

Vous êtes perdu face à la multitude des outils juridiques existants ? La rédaction de *Conseils des notaires* vous propose de faire le point et de bénéficier des conseils avisés de notre comité éditorial.



## “ Il est temps de transmettre ! ”

simplement, demeurer en indivision avec ses enfants, puisque l'entente règne dans votre famille. Concernant l'appartement, si Aline opte pour l'usufruit, elle pourrait décider de l'habiter ou de le louer et d'en percevoir les loyers.



**Aline:** Francis n'étant pas propriétaire, même partiellement, de notre résidence principale, cela ne risque-t-il pas d'être problématique à mon décès ?

Votre résidence principale entrera effectivement dans la succession à votre décès. Toutefois, s'il opte pour l'usufruit en totalité, le problème est réglé, puisqu'il pourra continuer à y habiter ou même la louer.

À défaut d'usufruit, il aurait de toute façon la possibilité d'exercer son droit viager au logement, ce qui lui permettrait de rester chez lui, même en cas de remariage. Notez que la valeur de ce droit viager, calculé en fonction de l'espérance de vie du veuf ou de la veuve et de la valeur locative du bien, vient en diminution de la part d'héritage de l'époux survivant.

De plus, en vertu de l'exonération des droits de succession du conjoint survivant, il n'aura aucun droit à payer quel que soit son choix. Qu'il reçoive un quart en propriété ou tout en usufruit, les enfants auront des droits à payer et la valeur de la nue-propriété sera calculée en fonction de l'âge du conjoint survivant.

**Francis:** Nous avons entendu parler du régime de la communauté universelle qui nous permettrait de mettre tous nos biens en commun. Cette solution nous semblait intéressante. Qu'en pensez-vous ?

Effectivement, ce régime matrimonial, assorti d'une clause d'attribution intégrale au dernier vivant mettrait tous vos biens, acquis pendant ou avant le mariage, en commun. Au décès de l'un comme de l'autre, le survivant deviendrait

À 73 et 72 ans, Aline et Francis, mariés en séparation de biens depuis plus de quarante ans, ont décidé de faire le point sur leur situation patrimoniale. Leur objectif ? Se protéger l'un l'autre en cas de décès et commencer à transmettre leur patrimoine à leurs deux enfants Florian et Eva. Après avoir récapitulé le patrimoine propre de chacun (*voir encadré*), ils nous soumettent leurs questions.



**Francis:** La retraite d'Aline, dérisoire, ne lui permettra pas de subvenir à ses besoins si je décède. Comment la protéger ?

Tout d'abord, soyez rassurés. Aline dispose en propre des trois quarts de votre patrimoine immobilier. De plus, si vous décédez, elle percevra une pension de réversion, égale en principe à 54 % de vos revenus annuels actuels, soit 27 000 €. S'y ajouteront les revenus de votre contrat d'assurance-vie et le sien.

Ensuite, Aline pourrait choisir de vendre votre résidence principale, très grande, pour s'acheter un logement plus petit et placer le capital pour compléter ses revenus, même si les taux sont peu élevés actuellement.

Elle pourrait aussi utiliser le fruit de cette vente pour racheter les parts de ses enfants et s'installer dans l'appartement. Ou tout

seul propriétaire de l'ensemble du patrimoine, par une simple attestation de propriété, sans ouverture de succession. Mais cette démarche, très favorable au survivant, l'est beaucoup moins pour vos enfants. Ils seraient obligés d'attendre que vous soyez décédés tous les deux pour hériter.

Fiscalement, ils seraient également désavantagés puisqu'au lieu de bénéficier chacun de 100 000 € d'abattement au décès de l'un, puis une nouvelle fois de l'autre (soit 400 000 € en tout), ils n'en bénéficieraient qu'une seule fois, ce qui alourdirait d'autant leurs droits de succession. Au final, le patrimoine que vous leur transmettez sera donc très amputé.

### Aline: Et la donation entre époux ?

Cette disposition offre au survivant une option supplémentaire, en plus des choix légaux (quart en pleine propriété ou totalité en usufruit) : le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit. Elle est couramment utilisée lorsque les enfants ne sont pas communs, car dans ce cas le survivant ne peut recevoir que le quart en pleine propriété. Même si cette situation ne vous concerne pas, il arrive parfois qu'on découvre un enfant non commun inconnu du conjoint survivant. La donation entre époux le protège de cette mauvaise surprise.

Elle ouvre aussi droit au « cantonnement », c'est-à-dire à la possibilité pour le conjoint de choisir les biens qui l'intéressent dans la succession. À votre décès, Francis pourrait ainsi renoncer à l'usufruit sur la résidence principale, laissant la possibilité à vos enfants de la vendre et d'encaisser le prix de la maison.

Un choix encore plus attractif si votre époux devient veuf à 90 ans : la maison sera alors inadaptée à ses besoins, génératrice de charges, tandis que ses revenus seront suffisants pour financer un hébergement en maison de retraite.

### Francis: Qu'en est-il de nos contrats d'assurance-vie ?

Vous disposez chacun d'un contrat d'assurance-vie, dont l'autre est bénéficiaire. Nous vous conseillons de prévoir le démembrement de propriété de la clause bénéficiaire. Cela signifie, par exemple, que si vous décédez en premier, votre épouse percevra l'usufruit de cette assurance-vie et vos enfants la nue-propriété. En pratique, votre épouse pourra disposer librement

des fonds, les dépenser, les placer sur d'autres supports... comme si elle en avait perçu la pleine propriété. Quant à vos enfants, ils seront nus-propriétaires de l'assurance-vie, un droit purement théorique dans un premier temps, mais qui prend tout son sens par la suite. En effet, au décès de votre épouse, ils récupéreront la pleine propriété des fonds. ◆◆◆



## Situation d'Aline et Francis

### Biens propres à Aline

- La résidence principale d'une valeur de 380 000 €
- 50 % de leur pied-à-terre d'une valeur de 270 000 € (135 000 €)
- Un contrat d'assurance-vie dont Francis est bénéficiaire (100 000 €)
- Retraite annuelle: 6 300 €

### Biens propres à Francis

- 50 % de leur pied-à-terre d'une valeur de 270 000 € (135 000 €)
- Un contrat d'assurance-vie dont Aline est bénéficiaire (100 000 €)
- Retraite annuelle: 5 000 €

### Préconisations

- Donation de la nue-propriété de l'appartement aux enfants
- Démembrement de la clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie
- Donation entre époux avec clause de cantonnement

### Droits dus par les enfants

Sans les préconisations	
Si Francis décède en 1 <sup>er</sup>	Si Aline décède en 1 <sup>er</sup>
Les enfants reçoivent la nue-propriété : 94 500 € Aucun droit n'est dû	Les enfants reçoivent 307 300 €, soit pour chacun : 153 650 € générant des droits pour 8 924 €, soit pour les deux 17 848 €
Au décès d'Aline	Au décès de Francis
Droits dus par chaque enfant : 39 694 €, soit pour les deux : 79 388 €	Droits dus pour chaque enfant : 1 694 € soit pour les deux : 3 388 €
Avec les préconisations	
Si Francis décède en 1 <sup>er</sup>	Si Aline décède en 1 <sup>er</sup>
Aucun droit n'est dû	Les enfants reçoivent la nue-propriété sur 243 200 €, soit pour chacun d'eux 12 600 € générant 2 514 € de droits, soit en tout 5 028 €
Au décès d'Aline	Au décès de Francis
Droits dus par chaque enfant : 16 194 € pour les deux : 32 388 €	Aucun droit n'est dû.



Retrouvez l'intégralité du calcul

# La consultation



◆◆◆ Cet argent sera inscrit au passif de la succession. Les enfants bénéficient ainsi d'une créance sur la succession de leur mère. Grâce au démembrement de cette clause, ils récupèrent au final la valeur du contrat de leur père sans avoir de droits à payer. On évite ainsi la règle fiscale qui prévoit que les primes versées après l'âge de 70 ans sont taxables aux droits de la succession à partir de 30 500 €, ce qui serait le cas si le survivant réinvestissait dans une assurance-vie.

## **Aline: Quelle autre disposition pouvons-nous prendre pour alléger la fiscalité qui pèsera sur nos enfants à notre décès ?**

Vous disposez d'un patrimoine suffisant pour subvenir à votre éventuelle dépendance future, sans avoir à solliciter vos enfants. Il est donc temps de transmettre ! Je vous conseille de donner la nue-propriété de votre appartement, dont vous êtes tous deux propriétaires à parts égales, à vos enfants. Cet appartement n'étant pas destiné à la vente, il pourra vous servir d'habitation quand vous serez dans votre quatrième âge ou de revenu complémentaire par le biais de la mise en location. Compte tenu de votre âge, la valeur donnée en nue-propriété sera égale à 70 % de la pleine propriété, et l'usufruit, après le décès des deux parents, reviendra aux enfants en exonération de droit.



## **Eva: Quel est le coût de cette donation et qui doit s'en acquitter ?**

Dans votre cas, étant donné la valeur de l'appartement, estimée à 270 000 €, les frais de l'acte s'élèveraient à environ 6 700 €. En principe, ce sont les bénéficiaires de la donation, c'est-à-dire, votre frère et vous, qui devraient les régler. Mais rien n'empêche vos parents de prendre cette dépense à leur charge.



## **Florian: Avec cette donation, quel est le gain net sur les droits de succession pour ma sœur et moi ?**

L'avantage concerne la succession de votre mère. Si par exemple, votre père optait pour le quart en pleine propriété, votre sœur et vous seriez taxés sur 386 250 € ( $\frac{3}{4}$  de la résidence principale et  $\frac{3}{4}$  des 50 % de l'appartement), desquels on déduit les 200 000 € d'abattement, soit 93 125 € chacun, engendrant 16 819 € de droits pour chacun. Avec la donation, vous ne seriez plus taxés que sur 285 000 €, desquels on déduit le reste de l'abattement utilisé lors de la donation. Si le décès intervient quinze ans ou plus après la donation, l'abattement est reconstitué. Par conséquent, on peut déduire les 200 000 €. Il reste donc 85 000 €, soit 42 500 € chacun. Et vous échappez de ce fait à toute taxation. En conclusion, en dépensant 6 700 € aujourd'hui, vous en économiserez potentiellement 28 638 € en tout demain, soit 14 319 € chacun. ◆