DROIT DE L'ENTREPRISE ET DROIT FISCAL

Cet énoncé comporte 2 pages

Cas No 1 :

Vous avez été mandaté pour établir un acte de donation aux termes duquel Véronique (93 ans) fait donation à son fils Jean-Michel (60 ans) et à sa belle-fille Aline (61 ans) de sa petite villa sise sur la Commune de Vernier à raison d'une part de copropriété de moitié chacun.

Véronique s'est réservé un droit d'usufruit sa vie durant sur cet immeuble.

Elle souhaite que son mari Grégoire (né le 15 août 1939) bénéficie d'un second usufruit viager, primé par le droit d'usufruit inscrit en sa faveur.

Cet acte prévoit notamment que les donataires entreront en jouissance de la villa le jour du décès du dernier bénéficiaire de la servitude d'usufruit.

La sœur de Véronique, Patricia, sans enfants, vous a également mandaté pour faire une donation à son neveu Jean-Michel et à son épouse Aline de 15 actions chacun au Porteur de mille francs chacune de la SOCIETE IMMOBILIERE LA PERLE SA.

Tout en se réservant l'usufruit, elle a dans la même mesure, prévu une réserve d'usufruit en faveur de son époux Laurent (né le 22 juin 1932).

La villa de Vernier est estimée à 1'500'000.- francs et la valeur des 30 actions de la SOCIETE IMMOBILIERE LA PERLE SA est de 600'000.- francs.

Aucune donation n'a été concédée aux donataires au préalable par les donatrices.

Veuillez indiquer les droits d'enregistrement relatifs à ces opérations ainsi que les références légales pour le calcul des droits.

Cas No 2 :

Aux termes d'un acte notarié du 15 janvier 2026 la société immobilière B. SA a transféré de ses actifs cinq immeubles dans la SA JUSTINE dont elle est l'unique actionnaire.

Le notaire demande l'exonération fiscale des droits de mutation.

Au regard de la jurisprudence l'administration fiscale pourra-elle exonérer les droits de mutation et sur quelle base ?

Cas No 3 :

Victor de GALOUZEAU vous indique qu'il a acquis il y a trois mois un bien immobilier en viager.

Il vous soumet l'acte de vente qui prévoit que la vente est consentie et acceptée pour le prix de 950'000.- francs.

Ce montant se décompose comme suit :

250'000.- francs : ce montant correspond au bouquet versé par l'acquéreur pour le compte du vendeur avant la signature, étant précisé qu'il sera reversé au vendeur immédiatement après l'inscription de la vente au registre foncier ;

325'000.- francs : ce montant correspond à la valeur capitalisée du droit d'habitation que le vendeur s'est réservé sa vie durant à teneur de l'acte ;

375'000.- francs : ce montant correspond à la valeur capitalisée de la rente mensuelle viagère que l'acquéreur s'est engagé à verser au vendeur le premier jour de chaque mois.

Victor vous indique qu'il est l'heureux gagnant du tirage de l'EuroMillions d'il y a 3 semaines et qu'il a empoché une somme à 9 chiffres.

Il souhaite se défaire du bien immobilier acquis en viager et vous indique qu'il envisage de le donner à sa nièce Charlotte, ce qui lui permettrait au passage de rembourser une dette de 200'000.- francs contractée envers cette dernière lors de l'achat du bien.

Il vous prie de lui indiquer :

- comment la vente a été taxée par le service de l'enregistrement ;

- comment la donation à sa nièce serait taxée par le service de l'enregistrement ;

- si un montant devait être acquitté au titre de droits d'enregistrement, lequel et par qui.