



Affiniski
Solutions en immobilier
pour les particuliers et les professionnels

En partenariat avec



LIVRE BLANC

**LA TRANSMISSION DU
PATRIMOINE IMMOBILIER**

Informations selon textes en vigueur au 1 juin 2021



INTRO

Ce livre blanc a été réalisé avec les Cabinets de Gestion de Patrimoine Costaz et Associés, Dupraz et Associés, Giraudon et Associés et Grumiaux et Associés, et Affiniski, spécialiste de l'immobilier en montagne, pour vous permettre de mieux appréhender les enjeux de la transmission de votre patrimoine immobilier.

Le patrimoine d'une personne physique désigne l'ensemble des biens qu'elle possède à un instant donné.

Il est constitué d'un :

► Actif, composé de tous les biens meubles ou immeubles, ainsi que des droits dont un individu est propriétaire. Il s'agit des effets personnels, des meubles, des véhicules, des placements financiers, des parts de société, des objets d'art, des biens immobiliers ou de propriétés intellectuelles tels qu'un brevet ou des droits d'auteur...

► Passif, composé des créances dont l'individu est débiteur tels que les prêts bancaires.

Le patrimoine d'une personne se construit tout au long de sa vie. La transmission du patrimoine, notamment immobilier, objet du présent livre blanc, est un sujet important et complexe.

Transmettre son patrimoine immobilier dans les meilleures conditions possibles implique d'être bien informé et d'anticiper sa succession de son vivant.

Nous avons souhaité rendre accessibles les principes fondamentaux de la transmission du patrimoine immobilier.

Comment préserver au mieux ses intérêts propres ? A qui peut-on transmettre son patrimoine ? En tant que propriétaire de bien(s) immobilier(s), vous vous posez sans doute beaucoup de questions, et avez besoin d'être assuré de faire les bons choix.

Bonne lecture !

Les équipes d'Affiniski, Marine Costaz, David Dupraz, Didier Giraudon et Stéphanie Grumiaux.



● Sommaire

01

Pour quelles raisons préparer la transmission de mon patrimoine immobilier ?

02

Transmettre son patrimoine à son décès

03

Transmettre son patrimoine de son vivant

04

Conclusion

05

Lexique

06

Différence entre « indivision » et « démembrement »

01 Pour quelles raisons préparer la transmission de mon patrimoine immobilier ?

En cas de décès, sans préparation de son vivant de la transmission de son patrimoine. Quelles conséquences pour vos héritiers ?

A. Les héritiers

En cas d'absence d'anticipation de la transmission de son patrimoine, la **dévolution légale** s'applique : les héritiers sont appelés à succéder au défunt selon des règles d'attribution précises édictées par le code civil. La loi établit une hiérarchie entre les héritiers. Ils sont classés par ordre puis par degré de parenté.

- ▶ Le premier ordre est composé des **descendants**,
- ▶ Le deuxième des parents, frères et/ou sœurs et de leurs propres enfants,
- ▶ Le troisième ordre des grands-parents,
- ▶ Le quatrième ordre des oncles, tantes, cousins et cousines jusqu'au sixième degré.

L'existence d'une personne dans un ordre exclut les ordres suivants. En d'autres termes, la recherche d'héritiers s'arrête dès qu'une personne d'un ordre est trouvée.

Puis, dans chaque ordre c'est le degré de parenté le plus proche qui donne la priorité (sauf pour les parents et les frères ou sœurs, qui viennent en concurrence).

Exemple

- ▶ *En présence de tous les enfants du défunt, les petits-enfants ne seront pas appelés à la succession.*
- ▶ *Si l'un des enfants est déjà décédé, ses enfants seront appelés à la succession.*



Les enfants sont des **héritiers réservataires** : ils ne peuvent pas être **déshérités**. En effet, même si telle est la volonté du défunt, une part minimale de la succession leur sera toujours réservée, il s'agit de la **réserve héréditaire**. A contrario, la part qui peut être attribuée librement est appelée la **quotité disponible**.

Réserve héréditaire et quotité disponible en fonction du nombre d'enfants

	Réserve héréditaire	Quotité disponible
En l'absence d'enfant, mais en présence d'un conjoint	1/4	3/4
En présence d'un enfant	1/2	1/2
En présence de deux enfants	2/3	1/3
En présence de plus de 3 enfants	3/4	1/4

Lorsqu'il n'y a pas d'enfant issu d'un autre lit, le **conjoint** survivant a le choix entre :

**La quart en
PLEINE PROPRIETE**

**La totalité en
USUFRUIT**

En cas de présence d'un enfant d'un autre lit, le **conjoint** survivant a l'obligation d'opter pour le ¼ en **pleine propriété**.



À savoir : le partenaire de PACS et le concubin ne sont pas des héritiers légaux.

La dévolution légale ne donne donc pas le choix de l'attribution de son patrimoine.

B. La fiscalité

Au moment du décès, les héritiers doivent déclarer la valeur des biens dont le patrimoine du défunt est constitué. L'actif diminué du passif constitue la base de calcul de la fiscalité applicable en matière de succession.

Les héritiers sont redevables de droits de succession sur la part du patrimoine qui leur est attribuée. Bien qu'il existe des exonérations entre époux et des abattements pour certains héritiers, le montant des droits dus peut-être important selon le patrimoine et le degré de parenté.

Exemple

- *Un enfant, paiera, après application d'un abattement de 100 000 €, entre 5 % et 45 % de droit de succession en fonction de la valeur du patrimoine. Autrement dit, il ne paie des droits que sur la part du patrimoine excédant 100 000 €.*
- *Si les héritiers sont les seuls frères et sœurs, ils paieront, après un abattement de 15 932 €, entre 35 % et 45 % de droits de succession.*

	Taux	Part nette taxable (part du patrimoine revenant à chacun après déduction des éventuels abattements : somme à déclarer à l'administration fiscale)
Héritier en ligne directe	5 %	Inférieur à 8 072 €
	10 %	Entre 8 072 et 12 109 €
	15 %	Entre 12 109 et 15 932 €
	20 %	Entre 15 932 et 552 324 €
	30 %	Entre 552 324 et 902 838 €
	40 %	Entre 902 838 et 1 805 677 €
	45 %	Supérieur à 1 805 677 €
Entre frères et sœurs	35 %	Inférieur à 24 430 €
	45 %	Supérieur à 24 430 €
Entre parents jusqu'au 4ème degré	55 %	
Entre parents au-delà du 4ème degré	60 %	

Exemple

Monsieur Montblanc a, à son décès, un patrimoine évalué à 600 000 €. Restent pour lui succéder, ses deux enfants Pierre et Menta. La part de la succession attribuée à chaque enfant est donc de 300 000 €. Chacun devra s'acquitter de la somme de 38 194 € de droits de succession.

Part nette taxable : $300\,000 - 100\,000$ (abattement) = $200\,000$ €

Droits à payer : $(8\,072 \times 5\%) + ((12\,109 - 8\,072) \times 10\%) + ((15\,932 - 12\,109) \times 15\%) + ((200\,000 - 15\,932) \times 20\%) = 38\,194$ €

Monsieur Montblanc aura donc laissé à ses enfants un patrimoine de 261 806 € chacun.

$300\,000 - 38\,194 = 261\,806$ €

C. Les problématiques émergentes

- ▶ Les héritiers peuvent se retrouver en **indivision**. L'**indivision** est un régime légal régi par des règles strictes. Selon les souhaits de gestion des indivisaires, les décisions concernant les biens nécessiteront l'accord de ces derniers aux 2/3 ou de l'unanimité. En cas de désaccord, les héritiers peuvent difficilement gérer un patrimoine indivis. Un indivisaire peut alors demander le partage ce qui peut mener jusqu'à la vente du bien indivis, mais la procédure peut être très longue.
- ▶ La **dévolution légale** constitue une application de la loi, et s'affranchit des volontés du défunt, qui n'ont dès lors aucune existence légale.
- ▶ Les héritiers peuvent manquer de moyens financiers pour payer les droits de succession, particulièrement dans le cas d'un patrimoine essentiellement immobilier. Ces derniers pourraient se voir contraints de vendre les biens reçus en héritage.

D. Conclusion

La **dévolution légale** ne tient pas compte des volontés du défunt, et peut potentiellement se transformer en « cadeau empoisonné » pour les héritiers.

Afin de transmettre son patrimoine conformément à ses propres choix et dans les meilleures conditions pour les héritiers, il est indispensable d'anticiper cette transmission. Vous pourrez ainsi moduler la transmission de votre patrimoine en valeur et dans le temps : de votre vivant et /ou à votre décès.



02 Transmettre son patrimoine à son décès

La transmission de son patrimoine à son décès permet de conserver tout ou partie de ses biens de son vivant. Deux outils s'offrent à vous :

A. Le testament

- ▶ Il permet de choisir l'attribution des biens (ce qui est transmis et à qui) et de favoriser notamment une personne (qui n'est pas nécessairement un héritier légal) dans la limite de la loi et notamment le respect de la **réserve héréditaire**.
- ▶ Il est révocable à tout moment.
- ▶ Les droits de succession dus restent les mêmes que pour la **dévolution légale**. A noter que le **concubin** est taxé à 60% comme tous les tiers.
- ▶ Il permet de léguer aux **partenaires** de PACS, qui ne sont pas des héritiers légaux, tout ou partie de son patrimoine (dans le respect de la **réserve héréditaire**). Les **partenaires** de PACS, comme les **conjoints**, ne sont pas soumis aux droits de succession.

B. L'aménagement du régime matrimonial

En cas de mariage, l'aménagement du **régime matrimonial**, permet de mieux protéger son **conjoint** notamment parmi tous les avantages matrimoniaux : la **donation** au dernier vivant ou la clause de préciput.

- ▶ La **donation** au dernier vivant

Elle offre un choix plus large au **conjoint** survivant, même en cas de présence d'un enfant d'un autre lit :

- $\frac{1}{4}$ en **pleine propriété** et les $\frac{3}{4}$ en **usufruit**
- la totalité en **usufruit**
- la **quotité disponible** (la part qui n'est pas réservée aux enfants) en **pleine propriété**

- ▶ La clause de préciput

Dans les régimes communautaires, elle permet au **conjoint** survivant de prélever, avant tout partage sur le patrimoine commun, un ou plusieurs biens prédéfinis par les époux.

03 Transmettre son patrimoine de son vivant

A. Les donations

La donation permet de donner de son vivant tout ou partie de ses biens et de bénéficier d'éventuels abattements sur les droits à payer. Il existe deux types de donation : la donation simple et la donation-partage. La principale différence réside dans la valorisation du bien au moment de la succession.

► La donation simple

Elle permet de donner à une personne des biens de toute nature. Au jour du décès, les donations simples sont rapportées à la succession du défunt pour leur valeur au jour du décès. En effet, bien qu'une valeur soit définie au moment de la donation, c'est la valeur dudit bien, au moment du décès qui sera retenue.

Ceci peut amener à rendre très supérieure la part reçue par un des enfants par rapport à celle des autres, voir à dépasser la **quotité disponible**. Si c'est le cas, l'enfant dont la part dépasse la **quotité disponible** devra une compensation aux autres.

Exemple

Monsieur Montblanc souhaite anticiper la transmission de son patrimoine et donne à chacun de ses enfants, Pierre et Menta, 70 000 €. Pierre investit ces 70 000 € dans un appartement. Menta, quant à elle, décide de changer sa voiture partir en voyage avec sa famille et fait divers petits achats. Au jour du décès de Monsieur Montblanc, l'appartement acheté par Pierre vaut 230 000 €, et il ne reste plus rien de la somme d'argent donnée à Menta.

On rapporte les donations antérieures pour leur valeur au jour du décès soit un patrimoine de 230 000 € + 70 000 € = 300 000 €, qu'il faudra partager entre Pierre et Menta. Pierre devra une indemnité à Menta.

► La donation-partage

Comme son nom l'indique elle est un partage entre tous les **héritiers présomptifs**. Il est donc impossible de donner un bien en **indivision**.

La valeur des biens donnés est figée au jour de la **donation**.

Exemple

Reprenons le même exemple.

Dans le cas d'une donation-partage, c'est la valeur des biens au moment de la donation qui est pris en compte. La réserve héréditaire de chacun étant respectée, il n'y a donc pas de remise en cause au décès.

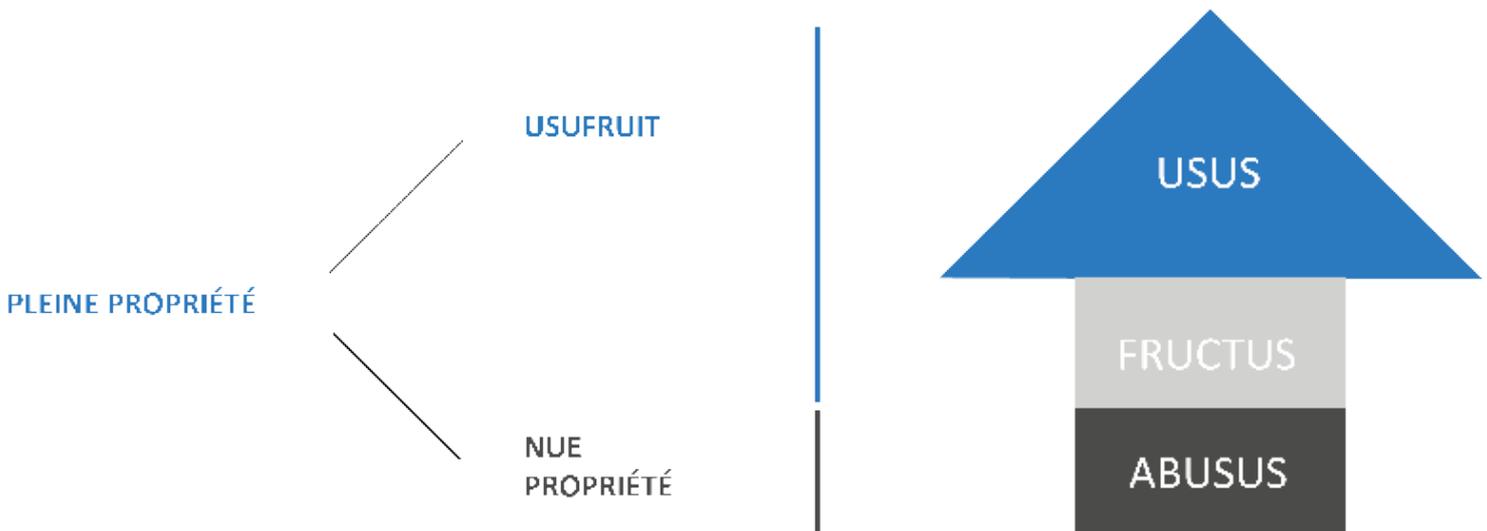


Il existe en outre de nombreuses clauses permettant d'aménager les **donations** pour les faire correspondre au mieux à ses volontés :

- ▶ La clause du droit de retour
- ▶ La clause d'attribution (ou d'exclusion) à la communauté
- ▶ La clause de **donation** résiduelle
- ▶ La clause de **donation** graduelle
- ▶ La **donation** à terme

Donation en **pleine propriété** ou **donation** avec réserve d'**usufruit** ?

Le **donateur** peut choisir de donner un bien en **pleine propriété** ou de donner la **nue-propriété** en conservant l'**usufruit**.



*Le nu-propriétaire peut vendre son droit, l'usufruitier restant usufruitier, mais il ne peut vendre le bien sans l'accord de l'usufruitier.

Lors d'une **donation** en **pleine propriété**, vous vous démunissez totalement de votre bien. En cas de **donation** de la **nue-propriété**, le **donateur** conserve l'**usufruit** pour lui ou pour lui et son **conjoint** en cas d'**usufruit successif**. Le **donateur** peut ainsi continuer à habiter son bien immobilier et conserver les revenus issus de ce bien. De plus, elle présente deux avantages fiscaux certains :

- ▶ Les droits ne sont pas calculés sur la valeur du bien en **pleine propriété** mais sur la valeur de la **nue-propriété**, cette dernière évoluant avec l'âge de l'usufruitier. Plus l'usufruitier est âgé, plus la valeur de la **nue-propriété** augmente.
- ▶ Au décès de l'usufruitier, ou du second usufruitier en cas d'**usufruit successif**, la **pleine propriété** est reconstituée entre les mains du nu-propriétaire sans droits de succession. Selon qu'il s'agisse d'une **donation** en **pleine propriété** ou avec réserve d'**usufruit**, les charges fiscales afférentes au bien donné pèsent soit sur le **donateur** soit sur le **donataire** (IFI, revenus fonciers, mais aussi taxe foncière).



Exemple

Monsieur Montblanc, 65 ans, est propriétaire d'un ensemble de plusieurs appartements en station de ski, estimé à 600 000 € qu'il souhaite donner à ses deux enfants Pierre et Menta. Si Monsieur Montblanc donne la pleine propriété de l'ensemble immobilier, les droits seront de 38 194 € pour chaque enfant.

Part nette taxable : $300\,000 - 100\,000$ (abattement) = 200 000 €

Droits à payer : $(8\,072 \times 5\%) + ((12\,109 - 8\,072) \times 10\%) + ((15\,932 - 12\,109) \times 15\%) + ((200\,000 - 15\,932) \times 20\%) = 38\,194$ €

Monsieur Montblanc aura donc laissé à ses enfants un patrimoine de 261 806 € chacun.

$300\,000 - 38\,194 = 261\,806$ €

De plus, il ne percevra plus les loyers qu'il considérait comme un complément de retraite. Si Monsieur Montblanc donne la nue-propriété tout en conservant l'usufruit, les droits seront de 14 194 € chacun.

Part nette taxable : $(360\,000 / 2) - 100\,000$ (abattement) = 80 000 €

Droits à payer : $(8\,072 \times 5\%) + ((12\,109 - 8\,072) \times 10\%) + ((15\,932 - 12\,109) \times 15\%) + ((80\,000 - 15\,932) \times 20\%) = 14\,194$ €

Monsieur Montblanc aura donc laissé à ses enfants un patrimoine de 285 806 € chacun.

$300\,000 - 14\,194 = 285\,806$ €

Il continuera de percevoir les loyers et conservera la jouissance du bien, lui permettant de continuer à aller en vacances au ski.



B. La création d'une société

La création d'une société permet de détenir et de gérer à plusieurs un patrimoine immobilier.

- ▶ Contrairement à l'**indivision**, la société permet la détention du bien immobilier via des parts sociales. Leur cession et leur transmission sont réglementées par les statuts.
- ▶ La société est gérée par un gérant. Ses pouvoirs sont déterminés par les statuts. On distingue ainsi l'avoir et le pouvoir.
- ▶ En cas de patrimoine constitué de biens de valeurs très disparates, la société permet de transmettre plus équitablement aux enfants puisque les parts ont toutes la même valeur.

Les montages sont multiples :

- ▶ Choix de la forme juridique : SC ou SARL.
- ▶ Acquisition de l'immeuble par la société ou apport de l'immeuble à la société par les associés.
- ▶ Régime d'imposition : Impôt sur le Revenu ou Impôt sur les Sociétés.



04 Conclusion

Préparer la transmission de son patrimoine immobilier c'est :

- ▶ Transmettre de manière utile, en aidant vos héritiers au moment où ils en ont besoin et peuvent en profiter ;
- ▶ Eviter sa dépréciation ;
- ▶ Eviter de transmettre un patrimoine qui se transformerait en « cadeau empoisonné » ;
- ▶ Éviter les conflits. Au moment d'un partage, des tensions peuvent surgir. La préparation de la transmission permet de les éviter en attribuant les biens de son vivant ;
- ▶ Optimiser fiscalement sa succession ;
- ▶ Optimiser sa situation fiscale en fonction de ses besoins actuels (IFI, revenus fonciers, mais aussi taxe foncière).

Les solutions d'optimisation sont multiples. C'est pourquoi, il est important de vous faire accompagner d'un professionnel qui évaluera les solutions possibles et vous préconisera la plus adaptée à vos objectifs et à votre situation personnelle. Il évitera aussi tout risque de requalification par l'administration fiscale.

Présentation des cabinets

Notre équipe est composée de quatre Cabinets intervenant principalement sur les Savoie.

Que vous soyez particulier ou professionnel, la complexité des règles fiscales, civiles et sociales, et parfois le manque de temps, font du conseil gestion de patrimoine un partenaire indispensable et accessible à tous, loin d'être réservé aux seules familles aux actifs importants.

Nous vous accompagnons dans la constitution, la valorisation et la transmission de votre patrimoine privé et professionnel et sommes à vos côtés pour suivre vos projets auprès de votre banque, votre notaire, votre expert-comptable et votre conseil juridique.



● Lexique

Concubin : Personne vivant en concubinage.

Concubinage : union de fait caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité par deux personnes vivant en couple.

Conjoint : personne mariée.

Descendant : individu qui tient sa filiation d'une personne qui l'a précédée dans la suite des générations. Il s'agit des enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants, légitimes ou adultérins.

Déshériter : exclure de sa succession.

Dévolution légale : en l'absence de testament, il s'agit de la désignation par la loi des héritiers.

Donataire : personne bénéficiaire d'une donation.

Donateur : personne à l'origine d'une donation.

Donation : Acte par lequel une personne (le donateur) transmet actuellement, de manière irrévocable et sans contrepartie, un bien qui lui appartient à une autre personne (le donataire) qui l'accepte.

Héritier présomptif : individu qui, du vivant d'une personne, viendrait à lui succéder en cas de décès.

Héritier réservataire : héritier ne pouvant être déshérité.

Indivision : Situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose. En matière successorale, tant que le partage n'a pas eu lieu, les biens du défunt appartiennent en commun aux héritiers. On dit qu'ils sont « indivis » et c'est précisément la période d'indivision que toute liquidation de la succession connaît jusqu'au moment du partage des parts revenant à chaque héritier.

Nue-propriété : droit de disposer d'un bien.

Partenaire : personne liée par un PACS.

Pleine propriété : droits sur un bien, elle est composée de l'usufruit et de la nue-propriété.

Quotité disponible : part du patrimoine pouvant être attribuée librement.

Régime matrimonial : ensemble de dispositions légales qui règle les rapports entre époux. Par exemple, « communauté réduite aux acquêts » ou « séparation de biens ».

Réserve héréditaire : part réservée aux héritiers réservataires. En présence d'enfants, les enfants sont les héritiers réservataires. En l'absence d'enfant, le conjoint est héritier réservataire.

Testament : Écrit par lequel une personne appelée « testateur » décide de son vivant de ce qu'il adviendra de ses biens après son décès.

Usufruit : droit de jouissance et de percevoir les fruits d'un bien.

Usufruit successif : usufruit constitué au profit de plusieurs personnes appelées à en jouir l'une après l'autre.

• Différence entre « indivision » et « démembrement »

Le droit de propriété est divisé en trois prérogatives :

- ▶ Le droit de jouir de la chose
- ▶ Le droit de percevoir les fruits de la chose,
- ▶ Le droit de disposer de la chose.

La réunion de ces trois prérogatives s'appelle la Pleine Propriété.

