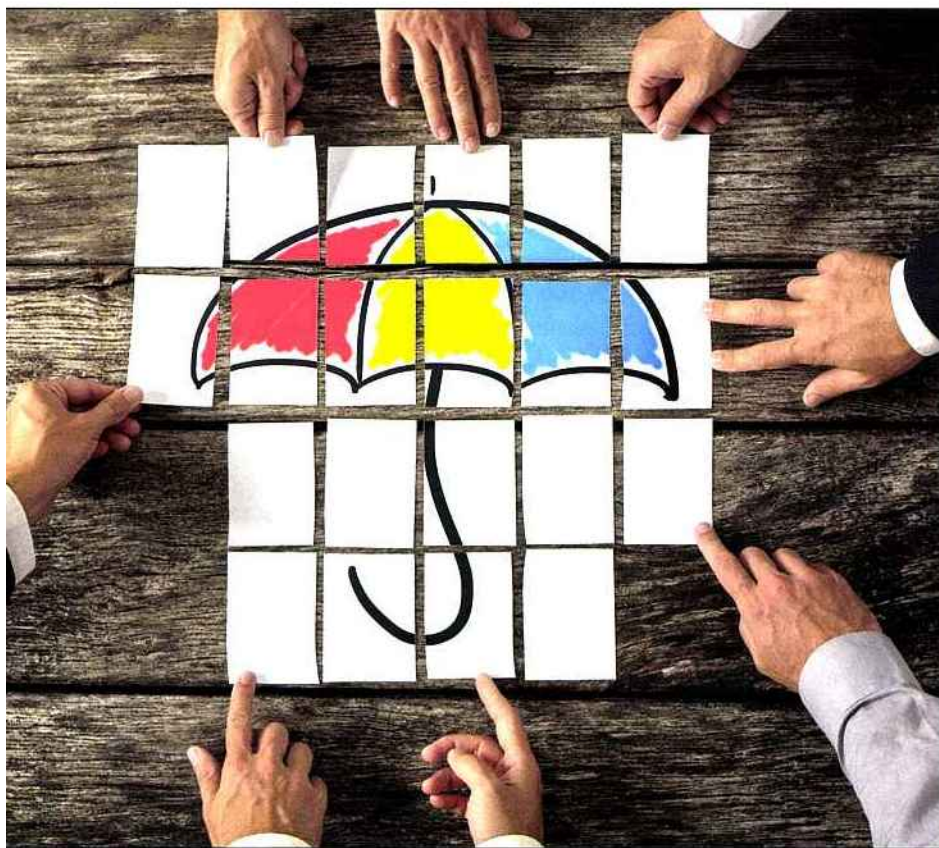


Transmettre sans se démunir



Financer ses vieux jours, tout en aidant dès à présent ses héritiers. Pour une majorité de parents, l'équation est loin d'être simple. L'allongement de l'espérance de vie et la peur de manquer au grand âge freinent les ardeurs des particuliers et ce, malgré les avantages fiscaux qui les incitent à transmettre le plus tôt possible. Quelles sont les solutions pour satisfaire les différentes générations ?

Donner c'est donner, dit l'adage. Quant à reprendre, l'opération est quasi impossible dans notre droit de la famille, excepté dans des situations très particulières. Dès lors, avant de se dépouiller irrévocablement dans le cadre d'une donation entre vifs, comme le prévoit l'article 894 du Code civil, mieux vaut bien étudier sa situation patrimo-

niale et se poser la question suivante : quels sont mes futurs besoins et comment maintenir mon train de vie à l'âge de la retraite ?

Le débat actuel sur le coût de la perte d'autonomie des personnes âgées n'incite pas les seniors à transmettre leur patrimoine le plus tôt possible à leurs héritiers qui, dans bien des cas, auraient bien besoin d'un coup de pouce pour démarrer

dans la vie. Pourtant les solutions existent pour transmettre sans forcément se démunir... au moins totalement.

La donation de biens démembrée

La donation avec réserve d'usufruit est une méthode couramment utilisée dans le cadre de la transmission familiale entre parents et enfants. Elle consiste à démembrer la propriété des actifs patrimoniaux visés par la donation entre l'usufruit d'un côté et la nue-propriété de l'autre. Cette solution permet aux donateurs d'organiser à l'avance la transmission de leur patrimoine tout en conservant la jouissance des biens donnés et d'en percevoir éventuellement les revenus.

A titre d'exemple, les parents (donateurs) qui donnent un bien immobilier à leurs enfants (donataires) tout en conservant l'usufruit pourront continuer d'habiter l'immeuble ou d'en toucher les loyers, s'il s'agit d'un investissement locatif ou s'il décide de le louer postérieurement à la donation.

Pour protéger les intérêts des donateurs, il est conseillé de prévoir la réversibilité de l'usufruit sur la tête du conjoint survivant.

Avantage fiscal de la donation démembrée

La donation avec réserve d'usufruit permet d'alléger la facture fiscale au moment de la donation car les droits à payer se calculent sur la valeur de la pleine propriété des biens donnés diminuée d'un pourcentage selon l'âge du donateur (lire encadré).

Autre avantage, au décès du donateur, l'usufruit revient au nu-propriétaire, sans droits de mutation supplémentaires à payer. Ainsi, plus les parents donateurs sont jeunes lors de la donation, plus la base imposable aux droits de donation est faible.



Ambroise Chartier, responsable du service droit de la famille, chez Dequesne, Le Falher & Associés, Lacourte Groupe.



Catherine Costa, directeur du pôle Solutions Patrimoniales chez Natixis Wealth Management.



Jean-Marie Souclier, directeur général de Sogenial Immobilier.

L'usufruitier est tenu aux travaux d'entretien. Cette répartition légale peut se révéler en pratique inopportune voire dangereuse tant pour le donateur que pour le donataire. « Pour éviter les situations de blocages et permettre à l'usufruitier de jouir du bien en toute sérénité, il est recommandé de prévoir lors de la donation, par convention, une clé de répartition de la charge des travaux. Ces clauses peuvent permettre d'enrichir indirectement le donataire en améliorant le bien donné aux

En présence de plusieurs héritiers, il est souvent conseillé de choisir la donation-partage qui a le mérite de figer la valeur des biens au moment de la donation.

A noter que le donateur peut prendre en charge les droits de donations à la place du donataire, l'administration fiscale n'y voyant pas, dans ce cas, de libéralité supplémentaire.

La donation démembrée limite les pouvoirs du donateur

Un bémol cependant : si la donation avec réserve d'usufruit se révèle pertinente dans bien des cas, elle entraîne néanmoins un dessaisissement lié au

démembrement de propriété. Une fois donné, l'usufruitier ne peut plus vendre le bien sans l'accord du nu-propriétaire et est tenu de l'entretenir (article 595 du Code civil).

Pour améliorer la situation de l'usufruitier lors de la donation, une clause de subrogation conventionnelle peut prévoir que le prix de vente sera remis en quasi-usufruit ou imposer un réinvestissement des liquidités sur un autre bien en démembrement.

Concernant le financement des dépenses d'entretien et d'amélioration, les donateurs peuvent aussi agir conventionnellement.

En principe, la charge des lourds travaux incombe au nu-propriétaire, tandis que

seuls frais du donateur », précise Ambroise Chartier, responsable du service droit de la famille, chez Dequesne, Le Falher & Associés, Lacourte Groupe.

Le démembrement d'un compte-titres

Fortement recommandée en immobilier, la répartition conventionnelle des pouvoirs est quasi-incontournable dans le cadre de la transmission démembrée d'un compte-titres, ce dernier nécessitant des arbitrages fréquents (cession et achats de titres ou encore placements de liquidités en attente de réinvestissement).

Les particuliers peuvent s'accorder lors de la donation sur un démembrement de propriété ordinaire ou une conversion en quasi-usufruit, un choix qui n'est pas neutre, tant en ce qui concerne la gestion du portefeuille que d'un point de vue fiscal.

« La mise en place d'une convention de démembrement permet de donner les pleins pouvoirs de gestion à l'usufruitier, et l'autorise à se dessaisir des valeurs à condition de réemployer les sommes correspondantes à leur cession sur d'autres biens démembrés. L'impôt sur les plus-values réalisées est alors à la charge du nu-propriétaire, ce qui n'est pas idéal en pratique. La conversion du portefeuille en quasi-usufruit permet à l'usufruitier de percevoir librement la totalité du prix de vente en cas d'arbitrage et de choisir de réemployer ou non les fonds. Il sera alors seul redevable de l'impôt sur les plus-values. →

Barème fiscal usufruit/nue-propriété

Exemple : des parents âgés de 65 ans donnent leur bien à leur enfant d'une valeur de 500 000 € en se réservant l'usufruit. Les droits de donation se calculeront sur la base de $60\% \times 500\,000 = 300\,000$ €.

L'usufruit, valorisée fiscalement à 200 000 € ne supportera pas de droits de donation et rejoindra au décès des parents la nue-propriété sans être taxé.

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 révolus	90 %	10 %
Moins de 31 révolus	80 %	20 %
Moins de 41 révolus	70 %	30 %
Moins de 51 révolus	60 %	40 %
Moins de 61 révolus	50 %	50 %
Moins de 71 révolus	40 %	60 %
Moins de 81 révolus	30 %	70 %
Moins de 91 révolus	20 %	80 %
Plus de 91 révolus	10 %	90 %



Mais l'inconvénient est que le nu-propiétaire ne profitera pas in fine de la valorisation des actifs acquis au moyen des fonds réinvestis en quasi-usufruit – à la différence d'un démembrement ordinaire classique. Le différentiel entre la valeur du portefeuille et celle de la créance de restitution due au nu-propiétaire restera soumis à l'impôt lors de l'ouverture de la succession du quasi-usufructier », explique Ambroise Chartier.

La mise en société du patrimoine

Pour être plus libre de ses mouvements et conserver le pouvoir de gestion sur les biens transmis, le donateur peut apporter les biens dans une société, puis transmettre les parts de celle-ci en nue-propiété.

Ce mode de transmission familiale est bien adapté à condition de rédiger correctement les statuts en ce qui concerne le droit de vote de l'usufruitier et le pouvoir des gérants. « Si les pouvoirs sont bien définis, ils pourront ainsi vendre les biens en toute liberté, au sein de la société, pour les réemployer. Il en sera de même pour décider de réaliser tous types de travaux. Une remarque cependant : il est important, si les travaux sont payés par les parents, de tenir une vraie comptabilité qui fera apparaître un compte courant. Ce dernier devra faire l'objet d'une transmission distincte ou être remboursé », met en avant Rachel Bouvier-Ajam, notaire, Lacourte et

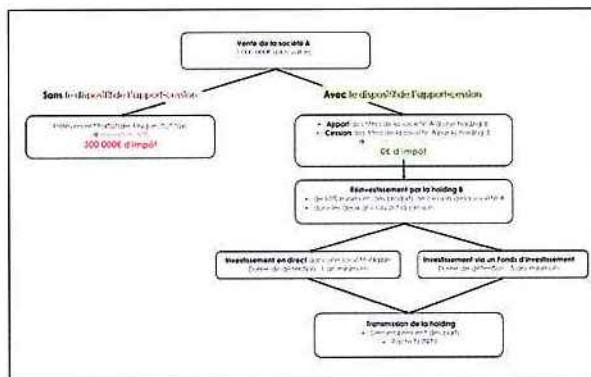
L'intérêt du dispositif d'apport-cession pour la transmission de titres

Le régime de l'apport-cession permet à un actionnaire de transférer des titres de sociétés sans être fiscalisé sur les plus-values. Le dispositif s'adresse aux chefs d'entreprise familiale comme aux cadres dirigeants de grands groupes détenant des titres de sociétés à la suite de la mise en place de plans de stock-options ou d'opérations d'acquisition d'actions gratuites. « La solution consiste, schématiquement, pour les actionnaires, à apporter leurs titres à une holding qu'ils contrôlent (seul ou via leur groupe familial et soumise à l'impôt sur les sociétés », expliquent Jérôme Devaud et Jean-Baptiste de Pascal, respectivement directeur général délégué et directeur développement et fiscalité de la société Inter Invest.

Les titres apportés font l'objet d'un report d'imposition. Ils pourront ensuite être cédés, sans fiscalité, après un délai de trois ans. Si la cession est réalisée avant cette date, les détenteurs de la Holding devront, réinvestir dans les deux ans, au moins 60 % des produits de cession dans une entreprise commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière. Le report est maintenu si la holding conserve les titres de l'entreprise pendant un an. La loi de finances pour 2019 a prévu que le produit de la cession des titres réalisée après le 1^{er} janvier 2019 pourra désormais être réinvesti dans certains fonds d'investissements à risques. Le report d'imposition sera alors maintenu si la holding conserve les parts du fonds pendant un délai de cinq ans à compter de la date de souscription. La holding ainsi constituée devient une holding patrimoniale qui peut être transmise aux héritiers, l'exonération de la plus-value en report d'imposition est alors

définitivement acquise si le donataire conserve les titres pendant au moins dix-huit mois. La transmission est éligible au Pacte Dutreil en vue de bénéficiaire, si toutes les conditions sont respectées, de l'exonération des droits de mutation sur 75 % des titres transmis.

« Le schéma est pertinent dès 500 000 euros de produits de cession », notent Jérôme Devaud et Jean-Baptiste de Pascal.



Associés, Lacourte Groupe. Certaines familles disposant de moyens importants structurent leur patrimoine personnel dans des sociétés holding soumises à

l'impôt sur les sociétés dans lesquelles les parts se transmettent progressivement entre parents et enfants. « Les revenus peuvent y être capitalisés et →

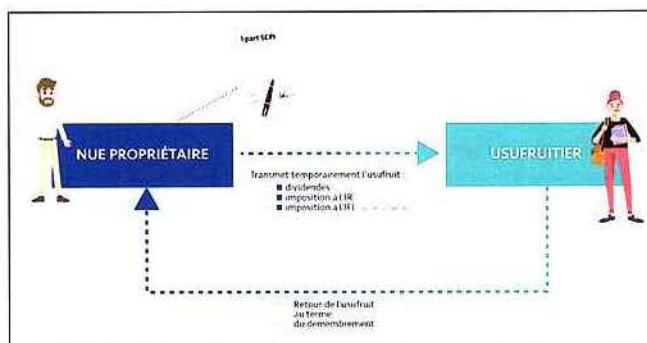
Exemple d'une donation temporaire d'usufruit sur des SCPI

Prenez le cas d'une SCPI dont les revenus peuvent aisément atteindre, voire dépasser, 5 % si on choisit les bons produits.

Sur la base d'une tranche marginale d'imposition à 30 %, les parents ayant temporairement donné l'usufruit des parts ne seront plus imposables à hauteur de 47,20 % sur les dividendes, soit 30 % d'impôts auxquels on ajoute 17,20 % de prélèvement sociaux.

Ainsi, sur 100 000 € de parts de SCPI engendrant 5 000 € de dividendes annuels, l'économie d'impôt sera au moins égale à 2 360 € par an. Si ces parts ont été acquises avec un emprunt, les intérêts resteront déductibles des autres revenus fonciers tant que les parents usufruitiers seront imposés à l'impôt sur le revenu.

Avantage supplémentaire, la valeur des parts sortira de l'assiette de l'IFI des parents pour entrer dans celle du donataire.





« distribués sous forme de dividendes soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % », complète Catherine Costa, directeur du pôle solutions patrimoniales chez Natixis Wealth Management.

Le prêt familial

Il s'agit d'une solution alternative à la donation qui va entraîner un dessaisissement temporaire pour le prêteur à condition que l'emprunteur rembourse le prêt.

Même si elle paraît simple pour aider ses enfants, le recours au prêt familial doit respecter un certain nombre de règles. Au-dessus de 760 €, la rédaction d'un acte, précisant les modalités de remboursement, est nécessaire et des obligations s'imposent en matière de déclaration. L'acte peut être rédigé devant notaire, ce qui est vivement recommandé, ou sous seing privé (et prendre la forme d'une reconnaissance de dette). Le taux d'intérêt est libre mais ne doit pas dépasser le taux d'usure.

« Le prêt familial est une technique intéressante pour les particuliers qui ont épuisé leurs abattements fiscaux sur

la transmission. Lorsque les abattements sont reconstitués au terme des quinze ans, les prêts sont souvent transformés en donation », relève Rachel Bouvier-Ajam.

La donation temporaire d'usufruit

La donation temporaire d'usufruit consiste, comme son nom l'indique, à céder sur une durée prédéterminée à l'avance l'usufruit d'un bien produisant, de préférence, des revenus réguliers (immobilier locatif en direct ou parts de SCPI, par exemple).

« Cette technique est souvent utilisée par les parents qui veulent accompagner leurs enfants dans leurs études et dans les premiers pas de la vie active pour financer, notamment, leur premier achat immobilier », explique Jean-Marie Souclier, directeur général de Sogenial Immobilier.

En tant qu'usufruitier, l'enfant obtient le droit de percevoir les revenus sur le bien donné qu'il devra déclarer en contrepartie à l'administration fiscale. Souvent dépourvus de revenus, les enfants ne seront sûrement pas imposables.

« Pour les parents, la donation temporaire d'usufruit a souvent pour objectif de diminuer leur niveau d'imposition jusqu'au terme de l'opération de démembrement. Le bien est en effet sorti de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et ses revenus ne sont pas à déclarer à l'impôt sur le revenu sur la même période », souligne Rachel Bouvier-Ajam. En matière de droits de mutation, seule la valeur de l'usufruit temporaire est taxable. Celui-ci est fiscalement estimé à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans, (soit 23 % de 0 à 10 ans, 46 % de 11 à 20 ans et 69 % de 21 à 30 ans).

A l'échéance, le nu-proprétaire retrouve la pleine propriété du bien (l'usufruit rejoignant la nue-proprété). Les donations temporaires d'usufruit font souvent coïncider le terme du démembrement avec l'âge de départ à la retraite du nu-proprétaire, lorsque ce dernier a besoin de nouvelles ressources pour compléter ses pensions.

« La technique est séduisante, mais son intérêt doit être mesuré en comparant d'un côté le coût fiscal de la donation avec l'économie d'impôt IR et IFI qu'elle apporte », avertit encore Rachel Bouvier-Ajam.

L'incontournable assurance-vie

L'assurance-vie reste l'un des instruments les plus riches pour bâtir des stratégies de transmission de patrimoine, sans se démunir. L'assurance-vie est non seulement un contrat qui permet au souscripteur d'investir son épargne sur les marchés financiers mais aussi une solution juridique qui lui offre l'intérêt de transmettre un patrimoine, en cas de décès, aux bénéficiaires qu'il aura désignés. Ces bénéficiaires qui peuvent être les héritiers ou des tierces personnes, recueilleront le capital en dehors des règles successorales (sauf cas des primes manifestement exagérées susceptibles de pénaliser les héritiers réservataires) et dans un cadre fiscal attractif (voir tableau). On ne le répètera jamais assez, la réussite du schéma de transmission repose sur une bonne rédaction de la clause bénéficiaire en prévoyant notamment le cas du décès de la ou des personnes désignées avant celui du souscripteur.

Attention : l'assurance-vie reste la propriété du souscripteur tout au long de sa vie, sauf s'il accorde au bénéficiaire la demande d'acceptation du contrat par celui-ci. Dans ce cas de figure, le souscripteur perdra tous ses pouvoirs sur son contrat, c'est-à-dire la possibilité de récupérer son épargne par rachat ou avance ou encore de changer de bénéficiaires.

Mieux vaut rester discret sur le contrat d'assurance-vie vis-à-vis des bénéficiaires, surtout si les sommes en jeu sont conséquentes. Une solution consiste pour le souscripteur à rédiger un testament qui révélera à son décès l'existence des contrats d'assurance-vie et le nom des bénéficiaires.

Régime fiscal de l'assurance-vie en cas de décès (contrats souscrits après le 20 novembre 1991 et primes versées depuis le 13 octobre 1998)

Primes versées avant 70 ans

Application d'un abattement de 152 500 € sur les capitaux versés par bénéficiaire.

Prélèvements de 20 % jusqu'à 700 000 € sur les capitaux versés par bénéficiaire (jusqu'à 852 500 €)

Prélèvement de 31,25 % au-delà sur les capitaux versés par bénéficiaire

Primes versées après 70 ans

Droits de succession dus sur la fraction des primes versées excédant 30 500 € tous contrats confondus et quel que soit le nombre de bénéficiaires et le nombre de contrats souscrits.

Les produits des capitaux transmis sont soumis aux prélèvements sociaux, à l'exception de ceux déjà prélevés.

À noter : le conjoint et le partenaire de Pacs recueillent les capitaux-décès en franchise de droits.



Les donations avec charges

Pour maintenir un droit de regard sur les biens transmis, la donation en pleine propriété peut s'effectuer avec charges, c'est-à-dire comporter des clauses qui imposent au donataire des obligations, dans l'intérêt du donateur ou d'un tiers. Lorsque le donataire n'exécute pas les charges dont il est redevable : le donateur peut intenter en justice une action en exécution, avec dommages-intérêts, ou une action en révocation de la donation.

« Les charges doivent être possibles et licites et ne pas être contraaires aux bonnes mœurs. Elles ne peuvent par ailleurs être supérieures à la valeur du bien donné. Leur évaluation est, dans bien des cas, compliquée. La charge que l'on retrouve le plus fréquemment est celle qui consiste, pour le donataire, à rembourser l'emprunt souscrit par le donateur pour l'acquisition du bien donné. Dans ce cas précis, la charge est facilement valorisable », précise Catherine Costa.

« Il est possible par ailleurs d'insérer dans la donation des clauses d'exclusion pour interdire par exemple l'apport du bien donné à une communauté conjugale ou bien encore l'hypothèque du bien donné du vivant du donateur, ou pour une période déterminée. Des clauses d'inaliénabilité qui empêchent le donataire de se séparer du bien peuvent aussi être prévues dans la donation. Elles doivent cependant être temporaires et justifiées par un intérêt sérieux », rappelle Ambroise Chartier.

Conclusion

Donations, démembrement, mise en société ou encore assurance-vie, les possibilités ne manquent pas pour répondre à l'objectif de parents soucieux d'aider leurs enfants sans se mettre en danger financièrement. Certaines parfois oubliées, commencent à être remises au goût du jour (cf. l'interview de Jean Aulagnier).

Quelles que soient les combinaisons retenues, il convient de garder à l'esprit

« Il faut relire le Code civil et sortir des sentiers battus »

Jean Aulagnier est doyen honoraire de la faculté des Sciences économiques et de gestion de l'université d'Auvergne, fondateur de l'Aurep.

Investissement Conseils : Transmettre son patrimoine sans se dessaisir, est-ce réellement possible ?

Jean Aulagnier : La réponse est oui. Pour se protéger tout en donnant, le Code civil a prévu différents mécanismes parfaitement adaptés aux problématiques que nous rencontrons aujourd'hui avec l'allongement de l'espérance de vie et le risque de perte d'autonomie au grand âge.

Parmi eux figure la donation à terme qui autorise la livraison d'un bien au donataire à une date ultérieure à celle de la donation et au plus tard à son décès. Le donateur peut ainsi conserver le bien donné et l'utiliser en cas de besoin, par exemple s'il tombe en dépendance. Sur le plan fiscal, les droits sont payés sur la valeur du bien donné au jour de la donation et non à la livraison. Le délai de quinze ans pour les abattements court, quant à lui, à compter du jour de l'engagement de livraison. Le donataire dans l'attente de la livraison se trouve en position de créancier de la succession si la livraison n'est pas intervenue avant le décès.

De la donation à terme découleront d'autres techniques plus sophistiquées, telles que la donation alternative ou la donation facultative.

La première laisse au donateur ou au donataire le choix entre deux biens faisant l'objet de la donation et ce, jusqu'au terme prévu dans l'acte. Par exemple le donateur transmet deux biens immobiliers et, au terme, choisit le plus adapté selon l'évolution de son état de santé. La seconde permet au donateur de donner un bien à terme tout en se réservant la possibilité de substituer un autre bien déterminé au moment de la donation. Par exemple, le donateur donne un bien immobilier et le substitue au terme par un compte titres de même valeur ou une somme d'agent équivalente s'il souhaite conserver le bien immobilier.

On citera aussi la donation accompagnée de charges, comme le versement d'une rente viagère à la demande du donataire si ce dernier se trouve en difficulté pour faire face aux dépenses de fin de vie.

On peut imaginer également que si la donation s'est accompagnée d'une réserve d'usufruit, l'usufruitier puisse demander au donataire la conversion de cet usufruit en rente.

Ces solutions sont originales, mais peu utilisées. Pour quelles raisons ?

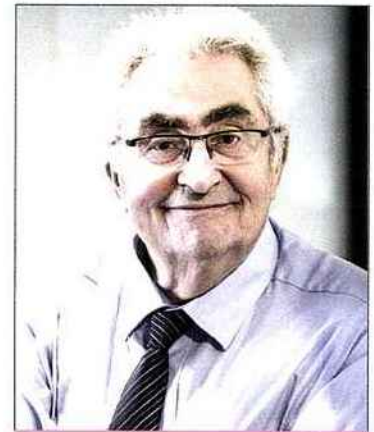
J. A. : Ces techniques existent depuis toujours. Elles sont peu connues parce que peu enseignées. Mais elles peuvent revenir à la mode. Je pense que les praticiens doivent interpellier davantage les juristes pour sortir des sentiers battus en laissant de côté la pression sociale qui pousse à retarder le moment des donations pour, justement, ne pas se démunir. C'est une erreur car plus on tarde à donner et plus on a peur de donner et moins l'on donne par peur de manquer.

Il en est de même pour l'assurance vie que les assureurs sont réticents à proposer au-delà d'un certain âge. Or l'assurance-vie est un superbe instrument de vie que l'on peut utiliser à un âge très avancé.

que les stratégies de transmission ne doivent pas avoir uniquement pour but de limiter les droits de donation. « Malgré l'intérêt fiscal, il n'est pas conseillé de donner sa résidence principale si l'on souhaite protéger sa fin de vie », souligne Catherine Costa.

Autre point important : les donateurs doivent bien mesurer le coût de l'opération de transmission et veiller à ne pas vider toutes leurs liquidités pour payer les droits. Une situation qui arrive malheureusement assez fréquemment.

■ Jean-Charles Naimi



Jean Aulagnier, doyen honoraire de la faculté des Sciences économiques et de gestion de l'université d'Auvergne, fondateur de l'Aurep.