S'organiser pour limiter les droits de succession

À la tête d'un important patrimoine immobilier, Françoise souhaite anticiper ses vieux jours et sa succession. Sans héritier, elle veut prendre les bonnes décisions pour léguer ses biens en limitant les droits de transmission. PAR **PATRICIA ERB**

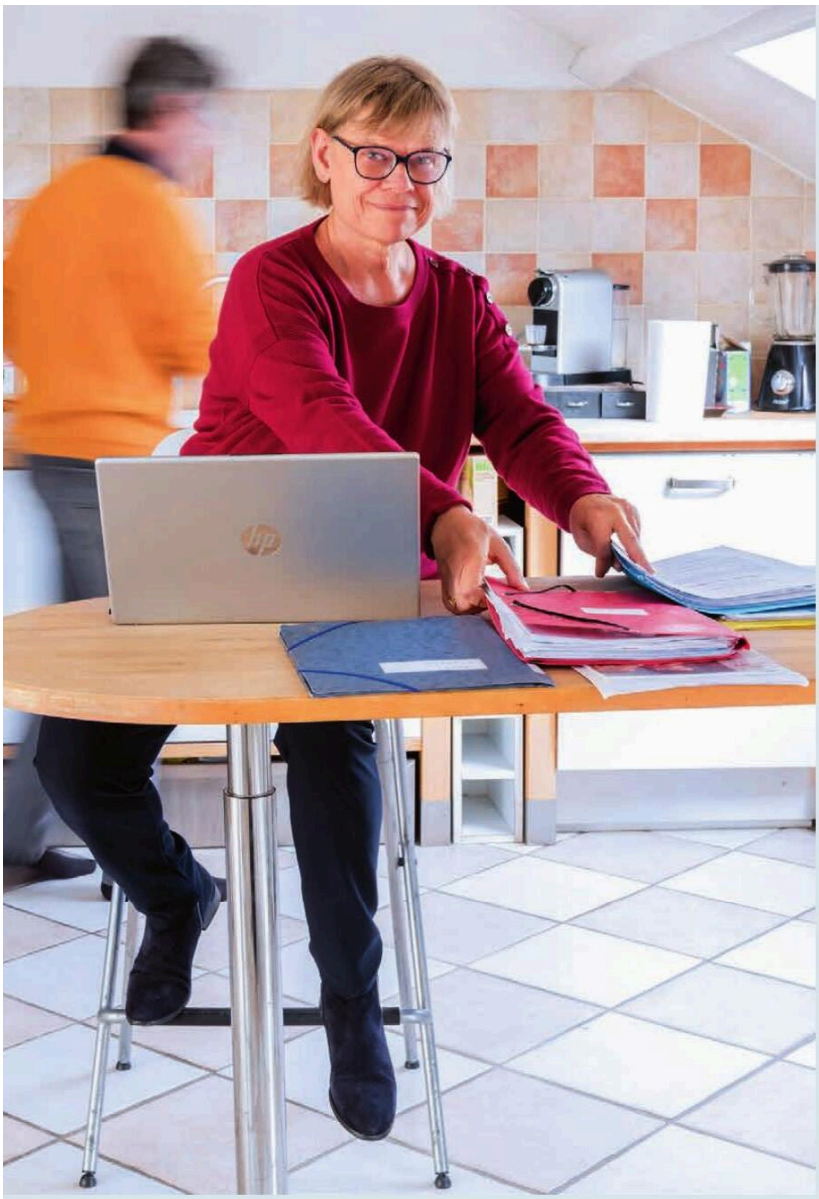
Françoise, qui n'a ni enfant ni frère ni sœur, s'interroge sur le devenir de son patrimoine. Notre journaliste, Patricia Erb, lui explique comment utiliser l'assurance vie et les legs aux associations pour alléger la fiscalité sur sa succession.

Françoise, jeune retraitée de 64 ans, vit avec Pierre, son partenaire de pacs, dans l'appartement dont elle est propriétaire dans l'Essonne. Pierre venant à son tour de liquider sa retraite, le couple s'apprête à déménager. L'appartement a été mis en vente. Ils iront dans un premier temps s'installer en Bretagne, dans la maison que Françoise a achetée lorsqu'il a hérité de son père, en 2018. Mais à terme, ils envisagent de s'établir du côté de Lyon, où ils ont beaucoup d'amis, tout en conservant la maison de Bretagne pour l'été. Françoise possède également un appartement locatif à Clermont-Ferrand, acheté en 2014 en dispositif Scellier, ainsi qu'un petit deux pièces à Vincennes, en région parisienne. Ce dernier lui servira de pied-à-terre lorsqu'elle ira voir sa mère, âgée de 96 ans, qui vit à Paris dans un appartement dont Françoise possède la nue-propriété. Au total, entre ses propres biens, mobiliers et immobiliers, et ceux dont elle héritera de sa mère, son patrimoine atteindra 1,5 million d'euros. Elle se questionne déjà sur sa transmission. N'ayant ni enfant, ni frère, ni sœur, les personnes les plus proches, en dehors de son compagnon, sont sa meilleure amie et les 3 enfants de celle-ci (âgés de 32 à 34 ans), qu'elle considère comme ses filleuls. Elle aimerait les gratifier à son décès, mais en évitant qu'ils paient 60 % de droits de succession. Elle préfère désigner des associations, notamment SOS Villages d'enfants et la société protectrice des animaux (SPA), comme légataires de ses biens. Françoise souhaite profiter de son changement de lieu de vie pour répondre à plusieurs questions : doit-elle acheter ou louer dans la région lyonnaise ? Comment doit-elle réorganiser son patrimoine en vue de ses vieux jours ? Comment éviter l'impôt sur la fortune immobilière lorsqu'elle héritera de sa mère ? Comment faire profiter ses filleuls de la façon la plus avantageuse ?

NOTRE DIAGNOSTIC

Au décès de sa mère, le patrimoine de Françoise va sensiblement augmenter. Si elle vend des biens immobiliers, elle pourra échapper à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). *« Mais au vu des discussions du projet de loi de finances pour 2026* [pas encore adopté à l'heure où nous impri-

PH. THALHOUEDEC POUR LE PARTICULIER



1,25 M€
Patrimoine immobilier, en tenant compte de la nue-propriété de l'appartement de la mère de Françoise (432 000 €).

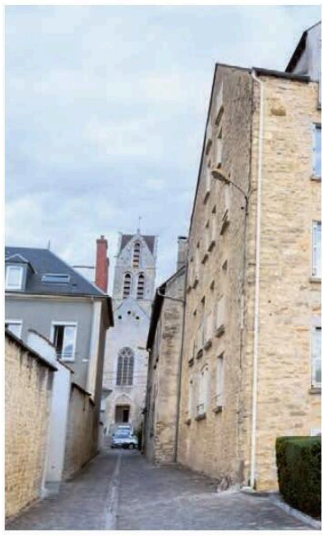
160 000 €
Patrimoine financier (dont 89 000 € en assurance vie)

42 000 €
Retraite nette après impôt

mons, Ndlr], *il y a tout lieu de penser que Françoise devra payer l'impôt sur les biens improductifs, qui vise l'ensemble des avoirs, excepté les actions »,* souligne Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. Conclusion : sauf si elle dépense tout son capital, son patrimoine sera taxé ! L'objectif fiscal n'est donc pas prioritaire dans sa situation. D'autant qu'à son décès, si c'est Pierre qui hérite, il n'aura pas de droits à payer. Il en ira de même si elle lègue tout ou partie de ses biens à des associations. En revanche, un rééquilibrage entre immobilier et épargne financière s'impose. Actuellement, le patrimoine de Françoise est constitué à plus de 85 % de biens immobiliers. Des biens qu'elle a achetés durant sa vie active en utilisant l'effet de levier du crédit. Mais à la retraite, il est préférable de rendre ce patrimoine plus liquide, à la fois pour faire face aux futurs besoins liés au grand âge (dépendance, par exemple), mais aussi pour réduire les charges, financières et mentales, associées à la gestion immobilière. Françoise a donc intérêt à prévoir la vente d'autres biens que l'appartement de l'Essonne. En revanche, il est préférable d'être propriétaire de sa résidence principale. Cela évite le risque de se voir évincé de son logement en cas de reprise par le propriétaire.

CONSEIL N° 1 VENDRE DES BIENS IMMOBILIERS AVANT 70 ANS

Dans l'immédiat, Françoise ne peut vendre que son appartement de l'Essonne (190 000 €), celui de Vincennes (200 000 €) lui sera encore utile quand elle rendra visite sa mère. Quant au logement acquis en Scellier, elle a intérêt à le conserver pour le moment. Mais plus tard, elle devra s'en séparer. Françoise doit céder un maximum de biens immobiliers avant ses 70 ans pour investir l'argent dans des assurances vie et bénéficier des avantages fiscaux liés (voir notre 2e conseil). *« À terme, après le décès de sa mère, elle sera à la* •••



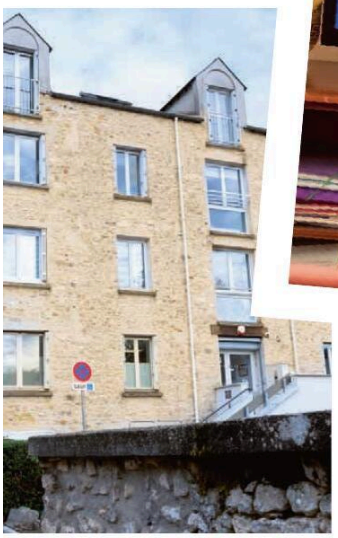
••• tête d'un patrimoine de 1,5 million d'euros. Il faudrait que son épargne financière en représente au moins la moitié, soit 750 000 €. Si elle conserve sa maison de Bretagne, estimée à 370 000 €, l'appartement qu'elle veut acheter dans la région lyonnaise ne doit pas dépasser 380 000€ », recommande Florence Brau Billod. Si sa mère décède avant cette acquisition, Françoise pourra financer l'achat avec la vente de son appartement parisien (450 000 €) ou de ceux de Vincennes et de l'Essonne. Dans le cas contraire, Françoise peut piocher dans ses liquidités (160 000 €) pour compléter la vente de l'appartement de l'Essonne (190 000 €). Autre solution : vendre le bien locatif acheté à Clermont-Ferrand, en Scellier, à l'issue de la période obligatoire de location. Au décès de sa mère, Françoise pourra alors alimenter à nouveau des comptes, notamment des assurances vie. Mais pour un bénéfice optimal, il faut que les versements soient effectués avant ses 70 ans.

CONSEIL N° 2 OUVRIR ET ALIMENTER DES ASSURANCES VIE

Actuellement, la clause bénéficiaire du contrat d'assurance vie de Françoise désigne Pierre, son partenaire de pacs, à défaut l'association SOS Villages d'enfants et la SPA. Ces bénéficiaires peuvent toutefois hériter de Françoise en exonération de droits de succession en dehors de l'assurance vie. Pierre sera en effet totalement exonéré grâce au testament que Françoise a rédigé à son profit

À 64 ans, Françoise doit rééquilibrer son patrimoine constitué à plus de 85 % de biens immobiliers

(voir conseil n° 3), de même que les associations si elles remplissent les conditions pour recevoir des legs. Si Françoise souhaite laisser quelque chose à ses trois filleuls, elle peut les désigner comme bénéficiaires de tout ou partie des sommes capitalisées sur son contrat. Si elle l'alimente avant ses 70 ans, chacun d'eux profitera d'une exonération de droits de succession plafonnée à 152 500 €. À comparer aux 60 % de droits à payer en cas de legs à une personne sans lien de parenté. Françoise a donc intérêt à modifier la clause bénéficiaire de son contrat pour désigner ses filleuls et indiquer la part qu'elle souhaite attribuer à chacun. Mieux, elle peut ouvrir une assurance vie pour chaque filleul, ce qui faciliterait les démarches au moment de son décès et assurera la confidentialité des sommes allouées à chacun. Dans la situation de Françoise, sans héritier direct, l'assurance vie constitue un outil très efficace pour transmettre son patrimoine en limitant les droits de succession. Autre avantage de l'assurance vie : de son vivant, Françoise peut continuer à puiser dans ses contrats selon ses besoins, pour l'entretien de sa maison de Bretagne, partir en voyage, financer une résidence pour personnes âgées, etc.



Françoise et Pierre, son partenaire de pacs, viennent de prendre leur retraite. Ils envisagent de s'installer près de Lyon et de voyager. Françoise, dont le patrimoine atteindra 1,5 million d'euros au décès de sa mère, craint d'être lourdement taxée.

CONSEIL N° 3 PRÉVOIR DES LEGS POUR ANTICIPER LA SUCCESSION

Pacsés sous le régime de la séparation de biens, Françoise et Pierre ont rédigé chacun un testament se désignant légataires universels l'un de l'autre. Françoise peut se rassurer : ils n'auront pas de droits de succession à payer. Mais elle doit anticiper l'avenir : si Pierre hérite d'elle, au décès de Pierre, le patrimoine qu'il a reçu (ou ce qu'il en reste) reviendra à ses frères. Françoise est-elle d'accord ? *« Si elle souhaite plutôt gratifier des associations au décès de Pierre, elle peut prévoir des legs graduels ou résiduels,* suggère Sandrine Lamerand, notaire du groupe Althémis, à Lyon. *Dans le cas d'un legs graduel, Pierre sera obligé de conserver les biens légués. Il n'aura pas la possibilité de les donner, les vendre ou les léguer. À son décès, ces biens reviendront aux seconds bénéficiaires désignés. S'il s'agit d'associations remplissant les conditions d'exonération des droits de mutation à titre gratuit, elles n'auront rien à payer. Avec le legs résiduel, Pierre peut faire ce qu'il veut du patrimoine légué de son vivant et, à son décès, ce qu'il en reste revient aux associations désignées en tant que seconds bénéficiaires. Cette solution est plus souple et moins contraignante pour le premier bénéficiaire. »*

Pour le cas où Pierre décéderait avant elle, Françoise a inscrit SOS Villages d'enfants et la SPA dans son testament comme légataires. Elle pourrait y ajouter un legs particulier d'un bien précis, net de frais et de droits pour ses filleuls. *« La fiscalité appliquée aux filleuls reste de 60 %,* explique la notaire, *mais elle est limitée au montant réellement perçu par le légataire. »* Les légataires obtiennent plus. Démonstration : imaginons une succession de 300 000 €. Françoise désigne une association comme légataire universel et fait un legs particulier de 100 000 € nets de droits et de frais à ses filleuls. Ces derniers reçoivent l'intégralité des 100 000 € et l'association verse 60 % de droits à l'État, soit 60 000 €. Le reste (140 000 €) lui revient. Faire des legs à chacun est moins intéressant. La preuve : si Françoise légait directement 100 000 € à ses filleuls, ceux-ci devraient payer 60 000 € à l'État et ne toucheraient que 40 000 €. L'association, elle, recevrait 200 000 €. Pour que les filleuls obtiennent réellement 100 000 €, Françoise devrait leur léguer 250 000 €, dont 150 000 € reviendraient au fisc. Il ne resterait que 50 000 € à l'association. L'assurance vie reste le meilleur choix pour gratifier ses filleuls. ▬