

## VIE PERSO Un patrimoine à la loupe

# Gérer et transmettre un domaine familial

Louise vient d'hériter d'une importante propriété immobilière. Elle souhaite la conserver, avec son frère et sa sœur, et veut également prévoir la répartition de ses biens entre ses deux enfants. © PAR PATRICIA ERB

**L**a mère de Louise est décédée l'année dernière, laissant à ses 3 enfants, âgés de 70 à 76 ans, un patrimoine immobilier sur lequel ils sont en indivision à parts égales. Il se compose d'une grande maison de famille, de terres agricoles exploitées et de forêts soumises à un plan de gestion, pour une valeur de 1 million d'euros. Louise en possède un tiers, soit 330 000 € environ. Ce patrimoine familial s'ajoute au sien propre, composé d'un appartement en région parisienne. Elle souhaite organiser sa succession, pour éviter des droits de mutation élevés à ses enfants, et conserver la propriété familiale, à laquelle toute sa fratrie est attachée. Pour l'heure, elle veut préserver l'intégrité de cet héritage. Mais comment pourront-ils transmettre cet ensemble à leurs enfants, tous n'ayant pas le même attachement à ce domaine ? Tous n'auraient pas non plus la capacité d'assumer l'entretien de la maison, ni la possibilité d'en profiter.



**L**ouise demande conseil à notre journaliste, Patricia Erb, sur la meilleure façon de gérer un domaine qu'elle détient en indivision avec ses frère et sœur, tout en anticipant sa propre succession.

Outre les petits-enfants, il y a la question des conjoints : auraient-ils vocation à hériter de la part indivise en cas de décès du frère ou de la sœur de Louise ?

### NOTRE DIAGNOSTIC

Le patrimoine de Louise se compose de son appartement, estimé à 400 000 €, de trois assurances vie (de 92 000 €, 13 000 € et

10 000 €) et de sa part indivise du domaine familial (330 000 €). L'une des assurances vie, souscrite en 2011, est destinée à gratifier son filleul, désigné dans la clause bénéficiaire. Investie dans des SCPI de bureaux dans de vieux immeubles, elle représente 13 000 € mais elle perd de la valeur. Louise hésite à la clôturer. « Si sa priorité est de transmettre les capitaux à son filleul, mieux vaut qu'elle conserve ce contrat, même s'il est en déficit, recommande Florence Brau-Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. Si elle clôturait le contrat pour en souscrire un autre aujourd'hui, alors qu'elle a plus de 70 ans, son filleul aurait 60 % de droits de succession à payer. Il vaut mieux, en effet, conserver l'abattement de 30 500 € lié aux versements après 70 ans pour ses enfants, pour le cas où elle vendrait une partie de son patrimoine et alimenterait ses assurances vie. » La solution consiste donc à modifier les unités de compte de son contrat ou à



opter pour un fonds en euros. Il ne rapportera pas grand-chose, mais au moins, elle l'aura sécurisé et s'assurera de transmettre un capital à son filleul.

Au décès de Louise, ses deux enfants auraient 730 000 € à se partager. Après un abattement de 100 000 € chacun, chaque enfant serait donc imposé sur 265 000 € et aurait 51 194 € de droits de succession à payer. Donner la nue-propriété de sa résidence principale pour faire baisser les droits de succession n'est pas conseillé, car cela obligerait Louise à obte-

nir l'accord de ses enfants si elle voulait vendre. Même si tout le monde s'entend bien, on ne peut jamais imaginer comment évolueront les choses. En outre, en cas de vente, elle n'en recevrait qu'une partie, sauf accord de ses enfants pour lui laisser l'intégralité de la somme.

Reste le domaine familial. Une donation en nue-propriété de sa quote-part indivise est envisageable, ou bien de ses parts sociales, si la fratrie décide de créer une société civile immobilière (SCI) pour abriter ces biens, une solu-

**400 000 €**

Valeur de l'appartement de Louise

**115 000 €**

Montant de ses assurances vie

**330 000 €**

Valeur de la quote-part de Louise dans le domaine familial

tion qui a ses avantages et ses inconvénients. La décision doit être prise de concert avec les frères et sœurs et les petits-enfants.

### **CONSEIL N° 1** MENER UNE RÉFLEXION FAMILIALE

En se plaçant dans une optique de long terme, passer en SCI présente bien des atouts. Elle permet d'éviter le partage que pourrait exiger un indivisaire. Il est possible d'organiser très finement les possibilités de cession de parts de SCI : par exemple, prévoir que la cession est libre entre descendants, ascendants et associés, mais soumise à agrément des associés pour les conjoints. Cela peut rassurer la fratrie sur la question de possibilité des « pièces rapportées » à hériter de la part indivise de leur conjoint. « *Toutefois, le conjoint n'étant pas réservataire en présence d'enfants, il est possible de lui retirer tout droit sur ce bien par testament, en indiquant qu'il revient exclusivement aux enfants du couple, rap-...*

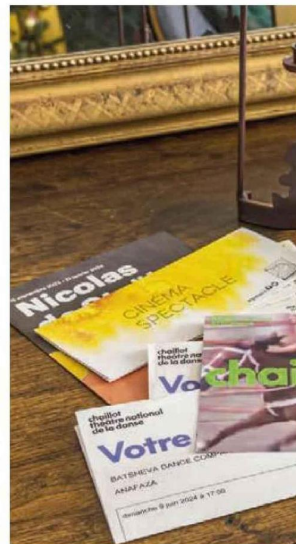
...pelle Sandrine Lamerand, notaire à Lyon dans le réseau Althémis. *Ce testament pourra contenir d'autres dispositions afin de protéger le conjoint.* »

Cependant, la création d'une SCI engendre des frais et des obligations comptables. Pour un apport de biens d'une valeur d'un million d'euros, il faut compter environ 7 000 € de frais de constitution. À cela pourrait s'ajouter un droit de partage de 2,5 % en cas d'apport de biens indivis à la société et d'attribution de parts divisées. Soit 25 000 € sur un million ! Mais les avis divergent sur la question. En l'état de la jurisprudence, on ne peut pas dire avec certitude si ce droit de partage sera dû ou non. « *En outre, si certains biens reçus dans la succession ont bénéficié d'exonérations fiscales, pour les bois et forêts et les baux à long terme, il faut vérifier au préalable qu'elles ne seront pas remises en cause par un apport en société* », avertit la notaire.

Dans un premier temps, il faut que le frère et les sœurs en indivision, mais aussi l'ensemble des petits-enfants, se positionnent précisément sur leurs souhaits à moyen et long terme. S'ils sont nombreux à vouloir conserver une part du patrimoine familial, la SCI facilitera la prise de décisions, en suivant les règles de vote qui auront été définies dans les statuts.

## **CONSEIL N° 2** DONNER DES PARTS À SES ENFANTS EN NUE-PROPRIÉTÉ

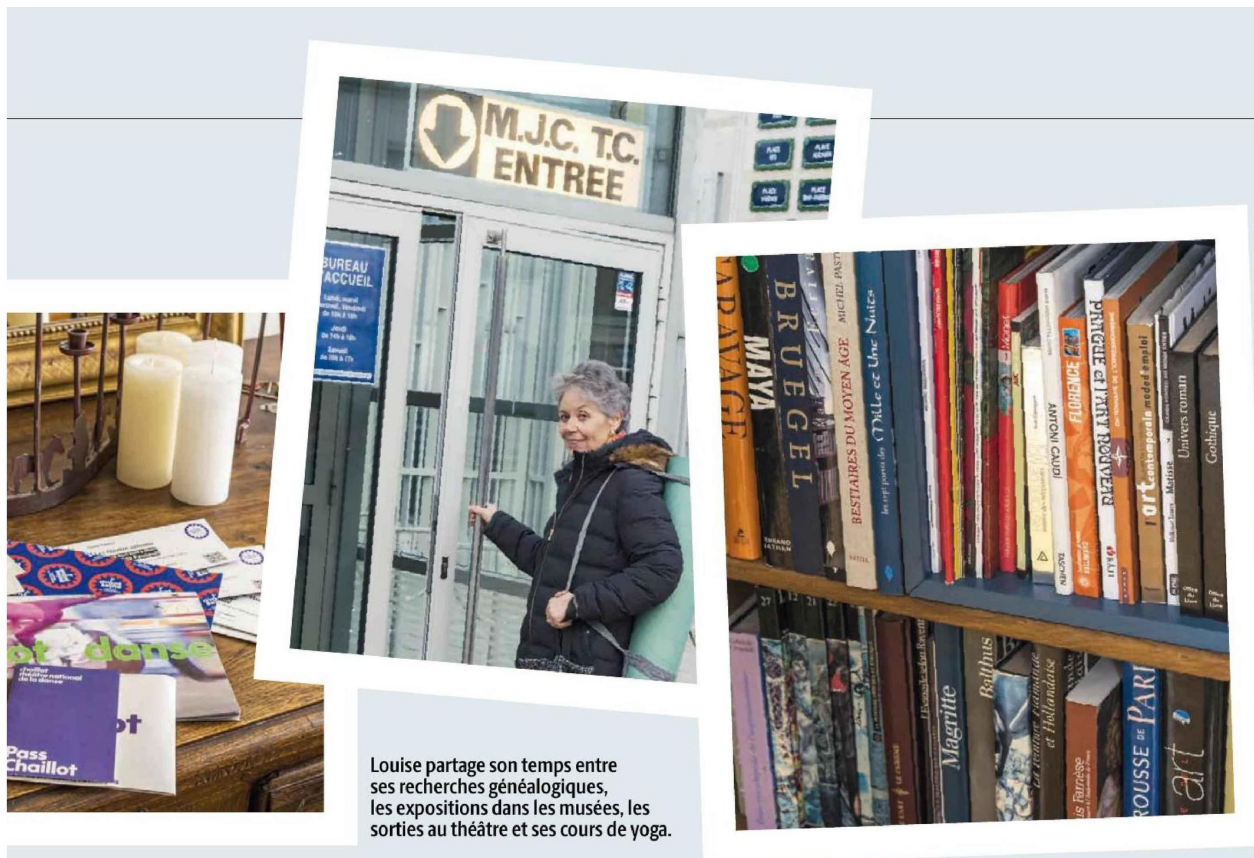
En attendant d'avancer sur la réflexion familiale, Louise peut envisager de faire une donation



## **Avant de créer une SCI, Louise et sa fratrie doivent s'assurer du souhait de leurs enfants de conserver le domaine familial**

de la nue-propriété de sa quote-part indivise à ses deux enfants. Elle est aujourd'hui évaluée à 330 000 €. Compte tenu de l'âge de Louise, 71 ans, l'usufruit représente 30 % de sa quote-part, suivant le barème fiscal utilisé pour le calcul des droits de succession, soit 99 000 €. La nue-propriété serait donc de 231 000 €. Après un abattement de 100 000 € par

enfant, seuls 31 000 € seraient soumis aux droits de donation, qui s'élèveraient au total à 2 632 €. « *Une telle donation n'empêcherait pas, à terme, d'apporter les biens en société, ses enfants mettant leur part en nue-propriété dans la SCI, et Louise, son usufruit* », éclaire Sandrine Lamerand. En faisant don de cette partie de son patrimoine à ses enfants, Louise réduit les droits qu'ils seraient amenés à payer à son décès. En effet, l'usufruit s'éteignant alors, la pleine propriété se reconstitue sans droit de transmission supplémentaire. Il resterait donc, dans son patrimoine, son appartement (et ses assurances vie, hors succession). Si Louise décédait dans les 15 ans de la donation de la nue-propriété du domaine familial, les abattements ne s'étant pas reconstitués, les enfants auraient



Louise partage son temps entre ses recherches généalogiques, les expositions dans les musées, les sorties au théâtre et ses cours de yoga.

des droits à payer sur 400 000 €, soit 39 979 € chacun. En revanche, en cas de décès plus de 15 ans après la donation, les enfants bénéficieraient à nouveau des abattements de 100 000 €, et leurs droits de succession tomberaient à 18 194 € pour chacun.

### **CONSEIL N° 3** RÉTABLIR L'ÉQUILIBRE AU SEIN DE LA FRATRIE

Louise vient de donner 20 000 € à son fils pour acheter un appartement. Il a déclaré ce don en précisant qu'il entrait dans le cadre de l'article 790 G du code général des impôts (don spécial de sommes d'argent). Cela lui permet de bénéficier de l'abattement de 31 865 €, accordé en plus de l'abattement classique de 100 000 € en ligne directe. Louise, qui veut res-

pecter une stricte égalité entre ses enfants, veut donner la même somme à sa fille, mais quand elle considérera le moment opportun. Si Louise décédait avant, elle envisage de prévoir de lui attribuer la même somme dans la clause bénéficiaire d'une de ses assurances vie.

« Mais contrairement à ce que pense Louise, cela pourrait créer une inégalité supplémentaire entre les enfants, explique Sandrine Lamerand. Car, lors du règlement de la succession, il existe déjà un mécanisme de rééquilibrage entre les enfants, appelé le "rapport". Il concerne les donations simples qui n'ont pas été consenties pour avantager un enfant, et notamment les dons manuels. La fille de Louise percevrait alors 20 000 € de plus que son frère dans les actifs successoraux à

partager, en plus des 20 000 € de la clause bénéficiaire. » Louise va donc décider de donner au plus vite 20 000 € à sa fille. « Si Louise consent un don d'un même montant à chacun de ses enfants, il faudra néanmoins procéder au "rapport" à la succession, en réévaluant les sommes reçues par chacun si elles ont servi à l'acquisition d'un bien. Pour éviter tout conflit entre les enfants, sur les sommes reçues lors de la succession, mieux vaut procéder à une donation-partage. Lorsque les deux donations ne sont pas réalisées en même temps, il est possible de faire acter la donation-partage lors de la deuxième donation, en réintégrant la première. Cela entraîne le paiement de frais de partage de 2,5 % sur la première donation. » Soit un montant de 500 €. Mais cela protégera les enfants lors de la succession. ■