



ON SE SIMPLIFIE LA VIE

IMMOBILIER

3 solutions pour le transmettre à moindre coût

La pierre représente deux tiers du patrimoine des seniors ! De la donation classique à la SCI en passant par le démembrement, voici comment faciliter sa transmission dès 55 ans. CAROLINE RACAPÉ

NOS EXPERTS

Frédéric Levassor, responsable des investissements, cabinet Prudentia Patrimoine.

Catherine Costa, directrice solutions patrimoniales, Natixis Wealth Management.

Benjamin Prod'homme, directeur associé d'Inter Invest Immobilier.

Nous arrivons à la retraite et nous aimerions aider nos enfants. Mais notre patrimoine est constitué essentiellement d'immobilier, et nous souhaitons conserver notre épargne financière pour nos vieux jours», racontent Françoise et Jean-Paul, 62 ans. Un cas isolé ? Pas du tout : la pierre constitue en moyenne 60 % du patrimoine des seniors. Alors comment garder ses liquidités pour parer à un coup dur, tout en commençant à profiter des abattements sur les donations, qui se « rechargent » tous les quinze ans ?

1 DONNEZ UN LOGEMENT EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Depuis 2012, un couple peut donner sans impôt jusqu'à 200 000 euros à chacun de ses enfants tous les quinze ans (soit 100 000 par parent et par enfant), contre 318 650 euros tous les dix ans auparavant. Pour en profiter plusieurs fois, mieux vaut donc s'y prendre le plus tôt possible, d'autant que selon la règle du « rappel fiscal », si le donateur décède dans les quinze ans qui suivent la donation, cette

dernière est réintégrée dans la succession pour le calcul des droits). Alors, si vous êtes propriétaire, pourquoi ne pas donner, dès aujourd'hui, un logement à vos enfants ? En pratique, le passage chez le notaire est requis (les émoluments, calculés en fonction d'un barème par tranches selon la valeur du bien, s'élèvent à 1,017 % à compter de 60 000 euros). Pour donner un seul bien à un héritier ou le partager entre plusieurs, une donation classique suffit. « En revanche, pour répartir plusieurs biens entre plusieurs descendants, préférez une "donation-partage" : elle permet d'éviter les bisbilles ultérieures car elle fige la valeur des biens au moment de la donation », conseille Catherine Costa, chez Natixis Wealth Management.

Astuce en plus ? Si vous possédez depuis moins de trente ans un bien sur lequel vous avez réalisé un gain considérable, le donner à vos enfants plutôt que le vendre permet d'éviter les impôts sur la plus-value (on est exonéré d'impôt sur le revenu à compter de vingt-deux ans de détention et de trente ans pour les prélèvements sociaux). Prenez Jacqueline, qui n'a plus



envie d'assumer les charges ni de s'occuper d'un T1 acquis pour 120 000 euros en 2003, aujourd'hui estimé à 200 000 euros. Malgré les 9 000 euros de frais d'acquisition et les 18 000 euros de travaux qu'elle peut ajouter à son prix d'achat*, sa plus-value potentielle taxable demeure tout de même de 53 000 euros : $200\,000 - (120\,000 + 9\,000 + 18\,000)$. Si elle le vendait cette année – pourtant après seize ans de détention –, Jacqueline acquitterait donc encore 10 885 euros d'impôts (dont 7 461 euros de prélèvements sociaux). Comme elle souhaite commencer à transmettre son patrimoine, son notaire lui suggère de donner ce T1 à ses deux enfants (soit l'équivalent de 100 000 euros chacun, sans droits de donation compte tenu de l'abattement). « Si les enfants

© ISTOCK/GETTY IMAGES.

vendent l'appartement peu après, ils ne paieront pas d'impôt sur la plus-value puisque la différence entre le prix de vente et le prix déclaré au jour de la donation sera faible », explique Benjamin Prod'homme, directeur associé d'Inter Invest Immobilier.

► **Le conseil des experts.** « L'économie d'impôt ne doit pas être votre motivation principale. Pour donner en pleine-propriété, vous devez disposer d'un patrimoine immobilier étoffé et d'un matelas financier confortable », met en garde Catherine Costa.



2 ACCORDEZ LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN

Avec un patrimoine moins confortable, même si vous disposez d'une résidence secondaire ou d'un bien locatif, mieux vaut en conserver l'usage ou les loyers. Pensez dans ce cas au «démembrement»: cette technique consiste à séparer la nue-propriété d'un bien (les murs) de son usufruit (le droit de l'habiter ou d'en percevoir les revenus). Intérêt principal? «Accorder la nue-propriété d'un bien à vos enfants offre un gros avantage fiscal. En effet, les droits de donation se calculent sur la seule valeur de la nue-propriété, qui dépend de l'âge du donateur», fait valoir Benjamin Prod'homme (voir le tableau ci-contre). «Plus tard, au décès du donateur, le bénéficiaire de la nue-propriété

Quelle valeur pour la nue-propriété d'un bien ? Barème fiscal de l'usufruit

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (% de la valeur du bien)	Valeur de la nue-propriété (% de la valeur du bien)
Inférieur à 21 ans	90 %	10 %
Inférieur à 31 ans	80 %	20 %
Inférieur à 41 ans	70 %	30 %
Inférieur à 51 ans	60 %	40 %
Inférieur à 61 ans	50 %	50 %
Inférieur à 71 ans	40 %	60 %
Inférieur à 81 ans	30 %	70 %
Inférieur à 91 ans	20 %	80 %
Supérieur à 91 ans	10 %	90 %

L'usufruit temporaire, une aide ponctuelle

L'un de vos enfants a besoin d'un coup de pouce pour ses études, après un divorce ou pour changer d'orientation professionnelle? Vous pouvez lui abandonner pour une période donnée l'usufruit d'un bien, afin qu'il se loge gratuitement ou en perçoive les loyers. Au terme de cette «donation temporaire d'usufruit», vous recouvrirez, sans démarches, la pleine propriété du bien. Côté droits de donation, la valeur de cet usufruit temporaire est estimée à 23 % de celle du bien pour dix ans (soit 23 % pour un à dix ans, 46 % pour onze à vingt ans, etc). Si vous cédez à votre fils l'usufruit d'un studio estimé à 150 000 euros pour huit ans, le fisc considère ainsi que vous lui donnez 34 500 euros (compte tenu de l'abattement de 100 000 euros sur les dons entre parent et enfant, il n'y a aucun droit à payer mais votre abattement est «entamé» d'autant pour les quinze années suivantes). Cette opération se révèle particulièrement intéressante si le bien est loué et que vous souhaitez réduire vos revenus fonciers (c'est votre enfant, a priori moins imposé que vous, qui sera redevable de l'impôt sur les loyers), ou si vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (le bien sort momentanément de votre assiette taxable). Seul bémol? «À l'inverse des autres montages évoqués ici, cette opération ne permet pas de préparer votre succession en douceur: après la période convenue, le bien fait à nouveau partie, en pleine propriété, de votre patrimoine», rappelle Frédéric Levassor, de Prudentia Patrimoine.

reçoit automatiquement l'usufruit, sans frais supplémentaires, et se retrouve pleinement propriétaire.» Côté pratique, il faut l'intervention d'un notaire comme pour une donation en pleine-propriété (coût similaire). Enfin, si vous détenez des parts dans une société civile de placement immobilier (SCPI) ou une société civile immobilière (SCI), sachez que vous pouvez aussi en donner la nue-propriété.

► **Le conseil des experts.** «Ne vous démunissez pas trop. Là encore, la motivation ne doit pas être principalement fiscale et l'opération est déconseillée pour la résidence principale: une fois titulaire du seul usufruit, vous ne pouvez plus vendre le bien, alerte Catherine Costa. Prévoyez aussi dans l'acte de donation une clause de réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant: l'usufruit ne s'éteindra ainsi qu'au décès du second époux.»

3 OCTROYEZ DES PARTS DE SCI

Vous souhaitez commencer à transmettre la maison de famille ou un bien locatif en gardant la main sur sa gestion et en évitant les règles rigides de l'indivision? La société civile immobilière est faite pour vous! En leur donnant progressivement des parts, vous pouvez allouer à



vos enfants le montant que vous souhaitez (soit, par exemple, tous les quinze ans, un montant correspondant exactement à l'abattement sur les donations de 100 000 euros). Ensuite, vous détiendrez le bien en famille mais vous échapperez à toutes les contraintes de l'indivision.

Illustration ? En indivision, même le remplacement du sèche-linge doit être décidé à la majorité des deux tiers (unanimité pour les décisions importantes).

« Dans une SCI, la majorité suffit et, selon ce que prévoient les statuts, le gérant peut opérer seul certains choix. Si vous désirez rester gérant, prévoyez que la révocation n'ait lieu qu'à l'unanimité et conservez au moins quelques parts en pleine-propriété pour demeurer associé », détaille Frédéric Levassor, du cabinet Prudentia Patrimoine. Si le bien est loué, chacun reçoit une portion du loyer au prorata de ses parts (si vous ne donnez que la nue-propriété des parts, vous conservez tout le loyer). Côté fiscalité, pas d'impact : chacun acquitte l'impôt sur le revenu pour les gains qui lui sont distribués et, pour l'éventuel impôt sur la fortune immobilière (IFI), déclare la valeur de sa participation. Derniers avantages ? Les



parts étant considérées comme des titres et non comme de l'immobilier, le recours au notaire n'est pas obligatoire (déclarer un don manuel au centre des impôts suffit). Enfin, si un emprunt demeure à rembourser, l'opération devient financièrement imbattable : pour calculer la valeur des parts transmises (en vue d'éventuels droits de donation), on peut déduire le crédit de la valeur du bien avant de diviser le résultat par le nombre de parts.

► **Le conseil des experts.** « Le plus simple reste d'acheter dès le départ le bien en SCI. Sinon, il faut commencer par constituer une SCI (prévoir de 1 000 à 3 000 euros de frais pour les formalités et la rédaction des statuts) puis lui "apporter" le bien que vous voulez transmettre », explique Frédéric Levassor. Attention, cet apport est taxé comme une cession : selon la durée depuis laquelle vous détenez le bien, vous pourrez donc avoir à régler un impôt sur votre éventuelle plus-value (différence entre votre prix d'acquisition et la valeur déclarée lors de l'apport à la SCI). ●

* POUR DIMINUER LA PLUS-VALUE TAXABLE, ON PEUT RAJOUTER AU PRIX D'ACHAT 7,5% DE FRAIS D'ACQUISITION FORFAITAIRES (OU LEUR MONTANT RÉEL JUSTIFIÉ) ET, SI L'ON DÉTIENT LE BIEN DEPUIS PLUS DE CINQ ANS, 15% DE TRAVAUX (OU LEUR MONTANT RÉEL JUSTIFIÉ).

Prêt d'un logement, mode d'emploi

Pour aider un (petit-)enfant sans ressources, on peut, quand on possède plusieurs logements, le laisser occuper gratuitement l'un d'eux. Attention, s'il est loué, vous devrez attendre l'échéance du bail pour le récupérer. Et une fois le chérubin logé, vous ne pourrez plus déduire les charges liées au bien de vos revenus. Mais vous aurez un autre coup de pouce fiscal : si l'enfant ne fait pas partie de votre foyer imposable, vous pourrez déduire de vos revenus, au titre des « pensions alimentaires », une somme correspondant aux loyers que vous auriez pu encaisser (dans la limite de 5 888 euros annuels). Précision ? À l'inverse d'une « donation temporaire d'usufruit », le prêt d'un logement n'est pas taxable et n'aura pas à être « rapporté » à votre succession. Cela permet donc de favoriser un enfant par rapport à ses frères et sœurs qui en auraient moins besoin...