

# Transmettre ses biens immobiliers à moindre coût

Anticiper la transmission de son patrimoine permet de s'organiser pour payer moins de droits. Le démembrement de propriété est une bonne solution que l'on peut mettre en œuvre de diverses façons. © PAR PATRICIA ERB

**R**etraitee, Évelyne n'en reste pas moins active. Elle s'occupe de la gestion locative de sept appartements loués en meublé. Elle est également propriétaire de sa résidence principale près des bords de Marne en région parisienne, et détient une maison de vacances au Pays basque pour moitié avec l'un de ses fils. Celle-ci est constituée de 3 appartements, dont un est loué l'été. Enfin, elle possède 10 % des parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire d'un moulin, avec un autre fils et la belle-famille de ce dernier.

Au total, son patrimoine s'élève à 2,9 millions d'euros, et son activité de location lui rapporte 86 000 € par an, plus que sa retraite et la réversion de son mari, de 66 000 €, ce qui lui permet de bénéficier du statut de loueur meublé professionnel (LMP). Étant donné la valeur de son



**E**vélyne cherche à réduire les droits de succession de ses enfants, après son décès. Pour autant, elle ne veut pas trop se démunir et souhaite garder la main sur la gestion de son patrimoine.

patrimoine, elle s'interroge sur les moyens d'éviter à ses enfants des droits de mutation élevés. Pourtant, pas question pour elle de commencer à transmettre ses biens : « *la gestion m'occupe et mes enfants n'ont pas besoin de cet argent* », explique-t-elle. En outre, si elle commençait à transmettre ses biens, dans la mesure où ils gagnent tous plus que le montant des loyers, ils ne pourraient plus

bénéficier du statut de LMP. Pour les mêmes raisons, elle se demande s'ils ne seront pas obligés de rester en indivision après son décès. Prévoyante, elle a déjà rédigé un testament, mais elle souhaite le réactualiser pour tenir compte des nouveaux biens, et attribuer une partie de la quotité disponible à celui qui s'occuperait d'elle si elle devenait dépendante. Dans le même esprit, elle a rédigé un mandat de protection future, dans lequel l'un de ses fils s'engage à s'occuper de ses affaires si elle n'en avait plus la capacité. Elle envisage de mandater un autre fils pour prendre les décisions concernant sa santé.

## NOTRE DIAGNOSTIC

Si Évelyne ne prend aucune disposition de son vivant, ses quatre enfants auront au total environ 522 000 € de droits de succession à

REPORTAGE : PH. THALHOUEDEC POUR LE PARTICULIER



**2,9 MILLIONS  
D'EUROS**

de patrimoine

**522 000 €**

Coût des droits de succession sans anticipation

**13 000 €**

Montant de l'IFI si Évelyne apportait ses biens  
locatifs à une société

payer à son décès. Pour leur épargner cette dépense, elle pourrait transmettre la nue-propiété de certains biens à ses enfants. Les droits de donation représenteraient 70 % de la valeur des biens, si Évelyne cède la nue-propiété avant ses 81 ans. Mais celle-ci refuse de perdre toute latitude dans la gestion de ses biens. Elle avait imaginé mettre en place un pacte Dutreil, comme cela peut se faire pour transmettre une entreprise en bénéficiant d'un abattement de 75 % sur sa valeur (ou sur

la valeur de ses titres). Mais ce n'est pas possible. En effet, l'administration fiscale a récemment précisé que, malgré le caractère commercial incontestable sur le plan fiscal, l'activité de location meublée n'est pas éligible à la réduction des droits de succession pour les signataires d'un pacte Dutreil.

Évelyne n'a donc pas d'autre choix que d'anticiper la transmission de son patrimoine. Elle peut s'assurer de le faire en gardant le contrôle sur ses biens.

### **CONSEIL N° 1** CRÉER UNE SOCIÉTÉ

Le notaire qu'elle a consulté lui suggère de créer une SARL familiale avec ses enfants pour gérer les biens et anticiper la transmission de son patrimoine en leur donnant la nue-propiété des parts. Cette solution permet non seulement de réduire les droits de succession, mais aussi d'assurer à Évelyne la conservation du contrôle de la gestion de ses biens. Sans compter que transmettre des parts de société est beaucoup plus souple que de donner des biens immobiliers. En outre, même en cas de démembrement des parts, celui-ci ne portant pas sur l'immeuble mais sur les parts, l'amortissement des biens reste possible. « *La forme sociale est un bon outil lorsque l'on veut dissocier le pouvoir de gestion et la propriété*, confirme Sandrine Lamerand, notaire chez Althémis à Lyon. *Dans les statuts, on pourra prévoir d'organiser les votes de* ●●●

... l'usufruitier et du nu-propriétaire, comme les pouvoirs du gérant, afin de préserver sa capacité de décision, et, notamment, la possibilité de vendre un bien détenu par la société, sans être tenue d'obtenir l'accord de ses enfants. Le montant de la vente appartiendrait alors à la société. » L'activité de location meublée peut être exercée dans une société commerciale ou par l'intermédiaire d'une SCI (nécessairement imposée à l'impôt sur les sociétés). La SARL de famille permet d'opter pour l'imposition à l'impôt sur le revenu, à condition de remplir certains critères de la SARL de famille (parents en ligne directe, frères et sœurs, leur conjoint ou partenaire de pacs). Par exemple, elle est possible avec tous les enfants, mais pas avec tous les enfants et les petits-enfants. « En cas de choix pour ces formes sociales, le risque, si les associés veulent profiter des dividendes, est que le résultat soit nul ou très faible du fait des amortissements, ce qui ne permettrait pas de distribution », prévient la notaire.

## CONSEIL N°2 FAIRE UN BILAN PATRIMONIAL GLOBAL

L'option pour une forme sociale a des conséquences. L'apport des biens par Évelyne à la société a un coût non négligeable de 6 à 7 % de leur valeur, d'après Mathieu Calvez notaire à Bordeaux, pour une société à l'IS. Cela représenterait 102 000 € (pour 1,7 million d'euros de patrimoine à apporter). En revanche, si elle opte pour une SARL de famille à l'impôt sur le revenu, les frais seraient limités à

## Évelyne gère activement son patrimoine avec le même intérêt et la même passion que ses différents hobbies

2 % au maximum (soit 34 000 €). En apportant ses biens locatifs à une société, Évelyne ne pourrait plus bénéficier de l'exonération d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Alors que les biens en LMP sont effectivement exonérés d'IFI, les critères d'exonération de l'IFI sont plus difficiles à atteindre en société qu'en détention directe. Au total, Mathieu Calvez a calculé qu'elle

paierait 13 000 € par an d'IFI. Sans compter l'impôt sur les plus-values professionnelles lors de l'apport. Une exonération totale est toutefois accordée à la condition d'exercer en LMP depuis au moins 5 ans si les recettes annuelles s'élèvent au maximum à 90 000 € (126 000 € pour une exonération partielle). Une autre solution consisterait à ce que la société s'endette pour acheter les biens à Évelyne, et rembourser le prêt avec les loyers.

« Il faut impérativement faire le point sur toutes ces questions avant de se lancer dans un apport en société et dans la transmission de son patrimoine. Un bilan global permettra d'évaluer les avantages et inconvénients de chaque situation en tenant compte des revenus de l'intéressée, de son niveau d'imposition actuel, de l'impact de la forme sociale à retenir, des cotisa-





Évelyne partage son temps entre ses travaux de dentelle au fuseau, sa collection de figurines en biscuit, les spectacles de l'Opéra de Paris et les expériences de chimie dans le laboratoire de son défunt mari.

tions sociales à payer... Transmettre ses biens de façon anticipée, que ce soit en direct ou via des parts de société ne doit pas être guidé par le seul intérêt fiscal », recommande Sandrine Lamerand.

### CONSEIL N° 3 REVOIR SON TESTAMENT

Quelle que soit la forme que prendra la transmission de son patrimoine, de façon anticipée ou non, Évelyne souhaite une chose : que sa part dans la maison de vacances, qu'elle détient à moitié avec l'un de ses fils lui revienne, et que les 10 % qu'elle détient dans la SCI de son autre fils reviennent à ce dernier. Elle doit reprendre le testament qu'elle a rédigé il y a une dizaine d'années. Mathieu Calvez conseille : « Il faut bien indiquer dans son nouveau testament qu'il

remplace le précédent pour éviter toute ambiguïté. Si elle souhaite maintenir l'égalité entre ses enfants tout en attribuant certains de ses biens à certains de ses enfants, elle indiquera qu'il s'agit d'un legs d'attribution préférentielle dans le partage de la succession. Le reste de la succession sera réparti en tenant compte des parts déjà affectées ». En l'absence de précision, le legs serait considéré comme un avantage pour l'enfant bénéficiaire.

### CONSEIL N° 4 TENIR SES ENFANTS INFORMÉS

Si Évelyne souhaite désigner un de ses enfants pour prendre les décisions liées à sa santé, elle peut rédiger un mandat de protection future. Il faut que le fils accepte la mission et prendre rendez-vous avec le notaire pour rédiger ce

mandat. En revanche, privilégier un fils par testament pour le remercier s'il venait à s'occuper d'Évelyne en cas d'incapacité est une décision à bannir ! « Privilégier un enfant, lorsque la fratrie s'entend bien, peut le desservir et le mettre dans une situation délicate par rapport aux autres, avertit Mathieu Calvez. Et le fait d'inscrire dans son testament qu'elle avantagera celui qui s'est occupé d'elle, est une source de conflits. Mieux vaut attendre qu'une situation de dépendance se présente pour reprendre le testament. Mais, auparavant, il est indispensable de déclencher une discussion avec ses quatre enfants pour les prévenir qu'elle avantagera celui qui l'aura hébergée, par exemple ». Et au lieu d'avantager un enfant, une rémunération du mandataire pourrait être prévue au mandat. ■