L'ESSENTIEL 2023

GROUPE **MONASSIER**
Réseau Notarial

Notaires de France

Achat et vente d'un bien immobilier

ACHETER

- **Frais d'acquisition**
  - Les taxes
  - La rémunération de l'office notarial
- **Barème des frais à lecture rapide**
- **Coût des garanties du crédit immobilier**
  - Privilège de prêteur de deniers (PPD)
  - La garantie hypothécaire

VENDRE

- **Les plus-values immobilières**
  - Le calcul de la plus-value taxable
  - Les exonérations
- **Pièces à fournir par le vendeur**
- **Les diagnostics**

L'AVANT-CONTRAT

Préalable à l'acte définitif de vente, l'avant-contrat détaille le bien objet du contrat et fixe les conditions de la vente.

La signature de l'avant-contrat de vente (promesse ou compromis) d'un logement ouvre un droit de rétractation au profit de l'acquéreur non professionnel pendant un délai de 10 jours au terme duquel l'engagement deviendra définitif.

Si le contrat de vente est conclu directement par acte notarié sans avant-contrat, l'engagement de l'acquéreur non professionnel ne pourra être pris qu'après un délai de réflexion de 10 jours.

Ces délais commencent à courir à compter du lendemain :

- de la première présentation par lettre recommandée avec AR ou de la remise en main propre de l'avant-contrat ou du projet d'acte ;
- ou de la communication à l'acquéreur de certains documents relatifs à la vente d'un lot de copropriété lorsque ceux-ci ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente ou ne sont pas joints au projet d'acte authentique.

En cas de conclusion d'un avant-contrat, aucune somme ne peut être versée avant l'expiration du délai de rétractation de 10 jours, sauf si l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un agent immobilier.
Le versement d'un dépôt de garantie est cependant autorisé dans les contrats de construction de maison individuelle et les contrats préliminaires aux ventes d'immeuble à construire.

FRAIS D'ACQUISITION

La somme que l'on verse au notaire à la signature de l'acte authentique se répartit entre les taxes et la rémunération du notaire.

1. Les taxes

Règles applicables aux opérations immobilières en matière de TVA et droits d'enregistrement (DMTO).

RÈGLES APPPLICABLES DEPUIS LE 1er JANVIER 2011	OBJET DE LA MUTATION	Acheteur assujetti à la TVA	Acheteur non assujetti à la TVA
Vendeur assujetti à la TVA	Terrain non à bâtir	**TVA** Exonéré de TVA (art. 261, 5, 1°), mais option possible (art. 260, 5° bis) pour une taxation sur le prix total. **DMTO** DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf : - si engagement de revendre : DMTO à 0,71498 % (art. 1115). - si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).	**TVA** Exonéré de TVA (art. 261, 5, 1°), mais option possible (art. 260, 5° bis) pour une taxation sur le prix total. **DMTO** DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*.
	Terrain à bâtir[1]	**TVA** - sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ; - sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant. **DMTO** - DMTO à 0,71498 % si TVA sur prix total (art. 1594 F quinquies), ou si engagement de revendre (art. 1115). Sauf si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G). - DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %* si TVA sur marge. Sauf : • si engagement de revendre : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115). • si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).	**TVA** - sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ; - sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant. **DMTO** - compris entre 5,09006 % et 5,80665 %* lorsque la mutation est soumise à TVA sur la marge ; - 0,71498 % lorsque la mutation est soumise à la TVA sur le prix total (art. 1594 F quinquies).
	Immeuble neuf	TVA sur prix total + DMTO réduits à 0,71498% (art. 1594 F quinquies).	
	Immeuble autre qu'un immeuble neuf	**TVA** Exonéré de TVA (art. 261, 5, 2°), mais option possible (art. 260, 5° bis) pour une taxation sur le prix total ou application du régime de la marge. **DMTO** DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf : - si engagement de revendre : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115). - si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).	**TVA** Exonéré de TVA (art. 261, 5, 2°), mais option possible (art. 260, 5° bis) pour une taxation sur le prix total ou taxation sur la marge. **DMTO** DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*.
Vendeur non assujetti à la TVA	Terrain non à bâtir	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf : - si engagement de revendre : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115) ; - si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*.
	Terrain à bâtir[1]	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf : - si engagement de revendre : DMTO réduits à 0,71498 % (art. 1115) ; - si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*.
	Immeuble neuf	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %* sauf si engagement de revendre : DMTO à 0,71498 % (art. 1115).	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*.
	Immeuble autre qu'un immeuble neuf	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO de droit commun compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*. Sauf : - si engagement de revendre : DMTO à 0,71498 % (art. 1115) ; - si engagement de construire : exonération de DMTO ; uniquement droit fixe de 125 € (art. 1594-0 G).	**TVA** Hors du champ d'application de la TVA. **DMTO** DMTO compris entre 5,09006 % et 5,80665 %*.

1. Définition du terrain à bâtir : terrain situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme .

***Attention ! Il convient de vérifier le taux applicable dans le département où se situe l'immeuble ou le terrain.**

Sources : Bofip, BOI-TVA-IMM et BOI-ENR-DMTOI.

ACHETER

2. La rémunération de l'office notarial

Les débours	Les émoluments
Sommes acquittées par le notaire, pour le compte de son client, aux différentes parties qui sécurisent l'opération (services du cadastre, administration, géomètre-expert…)	Somme rémunérant le notaire pour l'élaboration et la rédaction de l'acte authentique, ainsi que l'exécution des formalités préalables ou postérieures à l'acte.

NB : Si l'acquisition du bien s'accompagne d'un prêt bancaire garanti par des sûretés hypothécaires, le notaire perçoit également des émoluments sur l'acte de prêt qu'il doit établir pour prendre les garanties.

BAREME DES FRAIS A LECTURE RAPIDE*

Barème estimatif basé sur le tarif des notaires applicable au 01/03/2022.

NB : Aux sommes indiquées ci-dessous s'ajoutent les émoluments fixes des formalités accomplies par le notaire (qui peuvent être estimés à environ 850 € TTC) ainsi que le coût des pièces pouvant lui être facturées qui peut varier selon les opérations de 100 € à 500 €.

Prix du bien immobilier	Droits dus à l'Etat[1]	Rémunération du notaire		TOTAL des frais arrondi
		Emoluments	TVA	
L'acquisition est financée sans prêt hypothécaire				
100 000 €	5 907 €	1 196 €	239 €	**7 342 €**
200 000 €	11 813 €	1 995 €	399 €	**14 208 €**
300 000 €	17 720 €	2 794 €	559 €	**21 073 €**
400 000 €	23 627 €	3 593 €	719 €	**27 939 €**
500 000 €	29 533 €	4 392 €	878 €	**34 804 €**
600 000 €	35 440 €	5 191 €	1 038 €	**41 669 €**
L'acquisition est financée en totalité avec un prêt hypothécaire				
100 000 €	5 967 €	1 595 €	319 €	**7 881 €**
200 000 €	11 933 €	2 660 €	532 €	**15 125 €**
300 000 €	17 900 €	3 725 €	745 €	**22 370 €**
400 000 €	23 867 €	4 790 €	958 €	**29 615 €**
500 000 €	29 833 €	5 855 €	1 171 €	**36 859 €**
600 000 €	35 790 €	6 920 €	1 384 €	**44 094 €**

1. Les calculs tiennent compte des droits d'enregistrement au taux de 5,80665 % (lequel peut s'avérer inférieur dans certains départements) et de la contribution de sécurité immobilière.

** Sauf départements et régions d'outre-mer (DROM) et Collectivités d'outre-mer (COM) - consultez votre notaire.*

COUT DES GARANTIES DU CREDIT IMMOBILIER*

L'établissement qui accorde un prêt immobilier exige toujours en contrepartie une garantie qui le protège en cas de défaillance de l'emprunteur.

Lorsqu'elles portent sur le bien à acquérir, ces garanties entraînent la rédaction d'un acte notarié et nécessitent une inscription au service de la publicité foncière.

Hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers

L'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers est une garantie qui permet au prêteur de récupérer son dû en cas de vente du bien avant l'extinction de la dette.

NB : Attention, à ces sommes s'ajoutent les émoluments fixes des formalités accomplies par le notaire (estimés à 120 € TTC) ainsi que le coût des pièces pouvant lui être facturées qui peut varier selon les opérations de 50 € à 200 €.

Montant du prêt garanti	Droits dus à l'Etat[1]	Rémunération du notaire		TOTAL des frais arrondi
		Emoluments	TVA	
50 000 €	155 €	257 €	51 €	**463 €**
75 000 €	170 €	332 €	66 €	**569 €**
100 000 €	185 €	399 €	80 €	**664 €**
150 000 €	215 €	532 €	106 €	**853 €**
200 000 €	245 €	665 €	133 €	**1 043 €**
300 000 €	305 €	931 €	186 €	**1 422 €**

Hypothèque conventionnelle

L'hypothèque conventionnelle donne au créancier le pouvoir de faire vendre le bien en cas de défaillance de l'emprunteur. Plusieurs hypothèques peuvent grever le même bien. Le cas échéant, elles sont exécutées dans l'ordre de leur date d'inscription.

NB : Attention, à ces sommes s'ajoutent les émoluments fixes des formalités accomplies par le notaire (estimés à 120 € TTC) ainsi que le coût des pièces pouvant lui être facturées qui peut varier selon les opérations de 50 € à 200 €.

Montant du prêt garanti	Droits dus à l'état[1]	Rémunération du notaire		Total des frais arrondi
		Emoluments	TVA	
50 000 €	584 €	257 €	51 €	**892 €**
75 000 €	813 €	332 €	66 €	**1 212 €**
100 000 €	1 043 €	399 €	80 €	**1 521 €**
150 000 €	1 502 €	532 €	106 €	**2 140 €**
200 000 €	1 961 €	665 €	133 €	**2 759 €**
300 000 €	2 879 €	931 €	186 €	**3 996 €**

1. Les calculs tiennent compte des droits d'enregistrement et de la contribution de sécurité immobilière.

** Sauf départements et régions d'outre-mer (DROM) et Collectivités d'outre-mer (COM) - consultez votre notaire.*

LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La vente d'un bien immobilier ou de parts de sociétés immobilières peut donner lieu à l'imposition d'une fraction de la plus-value.

Le calcul de la plus-value taxable

• Détermination de la plus-value immobilière

Schématiquement, la plus-value immobilière se calcule de la manière suivante :

PLUS VALUE TAXABLE = A − B

A PRIX DE CESSION

Prix de vente
+ charges ou indemnités stipulées au profit du vendeur
− Montant de la TVA acquittée
− Frais supportés par le vendeur lors de la cession : *frais d'agence immobilière, diagnostics obligatoires, etc., définis par décret.*

B PRIX D'ACQUISITION

Prix d'acquisition ou valeur à laquelle le bien est entré dans le patrimoine du vendeur par donation ou succession
+ Frais d'acquisition : *Droits de donation et de succession si le bien a été acquis par donation ou succession ; droits d'enregistrement, TVA, frais de contrat. (justifiés ou retenus à hauteur de 7,5 % du prix d'acquisition, au choix du vendeur)*
+ Travaux effectués *
= Valeur d'acquisition du bien

* Soit justifiés sur factures ; attention : si le bien était loué aucune imputation de travaux n'est admise, s'ils ont été pris en compte au titre des revenus fonciers.
* Soit retenus à hauteur de 15 % du prix d'acquisition si la vente intervient plus de cinq ans après.

Documents à prévoir côté acquéreur et vendeur

Dès la signature de l'avant-contrat, le(s) acquéreur(s) et vendeur(s) se munissent de divers justificatifs :

- *État civil : carte d'identité, passeport ou carte de résident ; adresse, profession, …*
- *Situation de famille : livret de famille, contrat de mariage, contrat de Pacs, jugement ou convention de divorce, s'il y a lieu*

Documents spécifiques à l'acquéreur :

- *Détail du financement de l'acquisition : nom des organismes prêteurs, montant emprunté et taux d'emprunt sollicité*
- *Détail du projet d'aménagement, de construction ou d'investissement*

Documents spécifiques au vendeur :

- *Voir le paragraphe « Pièces à fournir »*

• Les abattements

A partir de la cinquième année révolue de détention, la plus-value fait l'objet d'un abattement progressif qui aboutit à une exonération au terme de la 22e année de détention en matière d'impôt sur le revenu et au terme de la 30e année en matière de prélèvements sociaux.

Abattements applicables selon le nombre d'années de détention de l'immeuble.

	Abattement pour durée de détention applicable pour toutes les cessions de biens immobiliers				
Nombre d'années de détention	avant application du taux d'IR de 19 %	avant application du taux des prélèvements sociaux de 17,2 %	Nombre d'années de détention	avant application du taux d'IR de 19 %	avant application du taux des prélèvements sociaux de 17,2 %
0 à 5 ans	0 %	0 %	18 ans	78 %	21,45 %
6 ans	6 %	1,65 %	19 ans	84 %	23,10 %
7 ans	12 %	3,30 %	20 ans	90 %	24,75 %
8 ans	18 %	4,95 %	21 ans	96 %	26,40 %
9 ans	24 %	6,60 %	22 ans	100 %	28,00 %
10 ans	30 %	8,25 %	23 ans	100 %	37,00 %
11 ans	36 %	9,90 %	24 ans	100 %	46,00 %
12 ans	42 %	11,55 %	25 ans	100 %	55,00 %
13 ans	48 %	13,20 %	26 ans	100 %	64,00 %
14 ans	54 %	14,85 %	27 ans	100 %	73,00 %
15 ans	60 %	16,50 %	28 ans	100 %	82,00 %
16 ans	66 %	18,15 %	29 ans	100 %	91,00 %
17 ans	72 %	19,80 %	30 ans	100 %	100,00 %

A noter qu'il existe un abattement exceptionnel soumis à conditions pour certaines opérations de démolitions-reconstructions en zone tendue. Consultez votre notaire pour en savoir plus.

• Calcul de l'imposition

Le gain taxable subit un prélèvement forfaitaire de 19 %, augmenté des contributions sociales de 17,2 %, soit un taux d'imposition global des plus-values immobilières de 36,2 %.
Il s'y ajoute une surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros après abattements (hors terrains à bâtir), calculée comme suit.

Montant de la plus-value imposable	Montant de la surtaxe en euros
de 50 001 € à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 € à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 € à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
de 150 001 € à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
de 200 001 € à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
de 250 001 € à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 % PV

PV= montant de la plus-value imposable.

Depuis 2004, le calcul et la déclaration de plus-value sont établis par le notaire, l'impôt correspondant étant prélevé sur le prix de la vente et réglé lors de l'accomplissement des formalités de publicité de la vente.

Les exonérations

La cession de la résidence principale du vendeur est exonérée d'impôt sur les plus-values.

D'autres situations amènent également cette exonération. Tel est notamment le cas :

- si la vente se réalise à un prix n'excédant pas 15 000 euros ;
- si le vendeur, non assujetti à l'IFI, est titulaire d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie ou d'une pension de retraite et disposait l'avant-dernière année de la cession (en 2021 pour une cession en 2023) de revenus inférieurs à 11 885 euros pour la première part de quotient familial majorés de 3 174 euros pour chaque demi-part supplémentaire.
- si lors de la première cession d'un logement autre que sa résidence principale, le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée au cours des 4 années précédant la cession et qu'il remploie le prix, dans un délai de 24 mois à compter de la cession, à l'acquisition ou à la construction d'un logement qu'il affecte à son habitation principale ;
- si le cédant a quitté son ancienne résidence principale depuis moins de deux ans pour entrer en maison de retraite médicalisée ou en établissement recevant des adultes handicapés, que le logement n'a pas été occupé pendant ce délai, que le cédant n'était pas imposable à l'IFI l'avant-dernière année précédant la cession et sous condition de respecter un plafond de revenus.

La plus-value est également exonérée, totalement ou partiellement – sous conditions – en cas d'expropriation, d'exercice du droit de délaissement, d'échange dans le cadre d'une opération de remembrement, de revente d'immeuble sinistré, de vente d'immeuble bâtis ou de terrains lorsque l'acquéreur a pris l'engagement de construire des logements sociaux, de cession d'un droit de surélévation au plus tard le 31 décembre 2024 lorsque l'acquéreur s'engage à construire un logement, ou encore lors de la vente d'un logement en France par des non-résidents ressortissants d'un Etat membre de l'Union Européenne, de l'Islande, de la Norvège, du Liechtenstein etc.

PIECES A FOURNIR

La liste des pièces à fournir dépend de chaque vente. Elle vous sera précisée par votre notaire.

Tout type de logement

- Titre de propriété
- Liste du mobilier compris dans la vente avec une estimation de valeur, article par article
- Avis d'imposition à la taxe foncière du logement concerné (celui de l'année en cours ou, à défaut, de l'année précédente)
- Factures des travaux effectués récemment et / ou des équipements installés (joindre également les certificats de garantie)
- Contrats de location, 3 dernières quittances de loyer et état des lieux d'entrée si le bien est vendu loué
- Carnet d'information du logement s'il y a lieu

Documents supplémentaires selon les caractéristiques du logement (liste non exhaustive)

1- Immeuble récent (construit il y a moins de 10 ans)

- Permis de construire du bâtiment
- Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT)
- Attestation de non-contestation de la conformité
- Police d'assurance dommage-ouvrage, attestation de garantie décennale et certificat d'acquit des primes d'assurance

2- Copropriété

- Règlement de copropriété de l'immeuble et état descriptif de division ainsi que leurs modificatifs publiés
- Fiche synthétique de la copropriété
- Coordonnées du syndic
- Procès-verbaux des assemblées générales de copropriété des 3 dernières années
- Trois derniers appels de charges
- Relevé des charges courantes du budget prévisionnel et hors budget prévisionnel des 2 dernières années
- Sommes dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur (sauf pour les petites copropriétés)
- Etat global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- Montant global du fonds travaux et montant de la dernière cotisation payée par le vendeur
- Carnet d'entretien, diagnostic technique général et le cas échéant diagnostic technique amiante de l'immeuble

3- Lotissement

- Règlement du lotissement
- Cahier des charges
- Statuts de l'association syndicale libre et coordonnées du président de celle-ci
- Procès-verbaux des assemblées générales de copropriété des 3 dernières années et appel de cotisation de l'association syndicale

LES DIAGNOSTICS

Liste non exhaustive des diagnostics à fournir qui dépendent du type et de l'ancienneté du bien. Ils sont joints à l'avant-contrat et à l'acte de vente.

Diagnostics « Logement »	Biens concernés	Validité
Etat des risques et informations sur la pollution des sols Information sur les risques et les pollutions des sols liés à la localisation du bien	Tout bien immobilier (bâti ou non)	6 mois, actualisé si besoin
Mesurage de la Loi Carrez Mesurage de la superficie (hauteur sous plafond > à 1,80 m), sauf loggia, garages, caves… Il est conseillé de faire effectuer le mesurage par un professionnel assuré.	Tout lot de copropriété	Illimitée[1]
Diagnostic amiante Recherche de la présence d'amiante dans certains éléments de construction.	Tout bâtiment au permis de construire antérieur au 1/07/1997 (parties privatives et parties communes dans les copropriétés)	Illimitée[2]
Constat des risques d'exposition au plomb	Tout logement construit avant le 1/01/1949	1 an[3]
État parasitaire Recherche de la présence de termites ou autres insectes xylophages.	Tout bien immobilier bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral	6 mois
Information sur la présence d'un risque de mérule	Tout bâtiment situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral	Selon l'arrêté préfectoral
Document d'information sur l'exposition au bruit des aérodromes	Tout bien immobilier bâti à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ou non bâti constructible situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes	Illimitée
Etude géotechnique préalable	Terrain non bâti constructible dans les secteurs où les règles d'urbanisme permettent la réalisation de maisons individuelles dans des zones définies par arrêté	30 ans sauf remaniement du sol

Diagnostics « Équipement »	Biens concernés	Validité
Diagnostic de performance énergétique Mesurage de la performance énergétique du logement.	Tout bien immobilier bâti clos et couvert, sauf exceptions	10 ans[4] sauf si modification des installations
Audit énergétique à compter du 01/09/2022	Tout logement hors copropriété avec un classement DPE F ou G	Illimitée
Diagnostic de l'installation électrique[5] ou de gaz naturel[5]	Tout logement disposant d'une installation de plus de 15 ans	3 ans
Diagnostic d'assainissement Vérification de la conformité de l'installation individuelle ou du raccordement collectif.	Tout logement non raccordé ou, à partir du 01/07/2022, situé en zone JO Paris 2024 fixée par décret	3 ans 10 ans pour un logement raccordé
Certificat de conformité de l'appareil de chauffage au bois	Tout bien situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère	Illimitée

1. Sauf si changement de consistance du logement.

2. Mais doit avoir été réalisé à compter du 1er avril 2013.

3. Illimité en cas d'absence de plomb ou de concentration inférieure au seuil règlementaire.

4. Les diagnostics réalisés du 1/01/2013 au 31/12/2017, validité => 31/12/2022 ; Les diagnostics réalisés du 1/01/2018 au 30/06/2021, validité => 31/12/2024

5. Ou une attestation de conformité établie depuis moins de 3 ans par un organisme agréé.

L'ESSENTIEL 2023

FAMILLE

Donations

Successions

Assurance Vie

GROUPE **MONASSIER**
Réseau Notarial

Notaires de France

Donations
Successions
Assurance-vie

TRANSMETTRE

ASPECTS JURIDIQUES

Qui hérite ?

ASPECTS FISCAUX

1. Abattements de droit commun applicables
2. Abattements et exonérations spécifiques
3. Tarifs des droits de mutation
4. Réductions des droits de mutation
5. Paiement des droits

CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

OUVERTURE D'UN DOSSIER DE SUCCESSION

Imprimé en Février 2023

AUTEUR
Le Centre d'Etudes et de Recherche du Groupe Monassier

QUI HÉRITE ?

La loi fixe l'ordre des héritiers. A défaut de dispositions de dernières volontés (donation entre époux ou testament), la succession est dévolue, en principe, de la manière suivante :

En présence d'un conjoint survivant

1. Si le défunt laisse des enfants ou des descendants :

- si tous les enfants du défunt sont **issus du couple**, le conjoint survivant peut **opter** soit pour la propriété du quart des biens, soit pour l'usufruit de la totalité des biens ;
- en présence d'un enfant qui n'est **pas issu du couple**, le conjoint survivant hérite de la propriété du quart des biens.

2. En l'absence d'enfant ou de descendants :

- si le défunt laisse ses père **et** mère, les héritiers sont :
  - le conjoint pour la moitié,
  - le père pour un quart et la mère pour le dernier quart.
- si le défunt laisse son père **ou** sa mère, les héritiers sont :
  - le conjoint pour les trois quarts,
  - et le père (ou la mère) pour le dernier quart.
- en l'absence des père et mère du défunt, le conjoint survivant est seul héritier.

En l'absence de conjoint survivant

Les héritiers sont répartis en quatre ordres :

1. Les enfants et leurs descendants ;
2. Les père et mère ; les frères et soeurs et les descendants de ces derniers ;
3. Les ascendants autres que les père et mère ;
4. Les collatéraux autres que les frères et sœurs et les descendants de ces derniers.

Chacune de ces quatre catégories constitue un ordre d'héritiers qui exclut les suivants.

Organiser sa succession

Protéger son conjoint

Les époux ont la possibilité de déroger aux règles de dévolution successorale légale par donation ou testament. Ils peuvent également anticiper le résultat issu des règles de la dévolution légale au moyen d'une modification de tout ou partie du régime matrimonial (ex : adoption de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant).

Protéger son partenaire de pacs

Le pacs ne confère pas la qualité d'héritier aux partenaires. L'établissement d'un testament est indispensable à cette fin.

Testament - Héritiers réservataires

Un testament permet à chacun d'organiser sa succession et de l'adapter à sa situation. Cependant certains héritiers, les descendants du défunt et, en leur absence, le conjoint survivant, doivent obligatoirement recevoir une part de la succession : la réserve héréditaire. Le testateur peut disposer librement du surplus appelé « quotité disponible ».

1. Abattements de droit commun applicables

Pour les successions ouvertes et les donations consenties depuis le 17 août 2012, des abattements sont applicables, tous les quinze ans, sur la valeur des biens transmis. Ainsi les donations effectuées depuis quinze ans ou plus au jour de la réalisation d'une nouvelle donation ou de l'ouverture de la succession, ne sont pas rappelées pour le calcul des droits.

BÉNÉFICIAIRES	SUCCESSIONS Pour les successions ouvertes depuis le 17/08/2012	DONATIONS Pour les donations consenties à compter du 17/08/2012
Conjoint survivant ou Partenaire pacsé	EXONÉRATION pour les successions ouvertes depuis le 22/08/2007	80 724 €
Enfant, vivant ou représenté Ascendants	100 000 €	100 000 €
Petit-enfant	1 594 €	31 865 €
Arrière-Petit- enfant	1 594 €	5 310 €
Frère ou sœur sans condition, vivant ou représenté	15 932 €	15 932 €
Frère ou sœur sous condition[1]	EXONÉRATION pour les successions ouvertes depuis le 22/08/2007	15 932 €
Tout héritier handi-capé (quel que soit le degré de parenté)[2]	159 325 €	159 325 €
Neveu et nièce venant de leur propre chef[3]	7 967 €	7 967 €
Tout héritier ou légataire A défaut d'autre abattement	1 594 €	-

1. Etre célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps et à la double condition d'être infirme ou âgé de plus de 50 ans et ayant vécu avec le défunt pendant les 5 années précédant le décès.

2. Sous conditions de justification par le bénéficiaire que son infirmité l'empêche de se livrer dans les conditions normales de rentabilité à toute activité professionnelle.

3. Légataire ou bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie venant aux droits de leur auteur, renonçant ou prédécédé, frère ou sœur unique du défunt.

Régimes fiscaux propres à certaines donations

Les présents d'usage

Les présents d'usage sont des cadeaux faits à l'occasion de certains événements (mariage, anniversaire, aumônes…) Ils échappent aux droits de donation. La notion de présent d'usage a un caractère subjectif et doit être appréciée en fonction de l'état de fortune du donateur.

Les dons manuels

Les dons manuels sont des donations qui ne sont pas constatées par acte notarié. Ils sont taxables au plus tard au décès du donateur et au plus tôt sur déclaration spontanée, reconnaissance judiciaire ou contrôle fiscal. Ils constituent des donations simples et sont donc présumés rapportables lors du décès du donateur selon la valeur du bien au moment du décès.

2. Abattements et exonérations spécifiques

Exonération pour les dons de sommes d'argent

Les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce *(ou par représentation d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce)*, sont exonérés de droits de donation dans la limite de 31 865 € tous les quinze ans pour les dons consentis depuis le 17 août 2012.

Cette exonération s'applique à la double condition :

- que le donateur ait, au jour de la transmission, moins de 80 ans.
- et que le bénéficiaire de la donation soit majeur ou mineur émancipé.

Autres abattements ou exonérations

Il existe d'autres abattements et exonérations spécifiques sous conditions (biens ruraux et forestiers, entreprises, monuments historiques, etc.).

3. Tarifs des droits de mutation

Entre conjoints ou entre partenaires pacsés
Pour les successions : exonération totale

Pour les donations

TAUX	PART NETTE TAXABLE	RETRANCHER
5 %	Inférieure à 8 072 €	0 €
10 %	De 8 072 à 15 932 €	404 €
15 %	De 15 932 à 31 865 €	1 200 €
20 %	De 31 865 à 552 324 €	2 793 €
30 %	De 552 324 à 902 838 €	58 026 €
40 %	De 902 838 à 1 805 677 €	148 310 €
45 %	Supérieure à 1 805 677 €	238 594 €

En ligne directe (ascendants, descendants)
Pour les successions et donations

TAUX	PART NETTE TAXABLE	RETRANCHER
5 %	Inférieure à 8 072 €	0 €
10 %	De 8 072 à 12 109 €	404 €
15 %	De 12 109 à 15 932 €	1 009 €
20 %	De 15 932 à 552 324 €	1 806 €
30 %	De 552 324 à 902 838 €	57 038 €
40 %	De 902 838 à 1 805 677€	147 322 €
45 %	Supérieure à 1 805 677 €	237 606 €

Entre frères et sœurs
Pour les successions et donations

TAUX	PART NETTE TAXABLE	RETRANCHER
35 %	Inférieure à 24 430 €	0 €
45 %	Supérieure à 24 430 €	2 443 €

Entre parents jusqu'au 4e degré (oncles, tantes, neveux, nièces...)
Pour les successions et donations

TAUX	PART NETTE TAXABLE	RETRANCHER
55 %	Sur la part nette taxable	0 €

Entre parents au-delà du 4e degré et entre non parents
Pour les successions et donations

TAUX	PART NETTE TAXABLE	RETRANCHER
60 %	Sur la part nette taxable	0 €

4. Réductions des droits de mutation

Réduction spécifique aux donations d'entreprises

Les donations en pleine propriété d'entreprises individuelles ou de parts ou actions de sociétés dans le cadre d'un engagement collectif de conservation bénéficient, sous conditions, d'une réduction de droits de 50 %, si le donateur est âgé de moins de 70 ans.

5. Paiement des droits

En principe, la déclaration de succession doit être établie et déposée au Centre des impôts dans les 6 mois du décès, accompagnée du paiement des droits.
Sous certaines conditions, les droits de succession peuvent donner lieu à paiement différé ou fractionné.
Pour les demandes de crédit formulées à compter du 1er janvier 2023, le taux d'intérêt applicable est fixé à 1,7 %. Certaines transmissions d'entreprises bénéficient d'un taux réduit à 0,5 %.

CONTRATS D'ASSURANCE-VIE

Le contrat d'assurance-vie est un contrat par lequel un assureur s'engage en contrepartie du paiement d'une ou plusieurs primes, à verser une rente ou un capital à une personne désignée bénéficiaire en cas de décès du souscripteur ou à une date déterminée en cas de vie.

Désignation du bénéficiaire en cas de décès.

Le souscripteur peut changer de bénéficiaire en cours de contrat. Cette faculté disparaît si le bénéficiaire a déclaré accepter le bénéfice du contrat et que le souscripteur a lui-même donné son consentement à cette acceptation. Cette acceptation du bénéficiaire prive le souscripteur du droit de racheter librement son contrat.

Tableau schématique de l'imposition à l'IR des produits d'un contrat d'assurance-vie perçus à compter du 01/01/2018 (hors prélèvements sociaux)

REVENUS AFFERENTS A DES PRIMES VERSEES AVANT LE 27/09/2017

N	OU	N+1

	Option pour le Prélèvement forfaitaire libératoire (opéré à la source par l'assureur)	Barème progressif de l'IR
Contrat < 4 ans	35 %	
Contrat ≥ 4 et < 8 ans	15 %	
Contrat ≥ 8 ans [1]	7,5 %	

REVENUS AFFERENTS A DES PRIMES VERSEES A COMPTER DU 27/09/2017

N	ET	N+1

	Prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (opéré à la source par l'assureur)	Prélèvement forfaitaire unique (PFU) (imputation du PFO opéré l'année N) OU		Option globale pour le barème progressif de l'IR (imputation du PFO opéré l'année N)
		Encours ≤ 150 000 €	Encours > 150 000 €	
Contrat < 8 ans	12,8 %	12,8 %		
Contrat ≥ 8 ans[1]	7,5 %	7,5 %	7,5 % au prorata de l'encours ne dépassant pas ce seuil et 12,8 % au-delà	

(1) Existence d'un abattement de 4.600 € pour une personne seule ou 9.200 € pour les couples soumis à imposition commune.

Les produits issus des primes versées à compter du 10 octobre 2019 sur les bons ou contrats de capitalisation ou d'assurance-vie souscrits avant le 1er janvier 1983 deviennent imposables en cas de rachat ou de dénouement intervenant à compter du 1er janvier 2020.

Les produits des contrats d'assurance-vie sont en principe soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, même s'ils sont exonérés d'impôt sur le revenu.

Fiscalité applicable aux capitaux décès

Le sort fiscal du capital versé aux bénéficiaires est différent selon la date de souscription du contrat et la date de versement des capitaux.

Date de souscription du contrat d'assurance-vie	Versements	Primes versées jusqu'au 13/10/1998	Primes versées après le 13/10/1998	Abattements
Avant le 20/11/1991	Age lors des versements indifférent	Pas de taxation	Prélèvement (après abattement) : - 20 % sur la fraction de la part taxable jusqu'à 700 000 € - 31,25 % au-delà	152 500 € par bénéficiaire
A compter du 20/11/1991	Versements effectués avant 70 ans	Pas de taxation	Abattement supplémentaire de 20 % pour les contrats « vie-génération » (à compter du 01/07/2014)	152 500 € par bénéficiaire
	Versements effectués après 70 ans	Droits de succession		30 500 € abattement global quel que soit le nombre de contrats et de bénéficiaires

Depuis le 22/08/2007, le conjoint survivant et le partenaire de pacs du défunt sont exonérés de prélèvements sur les capitaux d'assurance-vie.

Démembrement

En cas de démembrement de la clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie, le nu-propriétaire et l'usufruitier sont considérés comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant sur les sommes, rentes ou valeurs versées déterminé selon le barème usufruit/nue-propriété.

Barème usufruit/nue-propriété

	VALEUR DE	
Age de l'usufruitier	Usufruit	Nue-propriété
- 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 %
+ de 91 ans	10 %	90 %

OUVERTURE D'UN DOSSIER DE SUCCESSION

Liste des documents à remettre au notaire

Etat civil

Pièces à fournir obligatoirement pour tous les dossiers

- Extrait de l'acte de décès (à demander à la Mairie du lieu de décès)
- Livret de famille de la personne décédée
- Etat civil des héritiers

Documents à fournir si le défunt était concerné

- Contrat de mariage de la personne décédée
- Convention de PACS
- Copie du jugement ou de la convention de divorce
- Copie authentique de la donation entre époux
- Original du testament laissé par le défunt

Patrimoine

Pièces à fournir obligatoirement pour tous les dossiers

- Adresses des banques et numéros du ou des comptes bancaires ou livrets d'épargne, au nom du défunt et de son conjoint (un RIB est suffisant)
- Liste des actions ou titres placés hors des établissements ci-dessus
- Adresse des caisses de retraite et numéros des pensions. Si le défunt n'était pas retraité, fournir l'adresse de son employeur et copie de son dernier bulletin de salaire.
- Carte grise du ou des véhicules automobiles
- Liste des biens recueillis par succession ou donation, par le défunt et par son conjoint
- Autres actifs (par exemple : parts de SCI, mobilier de valeur, bâteau, etc…)
- Dernière déclaration d'impôt sur le revenu (avec justificatifs) et dernier avis d'imposition
- Dernière déclaration d'IFI et dernier avis d'imposition (si le défunt était assujetti)
- Dernier avis de taxe d'habitation (s'il y a lieu)
- Passifs divers (sommes dues au jour du décès)

Si le défunt était propriétaire de biens immobiliers (maison, appartement, terres ou terrains) fournir également :

- Titres de propriété des immeubles
- Règlement de copropriété, cahier des charges et règlement du lotissement
- Contrats de location
- Derniers avis d'impôts fonciers

Donations faites aux héritiers

- Copie des donations faites par le défunt et/ou son conjoint

Contrats d'assurance-vie

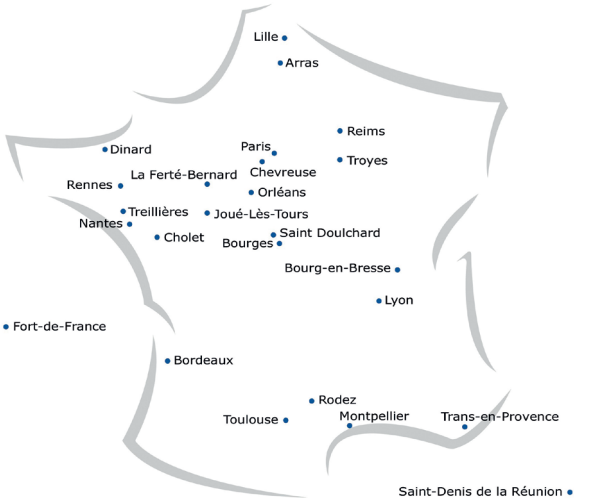
- Contrat d'assurance-vie (fournir la liste des contrats – dernier relevé par exemple)

GROUPE **MONASSIER**
Réseau Notarial

Avec **le Groupe Monassier,** les particuliers comme les entreprises peuvent compter sur **un accompagnement juridique et fiscal complet dans tous les domaines du droit.**

Premier réseau notarial de France, le Groupe Monassier réunit aujourd'hui **28 études notariales** sur l'ensemble du territoire national, en métropole et outre-mer. Soit la force unique d'une équipe de **plus de 200 notaires et 750 collaborateurs.**

Il s'appuie en outre sur un réseau de partenaires étrangers.



- Allemagne
- Dubaï
- Espagne
- Etats-Unis
- Hong-Kong
- Israël
- Madagascar
- Royaume-Uni
- Sénégal
- Suisse
- Togo

Secrétariat général
63 avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 PARIS
Tél. +33 (0)1 42 65 39 36 - Fax +33 (0)1 42 65 39 33
Info@groupe.monassier.com

www.groupemonassier.com

Mise en page - **A&S** Design - 06 61 20 08 24