



Challenge^s Finances privées

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

Contourner les droits de succession

Démembrement de propriété, donation-partage, création d'une société civile... Les solutions pour transmettre un patrimoine financier ou immobilier à moindres frais ne manquent pas. Nos conseils.

Anticipation. C'est le maître mot pour organiser avec succès la transmission de son patrimoine financier ou immobilier. **« Les donations en liquide entre un adulte majeur et un donateur de moins de 80 ans profitent d'un abattement d'un montant maximum de 31 865 euros », rappelle Morgane Mathot, ingénieure patrimoniale à l'Institut du patrimoine.** Une exonération qui s'ajoute à l'abattement de droit commun de 100 000 euros par enfant. Cela permet de léguer 131 865 euros de son vivant, tous les quinze ans, sans frais supplémentaires. A chacun de ses enfants. Il est préférable de passer par le biais d'une donation-partage devant notaire, précise M^e Nathalie Couzigou-Suhas. **« Ainsi, lors du décès, les valeurs inscrites ne seront pas remises en cause. Lorsqu'il s'agit d'une donation simple, les valeurs des biens donnés font l'objet d'une réévaluation au décès du parent. Celui des enfants qui a reçu un bien dont la valeur a plus augmenté que les autres est comptable, vis-à-vis de ses frères et sœurs, de la plus-value prise par ce bien. »**

Mais il y a d'autres moyens de transmettre sans frais. Dont le démembrement de propriété. **« Il s'agit de donner la nue-propriété d'un bien à son successeur tout en conservant l'usufruit, c'est-à-dire la jouissance du bien, rappelle Karl Toussaint, de Netinvestissement, spécialiste en conseil patrimonial. Le donateur continue à vivre dans le logement, mais son héritier est propriétaire**

des murs, il reçoit une propriété dont la valeur taxable est inférieure à la valeur réelle. » La valeur de la nue-propriété dépend de l'âge du donateur. Plus il est jeune, plus elle sera basse et moins la taxation sera forte. **« Attention, en donnant la nue-propriété de sa résidence principale, le donateur n'est plus maître du bien. S'il veut vendre, il faudra l'accord de son héritier. Et le prix de vente sera partagé avec les nus-propriétaires »,** prévient Catherine Costa, directrice du pôle solutions patrimoniales à Natixis Wealth Management.

SCI : en douceur

La société civile immobilière (SCI) semble, elle, adaptée aux propriétaires d'un patrimoine immobilier important. **« En apportant un logement à une SCI, celui-ci devient divisible en parts qui pourront ensuite être données à ses enfants (en profitant de l'abatte-**

Julien Peronneau, 49 ans, dirigeant de plusieurs entreprises.

« J'ai compris que je devais préparer ma succession »



« Je suis père de cinq enfants, dont deux issus d'un premier lit. J'avais ouvert un premier contrat d'assurance-vie avec mon ex-femme pour bénéficiaire. Grâce aux conseils de Netinvestissement, j'ai modifié la clause bénéficiaire au profit de mes deux fils. Par ailleurs,

j'ai optimisé mes donations, en ouvrant trois nouveaux contrats d'assurance-vie (de moins de 152 500 euros pour rentrer dans l'abattement par enfant) pour mes enfants du second lit, avec ma femme actuelle comme bénéficiaire de premier rang. Netinvestissement m'a également aidé

à constituer une SCI à l'IR (impôt sur les revenus) pour y placer ma résidence au Cap-Ferret. J'y ai fait entrer mes enfants en donation en nue-propriété. D'ici à mes 70 ans, elle aura ainsi été entièrement transmise, sans droits de succession, et j'en reste l'usufruitier avec mon épouse. » ■



Comment réduire, voire annuler, les frais de succession

Roger, 65 ans est propriétaire d'un bien immobilier dont la valeur est estimée à 200 000 euros. Il souhaite léguer ce bien à sa fille unique, Julie, tout en faisant en sorte que cette dernière s'acquitte du moins de frais de succession possible. Pour réussir son opération, Roger pourra s'appuyer sur différentes stratégies

STRATÉGIES POSSIBLES	FRAIS À RÉGLER	COMMENTAIRES
Aucune disposition prise	18 194 euros	Les frais de succession se calculent sur l'actif net imposable après abattement de 100 000 euros puisqu'il s'agit d'une transmission entre un parent et un enfant.
En créant une SCI	0 euro	Après une première donation en nue-propriété de la moitié de ses parts, suivie d'une seconde quinze ans plus tard, au décès de Roger, sa fille récupérera la pleine propriété du bien sans frais de succession.
En souscrivant à une assurance-vie dont les cotisations sont versées avant 70 ans	9 500 euros	Prélèvement de 20 % pour la tranche imposable inférieure ou égale à 700 000 euros après abattement de 152 500 euros.
En faisant une donation en démembrement de propriété	2 194 euros	La valeur de la nue-propriété représente 60 % du prix total, soit 120 000 euros. Après application de l'abattement de 100 000 euros, les droits de donation seront calculés sur 20 000 euros seulement.

Sources : notaires, ministère des Finances, Challenges.

ment de 100 000 euros tous les quinze ans), souligne Karl Tous-saint. Si la valeur du bien est de 200 000 euros, en trente ans il aura été entièrement cédé en parts sociales sans frais de succession. » De plus, ajoute Catherine Costa, « l'administration fiscale admet une décote avoisinant les 10 % sur la valeur des parts de SCI transmises puisqu'il s'agit d'un actif moins liquide. Généralement, les parents se réservent l'usufruit pour continuer à utiliser le bien ou en percevoir les revenus. » Il faudra penser à prévoir une cogérance ou à ce que le conjoint survivant devienne gérant successif de la SCI en cas de décès de l'un des membres du couple.

L'idéal est encore de préparer le terrain en créant la SCI avant d'acheter le logement. « Il faut que la SCI ait un capital assez faible et que le couple acquiert un bien à crédit. La propriété, placée en location, remboursera l'emprunt bancaire grâce aux revenus fonciers dégagés, conseille Morgane Mathot. Quelques mois après l'achat du logement, alors que la SCI est très endettée du fait de cette acquisition, les parents pourront commencer à réaliser la donation en nue-propriété des parts sociales. La SCI étant endettée, leur valeur de donation pour calculer les droits de mutation sera faible. Attention, cependant, à ce que l'opération ne soit pas faite

uniquement dans un but fiscal. Elle serait considérée comme un abus de droit par le fisc. » L'administration vient d'ailleurs de renforcer sa vigilance sur ce point.

Assurance-vie : simple

L'assurance-vie est peut-être la méthode la moins complexe pour transmettre une partie de son patrimoine. Les sommes versées à un bénéficiaire via un contrat d'assurance-vie ne font pas, c'est la loi, partie de la succession. En réalité, tout va dépendre de la situation de l'assuré, du type de contrat souscrit et de la date à laquelle il a été signé. Un abattement sur les droits de succession de

152 500 euros s'applique pour tous les contrats dont les primes ont été versées avant le 70^e anniversaire du souscripteur. En cas de somme léguée supérieure à 152 500 euros mais inférieure à 700 000 euros, les bénéficiaires sont soumis à un prélèvement de 20 % sur la part nette taxable, pour toutes les successions ouvertes depuis le 1^{er} janvier 2014, après abattement. Au-delà, le prélèvement passe à 31,25 %.

Viager et tontine : risqués

Restent deux stratégies très périlleuses. D'abord, la vente viagère entre un parent et un enfant. Un acte possible, mais fortement déconseillé par la majorité des professionnels. L'administration fiscale veille à ce que le prix de vente du bien corresponde au prix du marché, puis à ce que le bouquet et la rente viagère soient réellement versés. « Ce genre d'opération fait l'objet d'une surveillance particulière lorsque la vente en viager intervient au profit d'un membre du cercle familial », indique M^e Couzigou-Suhas. Quant à la tontine, elle est très encadrée. Le fonctionnement est simple : le conjoint survivant obtient la pleine propriété d'un bien acquis, une fois que l'autre membre du couple est décédé. Et il échappe aux droits de succession. Hélas, la valeur du bien ne peut dépasser les 76 000 euros au moment du décès. **Ludovic Clerima**

A NE PAS FAIRE

Négliger le risque fiscal

La législation se durcit cette année pour les contribuables optant pour des stratégies visant « principalement » à échapper à l'impôt. Dans le viseur, notamment, la SCI familiale avec transmission aux enfants sans qu'ils contribuent financièrement à son fonctionnement.

A FAIRE

S'y prendre à l'avance

Pour bien transmettre, mieux vaut disposer de temps. Applicables tous les quinze ans, les abattements permettent à un ménage avec deux enfants de donner, sur cette période, deux fois 200 000 euros. Une somme dépassant déjà largement le montant moyen des transmissions en France. Et il reste l'assurance-vie...