

Transmettre ses biens et réduire son impôt

Parti de rien, Gérard est fier du patrimoine qu'il a bâti. Mais la charge fiscale est devenue trop importante. Il veut poursuivre la transmission de ses biens à ses enfants et diminuer sa base taxable à l'impôt sur la fortune immobilière. © PAR PATRICIA ERB

Gérard a commencé à investir dans un appartement à rénover lorsqu'il était étudiant. Par la suite, une fois devenu médecin, il a fait construire, autour d'un manoir normand acquis il y a plus de 30 ans, 7 maisons individuelles, dont la résidence secondaire du couple, et un petit immeuble. À l'affût de toutes les bonnes affaires, il a aussi acheté un appartement à rénover à Paris, un autre à Rouen, ainsi qu'un immeuble composé de trois logements et un fonds de commerce. Toutes ces locations, gérées par sa femme Élisabeth, leur rapportent chaque mois 20 000 € nets de revenus fonciers, qui s'ajoutent à leurs retraites de 1 700 € chacun. Mais ils paient 25 000 € d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) par an, en plus de leur impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Marié sous le régime de la communauté avec donation au dernier vivant, le couple a déjà transmis une maison en pleine propriété à chacun de ses trois enfants en 2011. Son souhait :



Notre journaliste, Patricia Erb, est allée rencontrer Gérard afin de passer en revue avec lui les solutions à mettre en œuvre pour optimiser l'organisation de sa succession et limiter le poids de l'impôt.

poursuivre les donations en réduisant au maximum les droits et diminuer l'impôt sur la fortune immobilière. Gérard envisage ainsi de donner trois autres maisons en pleine propriété à leurs trois enfants avec une donation graduelle aux petits-enfants. De quoi faire sortir plus d'un million de leur patrimoine imposable à l'IFI. Il souhaite aussi vendre l'immeuble et le manoir (d'une valeur totale à l'IFI de 1,7 M€) à une société civile immobilière (SCI) que constitueraient ses

trois enfants. Pour optimiser l'opération, Gérard prévoit de leur faire crédit : la SCI emprunterait sans intérêt à Gérard et Élisabeth, qui percevraient des mensualités de 7 000 € environ pour un prêt sur 20 ans, et 9 500 € pour un prêt sur 15 ans. Pour garder la maîtrise sur son voisinage, Gérard prévoit d'insérer une clause interdisant à la SCI de vendre sans son autorisation. Avant de mettre ses projets à exécution, il souhaite les faire valider. Il aimerait également être aidé pour placer ses liquidités.

NOTRE DIAGNOSTIC

L'objectif de Gérard est de sortir de l'IFI. « En réalité, le problème est que l'immobilier est surtaxé, analyse Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. *Taxe foncière, prélèvements sociaux, impôt sur le revenu... L'IFI est la goutte d'eau qui fait déborder le vase.* » Pour Charlotte Le Mouroux, notaire du groupe Althémis, à



4 900 000 €

Patrimoine immobilier

970 000 €

Patrimoine financier

20 000 €

Revenus fonciers annuels nets

Aix-en-Provence, il y a lieu de hiérarchiser les priorités fiscales : « Certes, on peut comprendre le souhait de Gérard de faire baisser son IFI. Toutefois, il convient de replacer cet enjeu au regard de l'ensemble de sa fiscalité. Cet impôt ne représente que 0,51 % de son patrimoine immobilier, alors que la fiscalité des revenus fonciers du couple, prélèvements sociaux compris, est de l'ordre de 50 à 60 % des revenus, selon leur taux marginal d'imposition. Enfin, compte tenu du patrimoine global du couple, la fiscalité de la transmis-

sion à la génération suivante atteindrait 20 à 30 % environ, selon l'âge au décès et les valorisations actualisées du patrimoine. Une réflexion visant à maîtriser la pression fiscale sur les revenus et sur la transmission doit être menée prioritairement, l'IFI étant indirectement affecté par ces ajustements. » Tout est question d'équilibre. En donnant la pleine propriété de ses maisons, le couple se prive de la possibilité de réduire indirectement les droits de transmission du patrimoine avec un démembrement. Cependant, en

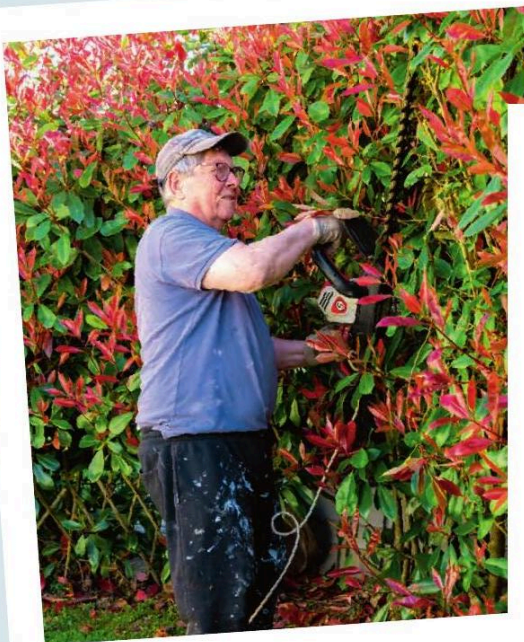
conservant l'usufruit, le couple continuerait à percevoir des revenus locatifs lourdement taxés, sans diminuer son IFI. En outre, donner la pleine propriété des maisons aux enfants leur procurerait des revenus locatifs (environ 1 850 € par mois, comme les 3 maisons précédemment attribuées), utiles pour rembourser les crédits s'ils acquièrent l'immeuble et le manoir via une SCI. La donation des maisons en pleine propriété se justifie alors. Gérard a toutefois intérêt à valider son projet de création de SCI avec ses enfants pour s'assurer de leur totale adhésion, et à revoir son plan de financement.

CONSEIL N°1 PRÉVOIR UNE RÉUNION DE FAMILLE

Du point de vue de Gérard, vendre l'immeuble et le manoir à ses enfants réunis dans une SCI est une bonne idée. Cela fait sortir 1,7 M€ du patrimoine imposable du couple et réduit ainsi son IFI. « Toutefois, avec un crédit vendeur sur 15 ou 20 ans, lorsque l'on a déjà 75 ans, com- ... »

... porte le risque que le ou les vendeurs décèdent avant l'échéance. Dans ce cas, le capital restant du serait inscrit dans la succession à titre de créance et serait soumis aux droits de succession », prévient Florence Brau Billod. Charlotte Le Mouroux met le couple en garde contre un autre risque majeur : « L'administration fiscale est très vigilante sur les opérations de vente entre personnes unies par un lien de famille ou d'affection, surtout lorsqu'elles sont assorties de modalités de paiement particulières. Aussi, avec un prêt sans intérêt, sans garantie de remboursement et, de plus, contenant une clause interdisant aux acquéreurs de vendre sans l'autorisation du vendeur, tous les éléments sont réunis pour que l'administration fiscale mette en œuvre la procédure d'abus de droit pour fictivité, visant à requalifier l'opération en donation déguisée. » La notaire recommande donc à la SCI d'acheter au moyen d'un prêt bancaire, quitte à ce que Gérard se porte caution. Quant à l'interdiction faite aux enfants de vendre leurs parts sans l'autorisation de leur père, « si elle peut s'envisager dans le cadre d'une donation, c'est exclu dans celui d'une vente », précise cette dernière. Elle suggère la rédaction d'un pacte familial, sans valeur juridique : « il s'agit d'un simple engagement moral ».

Florence Brau Billod alerte aussi sur le risque porté par les enfants. « Ils devront financer l'opération avec les loyers des deux maisons déjà reçues par donation, les loyers de la SCI étant insuffisants. Si des travaux importants s'avèrent nécessaires sur certains biens pendant la durée du crédit, il faut s'assurer qu'ils seront en mesure d'y faire face. » Avant tout, il



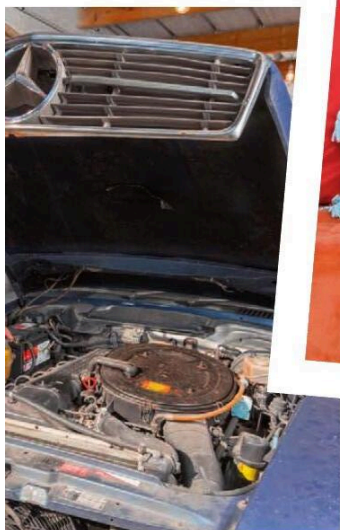
Aux montages autofinancés que le fisc peut contester, il convient de préférer le recours à un prêt bancaire

faut donc réunir les enfants pour vérifier s'ils pourront porter cette opération, et s'ils ne seront pas eux-mêmes soumis à l'IFI.

CONSEIL N°2 DONNER DU CASH AUX ENFANTS ET AUX PETITS-ENFANTS

Si Gérard et Élisabeth renoncent au crédit vendeur, ils percevront des fonds qu'ils auraient préféré sortir

de leur patrimoine pour éviter leur taxation au décès de chacun. Mais, en contrepartie, ils pourront piocher dans cette réserve au gré de leurs besoins et ainsi compenser les 11 000 € de loyers mensuels qu'ils ne percevront plus. En outre, rien ne les empêche de poursuivre la transmission anticipée de leur patrimoine en réalisant des donations de sommes d'argent. D'après les calculs de la notaire, la vente du manoir et de l'immeuble à la SCI entraînerait 129 000 € de frais d'acquisition, soit 43 000 € par enfant. Gérard et Élisabeth peuvent chacun transmettre des liquidités à leurs enfants via des donations de sommes d'argent exonérées de droits dans la limite de 31 865 € (abattement de l'article 790G du CGI), à condition que le donateur soit âgé de moins de 80 ans et le donataire de plus de



Au jardin, au garage ou au salon, Gérard ne conçoit pas de rester inactif. C'est cette énergie débordante qui l'a porté pour se constituer un solide patrimoine.

18 ans. Au total, le couple leur transmettrait plus de 190 000 € et, une fois les frais d'acquisition réglés, il resterait environ 20 000 € à chaque enfant.

Le couple pourrait aller plus loin en gratifiant aussi les petits-enfants. Gérard envisageait de leur faire donation de l'immeuble de Rouen en utilisant l'abattement classique de 31 865 € entre grands-parents et petits-enfants. « *Transmettre de l'immobilier en direct, hors société, à des petits-enfants mineurs n'est pas à privilégier, dès lors que les grands-parents disposent d'actifs plus liquides. L'immobilier complique la gestion pour les parents administrateurs légaux et soulève immédiatement des questions pratiques en cas d'indivision : occupation du bien, mise en location ou cession. Dans cette dernière hypothèse, l'autorisation du juge*

des tutelles est requise, ce qui alourdit et allonge les délais de réalisation des opérations », explique Charlotte Le Mouroux. En revanche, la donation de cash, dans les mêmes limites, est plus simple à gérer pour les parents.

CONSEIL N° 3 REVOIR L'ÉQUILIBRE DES CAPITAUX DU COUPLE

Actuellement, Élisabeth possède trois contrats d'assurance vie de 150 000 € chacun, chaque enfant étant bénéficiaire de l'un d'entre eux. Les époux détiennent aussi chacun un contrat de capitalisation de 100 000 €. « *Ceux-ci ne présentent pas beaucoup d'intérêt dans le cas de Gérard et Élisabeth. Mieux vaut placer cet argent sur les contrats d'assurance vie. Même au-delà de 70 ans, cela reste intéressant, les inté-*

rêts étant exonérés d'impôt », rappelle Florence Brau Billod. Avec l'argent de la vente de l'immeuble et du manoir, les époux devraient en profiter pour rééquilibrer les patrimoines entre eux. « *Actuellement, Élisabeth détient 450 000 € d'assurance vie et Gérard 20 000 €. Il faudrait qu'il souscrive un montant équivalent à celui de son épouse pour éviter tout litige lors du premier décès* », recommande la conseillère en gestion de patrimoine. En effet, les contrats étant alimentés par de l'argent commun, en cas de décès de Gérard, un héritier pourrait se sentir lésé et demander la réintégration de la part de Gérard dans la succession. De même, en cas de décès d'Élisabeth, Gérard pourrait réclamer une récompense à la communauté de sa part de 225 000 € (la moitié des capitaux figurant dans l'assurance vie de son épouse). ■