

FISCALITÉ DES SUCCESSIONS ET DES DONATIONS

Art. 777 CGI – Mise à jour : avril 2018

ABATTEMENTS POUR 2018**PART TAXABLE**

taux

retrancher

ENTRE ÉPOUX ET PARTENAIRES D'UN PACS**80 724 €** dans les **donations entre époux** (art. 790 E CGI) ou entre **partenaires d'un PACS** (art. 790 F CGI)¹.Les **droits de mutation par décès ont été supprimés pour ces deux catégories d'héritiers** depuis le 22.08.2007.

jusqu'à	8 072 €	5 %	
de	8 072 € à 15 932 €	10 %	404 €
de	15 932 € à 31 865 €	15 %	1 200 €
de	31 865 € à 552 324 €	20 %	2 793 €
de	552 324 € à 902 838 €	30 %	58 026 €
de	902 838 € à 1 805 677 €	40 %	148 310 €
au-delà de	1 805 677 €	45 %	238 594 €

EN LIGNE DIRECTE**100 000 €** 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)^{1,2}.**31 865 €** 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)¹.**5 310 €** dans les **donations par les arrières-grands-parents**, sur la part de **chacun des arrière-petits-enfants** (art. 790 D CGI)¹.

jusqu'à	8 072 €	5 %	
de	8 072 € à 12 109 €	10 %	404 €
de	12 109 € à 15 932 €	15 %	1 009 €
de	15 932 € à 552 324 €	20 %	1 806 €
de	552 324 € à 902 838 €	30 %	57 038 €
de	902 838 € à 1 805 677 €	40 %	147 322 €
au-delà de	1 805 677 €	45 %	237 606 €

ENTRE FRÈRES ET SŒURS**15 932 €** 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)¹.

jusqu'à	24 430 €	35 %	
au-delà de	24 430 €	45 %	2 443 €

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^E DEGRÉ****7 967 €** 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)^{1,3}.

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

COLLATÉRAUX AU-DELÀ DU 4^E DEGRÉ ET NON PARENTS

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

EXONÉRATIONS ET AUTRES ABATTEMENTS**31 865 €** 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). **Exonération cumulable** avec les **abattements ci-dessus** (art. 790 G CGI)¹.**159 325 €** 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)¹.**1 594 €** à défaut d'autre abattement**RÉDUCTIONS des droits de donation : voir au dos¹****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.** Bénéficiaire de cet abattement 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 majorité et leur majorité et pendant dix ans au moins, ont reçu de l'adoptant des secours et des soins non interrompus ;

– aux pupilles de l'Etat 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.

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

Année	1 ^{er} tr.	2 ^e tr.	3 ^e tr.	4 ^e tr.
2005	1 270	1 276	1 278	1 332
2006	1 362	1 366	1 381	1 406
2007	1 385	1 435	1 443	1 474
2008	1 497	1 562	1 594	1 523
2009	1 503	1 498	1 502	1 507
2010	1 508	1 517	1 520	1 533
2011	1 554	1 593	1 624	1 638
2012	1 617	1 666	1 648	1 639
2013	1 646	1 637	1 612	1 615
2014	1 648	1 621	1 627	1 625
2015	1 632	1 614	1 608	1 629
2016	1 615	1 622	1 643	1 645
2017	1 650	1 664	1 670	

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

INDICE DES LOYERS D'HABITATION

Année	1 ^{er} tr.	2 ^e tr.	3 ^e tr.	4 ^e tr.
2015	125,19	125,25	125,26	125,28
2016	125,26	125,25	125,33	125,50
2017	125,90	126,19	126,46	126,82

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).

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 [17 500 € - (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 %	6 600 €
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.

- a) **Biens exonérés** :
- immeuble dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
 - 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 prél. sociaux)** ;
 - **immeuble destiné au logement social**, cédé entre le 1.01.2014 et le **31.12.2016** (prorogation d'un an).
- b) **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.
- c) **Taxation de la plus-value** : imposition à l'IR au taux de 19 % ; **prél. 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^e à la 21^e : 6 %, pour la 22^e : 4 %, exonération au-delà ;
 - **prél. sociaux** : pour chaque an. de la 6^e à la 21^e : 1,65 %, pour la 22^e : 1,60 %, de la 23^e à la 30^e : 9 %, exonération au-delà ;
 - **abattement exceptionnel de 30 %** pour les ventes de **terrains à bâtir** réalisées à compter du 1.09.2014, **précédées d'une promesse de vente conclue entre le 1.09.2014 et le 31.12.2015, sous réserve que la cession soit effectivement réalisée au plus tard le 31 déc. de la 2^e 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 au 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.**
- d) 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.**