

# Minutes pratiques

## > CAS PRATIQUE

### IMMOBILIER

## Étude comparative de différentes stratégies philanthropiques portant sur un actif immobilier

Inf. 13



**Sophie Gonsard,**  
notaire au Vésinet,  
Groupe Althémis

L'objectif de cet article est de présenter différentes solutions philanthropiques pouvant être proposées à un particulier détenant un actif immobilier en pleine propriété, ainsi que leurs conséquences sur le plan fiscal et patrimonial. Pour ne pas alourdir la présentation, seront par hypothèse systématiquement réputées remplies les conditions relatives à l'organisme sans but lucratif (OSBL) donataire, concernant tant sa capacité à recevoir que son éligibilité aux régimes fiscaux envisagés. En pratique, il conviendra bien évidemment de valider ce point en amont de la mise en place de la stratégie retenue.

#### LES FAITS

**Madame Hautefeuille est veuve, sans enfant. Elle est âgée de 72 ans et perçoit en année N une retraite d'un montant de 40 000 €. Son patrimoine est composé de la manière suivante :**

- actifs financiers pour une valeur totale d'environ 600 000 €, dont 500 000 € investis en assurance-vie avant ses 70 ans. L'objectif de ce placement est de générer un complément de revenu, puis d'en transmettre le solde par parts égales à ses neveux et nièces ainsi qu'à ceux de son défunt mari;
- actifs immobiliers pour une valeur totale de l'ordre de 2 100 000 €, composés de sa résidence principale (d'une valeur de 1 000 000 € avant application de l'abattement de 30 % pour le calcul de l'IFI), d'un appartement à usage d'habitation donné en location nue (d'une valeur de 620 000 €, générant un loyer annuel de 20 000 € bruts dont 16 000 € nets imposables) et de parts de SCPI (d'une valeur de 480 000 €, générant un revenu de 14 000 € nets imposables).

Sa base imposable à l'IFI est de  $(1\,000\,000\ € \times 70\%) + 620\,000\ € + 480\,000\ € = 1\,800\,000\ €$ , soit un IFI de 6 000 € (sans prise en compte d'un éventuel passif ni de l'impôt théorique).

Sa base imposable à l'impôt sur le revenu est de  $(40\,000\ € - 10\% \text{ plafonné à } 3\,858\ € \text{ en } 2020) + 16\,000\ € + 14\,000\ € = 66\,142\ €$ ,

**dont il convient de déduire la quote-part de CSG payée au titre des revenus fonciers N-1 et déductible du revenu imposable N soit 2 040 € ( $6,80\% \times 30\,000\ €$ ), soit un impôt sur le revenu N d'un montant de 13 236 € auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux d'un montant de 5 160 €, pour un total de 18 396 €. Total fiscalité IFI + IR & PS : 6 000 € + 18 396 € = 24 396 €.**

#### LE RAISONNEMENT

1. Il pourrait être envisagé d'utiliser les parts de SCPI comme support au projet philanthropique de Madame Hautefeuille, mais celle-ci préfère y affecter son bien immobilier de rapport, lequel permet d'assurer directement le logement d'une personne dans le besoin. Ce projet est soutenu par ses neveux et nièces. Cependant, elle hésite entre des stratégies limitées dans la durée ou des décisions aux effets définitifs.

Sans prétendre à l'exhaustivité, l'objectif est de présenter différentes solutions au service des objectifs de Madame Hautefeuille, d'en comparer l'économie générale et de mettre en lumière l'accompagnement fiscal dont pourrait bénéficier chacune d'entre elles.

#### RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU POUR DON OU DONATION IMPORTANTE

**Un avantage fiscal qui peut s'étaler sur cinq années supplémentaires, suivant celle de la réalisation de l'opération.** Les sommes qui correspondent à des dons et versements (y compris l'abandon exprès de revenus ou produits) effectués par les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI (ainsi que par les contribuables non résidents assimilés à des



personnes fiscalement domiciliées en France au sens de la jurisprudence de la CJUE, dits «non résidents Schumacker»), donnent droit à une réduction d'impôt sur le revenu lorsqu'ils sont effectués au profit notamment des œuvres ou organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique cités à l'article 200 du même Code. Les dons en nature ouvrent également droit à la réduction d'impôt.

Cette réduction est en principe égale à 66% du montant du don dans la limite, pour l'année considérée, de 20% du revenu imposable à l'impôt sur le revenu. Le revenu imposable s'entend de la somme des revenus catégoriels nets imposables, diminuée des déficits des années antérieures, de la CSG déductible et de toutes les charges déductibles du revenu global, avant déduction des abattements réservés aux personnes âgées ou invalides ou ayant des enfants majeurs mariés rattachés, et majorée des plus-values, revenus et gains taxés au barème selon le système du quotient avant application de celui-ci. En revanche, n'entrent pas dans le revenu à prendre en compte les revenus faisant l'objet d'un prélèvement libératoire ou encore les plus-values taxées à un taux proportionnel.

La réduction d'impôt s'impute exclusivement sur l'impôt brut calculé selon le barème progressif et déterminé compte tenu du plafonnement des effets du quotient familial (et non sur l'impôt à taux proportionnel, ou sur les prélèvements sociaux).

Si le don ou la donation est effectué au profit d'organismes d'aide aux personnes en difficulté, il ouvre droit à une réduction au taux majoré de 75%, le montant du don étant retenu dans la limite d'un plafond fixé actuellement à 1 000 € (le solde bénéficiant du taux standard de 66%). Notons que ce dispositif s'applique, en l'état actuel de la législation, aux dons effectués jusqu'au 31 décembre 2021, mais le projet de loi de finances pour 2022 tel qu'adopté en première lecture par l'Assemblée nationale prévoit de proroger ce dispositif jusqu'en 2023. Les dons bénéficiant de la réduction d'impôt au taux de 75% ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du plafond de versement de droit commun (20% du revenu imposable).

En vue de favoriser les dons importants, le montant du don excédant la limite de 20%, qui n'a donc pas pu bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'année de sa réalisation, est reportable sur les cinq années suivantes, dans les mêmes conditions (notamment dans la limite de 20% du revenu imposable au barème progressif pour la partie du don qui ne bénéficie pas du taux majoré de 75%). Les excédents reportés, et parmi ceux-ci les plus anciens, sont retenus en priorité (BOI-IR-RICI-250-30 n° 120). Le report d'un don éligible initialement à la réduction d'impôt de 75% bénéficie à nouveau de ce taux (dans la limite du plafond fixé par les textes) lorsqu'il est imputé la ou les années suivantes (en ce sens, BOI-IR-RICI-250-30 n° 130).

## Stratégies limitées dans la durée : abandon de revenus ou donation d'usufruit temporaire

**2. Abandon de revenu.** Un contrat de location doit être établi avec un OSBL inclus dans la liste mentionnée à l'article 200 du CGI. Nous retiendrons ici l'exemple d'une association reconnue d'utilité publique (Arup) contribuant à favoriser le logement de personnes en difficulté (donc ouvrant droit pour ses donateurs à réduction d'impôt sur le revenu au taux majoré de 75%). À la différence de la donation d'usufruit temporaire, la conclusion d'un tel contrat implique que le bien ait été libéré préalablement par son locataire actuel pour être donné en location au profit de l'OSBL.

Madame Hautefeuille devra continuer de déclarer le revenu foncier correspondant au montant du loyer annuel abandonné mais ce montant sera par ailleurs traité comme un don ouvrant droit à réduction d'impôt sur le revenu.

En revanche, le bien continuera à être inclus dans sa base imposable à l'IFI.

Le montant total de la réduction d'impôt sur le revenu obtenue au titre de la première année s'établira à 9 211 € (voir détail du calcul dans le tableau ci-dessous) pour un abandon de loyer de 20 000 € bruts. Elle pourra s'imputer intégralement sur l'impôt sur le revenu calculé selon le barème progressif qui s'établit à 13 236 € (voir plus haut).

Les années suivantes, à périmètre constant et sous réserve que le dispositif prévoyant le taux majoré de réduction d'impôt de 75% soit prorogé pendant toute la durée de l'exemple, la réduction d'impôt sera identique, avec un nouveau report sur l'année suivante du montant excédentaire.

**Total fiscalité IFI + IR & PS - réduction d'impôt sur le revenu : 6 000 € + 18 396 € - 9 211 € = 15 185 € au lieu de 24 396 €.**

### Réduction d'impôt de la première année

Total du don de l'année N : 20 000 €	
1 000 € bénéficiant de la réduction de 75 %	19 000 € bénéficiant d'une réduction de 66% dans la limite de 20% du revenu pris en compte, en l'occurrence 12 820 € (20% × 64 102 €).
→ Réduction d'impôt de 750 € (1 000 € × 75 %)	→ Réduction d'impôt de 8 461 € (12 820 € × 66 %)
<b>Réduction d'impôt totale de l'année N : 750 € + 8 461 € = 9 211 €</b>	
Report à imputer l'année suivante : 19 000 € - 12 820 € = 6 180 €	

Total du don de l'année N + 1 : 20 000 €	
1 000 € bénéficiant de la réduction de 75 %	25 180 € (6 180 € du solde reportable de l'année antérieure et les 19 000 € de l'année) bénéficiant d'une réduction de 66% dans la limite de 20% du revenu pris en compte, en l'occurrence 12 820 € (20% × 64 102 €)
→ Réduction d'impôt de 750 € (1 000 € × 75 %)	→ Réduction d'impôt de 8 461 € (12 820 € × 66 %)
<b>Réduction d'impôt totale de l'année N + 1 : 750 € + 8 461 € = 9 211 €</b>	
Report à imputer l'année suivante : 12 360 € au titre de N + 1	

**3. Donation d'usufruit temporaire.** Si Madame Hautefeuille retient le principe d'une donation d'usufruit temporaire sur une durée équivalente à celle de l'abandon de loyer (et d'au minimum trois ans pour les raisons évoquées ci-après), elle ne bénéficiera d'aucune réduction d'impôt sur le revenu. En effet, la donation d'usufruit temporaire n'est pas éligible à ce dispositif comme cela a été confirmé à l'occasion de la discussion d'un amendement visant à intégrer la donation d'usufruit temporaire à l'article 200 du CGI, en l'assimilant à une donation de revenu : « La réduction d'impôt concerne certes, en principe, les dons en nature, notamment un usufruit, mais le dispositif implique que le don soit définitif et sans contrepartie. (...) Enfin, associée à l'exonération d'ISF, la réduction d'impôt conférerait à l'opération un avantage fiscal global sans doute excessif qui pourrait dénaturer l'intention bienveillante du donateur. Dans ces conditions, il n'est pas souhaitable que le don d'usufruit temporaire soit mentionné à l'article 200, au demeurant sous une forme qui l'assimile à un abandon de revenu, ce qu'il n'est pas sur le plan juridique » (*JO déb. AN 16-7-2003 p. 7774*).

En revanche, elle ne sera plus imposée sur les revenus locatifs qui seront perçus par l'OSBL et, pour la période pendant laquelle elle ne sera plus titulaire de l'usufruit, elle n'intégrera plus cet actif dans sa base imposable à l'IFI.

Pour se conformer aux règles anti-abus présentées par l'administration fiscale dans le Bofip relatif à l'IFI, la donation devra être réalisée sous forme notariée, porter sur l'usufruit d'un actif contribuant à la réalisation de l'objet de l'OSBL et être prévue pour une durée d'au moins trois ans (*BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 n° 280*). L'intégralité des fruits éventuels devra revenir à l'usufruitier.

Cette opération pourra s'effectuer en cours de bail.

Pour une même implication patrimoniale que dans la première hypothèse (non-perception du revenu), les conséquences fiscales pour Madame Hautefeuille seront différentes :

- sa base imposable à l'IFI sera de  $(1\,000\,000\ € \times 70\%) + 0\ € + 480\,000\ € = 1\,180\,000\ €$ , soit un passage sous le seuil de déclenchement de l'impôt et une non-imposition globale de son patrimoine;

- sa base imposable à l'impôt sur le revenu sera de  $(40\,000\ € - 10\% \text{ plafonné à } 3\,848\ € \text{ en } 2020) + 14\,000\ € = 50\,152\ €$ , dont il convient de déduire la quote-part de CSG payée au titre des revenus fonciers N - 1 et déductible du revenu imposable N de  $6,80\% \times 14\,000\ € = 952\ €$ , soit un impôt sur le revenu N de  $8\,763\ €$  auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de  $2\,408\ €$ , **pour un total de 11 171 €.**

**Total fiscalité IFI + IR & PS : 0 € + 11 171 € = 11 171 € au lieu de 15 185 € en cas d'abandon du loyer et 24 396 € en l'absence de toute opération philanthropique.**

**4.** La donation d'usufruit temporaire permet donc une réduction de la fiscalité de  $13\,225\ €$ , pour un abandon de loyer brut de  $20\,000\ €$ .

L'effet de levier est ici particulièrement conséquent car Madame Hautefeuille cesse totalement d'être redevable de l'IFI, ce qui représente une économie de  $6\,000\ €$ . Si tel n'était pas le cas, l'économie d'IFI serait limitée à  $620\,000\ € \times$  la tranche d'imposition correspondante, soit par exemple une diminution de  $4\,650\ €$  pour un taux de  $0,75\%$  ( $620\,000\ € \times 0,75\%$ ).

**5.** Notons que le coût immédiat de la donation d'usufruit temporaire sera plus important pour l'OSBL donataire que celui de l'abandon de revenu dans la mesure où le transfert du droit d'usufruit temporaire s'effectuera sous la forme d'une donation notariée générant certains frais (émoluments de l'acte, taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière sur la base de la valeur de l'usufruit).

L'OSBL retenu devra par ailleurs évidemment remplir les conditions pour bénéficier de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit (*CGI art. 795*). En l'occurrence, tel est le cas de l'exemple retenu (Arup).

#### Abandon de revenus ou donation d'usufruit temporaire

Nature de l'opération	Accompagnement fiscal
<b>Abandon de loyer</b>  Situation expressément prévue par le législateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>Imposition à l'IR du revenu foncier abandonné</b></li> <li>* <b>Réduction d'impôt sur le revenu</b> <i>Article 200 du CGI ; BOI-IR-RICI-250-20 n° 130 et s. ; BOI-IR-RICI-250-30 n° 20</i></li> <li>* <b>Pas d'avantage IFI, le bien reste déclaré à l'identique</b></li> </ul>
<b>Donation d'usufruit temporaire</b>  Dispositif créé par la pratique et encadré par la doctrine administrative (Bofip)	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>Pas de taxation à l'IR du revenu foncier non perçu</b></li> <li>* <b>Pas de réduction d'impôt sur le revenu</b></li> <li>* <b>Diminution de la base taxable à l'IFI</b> Confirmation de la non-prise en compte du bien dans le patrimoine imposable du nu-propriétaire, sauf abus de droit, lequel est écarté lorsque les conditions prévues au Bofip sont cumulativement remplies <i>BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 n° 280</i></li> </ul>

#### Stratégie définitive : donation en pleine propriété ou donation avec réserve d'usufruit

**6. Donation en pleine propriété.** Dans l'hypothèse d'une donation en pleine propriété du bien, Madame Hautefeuille bénéficiera des mêmes impacts fiscaux qu'en cas de donation d'usufruit temporaire : n'étant plus propriétaire du bien, elle n'en percevra ni n'en déclarera plus les revenus.

Le bien sortira par ailleurs définitivement de son patrimoine imposable à l'IFI.

Le coût pour l'OSBL sera celui des frais d'un transfert de la pleine propriété à titre gratuit par acte notarié (émoluments de l'acte, taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière). Pour mémoire, il est ici considéré que l'OSBL donataire remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit (*CGI art. 795*).

**Madame Hautefeuille bénéficiera-t-elle d'une réduction d'impôt sur le revenu ?** Les commentaires de l'administration fiscale relatifs à l'article 200 du CGI applicable aux dons réalisés par

des particuliers ne sont pas aussi explicites sur ce point que ceux de l'article 238 du même Code applicable aux dons réalisés par les entreprises :

Personnes physiques – CGI art. 200 ; BOI-IR-RICI-250-20 n° 40	Entreprises – CGI art. 238 bis ; BOI-BIC-RICI-20-30- 10-20 n° 30
« Ouvrent également droit à la réduction d'impôt les dons en nature. Il s'agit par exemple de la remise d'œuvre d'art ou de tout autre objet de collection présentant un intérêt artistique ou historique. Dans ce cas, la valeur du don est déterminée lors de sa remise au donataire qui doit vérifier si l'évaluation du donateur correspond à la valeur réelle de l'objet en cause. »	« Lorsque les dons sont effectués en nature (par exemple, don d'un bien mobilier ou immobilier ou réalisation d'une prestation sans contrepartie), il est nécessaire de procéder à leur valorisation pour les besoins du calcul de la réduction d'impôt et de la réintégration extra-comptable. »

7. Toutefois, le caractère général de l'affirmation et l'absence de restriction quant à la nature du don (a contrario de l'article 978 du CGI relatif à la réduction d'IFI qui en limite expressément le bénéfice aux dons en numéraire et à ceux en pleine propriété de titres de sociétés) ne peuvent aboutir qu'à la conclusion, à notre avis, que la réduction d'impôt sur le revenu s'applique indifféremment aux donations en pleine propriété ou en nue-propriété. En cas de donation de la pleine propriété de l'immeuble, le montant de la réduction d'impôt devrait être calculé sur la base de la valeur en pleine propriété du bien donné, en l'occurrence 620 000 €.

En tenant compte du mécanisme du report sur les cinq années suivantes du montant des dons excédant la limite annuelle de 20 %, le montant de la réduction d'impôt s'établira comme suit (pour mémoire, il est supposé que l'activité de l'organisme donataire rend le donateur éligible à la réduction au taux majoré de 75 %). Le revenu à prendre en compte pour le calcul du plafond de 20 % est le même que celui retenu dans l'hypothèse de la donation d'usufruit temporaire, à savoir 49 190 €.

$$1\,000\ \text{€} \times 75\% = 750\ \text{€} \times 6\ \text{ans} = 4\,500\ \text{€}$$

$$(49\,190\ \text{€} \times 20\%) \times 66\% = 6\,493\ \text{€} \times 6\ \text{ans} = 38\,958\ \text{€}$$

Soit un montant annuel de 7 243 € et un total de 43 458 € sur six ans. La réduction d'impôt pourra être imputée intégralement sur l'impôt sur le revenu calculé selon le barème progressif qui s'établit à 8 763 € (voir plus haut). Il sera donc réduit à 1 520 €, auquel s'ajouteront des prélèvements sociaux d'un montant de 2 408 €, soit un total de 3 928 €.

Par ailleurs, Madame Hautefeuille ne sera plus imposée à l'IFI, la valeur taxable de son patrimoine étant passée sous le seuil de taxation.

**Les six premières années : IFI + IR & PS : 0 € + 3 928 € = 3 928 € au lieu de 11 171 € en cas de donation d'usufruit temporaire, 15 178 € en cas d'abandon de loyer et 24 389 € en l'absence de toute opération philanthropique.**

À compter de la 7<sup>e</sup> année, le montant de l'impôt sur le revenu repassera à 11 171 € car il n'y aura plus de faculté d'imputer le report de l'excédent du don réalisé en année N.

8. **Donation avec réserve d'usufruit.** À la différence de la donation en pleine propriété, Madame Hautefeuille continuera dans cette hypothèse à percevoir les revenus locatifs de l'immeuble et à être imposée au titre des revenus fonciers sur leur montant.

Au regard de l'IFI, Madame Hautefeuille appliquera la règle de répartition de la base imposable entre usufruitier et nu-propriétaire prévue par l'article 968 du CGI : lorsque l'usufruit a été réservé par le donateur d'un bien ayant fait l'objet d'un don au profit d'une Arup, cette répartition doit être effectuée suivant les proportions fixées par le barème fiscal de l'article 669 du CGI. Madame Hautefeuille étant âgée de 72 ans, la valeur de l'usufruit du bien s'établira à 186 000 € jusqu'à ses 81 ans révolus (620 000 € × 30 %). Compte tenu de cette règle, la base imposable à l'IFI passera à (1 000 000 € × 70 %) + 186 000 € + 480 000 € = 1 366 000 €, soit un IFI de 2 962 €.

Madame Hautefeuille devrait par ailleurs pouvoir bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, calculée sur la base de

la valeur en nue-propriété du bien. Aucune règle n'est édictée pour déterminer cette valeur. À notre avis, c'est la valeur économique de celle-ci qui devrait en principe être retenue. Ce point devra être analysé avec l'OSBL qui émettra le reçu fiscal et y indiquera la valeur du don retenue comme base de la réduction d'impôt. Pour les besoins de l'exemple, nous supposons que la valeur de la nue-propriété déterminée par application du barème de l'article 669 du CGI reflète la valeur économique de celle-ci. Elle s'établirait donc à 434 000 € (620 000 € × 70 %). La base de la réduction d'impôt serait donc plus

importante que dans les solutions où Madame Hautefeuille ne perçoit plus les revenus du bien (donation d'usufruit temporaire et donation en pleine propriété).

En tenant compte du report sur les cinq années suivantes, le montant de la réduction d'impôt s'établirait comme suit (pour mémoire, il est supposé que l'activité de l'organisme donataire rend le donateur éligible à la réduction au taux majoré de 75 %). Les revenus à prendre en compte pour le calcul du plafond de 20 % comprennent l'intégralité des revenus imposables, à savoir 64 102 €.

$$1\,000\ \text{€} \times 75\% = 750\ \text{€} \times 6\ \text{ans} = 4\,500\ \text{€}$$

$$(64\,102\ \text{€} \times 20\%) \times 66\% = 8\,461\ \text{€} \times 6\ \text{ans} = 50\,766\ \text{€}$$

Soit un montant annuel de 9 211 € et un total de 55 266 € sur six ans.

La réduction d'impôt pourra être imputée intégralement sur l'impôt sur le revenu calculé selon le barème progressif qui s'établit à 13 236 € (voir plus haut).



**Les enjeux fiscaux sont ici un éclairage, mais en aucun cas un objectif**



Il sera donc réduit à 4 025 € (13 236 € - 9 211 €), auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de 5 160 €, soit un total de 9 185 €.

**Les six premières années : IFI + IR & PS : 2 962 € + 9 185 € = 12 147 € au lieu de 11 171 € en cas de donation d'usufruit temporaire, 15 178 € en cas d'abandon de loyer et 24 389 € en l'absence de toute opération philanthropique.**

À compter de la 7<sup>e</sup> année, le montant de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux repassera à 18 396 €. Madame Hautefeuille continuera cependant à bénéficier de la base d'imposition minorée au regard de l'IFI.

Après 81 ans, la valeur de l'usufruit taxable à l'IFI passera à 20 % de la valeur de la pleine propriété : Madame Hautefeuille ne sera alors plus imposable à l'IFI (à périmètre constant pour les autres valeurs).

Le coût pour l'OSBL sera celui des frais d'un transfert de la nue-propriété à titre gratuit par acte notarié (émoluments de l'acte, taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière). Pour rappel, il est ici considéré que l'OSBL donataire remplit les conditions pour bénéficier de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit (*CGI art. 795*).



**Conclusion :** Les enjeux fiscaux sont ici un éclairage, mais en aucun cas un objectif.

En l'occurrence, cherchant à simplifier sa gestion, Madame Hautefeuille a réduit les choix à deux options, celle portant sur la donation d'un usufruit temporaire, et celle d'une transmission en pleine propriété. Après concertation avec ses neveux et nièces, elle fera le choix d'une donation en pleine propriété pour éviter toutes difficultés futures à l'organisme sans but lucratif qu'elle entend soutenir, et avoir le plaisir d'être associée de son vivant aux actions de ce dernier.