



## taxes foncières/passif + donation/abattement

Par **VéroniqueF**, le 05/10/2021 à 06:48

Bonjour,

J'ai deux questions :

1/ Suite au décès de mon père, la notaire compte les taxes foncières dans le passif de la succession car cela correspond à des biens propres. Il me semble que ce serait plus logique qu'elles fassent partie du passif de la communauté pour les raisons suivantes :

- non seulement les maisons étaient l'une, l'habitation principale de mon père et sa seconde femme, l'autre leur maison de vacances,
- les revenus comme les charges tombent dans la communauté (qui a bien profité de ces maisons appartenant en propre à mon père),
- et enfin, ma belle-mère a l'usufruit sur ces biens.

Alors, passif de la succession ou de la communauté ?

2/ J'ai bénéficié d'une donation de parts de SCPI il y a moins de 15 ans dont mon père m'a donné la nue-propriété en gardant l'usufruit. Or sur le site des impôts ([https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2705-sd/2021/2705-sd\\_3341.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2705-sd/2021/2705-sd_3341.pdf)), il est dit qu'il y a exonération d'impôt sur la succession pour les biens ayant fait l'objet d'une donation en nue-propriété avec réserve d'usufruit au profit du donateur, ce qui était le cas.

Est-il normal de décompter cette donation de mon abattement de 100.000 euros pour déduire ces parts de SCPI ?

Merci infiniment de votre aide, à défaut d'obtenir celle de la notaire.  
Bien cordialement,

Par **Marck.ESP**, le 05/10/2021 à 09:37

Bonjour

1/ La taxe foncière est due par le propriétaire au 1er janvier de l'année, et bien sûr, seul l'époux propriétaire du bien reçoit la taxe foncière portant sur celui-ci... L'article 1400 du CGI

fait de la taxe foncière une charge du propriétaire.

2/ Toute donation est rapportable civilement (pour sa valeur en pleine propriété) et fiscalement (pour sa valeur de nue-propriété).

Mais l'abattement de 100.000 € ne se retrouve que tous les 15 ans et votre parnty est décédé avant, donc rien d'anormal à ce que la valeur soit réintégrée.

Par **VéroniqueF**, le **07/10/2021** à **06:57**

Merci beaucoup pour ces réponses.

1/ Cependant, la taxe foncière n'est-elle pas une charge du ménage, de la communauté? L'époux qui n'est pas propriétaire de la maison bénéficie d'un logement 'gratuit', de même qu'il bénéficie des revenus locatifs par ex, de biens propres de son conjoint... Les revenus des biens propres comme des salaires tombent dans la communauté, alors pourquoi les taxes foncières des biens propres ne seraient pas dues par la communauté?

2/ Je ne comprends pas du coup, à quoi s'applique l'exonération de droits de succession en cas de donation en nue-propriété, inscrite à la dernière ligne du tableau, page 13 du document des impôts?

Je vous serais très reconnaissante de bien vouloir m'apporter ces précisions... Merci d'avance!

Bien cordialement,

Véronique.

Par **Marck.ESP**, le **07/10/2021** à **10:12**

Je veux bien essayer à nouveau de vous le faire comprendre.

- 1/ <https://www.bories-notaires.fr/le-couple-marie-et-les-impots/#:~>

- 2/ Où lisez vous une telle exonération d'imposition ? Cela n'existe pas en cas de donation de la seule nue propriété et je ne vois rien de tel dans le N° 2705-NOT-SD.

L'avantage est que les droits ne sont calculés que sur une partie de la valeur du bien (la nue-propriété)...

Par exemple si votre père avant 65 ans, la valeur de l'usufruit étant de 40%, seuls 60% on été retenus en nue-propriété.

Et vous ne repayez rien à la succession, ce qui est dit par le N° 2705-NOT-SD !

Par **VéroniqueF**, le **07/10/2021** à **10:54**

Merci infiniment.

Pour la taxe foncière, j'ai compris que cette taxe n'était pas considérée comme une dette ménagère, ce qui explique qu'elle soit imputable au passif de la succession et non de la communauté.

Quand à la donation en nue-propiété, je me suis peut-être mal expliquée sur ma situation: la donation a été faite en nue-propiété du vivant de mon père qui en a gardé l'usufruit, il y a moins de 15 ans, et je n'ai pas payé d'impôt dessus. Maintenant qu'il est décédé, les parts me reviennent en pleine propriété.

Je lis en bas de la page 13 de la 2705, dans la colonne *Biens exonérés*: "Les biens ayant fait l'objet d'une donation en nue-propiété, s'il y a réserve d'usufruit au profit du donateur."  
Dans la colonne d'à côté intitulée *Montant de l'exonération*, il est écrit: "Totale car l'usufruit s'éteint avec le décès du donateur."

J'en ai déduit, peut-être avec trop d'espoir, que cette donation était concernée par cette exonération. Me confirmez-vous effectivement que ce n'est pas le cas?

Merci encore et très bonne journée

Par **Marck.ESP**, le **07/10/2021** à **12:43**

Au contraire, je vous confirme que c'est le cas...

Par **VéroniqueF**, le **07/10/2021** à **12:48**

Merci beauoup!

Et j'apprécie aussi la rapidité de vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le **07/10/2021** à **14:16**

Bonne suite