

Dernière mise à jour le 11 septembre 2017

Les droits de mutation à titre onéreux et gratuit.

[Les droits de mutations à titre gratuit](#) [Le barème des droits de mutations à titre gratuit](#) [Le barème applicable concerne à la fois les donations et les successions. ...](#)

Sommaire

- Les droits de mutations à titre gratuit
- Le barème des droits de mutations à titre gratuit
- Les abattements
- Les exonérations et abattements
- Les droits démembés
- Les droits de mutation à titre onéreux
- Les cessions d'immeubles
- Les cessions d'actions et de parts sociales
- Les cessions de fonds de commerce

Les droits de mutations à titre gratuit

Le barème des droits de mutations à titre gratuit

Le barème applicable concerne à la fois les donations et les successions. Il dépend du lien de parenté entre le donateur ou le défunt et le donataire ou l'héritier.

Ce barème s'applique sur l'actif transmis, après déduction du passif (emprunts...) et des abattements prévus par la loi.

Ligne directe et entre époux ou partenaires d'un PACS (entre époux ou partenaires d'un PACS, seules les donations sont imposables):

Actif imposable	Taux
Tranche inférieure à 8.072 euros	5,00%
Tranche comprise entre 8.073 et 12.109 euros	10,00%
Tranche comprise entre 12.110 et 15.932 euros	15%
Tranche comprise entre 15.933 et 552.324 euros	20,00%
Tranche comprise entre 552.325 et 902.838 euros	30,00%
Tranche comprise entre 902.839 et 1.805.677 euros	40,00%
Tranche supérieure à 1.805.677 euros	45,00%

Ce barème est progressif. Ainsi, seule la part de l'actif comprise dans une tranche déterminée est imposée au taux correspondant.

Exemple : un fils est imposé aux droits de donation sur un actif d'un million d'euros (après application de l'abattement de 100.000 euros). Le montant des droits dus sera de: $8072 \times 5\% + (12.109 - 8.072) \times 15\% + (552.324 - 15.933) \times 20\% + (902.838 - 552.324) \times 30\% + (1.000.000 - 902.838) \times 40\% = 403,6 + 605,55 + 107.278 + 105.154 + 38.864 = 252\ 304$ euros.

Entre frères et sœurs:

Actif imposable	Taux applicable
Tranche inférieure à 24.430 €	35,00%
Tranche supérieure à 24.430 €	45,00%

Entre parents jusqu'au 4ème degré inclus (ligne collatéral), le taux applicable est de 55%. Il est de 60% dans les autres hypothèses (donation ou succession bénéficiant à un tiers par exemple).

Les abattements

Des abattements viennent en déduction de l'actif brut et réduisent l'imposition pesant sur les donataires ou les héritiers.

Leur montant dépend du lien de parenté:

- 100.000 euros en ligne directe,
- 31.865 euros pour les petits enfants.
- 80.724 euros entre conjoints ou partenaires d'un PACS
- 15.932 euros entre frères et sœurs,
- 7.967 euros entre neveux et nièces,
- 1.594 euros dans les autres hypothèses,
- 159.325 euros pour un enfant handicapé.

En outre, un abattement spécifique de 31.865 € s'applique aux dons familiaux de sommes d'argent (dons manuels). Pour cela, le donateur doit avoir moins 80 ans et le donataire doit être majeur.

Ces abattements s'appliquent à la quote-part revenant à chaque héritier ou donataire.

Exemple : Un parent décide de donner 600.000 euros à ses 4 enfants. Chaque enfant recevra une quote-part de 150.000 euros et sera imposé sur 50.000 euros.

Du fait du système du rapport fiscal, les donations effectuées lors des 15 précédentes années viennent réduire ces abattements.

Exemple : un père donne 300.000 euros à sa fille et décède 10 ans après. L'abattement de 100.000 euros ayant été utilisé durant la donation et le délai de 15 ans n'étant pas écoulé au jour du décès, l'héritière sera imposée sur la totalité de la quote-part de l'actif successoral lui revenant.

Les exonérations et abattements

Il existe des exonérations partielles ou totales concernant certaines transmissions.

Ainsi, les transmissions de parts ou d'actions visées par un engagement de conservation bénéficient d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit pour les trois quarts de leur valeur lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de 2 ans est formulé par les associés ou actionnaires, portant sur 20% des droits de vote ou des droits financiers dans les sociétés cotées et 34% dans les sociétés non cotées,
- l'un des signataires de l'engagement (pas toujours le même) exerce une fonction de dirigeant dans la société pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les 3 années suivant la date de la transmission,
- un engagement individuel de 4 ans doit être respecté, après l'engagement collectif, par les héritiers, donataires ou légataires.

Une exonération de 75% concerne également les transmissions d'entreprises individuelles si les héritiers, donataires ou légataires prennent l'engagement de conserver l'ensemble des biens durant 4 ans à partir de la transmission et si l'un des héritiers, donataires ou légataires poursuit l'activité durant au moins 3 ans.

En outre, un abattement de 300.000 euros s'applique aux donations d'entreprises faites au profit de salariés en CDI, si ceux-ci poursuivent l'activité durant 5 ans.

Les droits démembres

En cas de démembrement de propriété (partage de la propriété entre un usufruitier et un nu propriétaire), les droits de mutation sont déterminés en fonction du barème suivant, prévu à l'article 669 du code général des impôts:

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nu propriété
Moins de 21 ans révolus	90,00% de la pleine propriété	10,00%
Moins de 31 ans révolus	80,00%	20,00%
Moins de 41 ans révolus	70,00%	30,00%
Moins de 51 ans révolus	60,00%	40,00%
Moins de 61 ans révolus	50,00%	50,00%
Moins de 71 ans révolu	40,00%	60,00%
Moins de 81 ans révolus	30,00%	70,00%
Moins de 91 ans révolus	20,00%	80,00%
Plus de 91 ans révolus	10,00%	90,00%

Exemple :

L'usufruit d'un bien de 250.000 euros est transmise à un donataire de 53 ans. Les droits de mutations seront calculés sur une base de 250.000 x 60%, soit 150.000 euros. Les abattements s'appliqueront éventuellement sur cette somme.

L'extinction de l'usufruit (du fait du décès du donataire) et la reconstitution de la pleine propriété au profit du nu propriétaire n'est pas soumise aux droits de mutation à titre gratuit.

Les droits de mutation à titre onéreux

Ces droits concernent principalement les cessions d'immeubles, de fonds de commerce ou de parts sociales.

Les cessions d'immeubles

Le régime applicable en matière de droits de mutation à titre gratuit est connexe avec celui applicable en matière de TVA.

Ainsi, on trouve:

- un taux normal compris entre 5,09 et 5,8% (suivants les collectivités territoriales),
- un taux réduit de 0,715%,
- un droit fixe de 125 euros.

Lorsque la cession est réalisée par un non assujetti (par exemple un particulier agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine), le taux normal s'applique toujours.

Toutefois, on appliquera le taux réduit lorsque l'acquéreur assujetti prend l'engagement de revendre l'immeuble dans les 5 ans suivant la cession et le droit fixe lorsque celui-ci prend un engagement de construire.

Pour les assujettis, la situation est plus complexe.

Ainsi, les ventes d'immeubles neufs (moins de 5 ans) sont toujours soumises au taux réduit (mais soumises à TVA en contrepartie).

Les ventes de terrains à bâtir (terrain constructible en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme, d'une carte communale ou de l'article L111-1-2 du Code de la construction) sont soumises au taux normal lorsque la TVA a été assise sur la marge ou au taux réduit si elle a pour assiette le prix total.

Toutefois, le droit fixe de 125 euros s'appliquera si l'acquéreur prend l'engagement de construire un immeuble sur le terrain.

Les mutations d'immeubles anciens sont soumises au taux normal, sauf si un engagement de revendre ou de construire a été pris.

Enfin, les cessions de terrains non constructibles (terrains agricoles par exemple) sont soumises au taux normal lorsque la TVA a été assise sur la marge ou au taux réduit si elle a été calculée sur le prix total. Le taux réduit s'appliquera si un engagement de revendre dans les 5 ans a été pris par l'acquéreur.

Les cessions d'actions et de parts sociales

Les cessions d'actions sont soumises un droit de mutation de 0,1% sur la totalité de leur valeur.

Les cessions de parts sociales (parts de SARL) sont soumises au droit de 3% après l'application d'un abattement de 23.000 euros. Cet abattement fait l'objet d'un prorata en fonction de la part de capital transmise.

Exemple : une cession de 100.000 euros porte sur 50% du capital social. Le montant de l'abattement sera de 23.000 x 50% soit 11 500 euros. Le montant des droits à payer sera de (100.000 - 11 500) x 3% soit 2655 euros.

Les cessions de fonds de commerce

On appliquera tout d'abord un abattement de 23.000 euros sur la valeur du fonds de commerce.

Au delà de 23.000 euros, le barème progressif suivant s'appliquera:

Valeur du fonds	Taux applicable
Entre 23.000 et 200.000 €	3,00%
Plus de 200.000 €	5,00%