



La donation partage (Conjonctive)

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PREMIERE PARTIE

L'AN DEUX MIL DIX
Le 12 FEVRIER

Maître LASARTE, Notaire à VUVES, 10 rue de la SOURCE, soussigné,
A reçu le présent acte authentique, contenant **DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE**.

A la requête des personnes ci-après identifiées.

PARTIES A L'ACTE

Monsieur Pierre NALDO, et Madame Marie DUBOIS, son épouse, tous deux retraités, demeurant ensemble à HONO, 70 bis Rue des Nus.

Dénommés dans le présent acte "LES DONATEURS".

D'UNE PART

1°) Monsieur Philippe NALDO,

2°) Madame Cécile NALDO

Dénommés dans le présent acte tantôt "LE DONATAIRE" tantôt "LES DONATAIRES"

D'AUTRE PART

DONATION

Les DONATEURS ont, par ces présentes, fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux DONATAIRES copartageants, leurs seuls présomptifs héritiers, DONATAIRES par égales parts, de la nue-propiété des biens ci-après désignés.

MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

Ville de LIERS

70 Rue des Dunes

Une maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-jardin : garage, chaufferie, cave, douche, deux pièces,

Au rez-de-chaussée surélevé : cuisine, salle à manger, trois chambres, bureau, salle de bains
WC,

A l'étage : une pièce mansardée et grenier.

Jardin autour.

Le tout cadastré section EI, numéro 581, pour une contenance de 21 ares 16 centiares.

Évaluée en pleine propriété à la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (290.000,00 €).

DROITS DES DONATAIRES COPARTAGEANTS

Chacun des DONATAIRES copartageants a droit à la moitié de la masse à partager, soit la somme de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000,00 €).

PARTAGE

Du consentement de toutes les parties, le partage des biens compris dans la masse ci-dessus établie a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux copartageants de la manière suivante :

PREMIER LOT

Attribué à Monsieur Philippe BALDO

Le PREMIER LOT attribué à Monsieur Philippe BALDO est composé de :
La moitié indivise en nue-propiété de l'immeuble ci-dessus désigné, pour son évaluation en pleine propriété de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000,00 €).
Ce lot remplit son attributaire de ses droits.

DEUXIÈME LOT

Attribué à Madame Cécile BALDO

Le DEUXIÈME LOT attribué à Madame Cécile BALDO est composé de :
La moitié indivise en nue-propiété de l'immeuble ci-dessus désigné, pour son évaluation en pleine propriété de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000,00 €).
Ce lot remplit son attributaire de ses droits.

ACCEPTATION DE LA DONATION PARTAGE

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par les DONATEUR et DONATAIRE ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

RESERVE D'USUFRUIT

Les DONATEURS se font réciproquement donation éventuelle, ce que chacun accepte expressément, de l'usufruit ainsi réservé, afin qu'au décès du prémourant cet usufruit soit entièrement réversible sur la tête et au profit du survivant qui continuera d'en jouir dans les mêmes conditions.

MODALITES D'EXERCICE DE L'USUFRUIT

LES DONATEURS usufruitiers jouiront de l'usufruit réservé en "bon père de famille" et aux charges de droit, excepté celles de fournir caution et de faire dresser état des immeubles.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- Que les biens donnés et partagés compris dans la présente donation-partage sont évalués à 290.000,00 €.
- Qu'elles requièrent l'application des abattements prévus en matière de donation entre vifs en fonction du lien de parenté existant entre le DONATEUR et le DONATAIRE, indiqué au présent acte.
A cet effet, le DONATEUR déclare :
- Qu'en application de l'article 784 du Code général des impôts, il n'a consenti avant ce jour aucune donation au DONATAIRE à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit dans les six dernières années
- Et qu'il est âgé, Monsieur BALDO de 74 ans et Madame BALDO de 68 ans, au jour de la présente donation.

Une taxe de publicité foncière au taux de 0,60%, majorée du droit d'état et des frais d'assiette, sera, en outre, perçue sur la valeur des immeubles donnés au présent acte, en application de l'article 791 dudit code.

CALCUL DES DROITS - BIENS DONNES - BIENS PARTAGES - Taxe de PUBLICITE FONCIERE

I.- Droits de mutation1°) Droits dus par Monsieur Philippe BALDO :a) Sur la donation par Monsieur Pierre BALDO :

Valeur en pleine propriété des biens donnés et partagés	145 000,00 €
Dont la moitié est donnée par Monsieur BALDO	½
Est de	72 500,00 €
Sous déduction de l'usufruit réservé, estimé à 30%, compte tenu de son âge (74 ans), ci	- 21 750,00 €
Reste	50 750,00 €
Abattement en ligne directe	156 974,00 €
Taxable	00,00 €

b) Sur la donation par Madame Marie BALDO :

Valeur en pleine propriété des biens donnés et partagés	145 000,00 €
Dont la moitié est donnée par Madame BALDO	½
Est de	72 500,00 €
Sous déduction de l'usufruit réservé, estimé à 40%, compte tenu de son âge (68 ans), ci	- 29 000,00 €
Reste	43 500,00 €
Abattement en ligne directe	- 156 974,00 €
Taxable	00,00 €
Droits	néant

2°) Droits dus par Madame Cécile BALDO :a) Sur la donation par Monsieur Pierre BALDO :

Valeur en pleine propriété des biens donnés et partagés	145 000,00 €
Dont la moitié est donnée par Monsieur BALDO	½
Est de	72 500,00 €
Sous déduction de l'usufruit réservé, estimé à 30%, compte tenu de son âge (74 ans), ci	- 21 750,00 €
Reste	50 750,00 €
Abattement en ligne directe	156 974,00 €
Taxable	00,00 €

b) Sur la donation par Madame Marie BALDO :

Valeur en pleine propriété des biens donnés et partagés	145 000,00 €
Dont la moitié est donnée par Madame BALDO	½
Est de	72 500,00 €
Sous déduction de l'usufruit réservé, estimé à 40%, compte tenu de son âge (68 ans), ci	- 29 000,00 €
Reste	43 500,00 €
Abattement en ligne directe	- 156 974,00 €
Taxable	00,00 €
Droits	néant

II.- Taxe de Publicité Foncière

188.500,00 * 0,60% = 1 131,00 €

188.500,00 * 0,10% = 189,00 €

1.131,00 * 2,50% = 28,00 €

Soit un total de : **1 348,00 €**

DONT ACTE sur douze pages.**SOLUTION PROPOSEE**

Libellé	Base ou Quantité	Unité de valeur (1)	Prix unitaire	Etude	Débours (2)	Trésor public
Emoluments fixes :						
Art 29 Fixe - Clause de réversibilité	*	1	7,00	5,11	35,77	
Emoluments proportionnels :						
TI_43B Donation Partage par Mme	*	145 000,00			2 668,75	
TI_43B Donation Partage par Mr	*	145 000,00			2 668,75	
Emoluments de formalités :						
TII_01 Acte de l'état civil	**	1	3,00	5,11	15,33	
TII_05 Cadastre	**	1	3,00	5,11	15,33	
TII_06 Copies authentiques	**	12	0,30	5,11	18,40	
TII_06 Copies hypothécaires	**	12	0,30	5,11	18,40	
TII_06 Copies numérisée	**	12	0,05	5,11	3,07	
TII_11 Extrait d'acte	**	1	5,00	5,11	25,55	
TII_22 Publicité Foncière	**	1	5,00	5,11	25,55	
TII_22 Publicité Foncière Etat HF et SF	**	2	1,00	5,11	10,22	
Hypothèques :						
Frais d'envoi -						2,00
Salaire conservateur sur la nue propriété		188 500,00				189,00
Salaire conservateur sur usufruit le plus fort 58.000 €		58 000,00				58,00
Taxe Publicité Foncière sur la nue propriété		188 500,00				1 348,00
				5 505,11		1 597,00
				Dont soumis à TVA	5 505,11	
Montant non soumis à TVA	1 597,00 E			Montant total	7 570,06 E	
Montant soumis à TVA	5 505,12 E			Soit en Francs	49 656,34 F	
Montant TVA à 8,50%	467,94 E					

Ce support a été conçu à l'origine pour nos amis Réunionnais. (Session de taxe Chambre des Notaires de SAINT DENIS DE LA REUNION en mars 2010). Différences avec la métropole : le taux de TVA 8,50 % au lieu de 19,60 % et les émoluments et honoraires multipliés par 1,4 (l'UV également 5,11 au lieu de 3,65). **Le principe de la taxe reste identique, la perception des taxes du trésor également.** La Société France Auxilium Formations tient à avertir les personnes ayant téléchargé cette fiche, que les énoncés et actes servant de support aux fiches mises gratuitement en ligne, ne sont en aucun cas tirés de faits réels et que de ce fait, si une personne ou un groupe de personnes venaient à s'identifier à un ou plusieurs thèmes issus de ces fiches, cela ne seraient que pure coïncidence. La Société France Auxilium Formations tient à préciser que les solutions aux exemples de taxes mises en ligne, ne sont qu'une suggestion réaliste pouvant servir de support, mais qu'en aucun cas ces solutions ne sauraient remplacer l'analyse d'un acte et la connaissance du tarif des notaires au fin d'une juste taxation.

Ces supports sont entièrement distribuables.

Ce qu'il faut retenir :

L'émolument est celui du Tableau I, n°43bis

L'assiette de cet émolument est la pleine propriété du bien (y compris en cas de réserve d'usufruit). En cas de donation conjointe les émoluments sont à calculer sur la valeur totale des biens donnés par chacun des donateurs. (*Retour à la base*)

La clause de réversibilité de l'usufruit s'analyse en une donation à terme de biens présents (convention indépendante) est donne lieu à un émolument fixe (Article 29 du tarif)

La donation partage est obligatoirement soumise à la formalité de l'enregistrement : (*Droits de mutation à titre gratuit*)

Dans cet exemple l'acte sera déposé à l'enregistrement, mais aucun droit ne sera à verser.

L'acte est soumis à la TPF (taxe de publicité foncière au taux de 0.715%) sur la valeur de la nue-propriété puisqu'il y a une réserve d'usufruit.

Si l'acte concerne plusieurs biens intéressant plusieurs Conservations, la taxe est perçue par chaque Conservation sur la valeur des biens situés dans son ressort. (LACROIX n° 285)

Idem pour le salaire

Deux salaires seront perçus par le bureau des hypothèques :

0.10% sur la nue-propriété

0.10% sur la plus élevée des valeurs des usufruits réversibles.

Impact sur le retour à la base

Dans notre exemple :

Emoluments perçus avec retour à la base 2 x 2.668,75 € soit 5.337,50 €

Emoluments perçus sans retour à la base 1 x 4.762,19 €

Différence d'émoluments perçus = 575,31 €