



## La **donation** avant **cession**

# La donation avant cession

La **donation avant cession** s'inscrit dans une optique de **vente de votre bien immobilier et de transmission de votre patrimoine à vos enfants.**

Si vous envisagez de vendre votre bien immobilier puis de donner le prix de vente à vos enfants, **vous allez subir 2 fois la fiscalité :**

1. Imposition de la plus-value lors de la vente de votre bien immobilier,
2. Taxation de la somme donnée lors de la donation.

Il est judicieux d'anticiper et d'inverser les deux opérations : donner votre bien immobilier à vos enfants pour qu'ils le vendent et qu'ils en conservent le prix de vente. **Cet ordre permet de réduire l'imposition.**



# La donation avant cession

Cession puis donation		Donation avant cession	
<b>1. Vente</b> du bien immobilier	<b>Imposition de la plus-value</b>	<b>1. Donation</b> du bien immobilier	Taxation de la donation
<b>2. Donation</b> du prix de cession	Taxation de la donation	<b>2. Vente</b> du bien (par les enfants)	<b><u>Pas d'imposition</u></b> (plus-value purgée)



# La donation avant cession

**La première étape est de donner votre bien immobilier à vos enfants.**

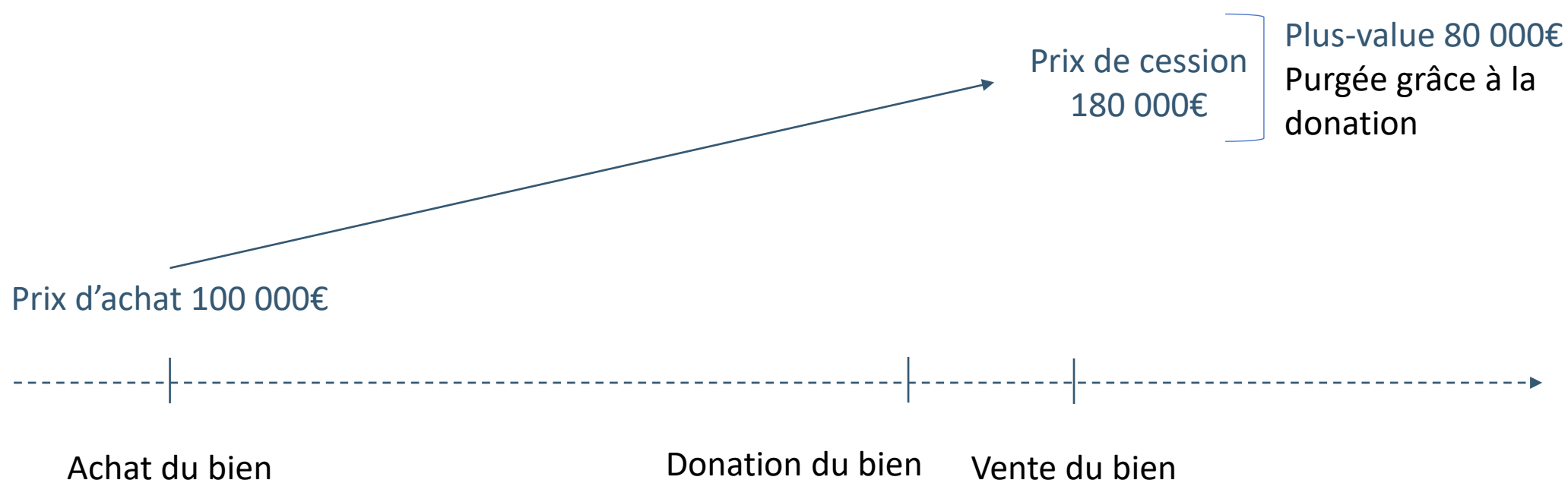
Vous devez procéder à une **donation**, dont l'acte devra être **rédigé par un notaire** puisqu'il s'agit d'un bien immobilier. Les droits de donation sont calculés sur la valeur du bien immobilier donné. Un **abattement** est pratiqué avant application du tarif des droits. Entre parent et enfant, l'abattement est de 100 000 € (commun à la donation et à la succession, renouvelé tous les 15 ans). La donation est immédiate et définitive, votre dessaisissement est irrévocable.



# La donation avant cession

**La seconde étape sera menée par vos enfants, qui vendront le bien immobilier et encaisseront le prix de cession.**

La plus-value sera calculée par la différence entre le prix de vente du bien et la valeur retenue pour la détermination des droits de donation. Elle sera égale à zéro puisque vos enfants vendront le bien pour une valeur équivalente à celle retenue lors de la donation (en cas de vente concomitante).



# PRENONS UN EXEMPLE

Madame ORION possède un bien immobilier évalué à 720 000 € qu'elle a hérité il y a 10 ans pour 500 000 €. Elle souhaite transmettre ce bien à ses 2 enfants.

**Situation 1** : Elle vend puis donne les liquidités issues du prix de vente à ses enfants

- **Impôt sur la plus-value** : acquisition 500 000 € + forfait travaux 15 % (=75 000 €) soit 575 000 € par rapport à un prix de vente de 720 000 €. La plus-value imposable est de 145 000 € et génère une imposition globale (impôt + prélèvements sociaux) de 44 362 €.
- Droits de donation estimés à 39 385 € par enfant (donation portant sur 720 000 € - 44 362 € = 675 638 €, soit 337 819 € par enfant, abattement spécifique aux dons de sommes d'argent 31 865€ et abattement classique en ligne directe 100 000 €).

**Coût fiscal : 123 132 €**



# PRENONS UN EXEMPLE

Madame ORION possède un bien immobilier évalué à 720 000 € qu'elle a hérité il y a 10 ans pour 500 000 €. Elle souhaite transmettre ce bien à ses 2 enfants.

**Situation 2** : Elle donne le bien à ses enfants et ils le vendent par la suite

- Droits de donation (portant sur une donation de 360 000 € par enfant, abattement classique en ligne directe 100 000 €) : 50 194 € par enfant.
- Impôt sur la plus-value : 0 €.

**Coût fiscal : 100 388 €**

**L'inversion des opérations offre un gain fiscal de 22 744 €.**



Le service **Ingénierie Patrimoniale**  
de la Financière d'Orion se tient à  
votre disposition pour vous  
accompagner dans la **construction**  
**et la mise en œuvre de stratégies**  
**patrimoniales** sur-mesure,  
vertueuses et pérennes.



LA FINANCIÈRE D'ORION

[celestin.percher@lafinancieredorion.fr](mailto:celestin.percher@lafinancieredorion.fr)