

# Transmettre pour demain sans se démunir aujourd'hui



## → Pensez à l'usufruit successif

Constituer un usufruit successif c'est permettre à ce dernier de perdurer plus longtemps. Il est souvent utilisé comme un outil de protection du conjoint survivant: le donateur qui s'est réservé l'usufruit assurera ainsi à son conjoint, dans le cas où il survivrait, la jouissance du bien donné. L'usufruit successif doit être convenu dès l'acte de donation.

### Quelles conséquences en cas de divorce ?

Depuis la loi du 23 juin 2006, la règle est la suivante: seules les donations qui prennent effet au cours du mariage sont irrévocables; celles qui ont un effet différé, dont fait partie l'usufruit successif, restent librement révocables.

Attention toutefois, à penser à la révoquer lors du divorce. Pour éviter tout risque, la meilleure solution reste encore de prévoir ce cas de figure directement dans l'acte de donation.

*Nombreux sont les parents qui souhaitent transmettre de leur vivant à leurs enfants: pour les aider à s'installer dans la vie active, réduire la fiscalité au moment de la succession, organiser la transmission au sein de la fratrie... Oui mais voilà, l'allongement de la durée de vie pose la dualité de la question de la transmission: comment transmettre pour demain sans se démunir aujourd'hui ?*

**O**n observe, en France, une transmission de patrimoine aux jeunes générations de plus en plus tardive. Le régime des retraites diminuant, il devient nécessaire de pouvoir disposer de son capital... tout au long de sa vie. De nouvelles problématiques apparaissent: comment aider les jeunes générations, tout en maintenant le train

de vie de leurs aînés ou comment concilier transmission et détention ?

Avant tout, rappelons les bases: donner, c'est se déposséder. Le Code civil résume l'opération en des termes forts: « *La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte.* »

Un acte qui peut générer de la peur.

Tour de table de solutions existantes en réponse à un dilemme cornélien.

## Donner la nue-propriété et conserver l'usufruit

### Transmettre la nue-propriété d'un bien détenu en direct

Le droit de propriété se décompose en trois droits: l'*usus* qui est le droit de jouir du bien, le *fructus* qui est le droit d'en percevoir les revenus et l'*abusus* qui est le droit de disposer du bien (le vendre, par exemple).

En conservant l'usufruit, le donateur conserve l'*usus* et le *fructus*, c'est-à-dire la jouissance et les revenus du bien.

La nue-propriété transmise n'est qu'un droit, pour le donataire, de percevoir la pleine propriété du bien, au terme de l'usufruit, c'est-à-dire au décès du donateur.

L'intérêt d'une telle donation est de concilier transmission du patrimoine et conservation des revenus. Une transmission douce qui pourra rassurer le donateur sur la conservation de son capital durant sa vie.

La transmission ainsi effectuée aura pour avantage d'être moins taxée qu'une donation classique en pleine propriété. La taxation portera sur la seule valeur de la nue-propriété. Cette dernière est déterminée en fonction du barème de l'article 669 du CGI qui prend en compte l'âge de l'usufruitier. De plus, la plus-value latente sera purgée sur la part transmise.

### Le cas particulier du quasi-usufruit

Lorsque le démembrement porte sur un bien consommable, c'est-à-dire qui se consomme au premier usage, comme une somme d'argent, on parle alors de quasi-usufruit. Dans ce cas de figure, l'usufruitier a des pouvoirs identiques à un plein propriétaire, à charge pour lui de restituer, au terme de l'usufruit, une somme identique. Le nu-propriétaire n'est alors titulaire que d'une créance de restitution. Pour faire valoir cette créance au moment du décès, il convient que celle-ci soit enregistrée. On prendra soin de rédiger une convention de quasi-usufruit afin de prévenir tout conflit. Cette convention organisera l'usufruit et délimitera les droits et obligations de chacun : garantie afin d'assurer le paiement de la créance de restitution, réinvestissement ou non des sommes reçues, indexation de la créance, sort des plus-values, information du nu-propriétaire lors des opérations réalisées par le quasi usufruitier...

### Transmettre des parts de sociétés

Le démembrement de propriété est une technique qui s'accommode également très bien du mode de détention sociétaire. Biens détenus via des sociétés civiles immobilières ou encore actifs professionnels, les possibilités sont variées.



**Marie Besche**, responsable de l'ingénierie patrimoniale de Magnacarta

Ingénieur patrimonial depuis huit ans, Marie Besche est aujourd'hui responsable de l'ingénierie patrimoniale de Magnacarta. Ce groupement dirigé par Vincent Couroyer est issu du rapprochement entre FIP Patrimoine et Patrimoine Consultant réalisé en 2015. Il se compose de soixante cabinets (soit quatre-vingt-dix conseils en gestion de patrimoine) répartis sur toute la France.

### Le démembrement au sein d'une SCI

La SCI est un outil intéressant pour transmettre son patrimoine et pourra être associée à une logique de démembrement des parts sociales.

On peut aussi apporter la nue-propriété à une SCI dont les parts seront détenues en pleine propriété, notamment par les enfants.

La SCI permet d'éviter l'indivision entre les héritiers et facilite également leurs relations, ainsi que la gestion de l'immeuble concerné :

- aménagement des pouvoirs du gérant ;
- contrôle de l'arrivée de nouveaux associés ;
- aménagement des droits de vote entre usufruitier et nu-propriétaire en cas de démembrement ;
- transmission dans le temps des parts

sociales afin d'optimiser les abattements.

Attention, la modification des statuts sera impérative en cas de donation en démembrement des parts, et ce, afin de prendre en compte le particularisme du démembrement (organisation des droits des parents usufruitiers, pouvoirs, droits de vote, paiement de la fiscalité en cas de vente, etc.).

Un autre schéma peut consister à apporter la nue-propriété à une SCI dont les parts seront détenues en pleine propriété, notamment par les enfants. Les parents conservent l'usufruit dans leur patrimoine personnel, en direct. Au terme de l'usufruit, la pleine propriété est reconstituée dans la SCI et l'indivision entre les enfants est évitée. Pour être viable, ce schéma devra être justifié par des raisons d'organisation du patrimoine familial et d'optimisation de sa détention et de sa transmission.

### Le démembrement de l'outil professionnel

Préoccupation majeure du chef d'entreprise, le sujet de la transmission d'entreprise peut être envisagée par la reprise de l'un des enfants. A cet effet, le législateur a mis en place une palette d'alternatives permettant de réaliser cette transmission dans les meilleures conditions possibles.

Parmi l'une d'entre elles, la possibilité, si toutes les conditions sont réunies, de bénéficier du dispositif Dutreil qui permet un abattement de 75 % sur la valeur des titres transmis, et ce, même si seule la nue-propriété est transmise (sous conditions strictes

liées à la nature de l'activité, au pourcentage de détention et à la durée de conservation).

Condition *sine qua non*, si la donation porte sur la nue-propriété : les statuts doivent être impérativement aménagés afin de ne laisser à l'usufruitier que le seul pouvoir de voter l'affectation des bénéfices. Si tel n'est pas le cas, il y aura remise en cause de l'abattement de 75 %.



Les avantages d'une telle solution sont nombreux :

- l'entreprise familiale est transmise en douceur ;
- le fondateur continue à jouir des prérogatives attachées à son droit d'usufruit, comme celui de percevoir les bénéfices ;
- il peut également continuer à exercer son activité au sein de la société et notamment accompagner l'enfant repreneur ;
- possibilité de paiement différé et fractionné sur les droits à devoir ;
- organisation de la transmission de l'outil professionnel afin d'assurer sa pérennité et d'éviter tout conflit successoral.

### L'utilité de conserver la nue-propriété pour un temps défini

Une pratique inverse à celle précédemment présentée consiste à transmettre temporairement l'usufruit d'un bien. Là encore, le coût de la taxation sera réduit puisque seule la transmission de l'usufruit sera taxée. Dans ce cas précis, le calcul diffère de celui d'un usufruit viager. L'usufruit temporaire est valorisé 23 % de la valeur de la pleine propriété par tranche de dix ans.

#### Evaluation de l'usufruit

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

Usufruit temporaire : 23% de la valeur de la pleine-propriété par tranche de 10 ans sans pouvoir dépasser la valeur de l'usufruit viager et sans prorata. On ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier.

Exemple :

un usufruit de 15 ans à l'âge de 40 ans vaut 46% mais un usufruit de 15 ans à l'âge de 62 ans vaut 40%.



L'usufruit temporaire est très utile lorsque l'on souhaite aider financièrement l'un de ses enfants.

- résidence principale : 700 000 € (bien commun) ;
- deux appartements locatifs achetés dans la même résidence pour la même surface et valorisés

Cette possibilité est très utile lorsque l'on souhaite aider financièrement l'un de ses enfants qui poursuit des études supérieures, par exemple. La jouissance de l'usufruit lui permettra de percevoir le revenu du bien, bien souvent sans fiscalité si ce sont les seuls revenus qu'il perçoit. Du côté des parents, cela leur permet de réduire leur pression fiscale pendant toute la durée du démembrement (l'impôt sur le revenu et l'ISF éventuels étant à la charge de l'enfant, bien souvent non imposable), tout en s'assurant de pouvoir retrouver la pleine propriété du bien quand ils en auront besoin, près de l'âge de la retraite par exemple.

### Le cas des époux Magna

Monsieur et Madame Magna, mariés sous le régime de la communauté légale, sont tous deux âgés de 57 ans. De leur union sont nés deux enfants, Arthur et Jeanne, âgés de 30 et 28 ans.

Ils sont propriétaires d'un patrimoine composé comme tel :

- 190 000 € chacun (biens communs) ;
  - des liquidités et valeurs mobilières pour 250 000 € (biens communs) ;
  - des contrats d'assurance-vie dont Monsieur est souscripteur et assuré pour 400 000 € et dont Madame est bénéficiaire (bien propre – issus de remploi de liquidités reçues par succession).
- A leur décès, les droits à devoir de chacun des enfants, si le conjoint survivant opte pour la totalité de la succession en usufruit (sur une base d'un décès à 85 ans), sont décrits dans les tableaux A et B page suivante.

### Problématique

Approchant de la retraite, ils souhaitent commencer à transmettre à leurs enfants, mais sans pour autant se démunir de leurs biens.

De plus, Monsieur souhaite protéger Madame en lui assurant la totale jouissance des capitaux de l'assurance-vie, mais force est de constater que l'impact des capitaux lors du décès de Madame est important. →

## Nos conseils

### Donation-partage de la nue-propiété d'un appartement

On leur préconise une donation-partage de la nue-propiété d'un appartement locatif à chacun de leurs enfants.

Rappelons ici que la donation-partage est tout indiquée, puisqu'elle permettra, chacun des enfants ayant été alloti, de figer les valeurs au jour de la donation et d'éviter les problèmes de revalorisation au moment du décès.

Agés de 57 ans, l'usufruit qu'ils conservent est valorisé 50 % de la pleine propriété, soit 80 000 €. Les biens étant communs, chacun des parents transmettra 40 000 € à chacun des enfants, sans droit puisqu'ils bénéficient de la totalité de l'abattement de 100 000 €. Au terme de l'usufruit, celui-ci s'éteint et le nu-propiétaire devient alors plein propriétaire, sans taxation supplémentaire.

### Modification du contrat d'assurance-vie

Monsieur décide également de modifier la clause bénéficiaire de son contrat

d'assurance-vie afin de désigner son épouse bénéficiaire en usufruit et ses enfants bénéficiaires en nue-propiété. Il optera pour une clause bénéficiaire dite démembrée, car le souscripteur du contrat désigne deux bénéficiaires de même rang, l'un pour l'usufruit, l'autre pour la nue-propiété.

A son décès, les capitaux seront donc versés à l'usufruitier qui en aura la libre disposition à condition de restituer, au terme de l'usufruit, un capital équivalent au nu-propiétaire (cf. quasi-usufruit). La transmission se fait donc en deux temps. →

A. Décès de Monsieur, puis Madame*			
	Décès Monsieur**	Décès Madame	Total
Arthur	25 800 €	84 700 €	110 500 €
Jeanne	25 800 €	84 700 €	110 500 €

B. Décès de Madame, puis Monsieur*			
	Décès Madame	Décès Monsieur**	Total
Arthur	25 800 €	44 700 €	70 500 €
Jeanne	25 800 €	44 700 €	70 500 €

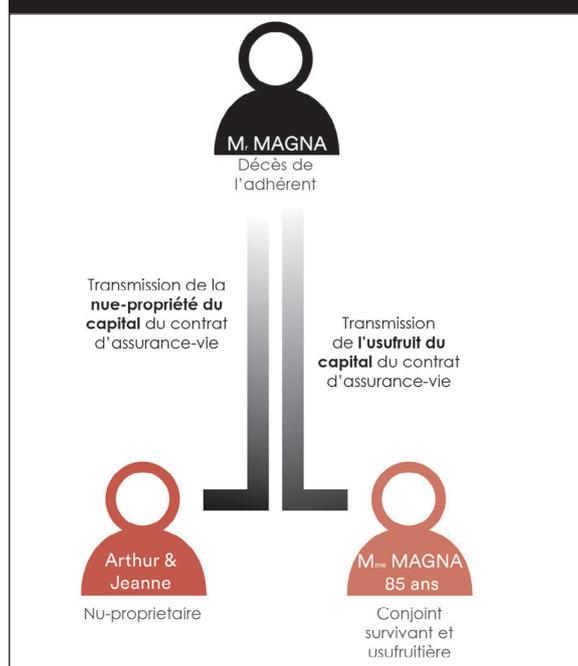
\* Prise en compte de l'abattement fiscal de 20 % sur la résidence principale au 1<sup>er</sup> décès

\*\* Y compris taxation sur assurance-vie

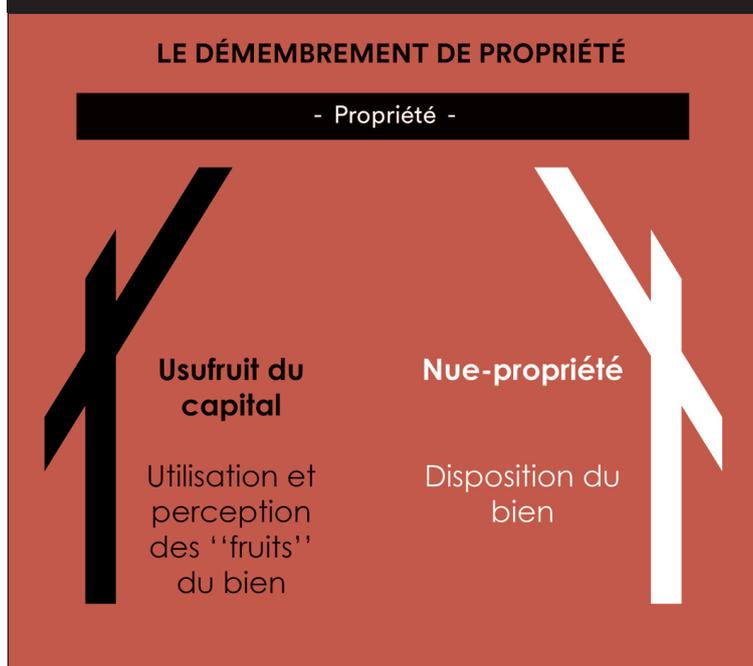
Par souci de simplicité de lecture, le patrimoine n'est pas ici revalorisé.

Au terme de l'usufruit, celui-ci s'éteint et le nu-propiétaire devient alors plein propriétaire, sans taxation supplémentaire.

### Le démembrement de la clause bénéficiaire



### Le démembrement de propriété du bien immobilier



### Fiscalité au dénouement

Au décès de Monsieur, l'article 990 I du Code général des impôts s'applique et un abattement de 152 500 € est accordé sur les capitaux perçus par chacun des bénéficiaires (voir tableau ci-contre).

En cas de transmission démembrée, l'abattement fait l'objet de la même ventilation que les capitaux. Dans notre exemple, Mme étant âgée de 85 ans (au moment du décès de Monsieur) son usufruit est égal à 20 %, la nue-propriété est donc valorisée à 80 %. Il y a autant d'abattement que de couples usufruitier/nu-propriétaire, étant précisé :

- que la quote-part d'abattement non utilisée par un bénéficiaire exonéré ne se reporte pas sur les autres bénéficiaires ;
- qu'en cas de pluralité d'abattements, l'abattement global de l'usufruitier ne peut dépasser 152 500 €.

### Impact des conseils

Ces conseils seront bénéfiques à deux niveaux :

- durant toute leur vie, M. et Mme Magna continueront à percevoir les revenus des biens locatifs et à en supporter les charges (impôt sur le revenu, taxe foncière, ISF, etc.). Un usufruit successif permettra au conjoint survivant de continuer à bénéficier des revenus ;

- la modification de la clause bénéficiaire permettra d'assurer le train de vie de Madame tout en optimisant les abattements de 152 500 € au profit des enfants. Sur le plan successoral, le traitement fiscal apparaît dans les tableaux 2 et 3 ci-contre.

Au final, l'économie de droits grâce aux opérations de démembrement est loin d'être négligeable (cf. tableau 3).

### Conclusion

L'économie fiscale n'est pas le seul but de notre conseil. La donation a également permis d'organiser la répartition de leur patrimoine de leur vivant, tout en s'assurant un train de vie identique. L'objectif est donc atteint. ■

Marie Besche, responsable de l'ingénierie patrimoniale de Magnacarta

### Fiscalité lors du dénouement du contrat

Valeur des capitaux	400 000 €	Abattement	152 500 €
Usufruit Mme	80 000 €	Usufruit Mme	30 500 €
Nue-propriété Arthur	160 000 €	Nue-propriété Arthur	122 000 €
Nue-propriété Jeanne	160 000 €	Nue-propriété Jeanne	122 000 €
Taxe 20 % Arthur	7 600 €	Il peut être prévu que la taxe soit supportée par l'usufruitier	
Taxe 20 % Jeanne	7 600 €		

### 1. Décès de Monsieur, puis Madame\*

	Décès Monsieur**	Décès Madame	Total
Arthur	18 200 €	25 700 €	43 900 €
Jeanne	18 200 €	25 700 €	43 900 €

### 2. Décès de Madame, puis Monsieur\*

	Décès Madame	Décès Monsieur**	Total
Arthur	10 600 €	35 200 €	45 800 €
Jeanne	10 600 €	35 200 €	45 800 €

\* Prise en compte de l'abattement fiscal de 20 % sur la résidence principale au 1<sup>er</sup> décès

\*\* Y compris taxation sur l'assurance-vie

### 3. Economie de droits

	Avant démembrement	Après démembrement	Economie réalisée
Monsieur, puis Madame	221 000 €	87 800 €	- 60 %
Madame, puis Monsieur	141 000 €	91 600 €	- 35 %