



# La consultation de M<sup>e</sup> Pierre Lemée

> **Cette rubrique est la vôtre!**

Vous souhaitez faire le point sur votre situation pour prendre les bonnes décisions? Notre rédacteur en chef, notaire, vous propose des solutions juridiques sur mesure.



## “Comment transmettre son patrimoine après 60 ans”

À respectivement 69 et 65 ans, Jean-Philippe et Marie-Dominique ont deux filles, Célia et Aurélie, et cinq petits-enfants. Ils ont créé en 1985 une agence de conseil en communication interne dont ils viennent de céder 70 % des parts. Propriétaires de leur résidence principale et de deux appartements mis en location, ils s'interrogent sur la transmission de leur patrimoine.

**N**ous avons consenti, à nos filles, une donation-partage de la nue-propiété de nos biens locatifs en 2004 et 2013. Sous quel délai pouvons-nous à nouveau bénéficier de l'abattement de 100 000 € par parent et par enfant?

Chaque parent peut transmettre à chacun de ses enfants 100 000 € tous les quinze ans, sans payer de droits. Dans votre cas, vous pouvez donc, avec votre épouse, transmettre 400 000 € à vos filles dans ce délai. Nous sommes en 2018, il faut donc remonter à 2003. Depuis cette date, vous devez additionner tous les dons et donations que vous avez consentis à vos filles en vous reportant aux valeurs mentionnées dans les actes ou déclarations fiscales de l'époque (voir la situation du couple en page 8). En l'occurrence, vous avez donné 276 000 € à vos filles

depuis 2004 (aucune donation n'ayant été consentie entre 2003 et 2004). Donc, jusqu'en 2019, vous pouvez encore donner 124 000 € en franchise de droits.

**Avons-nous intérêt à donner la nue-propiété de notre résidence principale?**

Tout dépend de vos besoins actuels et futurs. Les questions que vous devez vous poser sont les suivantes: disposons-nous de liquidités suffisantes pour financer notre éventuelle dépendance future sans recourir à la vente de notre résidence principale? Souhaitons-nous y finir notre vie ou envisageons-nous de vendre pour nous installer dans une autre région ou dans un logement plus petit durant notre retraite? Les enfants souhaiteraient-ils conserver ce bien dans la famille?



## Contactez-nous!

Si vous souhaitez nous soumettre votre situation et témoigner :

publinot@notaires.fr  
ou 0140820036

Si vos revenus locatifs et votre épargne suffisent à réaliser vos projets ou à faire face aux imprévus, la donation est évidemment intéressante car elle vous permet de transmettre votre principal bien immobilier à moindre coût. En effet, la valeur transmise est calculée selon le barème de l'usufruit qui évolue avec l'âge des donateurs (voir *bonus appli*).

### Ma femme n'a pas encore passé le cap des 70 ans, cela change-t-il la donne?

Si vous consentez une donation de la nue-propiété aujourd'hui, la valeur de l'usufruit sera de 40 % de la valeur du bien en pleine propriété, puisque vous avez tous les deux moins de 71 ans. Si vous attendez 2019, vous aurez passé le cap des 71 ans mais pas votre épouse. Par conséquent, la valeur de l'usufruit sera de 40 % sur la part donnée par votre épouse et de 30 % sur la vôtre. Mais à cette date, la totalité de l'abattement auquel vous avez droit sera reconstituée. Selon l'estimation de votre résidence principale, vous avez peut-être intérêt à attendre.

### Quelles sont les autres options envisageables?

Vous pouvez aussi constituer une SCI avec vos filles portant sur votre résidence principale. Elles en détiendraient les parts en nue-propiété et vous en conserveriez l'usufruit. Ainsi, vous garderiez la direction de la société et donc le pouvoir de décision et le droit d'y habiter. Dans tous les cas, comme vous êtes désormais mariés sous le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au dernier vivant, vous avez effectivement tout intérêt à anticiper le plus possible votre succession. En effet, au premier décès, le survivant deviendra seul détenteur de l'ensemble du patrimoine, sans ouverture de succession. Ce qui signifie également que vos filles n'hériteront qu'au deuxième décès. La fiscalité en sera donc d'autant plus lourde car elles perdront le bénéfice de l'abattement de 100 000 € sur la première succession.

### En matière d'assurance-vie, quelles sont les démarches à effectuer avant 70 ans?

Tout dépend de la date de souscription de votre contrat (*voir bonus appli*). S'il est antérieur au 20 novembre 1991, les versements que vous effectuerez avant ou après vos 70 ans ◆◆◆



- Consultez le barème de l'usufruit.
- Consultez la fiscalité de l'assurance-vie.



Marie-Dominique et Jean-Philippe dirigent une agence de conseil en communication interne à Paris.

© Alloua Sayad





**Depuis plus de quinze ans,  
les parents consentent  
régulièrement des donations  
à leurs deux filles.**

◆◆◆ seront soumis à la même fiscalité et vous bénéficierez du même abattement de 152 500 € par bénéficiaire. En revanche, si vous avez souscrit votre contrat d'assurance-vie après le 20 novembre 1991, vous avez effectivement intérêt à effectuer le maximum de versements avant 70 ans car la fiscalité est nettement moins avantageuse après. Nous vous conseillons également de bien veiller à la rédaction de votre clause bénéficiaire, afin qu'en cas de décès de l'une de vos filles, leurs propres enfants puissent percevoir leur part (voir *Conseils n° 463*). Soyez rassurés, la fiscalité de la transmission des contrats d'assurance-vie demeure inchangée en 2018. Seule la fiscalité des rachats change (voir page 24).

### La rédaction d'un testament est-elle nécessaire ?

Vous avez déjà bien organisé la transmission et la répartition de votre patrimoine. Toutefois, le testament peut être utile pour insérer la clause



D.R.

bénéficiaire de votre assurance-vie. Vous pourrez ainsi plus facilement y apporter les changements nécessaires au fil des événements.

Il vous suffit, pour cela, d'indiquer dans le contrat que vous renvoyez au testament. Par ailleurs, en dehors des biens immobiliers, vous pouvez détenir des objets de valeur sentimentale. Le testament vous permet de les répartir entre vos proches comme vous le souhaitez et d'éviter ainsi à votre entourage d'éventuels conflits. Mais seul le testament du survivant s'appliquera, puisqu'au premier décès, tous les biens reviendront au conjoint survivant (sauf pour l'assurance-vie).

### Et en cas de donation aux petits-enfants ?

Si vous souhaitez consentir des dons de sommes d'argent à vos petits-enfants, c'est le cap des 80 ans qui compte et non celui des 70. Vous avez donc encore plus de dix ans pour bénéficier d'une fiscalité avantageuse. En effet, la loi vous permet de donner jusqu'à 31 865 € tous les quinze ans à chacun de vos petits-enfants majeurs (et/ou enfants, et/ou arrière-petits-enfants), sans aucun droit de transmission à payer. Pour rappel, si vous léguez cette même somme à vos petits-enfants par testament, ils bénéficieront d'un abattement de seulement 1594 €, soit vingt fois inférieur. ◆

AVEC LA COLLABORATION DE BARBARA BÉNICHOU

### Situation de Jean-Philippe et Marie-Dominique

- 1971** Mariage sans contrat sous le régime de la communauté légale
- 1976** 1<sup>er</sup> changement de régime matrimonial: séparation de biens
- 1977** Achat de la résidence principale
- 1985** Création de l'entreprise
- 2001**
  - Don manuel de 60 000 € à chacune de leurs filles
  - Célia et Aurélie acquièrent des parts de l'entreprise
  - Achat d'un appartement à Montreuil
- 2004** Donation-partage de la nue-propriété de l'appartement de Montreuil loué (valeur : 53 000 € pour chaque enfant)
- 2005** Don manuel de 5 000 € chacune à Célia et Aurélie
- 2010** Achat d'un studio à Saint-Mandé
- 2012** Don manuel de 25 000 € à chacune de leurs filles
- 2013**
  - Don manuel de 7 000 € à chacune de leurs filles
  - Donation-partage de la nue-propriété du studio de Saint-Mandé (valeur : 48 000 € pour chaque enfant)
- 2016** 2<sup>e</sup> changement de régime matrimonial: communauté universelle