



La transmission de votre patrimoine désigne l'ensemble des stratégies par lesquelles vous transférez tout ou partie de vos biens à vos héritiers ou à des tiers désignés. Elle peut se faire après votre décès via votre succession mais elle peut aussi se faire de votre vivant en respectant vos choix.

COMMENT TRANSMETTRE DE VOTRE VIVANT ?

Transmettre gratuitement la propriété de l'un de vos biens à une autre personne avant votre décès, donner un coup de pouce financier à un proche, gratifier l'un de vos enfants, optimiser la transmission de votre patrimoine grâce aux abattements fiscaux existants, anticiper le règlement de votre succession pour éviter un conflit entre vos héritiers, ou encore vous constituer un complément de retraite via une rente : autant de motifs qui peuvent vous inciter à faire une donation de votre vivant.

→ Quelle durée ?

Une donation est en principe irrévocable, sauf quelques cas dérogatoires, tels, par exemple, que le droit de retour (légal ou conventionnel) : le donateur récupère les biens donnés si le donataire meurt avant lui, avec ou sans descendance.

→ Quelle formalité ?

Un acte notarié est obligatoire lorsque la donation concerne :

- des immeubles ou des droits immobiliers (terrains, bâtiments...);
- une donation entre époux (donation au dernier vivant);
- une donation-partage.

QU'EST-CE QU'UNE DONATION ?

→ Quoi

Une donation est un acte par lequel vous, le donateur, transférez, de votre vivant, la propriété d'un bien à la personne de votre choix, le donataire, qui doit accepter la donation, de manière explicite et non tacite.

La donation peut porter sur :

- des biens mobiliers (meubles, véhicules, tableaux, argent...);
- des biens immobiliers (maisons, appartements, terrains...).

→ Pourquoi ?

La donation permet d'anticiper la transmission du patrimoine et de bénéficier d'avantages fiscaux.

→ À qui ?

Le donataire peut être un membre de votre famille (en respectant les droits des héritiers réservataires), ou un tiers, voire même une association (en piochant dans la quotité disponible).

TENEZ COMPTE DE LA FISCALITÉ

Chaque parent peut donner tous les 15 ans jusqu'à 100 000 € (sous forme de biens mobiliers ou immobiliers) à un enfant sans avoir à payer de droits de donation.

Il est aussi possible de donner 31 865 € à un petit-enfant, 7 967 € à un neveu ou nièce, 5 310 € à un arrière-petit-enfant, 15 932 € à un frère ou une sœur. Ce don est aussi renouvelable tous les 15 ans.

Cette franchise d'impôt est cumulable avec l'abattement de 31 865 € des dons familiaux de sommes d'argent.



Exemple – Dans le cas d'une donation entre un parent et un enfant le barème sera de 5 % jusqu'à 8 072 €, 10 % de 8 073 à 12 109 €, 15 % de 12 110 à 15 932 €, puis de 20 % au-delà.

Une fois l'abattement déduit du montant de la donation, les droits à payer sont calculés selon un barème progressif qui dépend du degré de parenté.

FAIRE UN DON D'ARGENT À UN PARTENAIRE DE PACS

Les partenaires de Pacs ne peuvent pas se faire de donation au dernier vivant. Mais ils peuvent se faire un don d'argent, taxable de la même façon qu'une donation entre époux, mais bénéficiant d'un abattement de 80 724 €.

BON À SAVOIR

Afin de fluidifier le marché de l'immobilier, la loi de finances pour 2025 a introduit un nouvel abattement de 100 000 € supplémentaire pour les dons d'argent faits par les parents et les grands-parents à leurs enfants ou petits-enfants (voire les neveux et nièces) pour l'acquisition ou la rénovation d'un logement. Cette disposition s'applique jusqu'au 31 décembre 2026.

CHOISISSEZ VOTRE MODE DE DONATION

Selon le dispositif que vous allez utiliser, vous pourrez choisir le type de biens à donner, vous passer, ou pas, d'un notaire et optimiser les abattements fiscaux en vigueur.

1 Trois types de donation simple

Faites un don manuel

Il s'agit d'une donation faite de la main à la main et qui ne peut porter que sur des biens meubles. Le don manuel n'est pas soumis à un plafond, mais doit être déclaré au fisc. Il est taxable selon le barème des donations, mais bénéficie des abattements fiscaux en vigueur (la déclaration au fisc lance le délai de 15 ans).

Le recours au notaire n'est pas obligatoire.

ATTENTION

La valeur du don est rapportable à la succession. Cela signifie qu'elle sera réintégrée dans le patrimoine du défunt pour assurer l'égalité entre les cohéritiers.

Optez pour le don familial d'une somme d'argent

Il s'agit, cette fois, d'un don en argent uniquement (espèces, chèque, virement) permettant à une personne majeure (enfant, petit-enfant, arrière-petit-enfant, neveu ou nièce), ou émancipée dans le cas d'un mineur, de recevoir, sans payer de droits de donation jusqu'à 31865 € de la part d'un proche parent.

Attention, le donateur doit avoir moins de 80 ans. Le dispositif est renouvelable tous les quinze ans et cumulable avec le don familial classique (abattement de 100 000 €). Pas besoin d'avoir recours à un notaire, mais le bénéficiaire doit déclarer le don à l'administration fiscale dans un délai d'un mois.

Ce don n'est pas rapportable à la succession.

Exemple – Paul et Marie, 51 et 49 ans, veulent aider leur fils Lucas, 25 ans, à acheter sa résidence principale. Chacun lui donne une somme d'argent de 31865 €, soit un don total de 63730 €. De plus, chacun des parents donne à Lucas 100 000 €, tous types de biens confondus, soit 200 000 €. Le total transmis sera donc de 263730 €, le tout exonéré de droits. Dans 15 ans, ils pourront recommencer l'opération.



Faites un présent d'usage

Il s'agit d'un cadeau fait à l'occasion d'un événement (Noël, anniversaire...). Pour ne pas que ce cadeau soit considéré par le fisc comme une donation déguisée, sa valeur doit être raisonnable par rapport à votre niveau de vie (en moyenne 2,5 % de vos revenus annuels nets) et à l'importance de votre patrimoine (en moyenne 1 à 2 % de votre patrimoine). Si c'est bien le cas, ce don ne nécessite pas de déclaration et n'est pas soumis aux droits de donation, ni aux règles juridiques s'appliquant aux donations. L'intervention d'un notaire n'est pas nécessaire.

BON À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2026, les dons manuels (argent liquide, chèques, actions, biens meubles, objets d'art...) et les dons familiaux de sommes d'argent et les droits afférents, doivent obligatoirement être déclarés en ligne au fisc.

2 La donation-partage

Elle consiste à répartir vos biens entre vos héritiers, y compris potentiellement votre conjoint (la donation peut alors concerner vos biens communs et/ou les biens personnels de chacun), voire, dans le cas de la transmission d'une entreprise, un tiers qui s'est impliqué dans son développement.

Les héritiers réservataires ne peuvent pas être lésés par une donation-partage. Le principal intérêt de la donation-partage, par rapport à la donation simple, est qu'elle fige la valeur des biens au jour de la donation pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible, limitant ainsi le risque de conflit futur entre les héritiers et assurant une répartition, en principe équitable, entre les bénéficiaires.

Pour réaliser une donation-partage, vous devez payer des droits de succession, des frais de notaire (fonction de la valeur des biens donnés) et si la donation comprend un immeuble, des frais de publicité foncière.

PERSONNALISEZ VOTRE DONATION

Plusieurs clauses peuvent organiser votre donation :

- elle peut être assortie de charges ;
- la jouissance des biens donnés et partagés peut être différée, définitivement ou temporairement, lorsque le donateur s'en réserve l'usufruit et ne transmet que la nue-propriété ;
- la donation peut être transgénérationnelle.

La donation avec charges

En contrepartie de la donation, votre donataire devra exécuter une obligation particulière à votre profit : par exemple, le versement d'une rente viagère vous garantissant des revenus réguliers. La charge peut aussi être en nature (entretien, soins...).

La donation avec démembrement de propriété

La donation avec démembrement consiste à séparer la propriété d'un bien en deux droits : la nue-propriété (droit de posséder le bien) et l'usufruit (droit de l'utiliser ou d'en percevoir les revenus). En général, le donateur donne la nue-propriété et conserve l'usufruit. Un acte notarié est nécessaire.

L'intérêt est double : d'une part, la fiscalité est calculée uniquement sur la valeur de la nue-propriété, selon un barème fixé par la loi en fonction de l'âge de l'usufruitier (exemple : à 65 ans, 40 % pour l'usufruit et 60 % pour la nue-propriété), d'autre part, à l'extinction de l'usufruit (généralement au décès), le nu-propriétaire devient plein propriétaire sans taxation supplémentaire.

Barème de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier		
Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
moins de 21 ans	90 %	10 %
de 21 à 30 ans	80 %	20 %
de 31 à 40 ans	70 %	30 %
de 41 à 50 ans	60 %	40 %
de 51 à 60 ans	50 %	50 %
de 61 à 70 ans	40 %	60 %
de 71 à 80 ans	30 %	70 %
de 81 à 90 ans	20 %	80 %
91 ans et plus	10 %	90 %



Exemple – Henri donne à son fils la nue-propriété d'un appartement d'une valeur de 200 000 € et en garde l'usufruit. Henri ayant 65 ans, la valeur fiscale de la nue-propriété est de 60 %, soit 120 000 €. Cette donation bénéficiant d'un abattement de 100 000 €, la base taxable ne sera plus que de 20 000 €.

La donation d'usufruit temporaire

Par cette donation, vous pouvez transférer l'usufruit d'un bien ou d'une somme d'argent pour une durée déterminée (par exemple 10 ou 15 ans), tout en conservant la nue-propriété. À l'issue de la période, l'usufruit vous revient. Un acte notarié est nécessaire.

L'objectif est de transférer temporairement des revenus avec une fiscalité limitée dans le temps, la valeur de l'usufruit étant de 23 % de la pleine propriété par tranche de 10 ans.



Exemple – Valérie donne à son fils, pour 10 ans, l'usufruit temporaire d'un appartement locatif, dont les loyers vont l'aider à financer ses études supérieures. La valeur fiscale de l'usufruit étant de 23 %, soit 46 000 €, l'abattement de 100 000 € va couvrir cette somme et les droits dus seront nuls.

La donation intergénérationnelle

Du fait de l'allongement de la vie, il est de plus en plus fréquent que des enfants héritent de leurs parents, alors qu'ils approchent de l'âge de la retraite, autrement dit, un âge où leurs besoins financiers

Zoom

ET S'IL FALLAIT AUSSI PENSER À UNE PERTE D'AUTONOMIE ?



Les Français vivent de plus en plus vieux ce qui retarde le transfert intergénérationnel du patrimoine. Si l'anticipation successorale, c'est-à-dire la possibilité de transmettre ses biens avant l'heure, devient une vraie préoccupation chez les seniors, elle ne doit toutefois pas compromettre leur capacité à financer une éventuelle perte d'autonomie pour eux-mêmes ou leur conjoint. Une crainte renforcée par l'incertitude pesant sur les retraites et le coût croissant du maintien à domicile et de l'hébergement en Ehpad. Heureusement, le droit successoral comporte des dispositifs qui permettent de transmettre de son vivant, en assurant le risque de dépendance du disposant ou de son conjoint survivant. Parlez-en avec votre notaire !

1 - Le démembrement de propriété

Le démembrement de propriété, c'est-à-dire la donation avec réserve d'usufruit au profit de la personne âgée donatrice, est l'outil le plus souvent employé, portant généralement sur le logement.

En cas de dépendance et de placement en établissement, le bien peut être loué pour percevoir des loyers qui financeront les frais d'hébergement. Si l'acte de donation a prévu la conversion de l'usufruit en rente viagère, l'abandon de

l'usufruit d'un bien non occupé garantira ainsi un revenu à la personne dépendante sous forme de rente.

2 - La réversion d'usufruit

Pour protéger le conjoint survivant, une clause de réversion d'usufruit peut être prévue : au décès du premier usufruitier donateur, l'usufruit se poursuit sur la tête du bénéficiaire de la réversion qui aura donc la possibilité de rester dans son logement ou de le louer pour percevoir des revenus.

3 - Les charges d'usufruit

La perte d'autonomie génère souvent des travaux d'adaptation du logement. L'acte de donation peut ainsi prévoir la prise en charge d'une partie de ces travaux par le nu-propriétaire. De même, le donateur peut imposer aux donataires une obligation de soins, cette charge pouvant être transformée en rente viagère.

4 - Le mariage, plutôt que le Pacs ou l'union libre

C'est le mariage qui va protéger le mieux le conjoint survivant dépendant, selon les droits légaux de chaque régime matrimonial. Des droits qu'il est toujours possible d'améliorer, notamment par des donations entre époux.

et matériels sont bien moins importants que ceux de leurs propres enfants. D'où l'intérêt de transmettre un patrimoine en sautant une génération, comme la loi du 23 juin 2006 l'autorise désormais. Concrètement, le donateur peut décider de transmettre un bien directement à ses petits-enfants en sautant une génération, ou d'associer dans sa donation ses enfants et ses petits-enfants. Dans les deux cas de figure, les enfants doivent donner leur accord. Les petits-enfants n'étant pas des héritiers réservataires, les donations consenties par leurs grands-parents sont limitées à la quotité disponible.

Un double intérêt fiscal

Fiscalement, l'intérêt de cette transmission sur mesure est double. D'une part, il y a autant d'abattements et de tranches basses du barème des droits de donation utilisés que de donataires gratifiés (100 000 € par enfant et 31865 € par petit-enfant, tous les quinze ans). D'autre part les biens transmis directement aux petits-enfants ne sont taxés qu'une seule fois au lieu de deux (lors de la transmission aux enfants, puis lors de la transmission des enfants aux petits-enfants).

MODULEZ L'EFFET DE VOTRE DONATION SUR VOTRE SUCCESSION

Lorsque vous faites une donation à un héritier, vous disposez de deux possibilités, chacune impactant votre succession.

Avec la **donation en avancement de la part successorale**, aussi appelée avance sur héritage ou avance d'hoirie, vous pouvez attribuer

à l'un de vos héritiers, tout ou partie de sa part d'héritage en avance. Il n'est ainsi pas porté atteinte à l'égalité avec vos autres héritiers. Après votre décès, la donation sera rapportée à votre succession pour assurer l'égalité entre vos héritiers.



Exemple – Karim donne 150 000 € à sa fille Céline en avancement de sa part successorale. Une fois déduit l'abattement de 100 000 € du don parent/enfant, la base taxable est de 50 000 €. Selon le barème progressif applicable, Céline devra payer 8194 € de droits de donation. Après le décès de son père, si la part d'héritage de Céline est de 200 000 €, elle ne touchera que 50 000 €.

La **donation hors part successorale** concerne toutes les personnes à qui vous souhaitez léguer une part de votre patrimoine en piochant dans votre quotité disponible. S'il s'agit d'un héritier, à votre décès le notaire vérifiera l'absence d'atteinte aux droits des autres réservataires, sauf si ceux-ci ont accepté par avance le dépassement de la quotité disponible : cela s'appelle la renonciation anticipée à l'action en réduction. S'il s'agit d'une autre personne qu'un héritier, votre donation est limitée à la quotité disponible.



Exemple – François avait deux enfants qui héritent chacun de 200 000 €. Mais l'un d'eux avait reçu auparavant de son père une donation hors part successorale de 30 000 €. Il conservera cette somme en plus de ses 200 000 € d'héritage.

Zoom

DONNER À UNE PERSONNE HANDICAPÉE



Les personnes handicapées ont non seulement des conditions de vie difficiles, mais souvent aussi un quotidien plus onéreux et des revenus moins importants. Vouloir avantager un enfant handicapé lors de la transmission de son patrimoine est donc légitime. Plusieurs démarches sont possibles.

1 - Un abattement fiscal spécial

En plus de l'abattement fiscal de 100 000 € par enfant attaché à une donation ou à une succession, un abattement supplémentaire de 159 325 € est appliqué pour tout héritier « incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique, mentale, congénitale ou acquise » (article 779 du Code général des impôts).

2 – La donation graduelle et la donation résiduelle

La donation graduelle consiste à désigner dans la donation d'un bien deux bénéficiaires successifs. Le premier peut en jouir, mais en le conservant toute sa vie.

À son décès, le bien est transmis au second bénéficiaire. Celui-ci est délivré de l'obligation de conservation et peut garder le bien, le vendre ou le donner.

Dans la donation résiduelle, le premier donataire peut jouir du bien, mais n'a pas l'obligation de le conserver.

À son décès, le bien, ou ce qu'il en reste (par exemple dans le cas où la donation concerne des actions avec lesquelles le premier bénéficiaire peut spéculer) est transmis au second donataire.

Ces deux types de donation sont intéressants pour protéger un enfant handicapé. Elles sont aussi fiscalement séduisantes dans le cas d'un parent qui donne en premier à un enfant handicapé et en second à ses autres enfants. En effet, les droits de donation seront calculés en fonction du lien de parenté avec le donateur (donation parent enfant) et non avec celui du premier bénéficiaire (donation entre frères et sœurs).

En revanche, il faut savoir que ces deux types de donations ne peuvent porter que sur la quotité disponible.

3 - La donation en démembrement

Il est possible de donner en démembrement des biens mobiliers (par exemple un portefeuille de valeurs mobilières) ou immobiliers (par exemple un immeuble) en donnant l'usufruit à un enfant en situation de handicap et la nue-propriété à ses frères et sœurs valides.

Au décès de l'enfant handicapé, ses frères et sœurs deviendront pleinement propriétaires du bien.