



L'achat scindé, source de difficultés fiscales en France?

Publié le 7 juin 2021

Une donation en Belgique pour l'achat scindé d'une propriété en France risque-t-elle de poser un souci fiscal en France?

"Je désire acheter une maison en France d'une valeur de 250.000 euros. Je suis née en 1961. J'aimerais acquérir l'usufruit et mon fils la nue-propiété afin de préparer ma succession sans que mon fils puisse vendre la maison de mon vivant sans mon accord. Je ferais préalablement, en Belgique, donation à mon fils (par acte notarié soumis au droit de donation de 3% ou par convention sous seing privé) de la somme qui lui permettra d'acquérir la nue-propiété de l'immeuble. Cette procédure est-elle possible? Présente-t-elle des difficultés au regard du droit fiscal français?"

"Selon le barème fiscal français, l'usufruit serait valorisé à 125.000 euros et la nue-propiété à 125.000 euros. Le fils financerait l'acquisition de la nue-propiété au moyen des fonds que sa mère lui a donnés préalablement. L'objectif de cette structuration est de permettre au fils (nu-propiétaire) de recueillir au décès de sa mère (usufruitière), l'entière propriété de l'immeuble en exonération d'impôt français", cadre **Grégory Homans, avocat spécialisé en planification patrimoniale (Dekeyser & Associés)**.

"Il convient néanmoins d'être attentif à la fiction fiscale de l'article 751 ter du Code Général des Impôts français selon lequel, l'entière propriété de l'immeuble sera, sauf preuve contraire, réputée fiscalement faire partie de la succession du défunt et ainsi taxé au droit de succession français comme si le défunt en était toujours entier propriétaire.

La preuve contraire écartant cette fiction, peut être apportée de plusieurs manières.
L'enfant peut

- prouver avoir acquis la nue-propiété au moyen de fonds reçus préalablement de sa mère si cette donation a été consentie auprès d'un notaire plus de trois mois avant le décès de l'usufruitier;

OU

- prouver avoir acquis le bien au moyen d'un emprunt bancaire, à condition que cet emprunt réponde aux conditions normales de marché et que le fils ait les moyens de supporter la charge de l'emprunt, etc.

La fiction fiscale sera en revanche difficile à écarter si le fils finance l'achat de la nue-propiété au moyen de fonds propres (fût-ce partiellement).

Dans le cas d'espèce, le fils écartera la fiction fiscale en se prévalant de la donation que sa mère lui a consentie. Or, "il nous revient que l'administration fiscale française prétend, depuis quelque temps, que seuls les actes notariés français disposeraient d'une date certaine au sens du droit fiscal français. Dans cette logique, les actes de donation notariés belges ou étrangers ne permettraient d'écarter la fiction fiscale, ce qui peut entraîner de mauvaises surprises...

Au regard de cette nouvelle position administrative (vivement critiquée), il pourrait être prudent de repenser la stratégie pour:

- réaliser la donation qui permettra au fils de financer l'achat de la nue-propiété auprès d'un notaire français. Cette donation ne sera pas taxable en France et sera soumise, lors de son enregistrement auprès des autorités fiscales belges, aux droits d'enregistrement réduits (environ 4.000 euros).



- acquérir l'immeuble seule et en donner ensuite la nue-propriété à son fils. Cette solution entraîne un coût fiscal français d'environ 3.250 euros et un coût fiscal belge de 50 euros. Elle multiplie toutefois le nombre d'actes notariés".