



**Quantor**

Écouter - Conseiller - Agir

Avocats & Notaires

## **LA DONATION EN NUE-PROPRIÉTÉ**

**Avantage fiscal où  
simple logique juridique ?**

Pourquoi l'article 1133 du CGI n'est pas  
une "niche" fiscale, mais l'application du droit civil.

# DÉPASSER LES IDÉES REÇUES

## Ce n'est pas un « cadeau » fiscal

La fiscalité ne fait ici que suivre le Droit Civil.

- Une donation en nue-propriété ne transmet qu'une partie du droit de propriété.
- Il est donc mathématiquement normal que la base de taxation soit limitée aux droits réellement transmis.

**Le point clé :** On ne taxe que ce que l'on reçoit.

# LE DÉMEMBREMENT EXPLIQUÉ

## Comprendre la répartition des pouvoirs

**USUS & FRUCTUS** : Restent au donateur (jouissance et revenus).

**ABUSUS** : Cession de la pleine propriété nécessitant l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

**Conséquence** : Le donataire est privé tout droit de jouissance de tout revenu jusqu'au décès de l'usufruitier. La réduction de la taxe est la contrepartie de cette privation.

# L'EXTINCTION NATURELLE DE L'USUFRUIT

## Pourquoi 0 € de taxe à la réunion de propriété ?

Selon l'article 1133 du CGI, la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété ne donne lieu à aucune taxation.

**La raison :** Au décès, la valeur de l'usufruit devient nulle. Elle ne donne donc lieu à aucune taxation.

$$X\% * 0 = 0$$

**Avantage pour l'État :** En agissant ainsi, l'État perçoit par anticipation les droits de mutation par rapport à une succession classique.

# **UNE STRATÉGIE DE PROTECTION, PAS SEULEMENT D'OPTIMISATION**

## **Pourquoi conserver l'usufruit ?**

Ce n'est pas qu'une question de chiffres, c'est une question de prévoyance.

- Conserver ses revenus pour financer ses besoins futurs (dépendance, résidence senior, EHPAD).
- Maintenir son niveau de vie tout en organisant l'avenir de ses proches.

# LA TRANSMISSION PAR ANTICIPATION

## Garant de la bonne entente familiale.

L'héritage n'est pas « un truc qui tombe du ciel », c'est un acte qui s'organise.

- **Pacifier la famille** : Définir les règles du jeu avant le décès pour éviter les blocages successoraux.
- **Responsabiliser les héritiers** : Transmettre la nue-propriété, c'est acter une transmission patrimoniale sans pour autant se dépouiller de son autonomie financière.

**L'enjeu** : Transformer une transmission subie en une transition choisie.

# LE CAS SPÉCIFIQUE DE L'ENTREPRISE

## Pérenniser l'outil de travail

La donation en nue-propriété est l'outil majeur de la transmission d'entreprise.

- **Transition capitalistique** : On transmet la valeur pour demain.
- **Transition de gouvernance** : On permet un changement de génération progressif.
- **Continuité** : Le dirigeant garde le contrôle au moyen de l'usufruit réservé et des règles statutaires tout en préparant ses successeurs.

**Le constat** : Une transmission motivée par le seul gain fiscal est souvent une erreur stratégique. La priorité reste le projet industriel et familial.

# SYNTHÈSE & VISION

## Ce qu'il faut retenir

1. **Réalité Juridique** : L'article 1133 CGI n'est que la traduction fiscale du Droit Civil.
2. **Équilibre** : Le donataire accepte une privation de revenus contre une taxation réduite.
3. **Anticipation** : L'État encaisse plus tôt, le donateur sécurise son avenir, la famille évite l'impasse.

**Conclusion** : Organiser sa succession n'est pas « chercher à bénéficier d'une niche fiscale », c'est faire preuve de responsabilité envers son patrimoine, ses proches ainsi que ses collaborateurs et salariés dans le cadre d'une transmission d'entreprise.

# ET VOUS ? AVEZ-VOUS DÉJÀ RÉFLÉCHI À ANTICIPER SÈREINEMENT LA TRANSMISSION DE VOTRE PATRIMOINE ?

La structuration de votre patrimoine est un levier de performance pour votre entreprise et votre famille.

- **Audit de situation** : Évaluez l'adéquation de votre situation actuelle avec vos objectifs.
- **Feuille de route** : Définissez vos priorités (revenus, transmission, gouvernance).