



# OPTIMISER SON PATRIMOINE

## Investissement, donation, retraite

DOSSIER



Notaires  
de France

### ENTREPRISE

Éthique, transparence  
et développement durable

PAGE 42

### TRAVAIL

La délégation  
unique du personnel

PAGE 44

### SOLIDARITÉ

Prêter un bien  
gratuitement

PAGE 46

## Combien ça coûte ?



# La SCI familiale

La création d'une SCI ne se résume pas à un formulaire pré-rempli signé sur un coin de table. La rédaction des statuts nécessite de réfléchir à son organisation et à son devenir.



La société civile immobilière est un contrat passé entre deux associés ou plus. Elle a une existence propre et devient personne morale à partir de son immatriculation au registre des sociétés.

### Une SCI pour quoi faire ?

L'objet de la société définit son activité et sa compétence. Il est important de bien le rédiger dès le départ, car sa modification ultérieure nécessite une assemblée générale extraordinaire ainsi que des frais d'annonces légales et de registre du commerce. L'objet doit être civil. S'il est commercial, la SCI est soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés. De plus, limiter l'objet à un seul bien oblige à modifier les statuts en cas de vente ou d'achat d'un autre bien.

### La société, avec qui ?

Une SCI entre deux personnes qui achètent les locaux de leur entreprise commune n'a pas la même vocation que la SCI familiale de transmission du patrimoine. Selon le contexte, la priorité est donnée, soit aux associés qui restent, soit aux héritiers d'un associé décédé. Dans les sociétés familiales, c'est la transmission aux jeunes générations qui est le but recherché,

avec toutefois la problématique de l'entrée des conjoints des enfants à résoudre.

### Coût variable

Le coût dépend du moment de sa création. Lorsque la société est créée pour acheter un bien, son coût est limité aux honoraires de rédaction et de conseils et aux frais d'annonces légales et de registre des sociétés. Ensuite, la société achète le bien en payant des frais comme pour toute vente immobilière. Lorsque la société est créée pour recevoir un immeuble appartenant déjà à un associé, il est nécessaire en plus, d'enregistrer auprès du service de publicité foncière, le bien apporté au nom de la société qui en devient le nouveau propriétaire. Dans ce cas, il faut réaliser des formalités proches de celles d'une vente, et le notaire perçoit un émoulement égal à la moitié de celui prévu pour une vente. L'apport autre que la résidence principale peut générer des plus-values et prélèvements sociaux. Point positif, cependant, il n'y a pas de droits d'enregistrement comme dans une vente. Dans les deux cas, les statuts donnent lieu à des honoraires fixés en accord avec le client. ■

Pierre Lemée



## Immobilier.notaires.fr

Le site officiel de l'immobilier des notaires de France

Un projet, une envie,  
une question ?

Prix immobilier

Les vrais prix du marché

Expertise en évaluation

Le Réseau notexpert

Immo-Interactif®  
Les offres d'achat portées sur Internet

Vente & location

Des annonces 100% notaires

Enchères

La vente sans aléa

Bénéficiez de toute l'expertise des notaires de France

www.immobilier.notaires.fr





# Donner au présent pour le futur

Ce que vous donnez aujourd'hui aura des incidences sur votre succession. Autant anticiper dès maintenant. Petit guide de l'optimisation fiscale.



*La donation-partage associe deux générations mais elle peut aussi réunir les grands-parents, les parents et/ou leurs enfants, avec pas mal d'avantages à la clé.*

La plupart du temps, celui qui souhaite donner un bien à l'un de ses proches prend à sa charge les frais de l'acte. Il est possible de prolonger ce geste en diminuant les droits de succession que les enfants, le conjoint ou d'autres personnes devront acquitter après le dernier voyage du donateur.

## » Donations simples, réévaluation à la succession

Au préalable, il faut savoir qu'en droit français, il n'est pas toujours possible de disposer de ses biens comme on l'entend. La loi réserve une partie de l'héritage aux

parents les plus proches du défunt : ses enfants, à défaut, le conjoint survivant. Le solde, appelé, quotité disponible, peut être en revanche distribué selon son bon vouloir, par donations (de son vivant) ou par legs (à sa mort, par testament). Au jour de la succession, le notaire rassemble les éléments constitutifs du

patrimoine du défunt afin de l'évaluer. Il vérifie ainsi que les donations réalisées par le passé n'ont pas entamé la part de réserve. Si c'est le cas, le bénéficiaire sera redevable d'une indemnité. Dans les simples donations, la valeur retenue est celle que le bien a acquise au jour du décès. Or, entre le don et cet événement, le prix est susceptible d'avoir varié.

Imaginons qu'un parent donne à chacun de ses deux enfants une somme équivalente. L'un l'investit dans un studio, et l'autre la dépense dans des voyages. À l'ouverture de la succession, le don est estimé en fonction de l'investissement qui a été fait. Si le studio a pris de la valeur, son propriétaire devra partager la plus-value avec l'autre enfant qui s'est conduit en cigale.

## » Donation-partage, l'équité et la sécurité

Mais il existe une autre forme de donations qui a l'avantage de figer la valeur des biens au jour où ils sont attribués. La donation-partage suppose le consensus

de la famille. Elle rassemble parents et enfants. Si les descendants sont d'accord, ils signent l'acte. La valeur des actifs distribués sera aussi celle qui sera prise en compte lors de l'ouverture de la succession, peu importe l'évolution de ces biens durant ce laps de temps.

La donation-partage peut aussi réunir les grands-parents, les parents et/ou leurs enfants (petits-enfants) ce qui permettra au plus jeune d'être gratifié d'un bien pour se lancer dans la vie au moment où son auteur n'en a plus besoin. Celui-ci y trouve aussi son compte dans la mesure

où l'héritage auquel il renonce en faveur de sa progéniture aurait certainement fini par lui échoir. La transmission ainsi réalisée, n'est pas fiscalement assimilée à une double donation de parent à enfant, et d'enfant à petit-enfant. L'article 784 B du Code général des impôts prévoit qu'en cas de « *donation-partage faite à des descendants de degrés différents, les droits sont liquidés en fonction du lien de parenté entre l'ascendant donateur – en l'occurrence notre grand-père – et les descendants allotis – leurs enfants et/ou leurs petits enfants –* ». >>>

## Donation entre époux & impôt

Une donation entre époux au dernier vivant ne se réalise qu'au décès de l'un des époux et permet au survivant d'avoir des droits étendus sur la succession. Depuis la loi du 23 juin 2006, le bénéficiaire de la donation peut limiter volontairement sa part d'héritage en augmentant celle des enfants sans qu'il en résulte une libéralité de sa part soumise aux droits de mutations. Par cette technique dite du « cantonnement », il renoncera, par exemple, à son usufruit sur la maison ou l'entreprise familiale pour en laisser la pleine propriété aux enfants.

# Soutenons les orphelins de la police

Merci de les aider  
à se reconstruire !

## Legs, donations et assurances-vie

- Reconnu d'utilité publique depuis 1925
- Placé sous le haut patronage du Président de la République depuis 1947
- 3 700 orphelins accompagnés
- 3 structures d'accueil pour les orphelins



Orphelinat Mutualiste de la Police Nationale-assistance  
44, rue Roger Salengro  
94126 Fontenay-sous-Bois cedex

Service legs  
Tél. : 01 49 74 28 61  
[www.orpheopolis.fr](http://www.orpheopolis.fr)





*Il est possible de cumuler les avantages fiscaux, comme avec la donation dite « Sarkozy » si le donateur a moins de 80 ans et le bénéficiaire plus de 18 ans.*

## » Comment alléger la note

Le législateur a souhaité favoriser les proches du défunt par rapport aux personnes qui seraient plus éloignées. Lorsque la donation intervient entre un parent et un enfant, les droits de mutations sont exonérés à hauteur de 100 000 € (contre 31 865 € entre grand-parent et petit-enfant). Au-delà, les sommes sont imposées selon un barème progressif allant de 5 à 45 %, plus avantageux que ceux qui s'appliquent aux donations effectuées entre les mains d'un neveu ou d'une amie.

Les dons effectués en faveur d'un donataire en situation de handicap ouvrent également droit à une exonération de 159 325 €. Il existe par ailleurs, une réduction pour charges de famille à partir du troisième enfant égale à 610 €, pour les donations en ligne directe.

## Donation de sommes d'argent...

Il est possible de cumuler ces remises avec d'autres réductions. Certaines libéralités en argent sont ainsi assorties d'un abattement de 31 865 €. Pour en bénéficier, le donateur doit être âgé de moins de 80 ans et le bénéficiaire, de plus de 18 ans. Ces donations « dites » Sarkozy, avaient en effet été créées pour relancer le pouvoir d'achat des jeunes.

## ...ou d'entreprise

Autre exemple, en cas de donation d'une société ou d'une entreprise individuelle dirigée par le donateur, le bénéficiaire a droit à un abattement de 75 % à condition de s'engager à conserver les parts en principe pendant six ans (le but de la mesure étant de maintenir l'emploi). Le particularisme vient de ce que, pour les besoins de la cause – transmettre l'entreprise – la donation-partage peut

être établie entre les héritiers présomptifs et une ou plusieurs autres personnes.

## » La réintégration des donations

Lorsqu'une ou plusieurs donations simples ont été effectuées par le passé, le donateur a la possibilité de les réintégrer dans une donation-partage. Il peut conserver ou modifier la répartition initiale des biens. De plus, la valeur des biens précédemment donnés est réévaluée au jour de la donation-partage. D'un point de vue fiscal, si de nouveaux biens sont inclus dans la donation-partage, des droits de mutation peuvent être dus. Mais dans tous les cas, un droit de partage de 2,5 % sera dû sur les biens déjà donnés.

## Rappel fiscal

Mais, les droits acquittés à l'occasion de la première donation seront alors imputables sur la seconde – à condition qu'elle porte sur un même bien –, ce qui reste fiscalement très intéressant par rapport à une double donation. Les principaux abattements appliqués aux donations se renouvellent tous les quinze ans. Le 1<sup>er</sup> octobre 2002, Victoria a fait une donation à sa fille Emma d'un bien valant alors 75 000 €. Aujourd'hui, ce bien vaut 120 000 €. Victoria voudrait faire une nouvelle donation de 60 000 €. L'abattement est de 100 000 €, sur lequel est imputée la donation de 2002 pour la valeur d'alors (75 000 €) de sorte qu'il reste disponible 25 000 €, qui s'applique à la nouvelle donation (60 000 €). Au final, grâce à cet avantage, les taxes ne seront dues que sur 35 000 €. Si Victoria attend le 2 octobre 2017 pour entamer sa démarche, elle n'aura aucun droit à payer puisque l'abattement de 100 000 € sera alors entièrement reconstitué. ■

Ariane Boone



# SCI, le bon outil pour transmettre

Le recours à une société civile immobilière offre un réel intérêt au niveau patrimonial. Toutefois, sur le plan fiscal, une analyse fine de la situation de chacun s'impose pour éviter de mauvaises surprises.

La constitution d'une société civile immobilière est souvent conseillée pour gérer un patrimoine existant, notamment suite à une succession. Elle permet d'échapper aux contraintes de l'indivision qui impose de prendre les décisions à la majorité des deux tiers des droits indivis, voire à l'unanimité des indivisaires pour les actes de disposition qui vont au-delà de la gestion ou de l'entretien courant des biens. *A contrario*, dans une SCI, le gérant peut en principe accomplir seul tous les actes qui entrent dans l'objet social de la société.

## » Une gestion facilitée

Autre intérêt de la SCI par rapport à l'indivision : elle écarte le risque de l'action en partage. En effet, tout indivisaire peut, à tout moment, demander à sortir de l'indivision pour récupérer ses fonds. Si les autres n'ont pas les moyens de lui racheter sa part, le juge pourra ordonner un partage judiciaire. Ce risque est moindre dans le cas d'une SCI car sa dissolution ne pourra être prononcée par le juge que si des motifs graves, telle qu'une paralysie totale du fonctionnement de la société, le justifient.

## » Transmettre en gardant le contrôle

Le fait de détenir un patrimoine immobilier à travers une SCI permet de bénéficier d'une décote sur sa valeur, de l'ordre de 10 %,

tant pour le calcul de l'impôt sur la fortune (ISF) que pour celui des droits de donation et de succession. Dans une optique de transmission anticipée de son patrimoine, la stratégie est de donner progressivement les parts de la SCI à ses enfants, voire à ses petits-enfants, de manière à profiter au mieux des abattements sur les droits de donation qui se renouvellent tous les quinze ans : 100 000 € entre parents et enfants et 31 865 € entre grands-parents et petits-enfants. Il est également possible d'acquérir directement les immeubles via la SCI. Dans ce schéma, c'est la SCI qui va s'endetter pour financer l'acquisition de son patrimoine immobilier, ce qui permet de minorer la valeur des parts transmises et donc de réduire encore les droits de donation à payer par les enfants et petits-enfants.

### Donner la nue-propiété des parts

Que le bien soit apporté à la SCI ou acquis directement par ce biais, les parents – en se nommant gérants – peuvent conser-

ver la gestion du patrimoine transmis, voire continuer à s'assurer des revenus en ne donnant que la nue-propiété de leurs parts. Ce qui permet de minorer encore les droits de donation puisqu'ils ne seront dus que sur la valeur de la nue-propiété transmise, qui est par définition inférieure à celle de la pleine propriété. Et au décès de leurs parents ou grands-parents, les enfants ou petits-enfants récupéreront la pleine-propiété des parts sans droit supplémentaire à payer.

## » Forte imposition des loyers

S'il s'agit d'un patrimoine immobilier locatif, les loyers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu entre les mains des associés, ces derniers étant imposables sur leur quote-part dans les bénéfices même s'ils ne sont pas distribués. Or pour les contribuables les plus fortement imposés, le niveau de taxation des loyers peut atteindre 60,5 % si on fait abstrac-

## Gare à la plus-value et aux prélèvements sociaux

Les parents peuvent décider d'apporter à une SCI un ou plusieurs biens immobiliers qu'ils détiennent déjà puis transmettre les parts de la SCI à leurs enfants et/ou petits-enfants au fil du temps. Dans le même temps, ils conservent la gestion de leur patrimoine avec la possibilité d'y associer petit à petit leurs descendants. Toutefois, si l'apport porte sur des biens immobiliers autres que la résidence principale, il va déclencher l'imposition de la plus-value. Ce qui peut être très coûteux si les parents détiennent les biens depuis moins de 30 ans.



© Guasor

*Si l'intérêt fiscal ne doit pas être la priorité, la SCI peut faciliter la transmission du patrimoine tout en profitant au mieux des abattements sur les droits de donation.*

tion de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

#### **L'option de l'impôt sur les sociétés**

D'où l'idée d'opter pour l'impôt sur les sociétés. Cette option permet d'amortir l'immeuble sur 25 à 30 ans – ce qui n'est

pas possible avec le régime des revenus fonciers – et donc de diminuer d'autant le résultat imposable. De plus, elle offre un taux de taxation réduit de 15 % jusqu'à 38 120 € de bénéfices, le surplus étant imposé au taux de 33,33 %.

Mais attention, cette option n'est vraiment

intéressante que si la SCI ne distribue pas de dividendes, ce qui suppose que les associés n'aient pas besoin des revenus des immeubles. Car si la SCI distribue des dividendes, ils seront imposables entre les mains des associés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après un abattement de 40 %, et supporteront 15,5 % de prélèvements sociaux dès le premier euro.

#### **» Résidence principale et SCI**

Détenir sa résidence principale au travers d'une SCI, prive les contribuables assujettis à l'ISF de l'abattement de 30 % applicable à la résidence principale, et fait perdre au conjoint survivant son droit d'habitation viager sur le logement du couple.

#### **Le bon choix pour les concubins**

Malgré tout, un couple ni marié, ni pacsé ayant des enfants, peut avoir intérêt à créer une société civile immobilière qui achètera leur résidence principale (ou à laquelle l'un des concubins apportera un logement dont il est déjà propriétaire), chacun recevant des parts de la SCI à hauteur de sa participation au capital. Cela permet au survivant de conserver la jouissance de son logement jusqu'à la fin de sa vie dans des conditions fiscales plus avantageuses.

#### **Réserver l'usufruit au survivant**

Plutôt qu'une détention des parts en pleine propriété, les statuts de la SCI peuvent contenir une clause prévoyant un démembrement de propriété croisé des parts. En clair, chacun des concubins va recevoir l'usufruit des parts dont la nue-propriété est détenue par l'autre et inversement.

Au décès du premier des deux, le survivant récupère la pleine propriété >>>



La constitution d'une société civile immobilière peut également se révéler intéressante pour préparer la vente de l'entreprise.

>>> des parts qu'il détenait en nue-propriété, sans aucun droit de succession. Si l'usufruit lui avait été transmis par donation ou par testament, il aurait dû payer des droits au taux de 60 %. Et il conserve l'usufruit de l'autre partie des parts dont la nue-propriété est transmise à leurs enfants.

### En pratique

Sébastien et Delphine vivent en union libre et ont deux enfants. Ils créent une société civile qui va acheter leur résidence principale. Le capital de la SCI est divisé en 100 parts : Sébastien détient les 50 premières parts en nue-propriété et les 50 suivantes en usufruit ; Delphine détient les 50 premières parts en usufruit et les 50 suivantes en nue-propriété. Sébastien décède le premier : Delphine récupère la pleine-propriété des 50 parts qu'elle détenait en usufruit et conserve l'usufruit des 50 premières parts qu'elles détenaient, ses enfants devenant nu-propriétaires à la place de leur père. Cette solution permet à Delphine de rester dans son logement jusqu'à son décès, sans avoir de droits de succession à payer. À son décès, ses enfants

récupéreront la pleine propriété des parts qu'elle détenait en usufruit, sans droits de succession à payer, et hériteront de ses parts détenues en pleine propriété.

### » Abriter un patrimoine immobilier professionnel

Autre cas de figure pour lequel la création d'une SCI est souvent recommandée : la détention de biens immobiliers – bureaux, entrepôts, murs de magasins... – destinés à l'exercice d'une activité professionnelle.

Par définition, lorsque le chef d'entreprise exploite son activité en nom propre, les biens affectés à son activité professionnelle ne peuvent pas être protégés par une déclaration d'insaisissabilité. La règle est presque la même pour ceux inscrits à l'actif du bilan d'une société. Il est alors préférable de les acquérir via une société civile immobilière – dont le chef d'entreprise ou le dirigeant sera l'associé majoritaire – qui les donnera en location à l'entreprise exploitante. Ils seront ainsi à l'abri des créanciers de l'entreprise dans la mesure où ils seront logés dans une société distincte.

### Un atout pour la vente de l'entreprise

Cela peut aussi être intéressant pour préparer la vente de l'entreprise, les repreneurs potentiels n'ayant pas forcément la surface financière suffisante pour se porter acquéreur à la fois du fonds de commerce et de l'immobilier professionnel.

Si l'immobilier est détenu par une SCI, cette dernière pourra le donner en location au moins dans un premier temps au repreneur. Cela peut permettre au chef d'entreprise de s'assurer une source de revenus complémentaires. S'il souhaite profiter de la cession de son entreprise pour anticiper sa succession, il pourra donner la nue-propriété de ses parts à ses enfants non-repreneurs, ce qui lui permettra de continuer à percevoir les loyers.

Mais surtout de transmettre son patrimoine immobilier professionnel dans des conditions fiscales avantageuses, notamment si la SCI s'est endettée pour acquérir les locaux. ■

Nathalie Cheysson-Kaplan