

Maintenir l'égalité entre ses deux héritières

En ayant déjà transmis la majeure partie de son patrimoine immobilier, monsieur Borély a bien anticipé sa succession. Cependant, sa façon d'organiser l'égalité entre ses filles peut être réinterrogée. @ PAR PATRICIA ERB

A 76 ans, monsieur Borély a déjà préparé la transmission de son patrimoine à ses deux filles. Il a commencé en 2012, alors qu'il était encore marié. À la fille aînée est revenue la nue-propriété de la résidence principale, à la cadette celle de deux appartements locatifs. Quand le couple a divorcé, il a conservé la résidence principale, son ex-épouse, les deux appartements locatifs. Quelques années plus tard, lorsqu'il a vendu sa résidence principale, sa fille aînée a perçu la somme correspondant à la nue-propriété et lui a encaissé l'usufruit. Dans son souci de maintenir l'égalité entre ses deux filles, il a placé cet argent (150 000 €) sur une assurance vie dont sa fille aînée est l'unique bénéficiaire. Depuis, il s'est installé dans la maison en bord de mer dont il avait hérité de ses parents à la fin des années 1980. Elle se situe sur un terrain qu'il a parcellisé. En 2020, il a donné à ses



Monsieur Borély, 76 ans, sollicite les conseils de Patricia Erb, journaliste au *Particulier*, pour optimiser la transmission de ses biens immobiliers et ses assurances vie à ses deux filles.

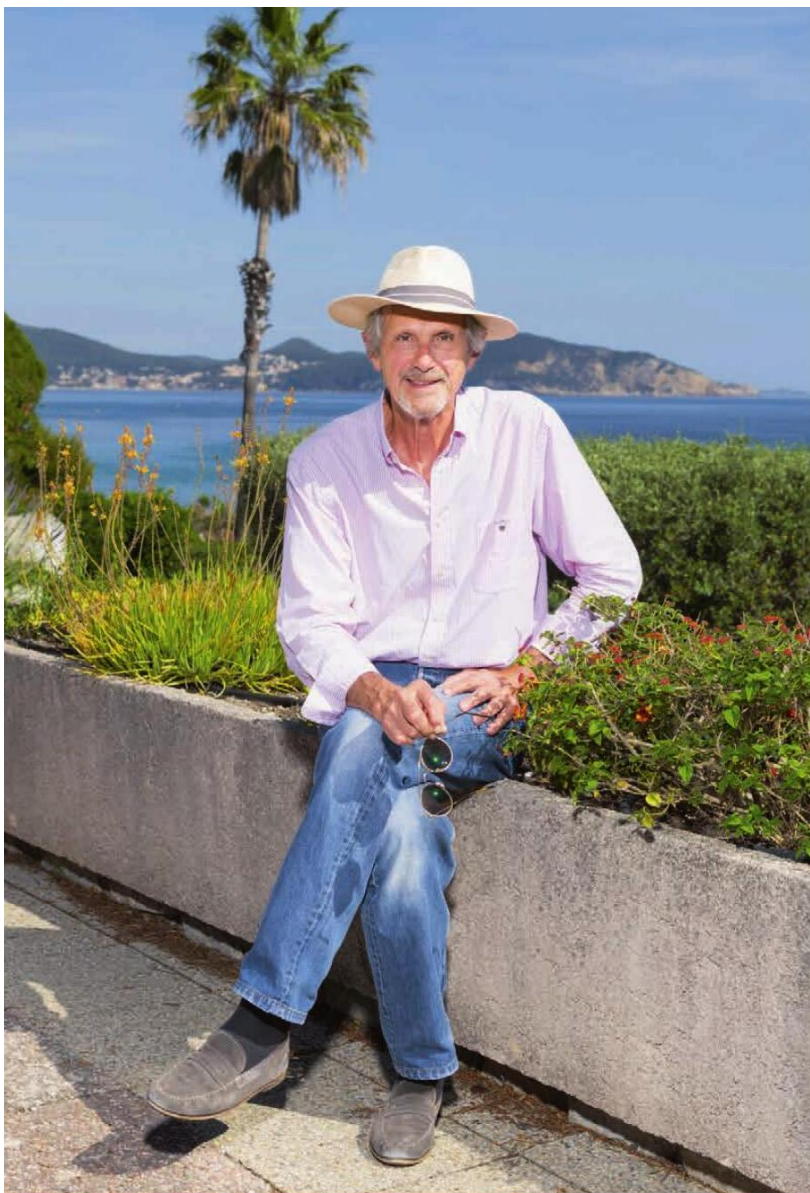
deux filles la nue-propriété de sa parcelle, sur laquelle est édifiée sa maison, évaluée 1 050 000 €. À 70 ans, l'usufruit étant de 40 %, soit 420 000 €, il a payé pour le compte de ses filles les droits de donation sur 430 000 €, après déduction des 2 abattements de 100 000 €. Il a procédé ainsi pour éviter à ses filles la situation qu'il a connue au décès de sa mère : celle-ci n'ayant pas anticipé sa succession, il a fallu vendre une des deux maisons qu'elle possédait pour

payer les droits. Aujourd'hui, le seul bien immobilier qu'il détient en pleine propriété est le terrain attendant à sa parcelle, côté route. Il l'a mis en vente et en espère 400 000 €. Avec cette somme, il a l'intention de financer le renforcement du mur du fond de sa parcelle, qui risque de s'effondrer du fait de la montée des eaux. Coût prévisionnel : 300 000 €. Il a contacté le *Particulier* pour obtenir une analyse de sa situation financière et patrimoniale et l'optimiser.

NOTRE DIAGNOSTIC

Avec la donation de sa résidence principale, monsieur Borély s'est appauvri. Aujourd'hui, il ne lui reste que son patrimoine financier et le terrain qu'il a mis en vente. Il a pu procéder ainsi parce qu'il bénéficie d'une retraite confortable. Il percevait en effet 64 000 € par an. Cependant, une fois déduits les

PHILIPPE THALHOUDEC POUR LE PARTICULIER



300 € mensuels qu'il épargne sur l'un de ses contrats d'assurance vie, son budget est tout juste équilibré. « Il faut dorénavant qu'il assure sa propre protection, recommande Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. Il dispose en tout de 550 000 € placés sur trois assurances vie. Cet argent, il doit pouvoir l'utiliser pour ses besoins futurs : des travaux dans sa maison, la rémunération d'une aide à domicile en cas de dépendance, le paiement d'un Ehpad, ou tout sim-

plement pour compenser l'inflation, qui augmente plus vite que les retraites. » Au total, entre ses trois assurances vie et ses liquidités, il dispose de 660 000 €. « Sur 20 ans, cela représente 2 750 € par mois », calcule la conseillère, qui souligne que la facture peut vite atteindre 6 000 à 8 000 € mensuels dans les Ehpad haut de gamme choisis par les personnes habituées à un niveau de confort élevé.

Monsieur Borély pourrait conserver le fruit de la vente de son terrain, mais il est plus pru-

dent d'anticiper le renforcement du mur de sa parcelle pour lutter contre l'érosion maritime. En cas d'effondrement, les travaux de déblaiement et de reconstruction pourraient lui coûter aussi cher. Dans l'acte de donation de la nue-propriété de sa parcelle, il est prévu que les gros travaux seront à la charge de l'usufruitier. Il peut donc légitimement assumer leur financement. Attention cependant, car l'administration fiscale considère, dans certains cas, que la prise en charge de ces travaux par l'usufruitier constitue une donation taxable. « Pour déterminer s'il y a une libéralité, les juges du fond en examinent les trois éléments constitutifs : un appauvrissement du donateur, un enrichissement du donataire et une intention libérale du donateur. Si les travaux de stabilisation du terrain relèvent de la conservation du bien et sont utiles à l'usufruitier pour sauvegarder sa jouissance du bien, l'intention libérale, bien qu'appréciée souverainement par les juges du fond, semble difficile à...

400 000 €

Parcelle de terrain en vente (seul bien détenu en pleine propriété)

110 000 €

Épargne financière, hors assurance vie (50 000 € en comptes et livrets, 60 000 € sur un PEA)

550 000 €

Contrats d'assurance vie

...caractériser », rassure Sandrine Lamerand, notaire du groupe Althémis à Lyon.

Pour le reste, monsieur Borély a intérêt à revoir l'alimentation de ses contrats d'assurance vie et, s'agissant du démembrement de propriété mis en place, à s'interroger sur sa conception de l'égalité entre ses deux filles.

CONSEIL N° 1 VÉRIFIER SI SES FILLES PARTAGENT SA VISION DE L'ÉGALITÉ

Pour compenser le fait que sa fille aînée n'a perçu que la nue-propriété de sa résidence principale lors de sa vente en 2016, et dans un souci d'assurer une stricte égalité entre ses deux filles, monsieur Borély a placé le montant correspondant à l'usufruit qu'il a perçu sur une assurance vie dont elle est l'unique bénéficiaire. Mais il faut noter qu'en récupérant rapidement la valeur de sa nue-propriété, la fille aînée a pu faire fructifier son capital. Ce que ne pourra pas faire sa sœur cadette, si elle ne perçoit la valeur de la pleine propriété des deux appartements dont elle est nue-propriétaire qu'au décès de sa mère. Selon Sandrine Lamerand, « la notion d'égalité entre les enfants n'est pas simple. La vente d'un des biens immobiliers démembreés a créé une rupture d'égalité de situation entre les deux filles. L'une a déjà bénéficié de la valeur économique de sa nue-propriété à la suite de la vente et a pu en profiter immédiatement, tandis que l'autre deviendra propriétaire d'un bien d'une valeur plus importante si l'usufruit

Pour réduire les droits de succession, M. Borély peut ajouter les enfants de sa fille cadette dans les bénéficiaires de ses assurances vie

s'éteint au décès du donateur, mais elle reste, d'ici là, privée de la jouissance du bien. En appréciant la situation au moment de la donation, l'égalité économique a été respectée par la répartition du prix de vente. En revanche, si l'on se place au jour du décès du donateur, la transmission de la valorisation de l'usufruit conservé par le donateur doit être envisagée, afin que les

enfants reçoivent des biens d'égale valeur en pleine propriété à cette date. De même, si les biens donnés sont susceptibles d'évoluer différemment dans le temps, notamment en fonction du marché, la question du moment auquel on souhaite assurer l'égalité doit être posée, et la donation organisée en conséquence. » Pour éviter tout malentendu, dans la mesure où la famille s'entend bien, il pourrait être utile de consulter les intéressées pour s'assurer qu'elles partagent la même vision que leur père.

CONSEIL N° 2

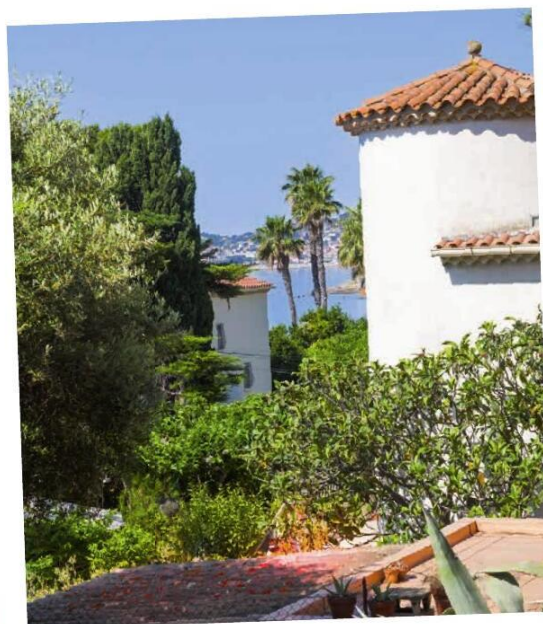
ALIMENTER L'ASSURANCE VIE LA PLUS ANCIENNE

Monsieur Borély verse tous les mois 300 € sur un contrat d'assurance vie souscrit en décembre 1997, actuellement crédité de





Passionné de courses de moto, M. Borély coule une retraite paisible dans sa maison en bord de mer, entre séances de yoga devant la plage et sorties au cinéma.



200 000 €. Il serait toutefois plus pertinent qu'il effectue ses versements sur un autre contrat, de même valeur, ouvert en juillet 1991. « Les contrats souscrits avant le 20 novembre 1991 ne relèvent pas de l'article 757 du code général des impôts, mais de l'article 990 I du même code, quelle que soit la date des versements, explique Florence Brau Billod. Dans ce cadre, les capitaux versés aux bénéficiaires sont exonérés de droits jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire. En revanche, sur le contrat souscrit en 1997, les versements effectués après 70 ans ne sont exonérés de droits qu'à hauteur de 30 500 €, tous contrats confondus. Dans ces conditions, M. Borély a intérêt à alimenter désormais le contrat de 1991, jusqu'à atteindre un montant de 305 000 € [deux fois 152 500 €, Ndlr]. »

CONSEIL N° 3 REVOIR LA CLAUSE BÉNÉFICIAIRE DE SES CONTRATS

En supposant que les contrats souscrits soient inchangés au moment du décès de monsieur Borély et que les clauses bénéficiaires n'aient pas été modifiées, chaque fille recevrait 100 000 € au titre des contrats souscrits en 1991 et 1997, soit 200 000 € chacune. L'aînée obtiendrait 150 000 € de plus, provenant du contrat ouvert en 2016 lors de la vente de la résidence principale. Chacune aurait des droits de succession à payer sur 47 500 €, soit 9 500 €. La fille aînée devrait aussi acquitter des droits sur le contrat de 150 000 € qui lui est réservé, soit 30 000 € supplémentaires. Si, à la lumière de ses réflexions sur l'égalité entre ses filles, monsieur Borély revoyait les

clauses bénéficiaires et les désignait toutes deux à égalité dans chaque contrat, chacune recevrait 275 000 €. Après application de l'abattement de 152 500 €, 122 500 € seraient taxés à 20 %. Chaque fille aurait 24 500 € de droits à payer. Florence Brau Billod suggère d'intégrer les enfants de la cadette dans la clause bénéficiaire pour faire baisser les droits : « Monsieur Borély pourrait désigner la sœur aînée à hauteur de 50 % de tous les contrats, attribuer 25 % à la fille cadette et 12,5 % à chacun de ses enfants. La cadette recevrait alors 137 500 € et ses enfants 68 750 € chacun, des montants inférieurs aux abattements. Ce qui leur ferait économiser 24 500 € de droits de succession. Quant à la sœur aînée, elle resterait redevable de droits, sauf à trouver un autre bénéficiaire. » ■