

Donation d'un bien immobilier : les frais à payer

Outre la rémunération du notaire, il faudra aussi acquitter au fisc des droits de donation. Ils sont soumis à barème après déduction d'un abattement.

Les frais doivent être intégrés au coût de la donation elle-même.

Les droits fiscaux

La donation est soumise au paiement de droits proportionnels à la valeur du bien donné. La tentation peut donc être forte de le sous-évaluer pour faire baisser la note. Mais attention, le risque est grand d'un redressement par le fisc ou d'une contestation des héritiers.

Lorsque le bien est démembre pour la donation, la valeur retenue pour calculer les droits n'est pas celle d'un bien qui serait donné en pleine propriété, puisque l'usufruitier et le nu-proprétaire subissent des contraintes diminuant cette valeur. Cette valeur est calculée selon l'âge du donateur qui garde l'usufruit : plus il est jeune, plus la valeur de la nue-propriété qu'il donne est faible.

Par exemple, si le donateur est âgé de 55 ans, les droits de donation ne s'appliqueront que sur 50% de la valeur en pleine propriété ; s'il a 75 ans, la valeur de la nue-propriété sera de 70% de la valeur pleine.

Dans tous les cas, la donation d'un bien immobilier permet d'alléger la note fiscale que les héritiers devront payer au moment de la succession. Voire de la réduire à zéro si le donateur commence à donner tôt : il est possible de donner tous les dix ans un certain montant exonéré de droits. Cet abattement varie selon le lien qui unit le donateur au donataire.

Par exemple, si la donation est faite aux enfants, chacun d'entre eux bénéficie sur la valeur du bien donné d'un abattement de 159.325 euros, avec ensuite un barème progressif allant de 5 à 45%. Le même barème s'applique si la donation est faite aux petits- enfants, mais après un abattement de seulement 31.865 euros. Si la donation est faite au conjoint ou au partenaire d'un Pacs, l'abattement est de 80.724 euros et le barème progressif va de 5 à 45%. Entre frères et soeurs, l'abattement est de 15.932 euros avec des droits progressifs de 35% et de 45%.

Les droits à payer sont de 55% entre parents jusqu'au 4e degré (neveux, oncles, etc.), et de 60% dans tous les autres cas. Dans l'hypothèse où, malgré les abattements, des droits de donation sont applicables, il revient en principe au donataire de les payer. Le donateur peut toutefois les payer sans que la somme déboursée soit considérée elle-même comme une donation supplémentaire.

Les honoraires du notaire

Outre les droits dus au fisc, soit la plus grosse partie des frais à payer, la donation donne lieu à la perception d'honoraires au profit du notaire. Ces émoluments sont basés sur la valeur du bien en pleine propriété pour la rédaction de l'acte et sont dégressifs : 4% de 0 à 6.500 euros ; 1,65% de 6.501 à 17.000 euros ; 1,10% de 17.001 à 60.000 euros ; 0,825% au-dessus de 60.000 euros.

Le résultat obtenu est soumis à un coefficient de majoration de 1,25 et supporte la TVA de 19,6% (bientôt 21,2%). Il faut également y ajouter des frais de publication au bureau des hypothèques.

Outre la rémunération du notaire, il faudra aussi acquitter au fisc des droits de donation. Ils sont soumis à barème après déduction d'un abattement.

Les frais doivent être intégrés au coût de la donation elle-même.