MODALITÉS DE DÉCLARATION <sup>(1)</sup>				
SUITE A RÉVÉLATION <sup>(1)</sup> : SPONTANÉE <input type="checkbox"/> EN RÉPONSE À UNE DEMANDE DE L'ADMINISTRATION <input type="checkbox"/> PRÉCISEZ LA DATE : ..... AU COURS D'UNE PROCÉDURE DE CONTRÔLE OU D'UNE PROCÉDURE CONTENTIEUSE <input type="checkbox"/> PRÉCISEZ LA DATE : ..... SUITE A OPTION POUR UNE DÉCLARATION APRÈS LE DÉCÈS DU DONATEUR <input type="checkbox"/> PRÉCISEZ LA DATE : .....					
II	DONATEUR(S) <sup>(1)</sup> (DÉFUNT EN CAS DE DÉCLARATION SUITE A OPTION)				
<b>DONATEUR N° 1.</b> M <sup>ME</sup> <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> NOM DE NAISSANCE : ..... PRÉNOMS : ..... NOM MARITAL : ..... DATE DE NAISSANCE : ..... COMMUNE : ..... DÉPARTEMENT [ ][ ][ ] PAYS SI ÉTRANGER : ..... DOMICILE : N° ..... TYPE DE VOIE : ..... LIBELLÉ DE VOIE : ..... CODE POSTAL : [ ][ ][ ][ ][ ] COMMUNE : ..... RÉGIME MATRIMONIAL : .....					
<b>DONATEUR N° 2.</b> M <sup>ME</sup> <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> NOM DE NAISSANCE : ..... PRÉNOMS : ..... NOM MARITAL : ..... DATE DE NAISSANCE : ..... COMMUNE : ..... DÉPARTEMENT [ ][ ][ ] PAYS SI ÉTRANGER : ..... DOMICILE : N° ..... TYPE DE VOIE : ..... LIBELLÉ DE VOIE : ..... CODE POSTAL : [ ][ ][ ][ ][ ] COMMUNE : ..... RÉGIME MATRIMONIAL : .....					
III	DONATAIRE <sup>(1)</sup>				
M <sup>ME</sup> <input type="checkbox"/> M. <input type="checkbox"/> NOM DE NAISSANCE : ..... PRÉNOMS : ..... NOM MARITAL : ..... DATE DE NAISSANCE : ..... COMMUNE : ..... DÉPARTEMENT [ ][ ][ ] PAYS SI ÉTRANGER : ..... DOMICILE : N° ..... TYPE DE VOIE : ..... LIBELLÉ DE VOIE : ..... CODE POSTAL : [ ][ ][ ][ ][ ] COMMUNE : ..... LIEN DE PARENTÉ AVEC LE(S) DONATEUR(S) : .....					
IV	CERTIFICATION, SIGNATURE ET MODE DE PAIEMENT DES DROITS ÉVENTUELLEMENT DUS (CF. NOTICE PAGE 4)				
<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: top;"> <tr><td>NUMÉRAIRE</td></tr> <tr><td>CHÈQUE BANCAIRE</td></tr> <tr><td>VIREMENT DIRECT BANQUE DE FRANCE</td></tr> <tr><td>AUTRE</td></tr> </table> CERTIFIÉE PAR ..... À ..... LE ..... Signature du donataire ou de son représentant		NUMÉRAIRE	CHÈQUE BANCAIRE	VIREMENT DIRECT BANQUE DE FRANCE	AUTRE
NUMÉRAIRE					
CHÈQUE BANCAIRE					
VIREMENT DIRECT BANQUE DE FRANCE					
AUTRE					
• Cocher la case correspondant au mode de paiement utilisé pour le versement de l'impôt. • Établir les chèques bancaires à l'ordre du TRÉSOR PUBLIC (sans autre indication).					

N° 2735 - 2015.01.13.383 PO - (SDNC - DGFiP 969) - Janvier 2015

(1) cf. notice en page 4.

Les dispositions des articles 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers, et aux libertés modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004 garantissent les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel.

V RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX BIENS DONNÉS ET AUX MODALITÉS DU DON		
NATURE DES BIENS DONNÉS	MODALITÉS DU DON <sup>(1)</sup>	MONTANT(S) OU VALEUR(S) À DÉCLARER
Sommes d'argent	<p><b>Cas général :</b></p> <input type="checkbox"/> Dons de sommes d'argent (article 757 du CGI) Date de versement du don ..... Montant du don : ..... €	
	<p><b>Dispositif spécifique <sup>(1)</sup> :</b></p> <input type="checkbox"/> Dons de sommes d'argent exonérés (article 790 G du CGI) Date de versement du don ..... Montant du don : ..... €	
Titres Actions Obligations Droits sociaux	<p><b>Cas général :</b></p> <input type="checkbox"/> Dons de titres de sociétés Date du don ..... Nombre de titres donnés : En pleine propriété ..... En nue-propriété ..... En usufruit ..... Valeur déclarée : ..... € Forme et désignation de la société : ..... ..... Adresse du principal établissement de la société ..... ..... Numéro SIRET du principal établissement : <input type="text"/> Sociétés cotées : numéro code ISIN : <input type="text"/> Sociétés non cotées : nombre total de titres de la société : ..... montant du capital social : ..... € <p><b>Dispositif spécifique <sup>(1)</sup> :</b></p> <input type="checkbox"/> Dons de parts ou actions d'une société représentatives de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de fonds agricoles, de clientèle d'une entreprise individuelle (article 790 A du CGI) Date du don ..... Montant du don : ..... €	
Objets d'art	(à détailler) : ..... ..... Date du don ..... Valeur déclarée : ..... €	
Autres biens	(à détailler) : ..... ..... Date du don ..... Valeur déclarée : ..... €	
	<input type="checkbox"/> Dons à certains organismes d'intérêt général pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt de solidarité sur la fortune. Dons exonérés (article 757 C du CGI) Date du don ..... Montant du don : ..... €	

(1) cf. notice en page 4.

VI RAPPEL DES DONATIONS ANTÉRIEURES <sup>(1)</sup>					
Date <sup>(2)</sup>	Nom, qualité, résidence de l'officier ministériel (éventuellement)	Nom, prénom adresse du ou des donateurs	Description sommaire des biens	Valeur(s) en euros	Date d'enregistrement

**CADRES RÉSERVÉS A L'ADMINISTRATION**

VII LIQUIDATION DES DROITS (en euros)	

**VIII PAIEMENT DES DROITS**

<p><b>PRISE EN RECETTE</b></p> <p>N° ..... DATE: .....</p> <p>DROITS: .....</p> <p>.....</p> <p>PÉNALITÉS: .....</p>	<p><b>PRISE EN CHARGE</b></p> <p>N° ..... DATE: .....</p> <p>DROITS: .....</p> <p>.....</p> <p>PÉNALITÉS: .....</p>
--	---

(1) cf. notice en page 4.

(2) Il s'agit du jour de la signature de l'acte lorsque l'acte est authentique, du jour de l'enregistrement pour un acte sous seing privé ou du jour de la révélation pour un don manuel révélé.

## NOTICE EXPLICATIVE

Cet imprimé est réservé à la déclaration, par le donateur ou son représentant, des dons manuels, c'est-à-dire ceux qui se font par la simple remise d'objets mobiliers (sommes d'argent, titres, objets d'art...). L'imprimé doit être accompagné, s'il y a lieu, du paiement des droits de donation auxquels les dons sont assujettis (articles 635 A et 757 du Code général des impôts).

**Qui déclare ?** le donateur ou, le cas échéant, son représentant.

**Où déposer ?** Au service des impôts des entreprises (SIE) – pôle enregistrement ou à défaut au SIE compétent en matière d'enregistrement du domicile du donateur.

L'annuaire des pôles enregistrement est disponible sur le site [impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) dans l'espace suivant : professionnels – accès spécialisés – notaires et géomètres-experts – ce qu'il faut savoir ([http://www2.impots.gouv.fr/liste\\_pole\\_enr/index.html](http://www2.impots.gouv.fr/liste_pole_enr/index.html)).

**Quand déposer ?** Dans le délai d'un mois qui suit la date à laquelle le donataire a révélé le don à l'administration ou sur option, pour les dons d'un montant supérieur à 15 000 €, dans le délai d'un mois suivant la date de décès du donateur (voir cadre I).

**Nombre d'exemplaires :** deux.

**Paiement :** la déclaration doit être accompagnée du paiement de l'impôt s'il est exigible (cf. cadre IV).

### CADRE I : MODALITÉS DE DÉCLARATION

La révélation d'un don manuel rend obligatoire sa déclaration à l'administration fiscale par le bénéficiaire.

Précisez la modalité de révélation du don manuel en cochant la case correspondante à votre situation :

- soit la révélation est spontanée : la date de révélation résulte du dépôt de la déclaration de don manuel,
- soit la révélation résulte d'une réponse à une demande de l'administration ou d'une procédure de contrôle ou d'une procédure contentieuse : dans ce cas, précisez la date de cette révélation,
- soit la révélation du don manuel résulte de l'option pour une déclaration dans le mois du décès du donateur : dans ce cas, précisez la date de décès du donateur.

### CADRE II : DONATEUR(S) (DÉFUNT, EN CAS DE DÉCLARATION SUITE A OPTION)

Le **donateur** est la personne qui **fait** un don.

Indiquez dans l'ordre :

- le titre : M<sup>me</sup> ou M. ;
- les nom et prénoms dans l'ordre de l'état civil. Pour les personnes mariées ou veuves, indiquez le nom de naissance, le nom marital, précédé de la mention époux(se), ou veuf(ve), ou divorcé(e) ;
- la date de naissance et le lieu de naissance (commune, département ou pays si étranger) ;
- l'adresse du domicile.

Au cadre II, précisez le régime matrimonial.

Au cadre III, précisez le lien de parenté avec le(s) donateur(s).

### CADRE III : DONATAIRE

Le **donataire** est la personne qui **reçoit** un don.

### CADRE IV : CERTIFICATION, SIGNATURE ET MODE DE PAIEMENT DES DROITS

1° La déclaration est certifiée par le signataire :

- lorsque le signataire est le donataire, indiquez à la suite de « certifiée par », les nom et prénoms du donataire désigné au cadre III ;
- lorsque le signataire est le représentant du donataire, celui-ci doit préciser ses nom, qualité et domicile.

2° Le paiement de l'impôt doit être effectué en euros. Le montant de l'impôt est arrondi à l'euro le plus proche. Les cotisations inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles égales ou supérieures à 0,50 euro sont comptées pour un euro (article 1649 undecies du Code général des impôts).

### CADRE V : RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX BIENS DONNÉS ET AUX MODALITÉS DU DON

#### 1. Dons de sommes d'argent

**Cas général :** Dons manuels (article 757 du Code général des impôts).

Mentionnez les dons manuels de sommes d'argent effectués par chèque, virement, mandat, remise d'espèces. Ces dons bénéficient des tarifs et des abattements définis en fonction du lien de parenté entre le donateur et le donataire. Pour plus d'informations, se rendre sur le site Internet [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) > rubrique particuliers > vos préoccupations > patrimoine > donations.

**Dispositif spécifique :** Dons de sommes d'argent exonérés (article 790 G du Code général des impôts).

Ces dons bénéficient d'une exonération de 31 865 € tous les quinze ans lorsqu'ils sont consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce, ou par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce.

L'exonération est subordonnée à la double condition qu'au jour de la transmission :

- a) le donateur soit âgé de moins de 80 ans ;
- b) le donataire soit âgé de 18 ans révolus ou ait fait l'objet d'une mesure d'émancipation.

#### 2. Dons de titres, actions, obligations, droits sociaux

**Cas général :** complétez tous les renseignements permettant d'identifier les biens des sociétés cotées ou non cotées, notamment la forme et la désignation de la société, l'adresse, le numéro SIRET du principal établissement, le code ISIN pour les sociétés cotées, le nombre total des titres et le montant du capital social pour les sociétés non cotées.

**Dispositif spécifique :** les donations de parts ou actions d'une société représentative de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de fonds agricoles, de clientèle d'une entreprise individuelle (article 790 A du Code général des impôts) bénéficient d'un abattement de 300 000 € sous certaines conditions.

#### 3. Dons d'objets d'art et autres biens

Détaillez les objets ou les biens donnés.

#### 4. Montant(s) ou valeur(s) à déclarer

Évaluez les biens à leur valeur vénale au jour de la révélation sans soustraction des charges éventuelles.

Pour les sommes d'argent, indiquez la valeur nominale globale (somme reçue).

Pour les valeurs cotées en bourse, se référer à la cote officielle.

La valeur des biens est obligatoirement en euros. L'arrondissement est effectué à l'euro le plus proche. Les bases inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles égales ou supérieures à 0,50 euro sont comptées pour un euro (article 1649 undecies du Code général des impôts).

#### 5. Dons pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt de solidarité sur la fortune

(article 757 C du Code général des impôts)  
Les dons en numéraire et de titres admis à la négociation sur un marché réglementé à certains organismes d'intérêt général (établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique, fondations reconnues d'utilité publique, certains organismes d'insertion, Agence nationale de la recherche) pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt de solidarité sur la fortune sont exonérés de droits de donation.

### CADRE VI : RAPPEL DES DONATIONS ANTÉRIEURES

Servir ce cadre en cas de donation(s) intervenue(s) entre les parties visées aux cadres II et III. Mentionner les donations non enregistrées quelle que soit leur date et celles enregistrées depuis 15 ans au plus à compter de la date de révélation portée au cadre I (article 784 du Code général des impôts). Porter la mention « NÉANT » s'il n'y a pas de donations antérieures.

### CADRES VII ET VIII : LIQUIDATION DES DROITS ET PAIEMENT

Ces cadres sont réservés à l'administration pour le calcul de l'impôt dû. Toutefois, lorsque vous connaissez les règles applicables, vous pouvez liquider et calculer les droits d'enregistrement dont vous vous estimez redevable, sous réserve d'un contrôle de l'administration (en respectant les règles d'arrondissement définies aux cadres IV et V). La partie inférieure (cadre VIII) est toujours réservée au comptable public.

### SANCTIONS

En cas de dépôt hors délai ou d'insuffisance de déclaration, les sanctions fiscales applicables sont prévues aux articles 1727 à 1731 du Code général des impôts.