

Transmettre beaucoup à un enfant unique

Bien qu'ils aient anticipé depuis une vingtaine d'années la transmission de leurs biens, Micheline et Michel détiennent encore un important patrimoine. Comment continuer de donner à leur fille et petite-fille, sans payer trop de droits.  PAR **PATRICIA ERB**

M

icheline et Michel sont installés près de Charleville-Mézières, dans une maison dont ils ont

réservé une partie à la location de chambres d'hôtes. Loin d'être une nécessité financière, cette activité, qui rapporte 22 000 €/an, leur offre le plaisir de nouvelles rencontres et d'échanges. Car les autres revenus du couple leur permettent de vivre confortablement : entre leurs retraites et les loyers issus de leur patrimoine composé de plusieurs appartements et box situés dans le Val d'Oise et dans le sud de la France, ils perçoivent près de 100 000 € par an.

L'activité des chambres d'hôtes est exercée au sein d'une société par actions simplifiée (SAS) détenue par Michel, sa femme et leur fille unique, qui possèdent respectivement 55 %, 20 % et 25 % du capital. Trois autres biens locatifs sont logés chacun dans une société civile immobilière (SCI) appartenant au couple et à sa fille. Une 4^e SCI, appartenant à parts



Les époux, parents d'une fille unique, sont à la tête de 4 millions d'euros de biens immobiliers et financiers. Ils ont sollicité notre journaliste, Patricia Erb, pour savoir comment en optimiser la transmission.

égales à Michel et à sa fille, a vendu son appartement et ne dispose plus que de 40 000 € de trésorerie. Michel souhaite céder l'un des logements qu'il loue en direct avec sa femme, estimé à 140 000 €, à cette SCI. Cette dernière emprunterait 100 000 € et rembourserait le crédit grâce aux loyers. Plus tard, Michel envisage de donner la nue-propriété de ses parts à sa fille. Les droits de donation seront réduits, en raison du démembrement, de 30 ou 20 %, selon l'âge auquel il

réalisera la donation (avant ou après 81 ans). Soucieux de limiter les droits de succession, Michel fait aussi attention à la fiscalité de son vivant. Grâce aux abattements sur la résidence principale et les biens loués, son patrimoine immobilier reste sous le seuil de 1,3 million d'euros pour ne pas être soumis l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), et Michel veille à ne pas le dépasser. Il vend les biens au fur et à mesure qu'ils prennent de la valeur ou que les emprunts arrivent à échéance.

NOTRE DIAGNOSTIC

Peu dépendants, les époux ont pu acquérir de l'immobilier tout au long de leur vie professionnelle. À tel point qu'ils sont à la tête d'un patrimoine conséquent, qui représente, avec les placements financiers, près de 4 millions d'euros. Ils ont commencé à céder des biens en pleine propriété à leur fille, depuis 20 ans. Mais la question qui

PHOTOS : PHILIPPE THALHOUDEC POUR LE PARTICULIER



se pose désormais est la transmission du reste du patrimoine en limitant autant que possible les droits de succession. Nous avons demandé à Sandrine Lamerand, notaire du groupe Althémis à Lyon, de calculer ce que devrait payer leur fille en cas de décès du couple entre 81 et 91 ans (la valeur fiscale de l'usufruit du survivant étant alors de 20 %). Les époux sont mariés sous le régime de la séparation de biens, Michel détient un patrimoine total, hors assurances vie, de 2,2 millions

d'euros et Micheline de 1 million. En imaginant que Michel décède en premier, si Micheline gardait l'usufruit total, leur fille aurait environ 557 000 € de droits de succession. Au décès de sa mère, à patrimoine constant, elle devrait s'acquitter de 253 000 €, soit quelque 810 000 € au total. Si Micheline décédait en premier, ce serait 935 000 € globalement. Comment réduire ces montants ? À 78 ans, la marge de manœuvre du couple est étroite, mais il existe des possibilités d'optimisation.

1 580 000 €

Valeur totale des biens immobiliers
(1,1 million détenu à parts égales par le couple,
280 000 € logés dans des SCI et un bien propre
de Michel d'une valeur de 200 000 €)

1 950 000 €

Épargne financière de Michel (dont 700 000 €
d'assurances vie)

410 000 €

Épargne financière de Micheline (dont 9 000 €
d'assurances vie)

CONSEIL N° 1 CLARIFIER LEURS PROJETS ET LEUR SITUATION FINANCIÈRE

Avant de réaliser de nouvelles opérations immobilières dans le cadre de ses SCI, Michel doit se poser la question de l'objectif qu'il recherche. Vendre un appartement à la SCI détenue à 50/50 avec sa fille permettrait de sortir un bien immobilier de son patrimoine, mais ferait rentrer des liquidités. Lors de la succession, cette action ne générerait donc pas d'économie. S'il donne plus tard la nue-propriété de ses parts de SCI à sa fille, il économisera un peu sur les droits de mutation, mais l'usufruit reste pris en compte dans l'appréciation du patrimoine au regard de l'IFI. Quelle serait donc l'utilité de l'opération ? Michel devrait plutôt faire don à sa fille de ses parts (moins une pour conserver deux associés dans la SCI). Leur valeur représente actuellement ...

... 20 000 €. Sur cette somme, il aurait environ 4 000 € de droits à payer, mais la SCI (et donc sa fille) pourrait ensuite acquérir l'appartement du couple en souscrivant un crédit. Ce faisant, Michel retirerait un bien du patrimoine immobilier, une opération gagnante au regard du risque lié à l'IFI. Certes, les époux disposeraient de liquidités supplémentaires, mais chacun pourrait les placer sur une assurance vie avec une clause bénéficiaire au profit du conjoint survivant, exonéré de droits de succession.

Faciliter la transmission du patrimoine passe aussi par des comptes clairs, pour éviter à leur fille un travail administratif fastidieux au décès du premier parent. « À ce titre, Michel fait-il un bilan pour chaque SCI ?, interroge Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. C'est obligatoire, même si le bilan n'a pas à être déposé au fisc. Mais cela évite les mauvaises surprises avec l'administration fiscale, qui pourrait suspecter des donations déguisées en cas de disparition des comptes courants, par exemple. »

Dans le même ordre d'idées, Michel doit préciser l'origine des fonds présents sur le compte joint du ménage (385 000 € actuellement). « L'argent des comptes joints est présumé indivis, sauf preuve contraire, rappelle Sandrine Lamerand. Il est utile que les époux dressent avec leur notaire un bilan des éventuelles créances qui peuvent exister entre eux et, si elles proviennent, par exemple, de la vente de biens personnels de Michel, il est important d'indiquer

À 78 ans, Michel et Micheline peuvent encore agir pour limiter les droits que leur fille aura à payer

clairement leur origine, afin d'éviter ce travail à leur fille lors de sa succession. »

CONSEIL N°2 REGROUPER LEURS PLACEMENTS

Pour faciliter la transmission de son patrimoine, Michel a intérêt à regrouper ses avoirs financiers. Actuellement, il détient neuf assurances vie, un plan d'épargne populaire (PEP) assurance, un plan

d'épargne en actions (PEA), un plan d'épargne logement (PEL), trois comptes à terme, trois contrats de capitalisation et quatre livrets ! « Michel gagnerait à clôturer les contrats de capitalisation, le PEL et les comptes à terme pour alimenter ses deux assurances vie souscrites avant 1991, qui permettent de transmettre 152 500 € en exonération de droits à chaque bénéficiaire, quel que soit l'âge du souscripteur lors des versements. Il pourrait désigner sa fille et sa petite-fille comme bénéficiaires », conseille Florence Brau Billod. Pour simplifier les démarches lors de sa succession, il devrait aussi fermer certaines assurances vie souscrites après 70 ans pour les regrouper sur deux ou trois contrats au profit de son épouse, qui est exonérée de droits. Pour bien répartir ses avoirs, Michel doit réfléchir avec Miche-





Le couple loue des chambres d'hôtes dans une partie de sa maison, près de Charleville-Mézières, avant tout pour le plaisir des échanges avec leurs visiteurs.



line sur les besoins de cette dernière s'il décédait en premier, et si elle arrêta les chambres d'hôtes, évaluer le montant de liquidités à garder pour permettre à leur fille de payer les droits de succession.

CONSEIL N°3 RÉALISER DES DONATIONS

Michel et Micheline peuvent encore optimiser la transmission de leur patrimoine en faisant chacun un don d'argent exonéré de 31 865 € à leur fille, ce qui diminuerait de 63 000 € leur patrimoine. Les grands-parents bénéficient d'un abattement du même montant pour leurs petits-enfants. En gratifiant chacun Mona, leur petite-fille, de la même somme, ce sont encore 63 000 € qui échapperaient aux droits de mutation. Soit un total de 130 000 € environ. Pour aller plus

loin, les époux peuvent consentir des donations immobilières à leur fille et leur petite-fille, ou céder à leur fille davantage de parts de la SAS. Les revenus générés par l'activité des chambres d'hôtes étant capitalisés, sa valeur devrait augmenter. Certes, ils ont fait le plein des abattements et il faudra régler des droits au fisc, mais le paiement des droits de donation par les parents n'est pas considéré comme une donation. De plus, s'ils ne donnent les biens qu'en nue-propriété, ils pourront déduire la valeur de l'usufruit (30 % avant 81 ans). Concernant les donations à leur petite-fille, celle-ci étant mineure, ce sont ses parents qui géreront ses biens. Or leur fille étant séparée et non encore divorcée de son mari, Michel et Micheline voudraient protéger leur donation. « En cas de décès de Mona avant ses grands-

parents, une clause de droit de retour garantit que la donation reviendra dans leur patrimoine. En revanche, si elle décède après ses grands-parents, le bien reçu ira à ses propres héritiers, et notamment son père, explique Sandrine Lamerand. Une clause résiduelle au profit de sa mère, sur un bien immobilier ou sur des parts de société, serait utile. Par ailleurs, pour éviter l'administration et le droit de jouissance du père de Mona sur les biens donnés, les grands-parents peuvent désigner un tiers administrateur et définir ses pouvoirs dans l'acte de donation. Enfin, dans la perspective d'une transmission transgénérationnelle, il est possible d'accompagner les donations aux petits-enfants d'une planification successorale et d'insérer des clauses bénéficiaires adaptées dans les contrats d'assurance vie. » ■