



Immobilier : 3 solutions pour le transmettre à moindre coût

Visuel indisponible

La pierre représente deux tiers du patrimoine des seniors ! De la donation classique à la SCI, en passant par le démembrement, voici comment la transmettre à moindre coût, dès 55 ans.

Nous arrivons à la retraite et nous aimerions aider nos enfants. Or notre patrimoine est constitué essentiellement d'immobilier, et nous souhaitons conserver notre épargne financière pour nos vieux jours, racontent Françoise et Jean-Paul, 62 ans. Un cas isolé ? Pas du tout : la pierre constitue en moyenne 60 % du patrimoine des seniors. Alors comment garder ses liquidités pour parer à un coup dur, tout en commençant à profiter des abattements sur les donations, qui se « rechargent » tous les quinze ans ?

1 - Donnez un logement en pleine propriété

Depuis 2012, un couple ne peut donner sans impôt « que » 200 000 euros tous les quinze ans à chacun de ses enfants (soit 100 000 par enfant et par parent), contre 318 650 euros tous les dix ans auparavant. Pour en profiter plusieurs fois, mieux vaut donc s'y prendre le plus tôt possible (selon la règle du « rappel fiscal », si le donateur décède dans les quinze ans suivant la donation, cette dernière est réintégrée dans la succession pour le calcul des droits). Alors, si vous êtes propriétaire, pourquoi ne pas donner, dès aujourd'hui, un logement à vos « petits » ? En pratique, le passage chez le notaire est requis (les émoluments, calculés en fonction d'un barème par tranches selon la valeur du bien, s'élèvent à 1,017 % à compter de 60 000 euros). Pour donner un seul bien à un héritier ou le partager entre plusieurs enfants, une donation classique suffit. « En revanche, pour répartir plusieurs biens entre plusieurs descendants, préférez une "donation-partage" : elle évite les bisbilles ultérieures car elle fige la valeur des biens au moment de la donation », conseille Catherine Costa, chez Natixis Wealth Management. Astuce en plus ? Si vous possédez depuis moins de trente ans un bien sur lequel vous avez réalisé un gain considérable, le donner à vos enfants plutôt que le vendre permet d'éviter les impôts sur la plus-value (on est exonéré d'impôt sur le revenu à compter de vingt-deux ans de détention et de trente ans pour les prélèvements sociaux). Prenez Jacqueline, qui n'a plus envie d'assumer les charges ni de s'occuper d'un T1 acquis pour 120 000 euros en 2003, aujourd'hui estimé à 200 000 euros. Malgré les 9 000 euros de frais d'acquisition et les 18 000 de travaux qu'elle peut ajouter à son prix d'achat*, sa plus-value potentielle taxable reste tout de même de 200 000 – (120 000 + 9 000 + 18 000) soit 53 000 euros. Si elle le vendait cette année – pourtant après seize ans de détention –, elle acquitterait donc encore 10 885 euros d'impôts (dont 7 461 de prélèvements sociaux). Comme elle souhaite commencer à transmettre son patrimoine, son notaire lui suggère de donner ce T1 à ses deux enfants (soit l'équivalent de 100 000 euros chacun, sans droits de donation compte tenu de l'abattement). « Si les enfants vendent l'appartement peu après, ils ne paieront pas d'impôt sur la plus-value puisque la différence entre le prix de vente et le prix déclaré au jour de la donation sera faible », explique Benjamin Prod'homme, directeur associé d'Inter Invest Immobilier.

Le conseil des experts : « L'économie d'impôt ne doit pas être votre motivation principale. Pour donner en pleine-propriété, vous devez disposer d'un patrimoine immobilier étoffé et d'un matelas financier confortable », met en garde Catherine Costa.



2 - Accordez la nue-propriété d'un bien

Avec un patrimoine moins confortable, même si vous disposez d'une résidence secondaire ou d'un bien locatif, mieux vaut en conserver l'usage ou les loyers. Pensez dans ce cas au « démembrement » : cette technique consiste à séparer la nue-propriété d'un bien (les murs) de son usufruit (le droit de l'habiter ou d'en percevoir les revenus). Intérêt principal ? « Accorder la nue-propriété d'un bien à vos enfants offre un gros avantage fiscal. En effet, les droits de donation se calculent sur la seule valeur de la nue-propriété, qui dépend de l'âge du donateur : 50 % entre 51 et 61 ans, 60 % de 61 à 71 ans, etc. (voir tableau) », fait valoir Benjamin Prod'homme. « Plus tard, au décès du donateur, le bénéficiaire de la nue-propriété reçoit automatiquement l'usufruit, sans frais supplémentaires, et se retrouve pleinement propriétaire. » Côté pratique, il faut l'intervention d'un notaire comme pour une donation en pleine-propriété (coût similaire). Enfin, si vous détenez des parts dans une société civile de placement immobilier (SCPI) ou une société civile immobilière (lire plus bas), sachez que vous pouvez aussi en donner la nue-propriété .

Le conseil des experts : « Ne vous démunissez pas trop. Là encore, la motivation ne doit pas être principalement fiscale, et l'opération est déconseillée pour la résidence principale : une fois titulaire du seul usufruit, vous ne pouvez plus vendre le bien, alerte Catherine Costa. Prévoyez aussi dans l'acte de donation une clause de réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant : l'usufruit ne s'éteindra ainsi qu'au décès du second époux. »

3 - Octroyez des parts de SCI

Vous souhaitez commencer à transmettre la maison de famille ou un bien locatif en gardant la main sur sa gestion et en évitant les règles rigides de l'indivision ? La société civile immobilière (SCI) est faite pour vous ! En leur donnant progressivement des parts, vous pouvez allouer à vos enfants le montant que vous voulez (soit, par exemple, tous les quinze ans, un montant correspondant exactement à l'abattement sur les donations de 100 000 euros). Ensuite, vous détiendrez en famille le bien, mais vous échapperez aux contraintes de l'indivision. Illustration ? En indivision, même le remplacement du sèche-linge doit être décidé à la majorité des deux tiers (unanimité pour les décisions importantes). « En SCI, la majorité suffit, et selon ce que prévoient les statuts, le gérant peut opérer seul certains choix. Si vous souhaitez rester gérant, prévoyez que la révocation n'ait lieu qu'à l'unanimité et conservez au moins quelques parts en pleine-propriété pour demeurer associé », détaille Frédéric Levassor, du cabinet Prudentia Patrimoine. Si le bien est loué, chacun reçoit une portion du loyer au prorata de ses parts (si vous ne donnez que la nue-propriété des parts, vous conservez tout le loyer). Côté fiscalité, pas d'impact : chacun acquitte l'impôt sur le revenu pour les gains qui lui sont distribués, et, pour l'éventuel impôt sur la fortune immobilière (IFI), déclare la valeur de sa participation. Derniers avantages ? Les parts étant considérées comme des titres et non comme de l'immobilier, le recours au notaire n'est pas obligatoire (déclarer un don manuel au centre des impôts suffit). Enfin, si un emprunt reste à rembourser, l'opération devient financièrement imbattable : pour calculer la valeur des parts transmises (en vue d'éventuels droits de donation), on peut déduire le crédit de la valeur du bien avant de diviser le résultat par le nombre de parts.

Le conseil des experts : « Le plus simple reste d'acheter dès le départ le bien en SCI. Sinon, il faut commencer par constituer une SCI (prévoir de 1 000 à 3 000 euros de frais pour les formalités et la rédaction des statuts) puis lui "apporter" le bien que vous souhaitez transmettre », explique Frédéric Levassor. Attention, cet apport est taxé comme une cession : selon la durée depuis laquelle vous détenez le bien, vous pourrez

www.femmeactuelle.fr

Pays : France

Dynamisme : 40



[Visualiser l'article](#)

donc avoir à régler un impôt sur votre éventuelle plus-value (différence entre votre prix d'acquisition et la valeur déclarée lors de l'apport à la SCI).

** Pour diminuer la plus-value taxable, on peut rajouter au prix d'achat 7,5 % de frais d'acquisition forfaitaires (ou leur montant réel justifié) et, si l'on détient le bien depuis plus de cinq ans, 15 % de travaux (ou leur montant réel justifié).*

Merci à Frédéric Levassor, responsable des investissements, cabinet Prudentia Patrimoine, Catherine Costa, directrice solutions patrimoniales, Natixis Wealth Management et Benjamin Prod'homme, directeur associé, Inter Invest Immobilier.