

Organiser une succession équitale et optimisée

Brigitte et Patrick, retraités, ont commencé à transmettre une partie de leur patrimoine à leurs deux enfants quadragénaires. Avant d'aller plus loin, ils doivent réfléchir à leurs besoins futurs. © PAR PATRICIA ERB

Brigitte et Patrick bénéficient de retraites confortables et exercent des activités qui leur procurent des revenus complémentaires : elle enseigne le tango argentin, tandis qu'il apporte ses compétences professionnelles à un syndicat de conseil en sûreté. Les époux sont propriétaires de leur appartement parisien et ont acquis en 2015, via une société civile immobilière (SCI) constituée avec leurs deux fils, un logement à l'étage inférieur de leur immeuble, afin de le louer. À l'époque, pour permettre à leurs enfants d'acheter des parts, ils ont consenti un don d'argent de près de 65 000 € à chaque enfant. En 2011, Brigitte leur avait déjà transmis la nue-propriété d'un appartement qu'elle avait acheté dans le Jura en 1996. Ce bien est libre et très peu utilisé actuellement, ce qui la pousse à s'interroger sur l'opportunité de le vendre. En 2012, elle a également donné à ses enfants la nue-propriété d'une



Patrick et Brigitte s'interrogent sur les bonnes décisions à prendre pour leur succession. Ils ont demandé conseil à Patricia Erb journaliste au *Particulier*, qui leur explique les placements à privilégier et les avantages d'un changement de régime matrimonial.

maison de campagne acquise avant son mariage. Elle est sur le point d'être vendue au prix de 230 000 €. Chaque enfant va ainsi percevoir environ 80 000 € et Brigitte 70 000 €. Elle envisage de faire don de sa part à son fils aîné, le plus jeune n'en ayant pas besoin pour le moment, quitte à rétablir l'équilibre dans sa succession.

Âgés respectivement de 74 et 77 ans, Brigitte et Patrick s'interrogent sur les décisions à prendre

pour optimiser la transmission de leur patrimoine.

NOTRE DIAGNOSTIC

Au total, les biens immobiliers du couple détenus en pleine propriété s'élèvent à 800 000 € et les liquidités à 290 000 €. Or, à mesure que l'on avance en âge, il est recommandé de mieux équilibrer son patrimoine entre la pierre et les produits d'épargne. Avec la vente de la maison de campagne, les avoirs financiers de Brigitte vont s'étoffer. Vendre l'appartement du Jura lui permettrait également de toucher sa part d'usufruit, soit environ 75 000 €. « *Cependant, il faut réfléchir au sort de ce logement*, souligne Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. *Le conserver est plus intéressant sur le plan de la transmission, car les enfants en hériteront gratuitement à son décès du fait de la donation de la nue-propriété. Au contraire, si Bri-*

PH. THALLOUHEDEC POUR LE PARTICULIER



gitte le vend – ce qui suppose l'accord de ses enfants –, elle percevra sa part, qui augmentera son patrimoine imposable à son décès. Enfin, il y a lieu de se pencher sur le calcul d'une plus-value taxable. Le cas échéant, mieux vaut attendre pour vendre. Mettre ce bien en location permettrait de couvrir les charges d'entretien et de procurer des revenus supplémentaires au couple. » Des revenus qui pourraient s'avérer utiles en cas de dépendance future. En effet, Patrick souhaite éviter autant que

possible d'entrer en maison de retraite. Le logement qu'ils louent dans leur immeuble pourrait être mis à disposition d'une aide à domicile. Même si la retraite des époux est confortable, les revenus de la location de l'appartement du Jura pourraient contribuer au financement d'une organisation de maintien à domicile. Pour ces raisons, Brigitte a intérêt à conserver l'argent de la vente de sa maison de campagne. D'autant qu'elle risque d'avoir à payer des droits de donation si le total des abatte-

85 000 €

Revenu annuel du couple (72 000 € de pensions de retraite, 5 000 € de revenus locatifs et 8 000 € d'activités rémunérées)

6 000 000 €

Valeur de la résidence principale

2 000 000 €

Quote-part d'un appartement locatif détenu en SCI avec leurs enfants

ments est dépassé. Enfin, les époux s'étant mariés tardivement, à 50 et 46 ans, il est fort probable que des mouvements aient eu lieu entre leurs patrimoines personnels respectifs constitués avant le mariage et leur patrimoine commun. Ce qui nécessitera des calculs, lors du premier décès, pour vérifier si des récompenses doivent être prises en compte, c'est-à-dire des opérations comptables pour rétablir les mouvements entre les patrimoines. Pour simplifier les choses, le couple pourrait envisager un aménagement de son régime matrimonial.

CONSEIL N° 1 ÉVALUER LEURS BESOINS FUTURS AVANT DE DONNER

Avec les donations réalisées en 2011 et 2012, Brigitte a déjà fait le plein des abattements de 100 000 € par enfant. Et en 2015, avec le don d'argent de 31 865 €, pour permettre à ses enfants d'acheter des parts de la SCI, elle a épuisé toutes les ●●●

... possibilités de transmission de patrimoine en exonération de droits. De son côté, Patrick a aussi utilisé les abattements de 31 865 € en 2015, lors de l'achat via la SCI. Contrairement à son épouse, la remise des compteurs à zéro en 2030 ne l'autorisera pas à réaliser un autre don d'argent exonéré, car il aura alors plus de 80 ans. Il lui reste cependant la possibilité de donner 100 000 € en exonération de droits à chaque enfant. Il pourrait, par exemple, leur transmettre la nue-propriété de ses parts dans la SCI. En revanche, il est déconseillé aux époux de donner la nue-propriété de leur résidence principale. Ils doivent garder la liberté de la vendre, de la louer ou de la mettre en viager...

Toutefois, l'aspect fiscal n'est pas le seul critère à prendre en compte. En l'état, le patrimoine du couple se compose de la résidence principale, de 51 % de la SCI et de moins de 300 000 € de liquidités. Le projet de Brigitte de donner sa part dans la vente de la maison de campagne à son fils aîné en 2027, date de remise des compteurs à zéro des abattements classiques, n'est pas conseillé. « Les époux ne disposent pas suffisamment de liquidités. Ils doivent d'abord réfléchir à leurs propres besoins avant de se démunir davantage. En outre, ils souhaitent respecter l'égalité entre leurs enfants dans leur succession. La somme reçue par le fils aîné sera alors éventuellement réévaluée au moment du premier décès. S'il l'a investie dans l'achat d'un appartement qui a pris de la valeur, sa part sera amputée du montant revalorisé à cette date. Il peut même être contraint de verser une soulte à son



À 74 et 77 ans, Brigitte et Patrick doivent placer leur argent dans l'assurance vie pour préparer leur succession

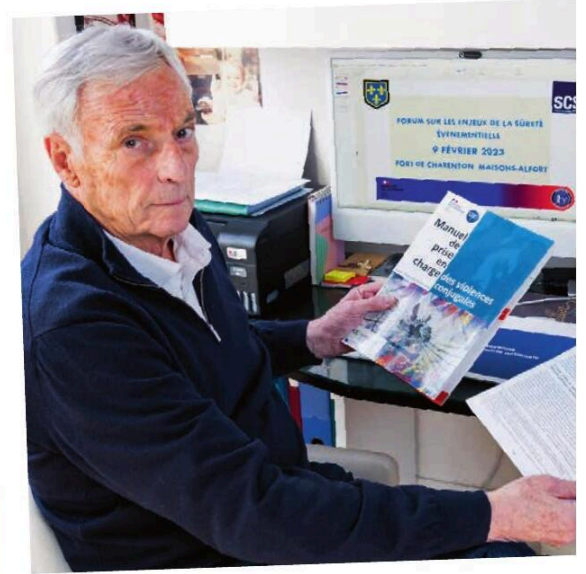
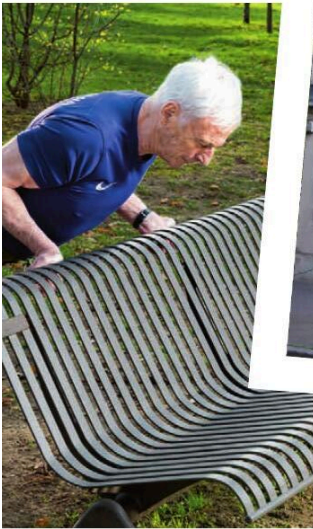
frère, s'il n'y a pas assez de biens dans la succession », fait remarquer Sandrine Lamerand, notaire du groupe Althémis à Lyon.

CONSEIL N°2

ALIMENTER L'ASSURANCE VIE DE BRIGITTE

L'argent de la vente de la maison de campagne pourrait être avantageusement placé sur l'assurance

vie de Brigitte, souscrite en juin 1991. Le régime fiscal des contrats ouverts avant le 20 novembre 1991 est très favorable : les capitaux transmis au décès de l'assuré correspondant à des primes versées après le 13 octobre 1998 sont exonérés de droits de succession dans la limite de 152 500 € par bénéficiaire, même si l'assuré à fait les versements après 70 ans. « Brigitte a tout intérêt à alimenter son contrat pour transmettre 152 500 € à chacun de ses enfants en exonération de droits. Elle y investira le produit de la vente de la maison de campagne, ainsi que celui de la vente de l'appartement du Jura. Elle pourra aussi y transférer les fonds qu'elle détient dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des placements moins liquides que l'assurance vie », recommande Florence Brau Billod. La



Le couple est resté très actif à la retraite. Brigitte est professeure de tango et Patrick réalise des missions de conseil. Leur quotidien est également rythmé par le sport et la lecture.

conseillère suggère également à Patrick de souscrire une assurance vie et d'y déposer son argent investi dans des SCPI et sur un plan d'épargne en action. Certes, si l'assuré a plus de 70 ans lors des versements, l'abattement fiscal est limité à 30 500 € pour tous les bénéficiaires; au-delà, les montants sont soumis aux droits de succession. « Mais les intérêts restent exonérés. Et s'il existe une clause bénéficiaire au profit du conjoint, celui-ci est dispensé de droits », précise la conseillère.

Il faudra être vigilant lors de la rédaction des clauses bénéficiaires. « En raison du déséquilibre de patrimoine entre les époux, si Brigitte souhaite protéger son conjoint, elle peut envisager un démembrement de la clause : elle attribuera à son époux l'usufruit du contrat et à ses enfants la nue-

propriété. Au décès de Brigitte, Patrick aura alors la possibilité d'utiliser les fonds dont il a besoin et de laisser le reste à ses enfants. Elle peut aussi choisir de transmettre 50 % du contrat à son conjoint, en lui donnant la possibilité d'accepter les fonds ou d'y renoncer, et transmettre les 50 % restants en démembrement. Les options sont nombreuses et adaptables », note Florence Brau Billod.

CONSEIL N° 3 RÉAMÉNAGER LEUR RÉGIME MATRIMONIAL

Brigitte et Patrick s'étaient déjà constitué un patrimoine personnel avant leur mariage. Seules leur résidence principale et leurs parts de SCI sont communes. Pour acheter leur appartement parisien, les époux ont emprunté, mais Brigitte

a financé une plus grande part du bien grâce à une donation de ses parents. « Au premier décès, il faudra déterminer s'il existe des récompenses entre les patrimoines propres des époux et la communauté. Il est préférable de réaliser l'historique des flux entre les patrimoines tant que les époux sont vivants », conseille la notaire.

Si tel est leur souhait, Brigitte et Patrick peuvent aussi mettre tous leurs biens en commun. « S'ils optent pour une communauté universelle, tous leurs avoirs deviendront communs, sous réserve qu'aucune clause des donations reçues n'interdise leur mise en communauté », indique Sandrine Lamerand. Les abattements de 100 000 € par parent et par enfant tous les 15 ans s'appliqueront alors de façon indifférenciée sur l'ensemble du patrimoine. ■