

La Newsletter



DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT

Le paiement différé ou fractionné est-il encore utile aujourd'hui ?

STEPHANE PILLEYRE

Newsletter n°19 559 du 11 JANVIER 2019

EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM

38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire

jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : www.jacquesduhem.com

Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne

DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT

Le paiement différé ou fractionné est-il encore utile aujourd'hui ?

La publication récente du taux d'intérêt légal pour le paiement différé ou fractionné nous amène à nous interroger sur cette solution financière qui permet de retarder ou d'étaler le paiement des droits de succession. Le taux applicable en 2019 s'établit à 1,40%. Ce taux d'apparence faible est-il toutefois aussi intéressant que l'on pourrait le croire... ?

I. Une nouvelle méthode de calcul du taux depuis le 1^{er} janvier 2015

A. Avant le 1^{er} janvier 2015

Jusqu'au 31 décembre 2014, le taux appliqué en cas de paiement différé ou fractionné était le taux légal défini comme la moyenne arithmétique des 12 dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariels des adjudications de bons du Trésor à 13 semaines (TMB). Ce taux était alors Il est alors arrondi à la première décimale.

L'historique de ce taux légal depuis 2010 est le suivant :

| Référence | Déc. 2011 | Déc. 2012 | Déc. 2013 | Déc. 2014 | Déc. 2015 | Déc. 2016 | Déc. 2017 | Déc. 2018 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Année d'application | 2012 | 2013 | 2014 | - | - | - | - | - |
| Taux réel | 0,30% | -0,03% | 0,12% | -0,01% | -0,29% | -0,72% | -0,81% | -0,69% |
| Taux arrondi | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -0,3% | -0,7% | -0,8% | -0,7% |

Le maintien du taux légal aurait conduit à bénéficier d'un taux négatif. L'État aurait dû verser des intérêts semestriels aux contribuables bénéficiaires du paiement différé ou fractionné !

B. Depuis le 1^{er} janvier 2015

Pour toute demande de paiement différé ou fractionné réalisée depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux applicable a été modifié par le décret n° 2014-1565 du 22 décembre 2014 pris pour l'application de l'article 1717 du code général des impôts relatif au paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière.

Désormais, le taux défini à l'article 401 de l'annexe III du CGI est égal au « *taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit pour des prêts à taux fixe aux particuliers entrant dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-36 du code de la consommation, au cours du quatrième trimestre de l'année précédant celle de la demande de paiement fractionné ou différé, réduit d'un tiers* »

| Référence | Déc. 2011 | Déc. 2012 | Déc. 2013 | Déc. 2014 | Déc. 2015 | Déc. 2016 | Déc. 2017 | Déc. 2018 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Année d'application | - | - | - | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Taux réel | - | - | - | 2,28% | 1,98% | 1,68% | 1,55% | 1,41% |
| Taux arrondi | - | - | - | 2,2% | 1,9% | 1,6% | 1,5% | 1,4% |



En 2019, il existe donc 2,1 points d'écart entre le taux en vigueur selon les nouvelles règles de détermination et le taux légal que l'on avait pu connaître avant 2015.

II. Le paiement différé pour les héritages en nue-propiété

A. Champ d'application

Recevoir un héritage en nue-propiété présente l'avantage d'être un droit de pleine propriété en sommeil, mais a l'inconvénient d'être peu liquide et non frugifère. Le nu propriétaire se retrouve donc à devoir s'acquitter de droits de succession sans disposer de liquidités suffisantes en contrepartie. Le nu propriétaire peut ainsi être contraint de prélever sur son patrimoine pour s'acquitter des DMTG.

Dans une telle situation, l'héritier en nue-propiété peut demander le paiement différé. Cela consiste à demander un prêt in fine dont la durée est égale à l'espérance de vie de l'usufruitier.

Le crédit de paiement différé prévu par l'article 1717 du CGI s'applique aux droits d'enregistrement exigibles en raison des mutations par décès visés à l'article 397 de l'annexe III au CGI.

Le BOFiP¹ prévoit également son application aux successions pour lesquelles le conjoint survivant a exercé l'option pour les droits viagers prévus par l'article 764 du code civil dans la limite de la fraction des droits correspondant à la valeur imposable de l'immeuble grevé du droit viager d'habitation.

Le BOFiP² étend le champ d'application du paiement différé aux soultes et indemnités résultant des attributions préférentielles et d'une action en réduction.

Dans le cadre d'une attribution préférentielle, le bénéficiaire doit désintéresser ceux qui avaient normalement vocation à participer au partage au titre d'une « soulte ».

Dans le cadre d'une action en réduction, le gratifié doit indemniser les héritiers réservataires à concurrence de la portion excessive de la libéralité.

Le différé de paiement concerne alors la fraction correspondant au montant des soultes ou indemnités payables à terme.

B. Un crédit avec intérêt portant sur les DMTG assis sur la nue-propiété

Le paiement différé (ou fractionné) ne peut porter que sur le principal des droits, à l'exclusion des sommes représentatives de pénalités de retard exigibles à raison du paiement tardif de l'impôt ou de droits ou pénalités exigibles à raison d'insuffisances ou d'omissions (CGI, Ann. III, art. 398)

Dans le cas d'un paiement différé, les intérêts sont calculés, lors de chaque terme annuel, selon le délai écoulé depuis le précédent et sur la totalité des droits différés.

C. Une alternative : un crédit sans intérêts mais portant sur les DMTG assis sur la pleine propriété

Toutefois, dans le cas de mutation par décès comportant dévolution des biens en nue-propiété, le bénéficiaire du paiement différé peut être dispensé du paiement d'intérêts (CGI, Annx.III, art. 404 B, 5ème alinéa), à la condition que les droits de mutation par décès soient assis sur la valeur imposable au jour de l'ouverture de la succession de la pleine propriété des biens.

¹ BOI-ENR-DG-50-20-20 §135

² BOI-ENR-DG-50-20-20 §140 à 180



D. Le terme du différé

Le différé peut être porté au maximum jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois (CGI, Annx.III, art. 404 B) à compter :

- de la date de la réunion de l'usufruit à la nue-propriété ou de la cession totale ou partielle de cette dernière à titre onéreux ou gratuit ;
- du terme du délai imparti à l'attributaire, le légataire ou le donataire pour le paiement des sommes dont il est débiteur envers ses cohéritiers. Il est rappelé que ce délai ne peut excéder ;
- d'un délai de 10 ans s'il s'agit de l'attribution préférentielle d'une exploitation agricole prévue à l'article 832 du code civil ;
- d'un délai de 10 ans depuis le jour de l'ouverture de la succession s'il s'agit d'un don ou d'un legs ayant pour objet un des biens pouvant faire l'objet d'une attribution préférentielle (Code civil, art. 924-3).

Le paiement de la totalité des droits est différé jusqu'au terme accordé à l'héritier attributaire pour se libérer complètement, quelles que soient les modalités de règlements intermédiaires consenties par ses cohéritiers.

E. Application chiffrée

Prenons l'hypothèse d'une demande de paiement différé faite le jeudi 10 janvier 2019.

La succession dévolue en nue propriété est de 1 000 000 €, l'usufruitière âgée de 69 ans. Selon la table de mortalité retenue, l'espérance de vie diffère légèrement :

| Table de mortalité | PM60/64 | TV73/77 | TV88-90 | TF00-02 | TGF05 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Espérance de vie | 13,74 ans | 14,76 ans | 16,97 ans | 18,56 ans | 23,32 ans |

Nous prendrons pour hypothèse l'espérance de vie la plus longue soit 23,32 ans.

Les DMTG calculés sur la nue-propriété sont de 98 194 €³.

Le paiement différé va donc porter sur 98 194 € au taux de 1,40% soit des intérêts annuels de 1 375 €. Ces intérêts sont dus à chaque date anniversaire de l'expiration du délai de souscription de la déclaration de succession.

Les DMTG calculés sur la pleine propriété seraient de 212 962 €⁴.

Le paiement différé peut également porter sur 212 962 € sans aucun intérêt annuel.

Y-a-t-il une solution plus coûteuse que l'autre ? Est-il préférable de payer des intérêts chaque année et acquitter en fin de différé des droits assis sur la nue-propriété ou ne vaut-il mieux pas acquitter d'intérêts et acquitter en fin de différé des droits assis sur la pleine propriété ?

Pour répondre à ces questions, il faut revenir aux fondamentaux mathématiques de l'actualisation des flux ou « cash-flow » que tout adepte de l'usufruit économique se doit de maîtriser.

³ 1 000 000 € x 60% (éval. fiscale de la NP) = 600 000 € - 100 000 € (abattement parent/enfant) = 500 000 € x 20% - 1 806 € = 98 194 €

⁴ 1 000 000 € - 100 000 € (abattement parent/enfant) = 900 000 € x 30% - 57 038 € = 212 962 €



Les flux sont connus, la durée hypothétique également. Nous allons donc effectuer une comparaison des taux d'actualisation pour obtenir un coût immédiat équivalent de 98 194 € qui est le montant des DMTG dus en l'absence de différé :

- Pour que le différé classique (intérêts annuels et DMTG en fin de différé assis sur la nue-propriété) ait un coût actualisé de 98 194 €, le taux actuariel est de 1,283% ;
- Pour que le différé total (pas d'intérêts annuels et DMTG en fin de différé assis sur la pleine propriété) ait un coût actualisé de 98 194 €, le taux actuariel est de 3,278%.

Il apparaît donc que le différé classique dans cette situation est le moins coûteux.

Dans l'hypothèse maintenant, pour laquelle le nu propriétaire dispose des liquidités suffisantes pour payer les droits immédiatement, doit-il demander le différé ?

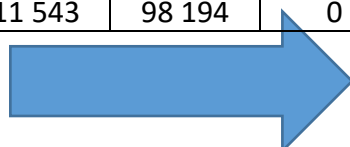
La réponse est simple, le placement est-il en capacité de générer un rendement net de frais d'entrée, de frais de gestion et de fiscalité supérieur à 1,283% ?

En supposant :

- Que les frais d'entrée sont de 1,0%
- Que les frais de gestion sont de 1,5% sur l'en-cours
- Que la fiscalité est celle du rachat en assurance vie soumis au PFU de 12,8% et aux prélèvements sociaux de 17,2% (acquittés tous deux uniquement lors du rachat: absence de fonds euros).

Le rendement brut de l'épargne doit être de 3,45% en moyenne chaque année pendant 23 ans...

| Période | Valo avant rachat | Intérêt accumulés | Rachat brut | dont intérêt | Flat tax | Rachat net | Valo après rachat |
|---------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|----------|------------|-------------------|
| 0 | 97 212 | | | | | | |
| 1 | 99 054 | 1 842 | 1 383 | 26 | 8 | 1 375 | 97 671 |
| 2 | 99 522 | 3 667 | 1 390 | 51 | 15 | 1 375 | 98 132 |
| 3 | 99 991 | 5 475 | 1 398 | 77 | 23 | 1 375 | 98 593 |
| 4 | 100 461 | 7 267 | 1 406 | 102 | 31 | 1 375 | 99 056 |
| 5 | 100 932 | 9 041 | 1 413 | 127 | 38 | 1 375 | 99 519 |
| 6 | 101 405 | 10 801 | 1 420 | 151 | 45 | 1 375 | 99 985 |
| 7 | 101 879 | 12 544 | 1 428 | 176 | 53 | 1 375 | 100 451 |
| 8 | 102 355 | 14 272 | 1 435 | 200 | 60 | 1 375 | 100 920 |
| 9 | 102 832 | 15 984 | 1 442 | 224 | 67 | 1 375 | 101 390 |
| 10 | 103 311 | 17 681 | 1 449 | 248 | 74 | 1 375 | 101 862 |
| 11 | 103 792 | 19 363 | 1 457 | 272 | 82 | 1 375 | 102 335 |
| 12 | 104 275 | 21 031 | 1 464 | 295 | 89 | 1 375 | 102 811 |
| 13 | 104 760 | 22 684 | 1 471 | 318 | 96 | 1 375 | 103 289 |
| 14 | 105 247 | 24 323 | 1 477 | 341 | 102 | 1 375 | 103 770 |
| 15 | 105 736 | 25 948 | 1 484 | 364 | 109 | 1 375 | 104 252 |
| 16 | 106 227 | 27 559 | 1 491 | 387 | 116 | 1 375 | 104 736 |
| 17 | 106 720 | 29 157 | 1 498 | 409 | 123 | 1 375 | 105 222 |
| 18 | 107 216 | 30 741 | 1 504 | 431 | 129 | 1 375 | 105 712 |
| 19 | 107 715 | 32 313 | 1 511 | 453 | 136 | 1 375 | 106 204 |
| 20 | 108 216 | 33 872 | 1 517 | 475 | 142 | 1 375 | 106 699 |
| 21 | 108 720 | 35 419 | 1 524 | 496 | 149 | 1 375 | 107 196 |
| 22 | 109 227 | 36 953 | 1 530 | 518 | 155 | 1 375 | 107 697 |
| 23 | 109 737 | 38 476 | 109 737 | 38 476 | 11 543 | 98 194 | 0 |



III. Le paiement fractionné pour les héritages en partie non liquides

A. Un fractionnement sur 3 ans maximum et sous conditions

Le paiement fractionné concerne toutes les mutations par décès, y compris les libéralités à cause de mort, quelles que soient la qualité des successibles et la nature des biens transmis.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, il n'est plus possible de profiter d'un différé pouvant atteindre 20 versements semestriels (si les DMTG excédaient 20% de la masse taxable nette des abattements pratiqués et lorsque les actifs non liquides représentaient plus de 50% de l'actif héréditaire).

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les droits sont acquittés en plusieurs versements égaux dont le premier a lieu en même temps que le dépôt de la déclaration de succession et le dernier au plus tard un an après l'expiration du délai légal imparti pour souscrire cette déclaration.

Le nombre des versements est égal à trois. L'intervalle entre deux versements ne peut excéder six mois.

Ce délai maximal est porté à trois ans et le nombre des versements est égal à sept lorsque l'actif héréditaire comprend, à concurrence de 50 % au moins, des biens non liquides énumérés au quatrième alinéa de l'article 404 A de l'annexe III au CGI.

Le nombre d'échéances semestrielles est donc de 7 au maximum.

B. Application chiffrée

Prenons un héritage de 1 000 000 € composé à plus de 50% d'actifs non liquides. Les droits sont de 212 962 €. Le paiement fractionné permet d'étaler le règlement sur 7 échéances semestrielles de 30 423 € majorées des intérêts.

L'échéancier est donc le suivant :

| Période | Capital | Intérêt | Échéance |
|---------|----------|---------|----------|
| 0 | 30 423 € | 0 € | 30 423 € |
| M+6 | 30 423 € | 1 278 € | 31 701 € |
| M+12 | 30 423 € | 1 065 € | 31 488 € |
| M+18 | 30 423 € | 852 € | 31 275 € |
| M+24 | 30 423 € | 639 € | 31 062 € |
| M+30 | 30 423 € | 426 € | 30 849 € |
| M+36 | 30 424 € | 213 € | 30 637 € |

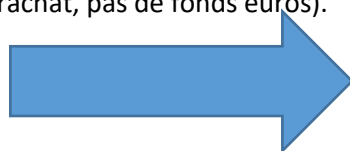
Il n'y a en matière de paiement fractionné d'alternative comme on a pu le voir en matière de différé.

La seule interrogation porte sur l'héritier ou légataire disposant des liquidités pour acquitter les DMTG immédiatement : A t-il intérêt à demander le fractionnement ?

Ici encore, il faut déterminer quel devrait être le rendement brut minimum de l'épargne pour que les deux solutions soient équivalentes.

Sur la base des mêmes hypothèses que précédemment, à savoir :

- Des frais d'entrée de 1,0%
- Des frais de gestion de 1,5% sur l'en-cours
- La fiscalité est celle du rachat en assurance vie soumis au PFU de 12,8% et aux prélèvements sociaux de 17,2% (acquittés tous deux uniquement lors du rachat, pas de fonds euros).



Le rendement brut de l'épargne doit être de 3,60% en moyenne chaque année pendant 3 ans...

| | Valo avant rachat | Intérêt accumulés | Rachat brut | dont intérêt | Flat tax | Rachat net | Valo après rachat |
|-----|-------------------|-------------------|-------------|--------------|----------|------------|-------------------|
| 0 | 180 714 | | | | | | 180714 |
| 0,5 | 183 967 | 3 253 | 31 870 | 564 | 169 | 31 701 | 152 097 |
| 1 | 153 286 | 3 879 | 31 729 | 803 | 241 | 31 488 | 121 557 |
| 1,5 | 123 745 | 5 264 | 31 679 | 1 347 | 404 | 31 275 | 92 066 |
| 2 | 92 786 | 4 636 | 31 535 | 1 576 | 473 | 31 062 | 61 251 |
| 2,5 | 62 354 | 4 163 | 31 480 | 2 102 | 631 | 30 849 | 30 874 |
| 3 | 31 430 | 2 617 | 31 422 | 2 616 | 785 | 30 637 | 8 |

IV. Conclusion

Nous pouvons retenir les points suivants :

Si le contribuable n'a pas les moyens d'acquitter les DMTG, la demande de paiement différé ou fractionné s'impose ;

Le différé partiel (avec intérêts annuels et DMTG calculés sur la nue-propriété) est moins couteux que le différé total (Pas d'intérêt, mais DMTG calculés sur la valeur en plein propriété)

Si le contribuable dispose des moyens pour payer les DMTG, le rendement de l'épargne nécessaire pour compenser est élevé au vu des taux de rendement actuels des fonds euros et des tendances sur les marchés financiers.

TOURNEE 2019 PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE

INSCRIVEZ VOUS VITE !

COMPLET A PARIS LE 22 JANVIER

COMPLET A NANTES LE 31 JANVIER

Nouvelle date à NANTES le 1^{ER} MARS

COMPLET A LYON LE 25 JANVIER

Nouvelle date à LYON le 15 FEVRIER

Nous vous donnons rendez-vous de fin janvier à mi-mars, à Paris (6 dates) ainsi que dans les principales villes de province pour notre formation PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE, animée par JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE.

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)
Un support documentaire complet et des simulateurs Excel à vocation pédagogique seront remis aux participants.



| JANVIER | | FEVRIER | | MARS | |
|---------|-------------------|---------|--------------------------|------|-------------------------------|
| SA | 19 | VE | 1 RENNES | LU | 4 NANTES 1 ^{ER} MARS |
| DI | 20 | SA | 2 | MA | 5 PARIS |
| LU | 21 | DI | 3 | ME | 6 |
| MA | 22 PARIS | LU | 4 | JE | 7 |
| ME | 23 BORDEAUX | MA | 5 PARIS | VE | 8 |
| JE | 24 AIX en P | ME | 6 MONTPELLIER / BIARRITZ | SA | 9 |
| VE | 25 LYON COMPLET | JE | 7 NICE | DI | 10 |
| SA | 26 | VE | 8 | ... | ... |
| DI | 27 | SA | 9 | SA | 16 |
| LU | 28 | DI | 10 CLERMONT FD | DI | 17 |
| MA | 29 PARIS | LU | 11 | LU | 18 |
| ME | 30 LILLE | MA | 12 PARIS | MA | 19 PARIS |
| JE | 31 NANTES COMPLET | ME | 13 TOULOUSE | ... | ... |

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#) LYON 15 FEVRIER

Cette formation a été homologuée par le Conseil National des Barreaux



CYCLES DE FORMATION

GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL



7 X 2 JOURS (100 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)

Animation : JACQUES DUHEM – PIERRE YVES LAGARDE – FREDERIC AUMONT – JEAN PASCAL RICHAUD – YASEMIN BAILLY SELVI.

Le chef d'entreprise et le droit de la famille (JEAN PASCAL RICHAUD)

6/7 Février 2019

Rémunérations et protection sociale du chef d'entreprise (PIERRE YVES LAGARDE)

14/15 Mars 2019

Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise (JACQUES DUHEM)

4/5 Avril 2019

Stratégies liées à l'immobilier d'entreprise (FREDERIC AUMONT)



4/5 Juillet 2019

Fiscalité de la transmission à titre onéreux des PME (JACQUES DUHEM)

18/19 Septembre 2019

Transmissions à titre gratuit des PME et IFI (YASEMIN BAILLY SELVI)

10/11 Octobre 2019

Les sociétés holding (J DUHEM et PY LAGARDE)

14/15 Novembre 2019

[DETAILS ET
INSCRIPTIONS](#)

LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



3 X 2 JOURS (42 heures) PARIS (Espaces Diderot – à 200 mètres de la gare de Lyon)

Animation : JACQUES DUHEM – JEAN PASCAL RICHAUD – STEPHANE PILLEYRE.

Les fondamentaux du droit patrimonial de la famille (JEAN PASCAL RICHAUD)

14/15 MARS 2019

Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale (JACQUES DUHEM)

27 ET 28 MAI 2019

La mise en œuvre du conseil patrimonial (STEPHANE PILLEYRE)

27 ET 28 JUIN 2019

[DETAILS ET
INSCRIPTIONS](#)

