

Dégager de la trésorerie de ses biens immobiliers

Denis, qui bénéficie d'une bonne retraite et de revenus locatifs, manque de liquidités pour maintenir son train de vie. Il envisage un montage qui n'est peut-être pas le plus pertinent. © PAR PATRICIA ERB

Ex-dirigeant dans l'industrie pharmaceutique, Denis perçoit une pension de retraite de 5 500 € par mois. En ajoutant 2 750 € de revenus locatifs, il bénéficie de 8 250 € de revenus mensuels. Pourtant, une fois ses charges fixes déduites, son budget est serré. Il y a 7 ans, il a acquis une grande maison de 300 m² habitables dans l'Essonne, près du lieu où il pratique le saut à cheval. Il y a installé une salle de musculation au sous-sol. À 69 ans, il fait en effet du sport quotidiennement pour se maintenir en forme et continuer à monter à cheval. Pour acheter cette maison, il a souscrit un crédit immobilier dont les mensualités, limitées à 1 000 € dans un premier temps, passeront à 2 000 € à partir d'octobre 2025. En outre, il rembourse 1 000 € par mois de crédit à la consommation. Au total, entre ses



Denis est en quête de conseils pour améliorer sa situation financière. Notre journaliste spécialisée, Patricia Erb, l'aide à envisager les meilleurs arbitrages et à anticiper la transmission de son patrimoine.

impôts (1 800 €/mois), ses crédits (2 000 € par mois et bientôt 3 000 €), la pension pour son cheval (1 200 €) et ses dépenses quotidiennes, ses charges mensuelles s'élèvent à 6 000 € (7 000 € à compter d'octobre), pour 8 250 € de revenus. Afin de se donner de l'air, Denis souhaite rembourser les 50 000 € du capital restant dû de

son crédit à la consommation. Il récupérerait ainsi 1 000 € de pouvoir d'achat. Mais il n'a aucune épargne. Il a investi uniquement dans l'immobilier : il a acquis quatre appartements en résidence hôtelière dans le cadre du dispositif de défiscalisation Périssol en 1999 et a conservé un deux pièces dans les Yvelines, attenant à son ancienne résidence principale. Pour dégager de la trésorerie, sans sortir ses biens immobiliers de son patrimoine, il envisage de créer une SARL familiale avec ses trois fils, à laquelle il vendrait les quatre biens. La SARL souscrirait un crédit pour les acheter, qu'elle rembourserait grâce aux loyers encaissés. De son côté, Denis percevrait le prix de vente, soit 285 000 €, dont il faudrait déduire l'impôt sur la plus-value (de 12 000 à 15 000 €). Une fois remboursés les 50 000 € de crédit à la consommation, il lui resterait un peu plus de 200 000 €.

PHOTOS: PH. THALHOUEDE POUR LE PARTICULAR



700 000 €

Valeur estimative de la résidence principale

280 000 €

Capital restant dû sur les crédits (immobilier : 230 000 € et consommation : 50 000 €)

435 000 €

Valeur estimative des biens locatifs

d'achat de cet appartement et il y aura probablement une importante plus-value à payer.

CONSEIL N° 1 GARDER LES APPARTEMENTS EN RÉSIDENCE HÔTELIÈRE

Les quatre appartements acquis en 1999 rapportent 2 000 €/mois à Denis, soit 24 000 €/an. Juridiquement, son projet de créer une SARL familiale en donnant 25 % des parts à chacun de ses trois fils est envisageable. Mais financièrement, d'après Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille, c'est un mauvais calcul : « *Certes, en vendant les appartements à la SARL, Denis rentre du cash, ce qui lui permet de rembourser son crédit à la consommation comme il l'envisage et d'alléger son budget de 1 000 € par mois. Mais il se prive en contrepartie de 2 000 € de revenus mensuels très peu fis- ...*

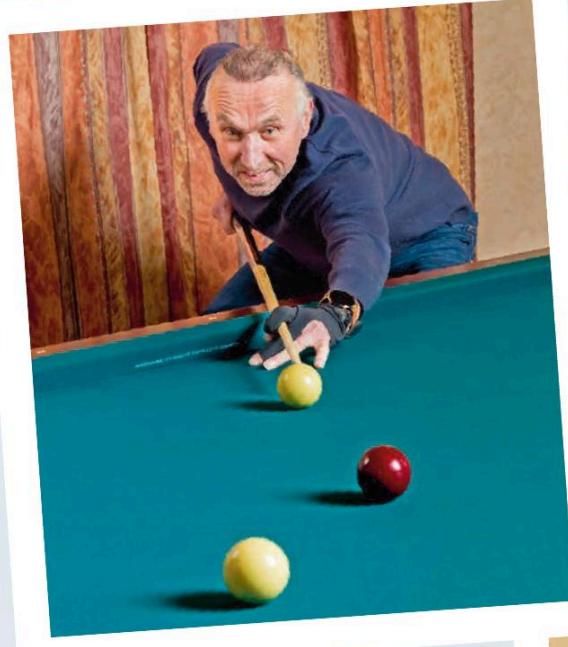
NOTRE DIAGNOSTIC

Aujourd'hui, Denis souhaite rendre liquide son patrimoine immobilier pour en tirer de la trésorerie tout en le transmettant à ses enfants. Pourtant, aucun n'est attaché à ces biens, d'autant que deux d'entre eux vivent à l'étranger. Vouloir leur léguer ce patrimoine n'est pas forcément un cadeau à leur faire. À la place, il pourrait vendre l'appartement des Yvelines (estimé

à 150 000 € par Denis) pour rembourser son crédit à la consommation et avoir un peu d'épargne financière. Mais il y a un écueil : cet appartement faisait partie d'un tout avec la maison qu'il habitait. L'ensemble (maison et appartement) avait été acquis 330 000 € et la maison a été revendue il y a 7 ans pour 300 000 €. Toutefois, lors de l'acquisition, le prix était global, et aucun détail n'a été indiqué dans l'acte. Par conséquent, en cas de vente du deux pièces, il conviendra de déterminer quelle est la valeur

... calisés et d'un placement particulièrement rentable : 24 000 € de revenus annuels pour un patrimoine de 285 000 €, cela représente 8 % de rendement ! » En outre, la vente ne serait pas exemptée d'impôt. Les biens acquis en 1999 ne sont plus soumis à l'impôt sur la plus-value, mais ils subiraient des prélèvements sociaux. Il faut attendre encore 4 ans pour bénéficier d'une exonération totale. Par ailleurs, la réforme prévue par la loi de finances pour 2025 prévoit que les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) doivent réintégrer le montant des amortissements déduits pendant la durée de la location dans le calcul de la plus-value. La règle s'applique aux ventes réalisées depuis le 15 février 2025. « Cette réforme ne joue pas à la marge, confirme Karine Louvrier-Maurin, notaire du groupe Althémis à Nantes. Plus la durée de détention est longue, plus les amortissements à prendre en compte sont élevés, ce qui fait augmenter la plus-value. Notre étude notariale s'est livrée à un calcul sur un bien acquis 400 000 €, loué sous le statut de LMNP avec un amortissement linéaire de 8 000 €/an et cédé après 15 ans à 500 000 €. Avant la réforme, le prix d'acquisition corrigé tenant compte des deux forfaits (frais d'acquisition et travaux) était de 490 000 €, soit une plus-value brute de 10 000 €, et un impôt de 2 196 €. Désormais après prise en compte des amortissements, la plus-value brute passe à 130 000 €, soit un impôt de plus de 28 500 € ! »

Il faut que Denis fasse calculer le surcoût par son comptable, mais ses premières estimations évaluent l'impôt entre 12 000 à 15 000 € au



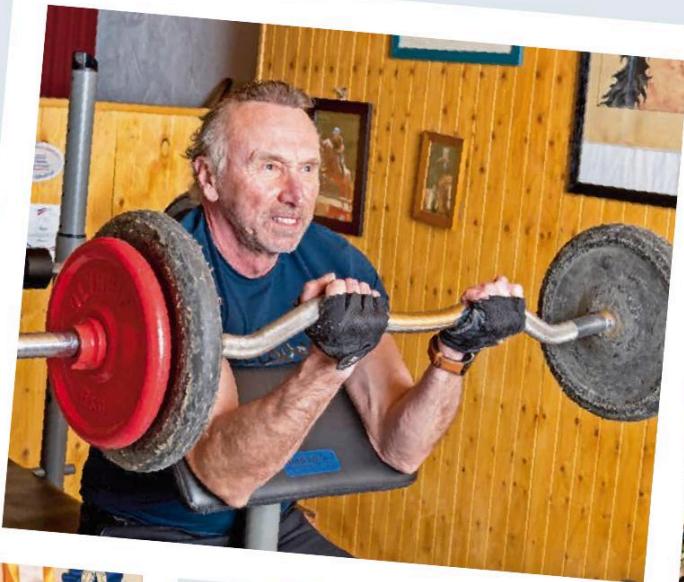
Mieux vaut conserver ses biens locatifs qui représentent une source de revenus pérenne

lieu des 4 000 € dus avant la réforme. Il a donc intérêt à attendre 4 ans avant de se séparer de ses biens pour échapper à toute taxation. Mais même après, pourquoi se priverait-il de 2 000 € de revenus ? Et pourquoi monter une structure sociétale qui engendre des coûts et des obligations comptables et administratives, surtout si ses fils ne sont pas intéressés par la reprise de la gestion de ces biens ? « Enfin, poursuit Florence Brau Billod, le

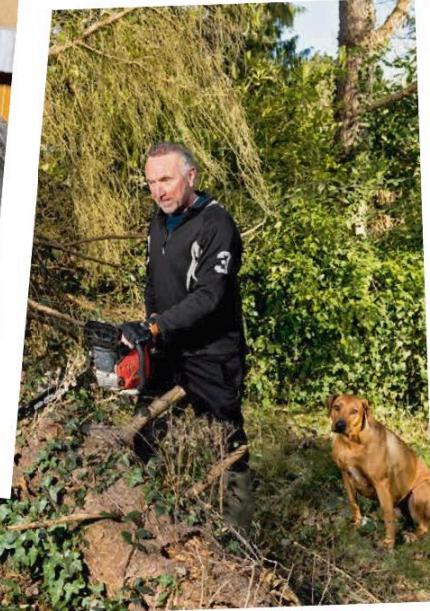
montage envisagé par Denis revient au contraire à consommer son capital. Nous sommes loin de la stratégie imaginée pour transmettre un patrimoine immobilier à ses enfants. En effet, pour compenser les 2 000 € de revenus qu'il perdrat, Denis puiserait dans le cash ainsi obtenu. Qui lui durerait donc environ 8 ans et demi. Et après, si son train de vie est inchangé (son crédit immobilier s'éteint en 2039), il faudrait envisager de vendre un autre bien pour boucler son budget. » La seule solution vertueuse consiste donc bien à céder sa résidence principale pour se désendetter.

CONSEIL N° 2 VENDRE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le budget de Denis est lourdement entamé par le crédit immobilier souscrit pour l'achat de sa



Passionné de sport, Denis pratique le saut d'obstacles à cheval en compétition. Il s'entraîne avec rigueur pour rester en forme, et apprécie aussi de se détendre autour d'une partie de billard français.



résidence principale. « C'est ce crédit qui grève le budget de Denis. Il parvient à le gérer temporairement grâce aux crédits consommation, mais il sait que cette situation ne peut pas durer et qu'elle va s'aggraver. Or ne pouvant pas vendre les autres biens immobiliers, en raison de leur rentabilité ou de leur fiscalité, la solution la plus adaptée serait de céder cette maison », analyse Florence Brau Billod. S'il en tirait 700 000 €, après avoir remboursé son prêt immobilier (230 000 € de capital restant dû), il disposerait de 470 000 € pour trouver un autre bien. Certes, ce serait moins grand, mais il vit seul et pourrait rester près de l'endroit où il pratique son activité équestre. Il réglerait ainsi son problème de budget et pourrait commencer à envisager la transmission de son patrimoine à ses enfants.

CONSEIL N° 3 DONNER L'APPARTEMENT DES YVELINES À SES ENFANTS

Le deux pièces de Denis dans les Yvelines figure bien dans l'acte de vente de la maison que Denis détenait, mais aucune valeur propre ne lui a été affectée. « Aussi, s'il vendait cet appartement, il pourrait lui attribuer un prix au regard de la valeur des biens de même type qui se vendaient à l'époque pour définir la plus-value lors de la vente. Cependant, l'administration fiscale pourrait très bien décider que la valeur d'origine est nulle et que la plus-value porte donc sur l'ensemble du bien. Mieux vaut éviter ce risque », recommande Karine Louvrier-Maurin. En revanche, lorsqu'il aura assaini la situation, Denis pourrait envisager de commencer à transmettre son patrimoine à ses

enfants en utilisant les abattements de 100 000 € dont ils bénéficient. En premier lieu, il serait judicieux de leur transmettre la nue-propriété de l'appartement des Yvelines. Aucun impôt sur la plus-value n'est dû en cas de donation ou succession, ce qui règle la question de l'absence de valeur indiquée dans l'acte de vente. Il a intérêt à le faire avant ses 71 ans. En effet, son usufruit représente actuellement 40 % alors qu'il passe à 30 % à partir de 71 ans. Ainsi, s'il fixe la valeur du bien à 150 000 €, la donation de la nue-propriété représente 90 000 €, soit 30 000 € par enfant. Au total, il restera la possibilité de leur transmettre encore l'équivalent de 70 000 € chacun en exonération de droits de donation. Et, ce faisant, Denis conserverait l'usufruit et continuerait donc d'encaisser les 750 € mensuels de loyers. ■