Comment transmettre son patrimoine immobilier à moindre coût ?

Publié le **03 Déc 2019** | Rédigé par **Julie Manière** | **Patrimoine**

Si vous avez des enfants, des petits-enfants, vous vous êtes sûrement déjà posé cette question : comment leur transmettre mon patrimoine immobilier sans que cela soit trop coûteux pour eux ? Donation, SCI, démembrement… il existe plusieurs solutions. Quels sont les avantages ? Quand et comment procéder ? Nous vous aidons à y voir plus clair.

Comment transmettre son patrimoine immobilier à moindre coût ?

EN BREF

Une chose est sûre, il est plus intéressant de transmettre son patrimoine immobilier de son vivant. Et plus vous vous y prendrez tôt, plus le poids fiscal de cette transmission sera réduit. Pour ce faire, il existe plusieurs mécanismes qui vous permettront de maîtriser votre succession, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

La donation est l'un des meilleurs moyens de préparer sa succession. Lorsqu'elle se fait dans un contexte familial, elle peut donner droit à une exonération d'impôt. Ainsi, des parents peuvent transmettre à chaque enfant une donation de 100 000 € maximum tous les 15 ans. En effet, des abattements sont autorisés par la réglementation et se remettent en place automatiquement tous les 15 ans. Cela induira donc que les enfants aient plus ou moins de droits de succession à payer au décès des parents. Attention toutefois, une donation est un acte définitif

Le **démembrement** est une deuxième solution pour transmettre son patrimoine immobilier. Une solution plus souple qui séduit de plus en plus de parents donateurs. Ces derniers ont alors le choix de donner leur bien à leurs enfants tout en continuant de l'occuper en tant que résidence principale et/ou d'en percevoir les loyers s'il s'agit d'un bien en location. En revanche, ils ne sont plus libres de vendre le bien comme bon leur semble. Ils devront avoir l'accord et la signature de leurs enfants, devenus alors, nus-propriétaires.

Enfin, la création d'une **SCI** peut aussi s'avérer intéressante en matière de succession. En effet, elle permet d'éviter l'indivision et de faciliter la transmission grâce au système de détention de parts.

ACCÉDEZ AUX POINTS IMPORTANTS DU DOSSIER

1 Les donations en pleine propriété
2 La donation en démembrement
3 Pensez aux Sociétés Civiles Immobilières

et les parents qui y ont recours perdent immédiatement tout droit sur les biens donnés.

ZOOM SUR **LA DONATION PARTAGE**

C'est LA meilleure solution pour éviter les conflits entre les héritiers au moment du décès du donateur. En effet, souvent utilisée lorsqu'il y a plusieurs enfants, la donation-partage permet d'organiser de façon claire et définitive le partage des biens entre tous les héritiers. Une fois signée devant notaire, rien, ni personne, ne pourra remettre en cause ce partage après la mort du donateur.

Le chiffre clé

100 000 €

Lorsque la donation concerne un bien immobilier, elle donne droit à chaque parent à un abattement de 100 000 € par enfant sur la valeur du bien transmis. Cet abattement est renouvelable tous les 15 ans. Ainsi un enfant peu recevoir jusqu'à 200 000 € de bien immobilier tous les 15 ans sans payer de droit de donation.

1 - LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Les donations consistent à **donner un bien de son vivant pour diminuer in fine les droits de succession au décès**. On distingue deux types de donations :

- Les **donations en avancement de parts successorales** : ce type de succession permet de maintenir l'égalité entre les héritiers. Il ne s'agit que d'une avance sur l'héritage que le donataire doit de toute manière recevoir après le décès du donateur.
- Les **donations hors parts successorales** : ce type de succession permet d'avantager plus un héritier qu'un autre ou de transmettre ses biens à une personne externe à la succession.

Une donation **peut concerner une somme d'argent, des biens mobiliers ou des biens immobiliers.** Elle peut se faire comme un « **cadeau** » **à vos héritiers** en vue d'anticiper la répartition de vos biens et d'éviter les conflits inhérents aux affaires de succession qui peuvent arriver après le décès d'une personne. Une donation peut aussi constituer un **coup de pouce** afin d'aider une personne proche qui connaît des difficultés matérielles ou financières. Vous êtes **libre de faire une donation à n'importe quel moment**, mais il faut savoir qu'il s'agit d'un **acte irrévocable**. Vous ne pourrez pas récupérer ce que vous avez donné. Il est donc important de bien y réfléchir en amont.

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES ?

NOMBRE D'ENFANTS		RÉSERVE HÉRÉDITAIRE	QUOTITÉ DISPONIBLE
Aucun enfant	Défunt marié	1/4 (conjoint)	3/4
	Défunt non marié	Aucune	Tout
1		1/2	1/2
2		2/3	1/3
3 ou +		3/4	1/4

En général, les **premiers bénéficiaires sont les enfants, petits-enfants,** conjoint ou autres membres de la famille proche. Mais vous êtes **libre de faire une donation à la personne de votre choix**, qu'elle soit de votre famille ou non. La seule condition est que cette personne accepte de recevoir votre donation.
Attention toutefois, **vous ne pouvez pas exhéréder vos enfants**. En effet, le droit des successions français impose **une « réserve héréditaire »**, c'est-à-dire une part de la succession qui est réservée à certains héritiers protégés, **les héritiers réservataires**. Il s'agit des enfants. Si un de ces enfants est décédé, ce sont les petits-enfants qui deviennent héritiers réservataires. Si le donateur n'a ni enfants, ni petits-enfants, c'est au conjoint marié que revient la réserve héréditaire. Dans les cas où il n'y a ni enfants, ni petits-enfants, ni conjoint alors il n'y a pas d'héritiers réservataires.

Toutefois, la **réserve héréditaire ne constitue qu'une partie de votre patrimoine**. La **part restante s'appelle la quotité disponible** et peut-être donnée à la personne de votre choix. Cette quotité disponible va dépendre du nombre d'héritiers réservataires.

ZOOM SUR **LA DONATION-PARTAGE**

La donation-partage est la meilleure solution pour éviter les conflits de succession entre vos héritiers au moment de votre décès. Elle est souvent utilisée lorsqu'il y a plusieurs enfants. Effectivement, la donation-partage vous permet d'organiser votre succession de votre vivant en partageant de manière définitive vos biens entre tous vos donataires. Ce partage ne pourra pas être remis en cause après votre décès. Pour ce faire, il vous faudra passer devant un notaire. Les biens concernés par cette donation-partage seront transmis immédiatement.

FISCALITÉ DES DONATIONS

Vous pouvez donner à vos enfants de l'argent, mais également des biens meubles comme une voiture, des bijoux…, des biens immeubles ou encore des valeurs mobilières comme des actions ou des parts sociales…
En faisant une donation, vous pouvez **bénéficier d'avantages fiscaux**. En effet, des abattements interviennent selon le lien de parenté avec le donataire. Si vous faites un don à un de vos enfants, vous pouvez profiter d'un **abattement de 100 000 € maximum** qui peut s'appliquer en une seule ou en plusieurs fois tous les 15 ans.
Chaque parent peut ainsi donner jusqu'à 100 000 € à chacun de ses enfants **sans qu'il y ait de droits de succession à payer**.
Les donations faites aux petits-enfants ouvrent droit à un abattement de 31 865 € et celles consenties aux arrière-petits-enfants de 5 310 €.
Ces abattements peuvent se cumuler entre eux : un enfant, qu'il soit majeur ou non, peut donc recevoir 200 000 € de ses parents (100 000 € x 2) et 127 460 € de ses grands-parents (31 865 x 4) tous les 15 ans sans droit de donation à régler.

En choisissant la donation manuelle, de main à main, vous pouvez être exonéré d'impôts dans une certaine limite, en fonction du montant donné.

LES DONS AUX FONDATIONS ET ASSOCIATIONS
Depuis le 1er janvier 2019, sont exonérés de droits de mutations, les donations faites aux fondations et aux associations exerçant une activité d'intérêt général à caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel, ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises ou menant des actions concrètes en faveur du pluralisme de la presse. (Article 47 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019)

OBTENEZ VOTRE BILAN PATRIMONIAL

Avant de préparer votre succession et de transmettre vos biens, il est conseillé de réaliser un bilan patrimonial précis, afin d'opter pour les solutions les plus adaptées à votre situation. Nos experts sont là pour vous aider à réaliser ce bilan et optimiser votre succession.

Réalisez votre bilan patrimonial

2 - LA DONATION EN DÉMEMBREMENT

Le **démembrement de propriété** consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en nue-propriété et usufruit. C'est un **procédé souvent utilisé en famille** lors d'une succession puisqu'il permet de réduire les coûts d'une donation.

Le démembrement se compose d'un côté de **l' « usus »**, le droit d'utiliser le bien et du « **fructus** », le droit d'en percevoir les fruits, pour l'usufruitier ; de l'autre côté, on trouve **l'abusus**, le droit de disposer du bien pour le nu-propriétaire. Les **droits démembrés sont totalement indépendants l'un de l'autre**. Cependant, l'usufruitier et le nu-propriétaire ne peuvent en aucun cas vendre seuls le bien démembré. Pour céder la pleine propriété du bien, il est indispensable que les deux parties donnent leur accord.

Le démembrement le plus courant est celui où **des parents donnent à leurs enfants la nue-propriété d'un bien et en conservent l'usufruit**. Ils peuvent ainsi soit occuper le bien, ou le mettre en location et percevoir les loyers. Il arrive également que le propriétaire cède l'usage du bien à ses enfants.

Le **démembrement prend fin lors du décès de l'usufruitier**. Le nu-propriétaire devient alors entièrement propriétaire du bien et n'a aucun droit de succession à payer. Il est alors libre d'en faire ce qu'il veut : l'occuper, le louer ou encore le vendre.

DES DROITS DE DONATION RÉDUITS

Au moment de la donation en démembrement, les **droits de succession sont moins élevés car ils ne sont calculés que sur la nue-propriété et non sur la valeur totale du bien**. La valeur de la nue-propriété va dépendre de l'âge du donateur au moment de la donation. Plus il sera jeune, plus la valeur de la nue-propriété sera faible.

ZOOM SUR **LA DONATION TEMPORAIRE D'USUFRUIT**

Pour réduire sa facture fiscale au titre de l'IFI, l'impôt sur la fortune immobilière, il est possible de réaliser une « donation temporaire d'usufruit ». Le principe est simple, il consiste à transmettre pour une durée déterminée, généralement 10 ans, la jouissance ou les revenus générés par un bien. En procédant ainsi :

- Le bien sort temporairement de votre patrimoine et vous permet de réduire votre IFI
- Les droits de mutation sont limités : pour un usufruit temporaire de 10 ans, les droits de mutation sont calculés sur 23 % de la valeur du bien en pleine propriété
- Vous ne vous séparez pas complètement du bien

ÂGE DU DONATEUR AU JOUR DE LA DONATION	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
Jusqu'à 20 ans	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 %
À partir de 91 ans	10 %	90 %

LA QUESTION DE L'ABUS DE DROIT

Bastien JUDES – Conseiller en gestion de patrimoine chez Selexium

> *« Bercy a rassuré par la réalisation d'un communiqué le 19 janvier 2019 en arguant que la loi fiscale encourage elle-même les transmissions anticipées du patrimoine entre générations parce qu'elles permettent de bien préparer les successions notamment d'entreprises et qu'elles sont un moyen de faciliter la solidarité intergénérationnelle. En cas de doute, il sera possible d'adresser la question à l'administration afin de savoir si le montage envisagé constitue un abus de droit. »*

La **loi de finances de 2019** a mis en place une nouvelle procédure appelée « **mini-abus de droit** ». Ce nouveau dispositif ne remet pas en cause la procédure traditionnelle d'abus de droit, mais s'y superpose. À partir de 2021, l'administration fiscale aura un **champ d'application plus large pour lutter contre la fraude**. Elle pourra désormais appliquer la procédure de l'abus de droit, non seulement aux opérations ayant un but « principalement » fiscal, mais aussi aux opérations ayant un but « exclusivement » fiscal.

Une **nouvelle procédure qui a suscité de nombreuses craintes** quant au sort des opérations patrimoniales, comme par exemple les donations en nue-propriété. Mais il n'y a pas d'inquiétude à avoir. Cette nouvelle procédure ne va sanctionner que les seuls actes dont l'objectif principal sera de diminuer la fiscalité d'une succession, notamment par la création d'actes fictifs.

3 - PENSEZ AUX SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES

La création d'une **Société Civile Immobilière** peut s'avérer très avantageuse. En effet, cette démarche permet d'**optimiser les donations et de faciliter la gestion d'un bien**, tout en présentant des **intérêts patrimoniaux et fiscaux**. Il est bien plus facile de partager des parts sociales que de partager un bien immobilier qui, par nature est indivisible. La répartition de la succession entre les héritiers sera donc plus précise.

Dans la pratique, un couple crée une SCI et y apporte son patrimoine immobilier. Par la suite, il fait entrer progressivement ses enfants, même mineurs, dans cette SCI en procédant à des donations de parts sociales. Les avantages que présente la création d'une SCI sont nombreux :

- En principe, il n'y aura **pas de droits de mutation** lors de la cession des parts
- Les parents peuvent **céder leurs parts dans la SCI à hauteur de 100 000 € par enfant tous les 15 ans**, et cela, sans avoir à verser des frais de donation
- Avec une SCI, les **droits de chaque associé sont clairement définis** : bénéficiaire, gestionnaire… Cela permet d'éviter les conflits entre les héritiers

- Une **donation de parts de SCI peut porter seulement sur** la nue-propriété . Les parents conserveront alors l'usufruit des parts. La donation de la seule nue-propriété correspond à une somme calculée en fonction de l'âge des usufruitiers. Elle sera toutefois moins importante que la donation de la pleine propriété. Après le décès du donateur, les héritiers deviendront entièrement propriétaires des parts de la SCI sans aucun droit de succession

ÉVITER LES SITUATIONS D'INDIVISION

Créer une SCI pour transmettre son patrimoine présente un avantage indéniable : celui d'**éviter les situations d'indivision**, c'est-à-dire les situations où plusieurs personnes se retrouvent propriétaires d'un même bien. En effet, il est fréquent de voir des familles se déchirer au moment d'une succession, lorsque plusieurs personnes se retrouvent forcées de cohabiter dans le cadre d'une indivision. Des situations compliquées qui créent souvent des blocages de succession.
Avec la création, en amont, d'une SCI, les statuts désignant le gérant et les **droits relatifs à chaque associé sont clairement définis** et permettent d'éviter ces conflits.

De même, le régime de l'indivision peut freiner la vente d'un bien immobilier du fait de l'exigence d'approbation de tous les indivisaires, alors que la répartition des parts simplifie la vente éventuelle du bien.

Enfin, la **SCI permet une meilleure transmission des biens immobiliers** en profitant de l'abattement de 100 000 € tous les 15 ans en léguant des parts sociales aux enfants.

ZOOM SUR **LES PIÈGES À ÉVITER**

Si un nouveau bien est inclus dans la SCI, il convient de faire attention à la durée de détention de ce bien. En effet, s'il ne s'agit pas de la résidence principale, le bien peut faire l'objet d'une plus-value, d'autant plus importante si le bien a été acquis récemment.
Par conséquent, il est préférable d'acquérir un bien via la SCI que de donner un bien à la SCI.
Enfin, concernant les mineurs, il s'agit d'établir des clauses au sein des statuts prévoyant la gestion de leurs parts jusqu'à la majorité.

Bon à savoir
L'assurance-vie n'est pas, à proprement parler, adaptée à la transmission d'un bien immobilier.
Toutefois, elle peut permettre à vos héritiers de s'acquitter des droits de succession, notamment dans le cas où votre patrimoine est composé principalement d'immobilier et que les liquidités sont insuffisantes pour couvrir l'impôt dû à l'ouverture de la succession.

JULIE MANIÈRE
RÉDACTRICE WEB, SPÉCIALISÉE DANS LA GESTION DE PATRIMOINE, ET FINANCE IMMOBILIÈRE À SELEXIUM.COM

Après avoir exercé le métier de journaliste en télévision pendant une dizaine d'années, j'ai décidé de me tourner vers la rédaction web et de me spécialisée dans les domaines de la gestion de patrimoine. Aujourd'hui, j'utilise mon expérience et mes connaissances en immobilier, économie et finance afin d'éclairer les lecteurs et de les aider dans leurs démarches et l'optimisation de leur patrimoine.

Découvrir cet auteur ⊕

DÉCOUVREZ NOS DERNIERS DOSSIERS

Emprunter pour s'enrichir ou comment se constituer un patrimoine à moindre coût ›