



TRANSFAIR

LES RENCONTRES DE LA TRANSMISSION D'ENTREPRISE

4 décembre 2018
au Palais Brongniart, Paris

INFOPRO
digital



Vivre après la transmission de son entreprise : optimisation fiscale et patrimoniale

Atelier animé par :

Me Anne-Claire DUTREUIL

Notaire à PLAISIR



Les questions à se poser :

Quels sont mes objectifs ?

Revenus complémentaires, transmission, optimisation fiscale, protection de mon conjoint, mes enfants?

Quel est mon profil de risque?

Faire un bilan patrimonial : faire le tri, voir ses besoins financiers.

Livrets A, LDD au plafond





Objectif : développer diversifier le patrimoine

SCPI de rendement : diversification patrimoine, plus de souci de gestion.

Inconvénients : frais élevés, long terme, fiscalité, peu liquides.

SCPI étrangères : convention double-imposition/ bon rendement/diversification.

Mais... attention pays plus ou moins risqués.





Objectif : développer diversifier le patrimoine

Regarder la solidité financière de l'organisme (réserves, taux d'occupation, type d'immobilier).

Voir ce que l'on privilégie, des revenus immédiats ou une perspective de valorisation.

Des secteurs sont plus d'avenir que d'autres tout comme la situation géographique des biens.





Comment investir ?

Investir dans l'immobilier « classique »/résidence principale du locataire

Nue ou meublée un choix pas anodin.

Meublé est règlementé.

Dépôt garantie. 2 mois contre 1 mois.

Assurance loyer impayé ?

Plus de *turn over* pour la location meublée.

Voir l'encadrement des loyers





Comment investir ?

Investir dans l'immobilier « classique »/résidence principale du locataire

Revenus fonciers : TMI+Prélèvements sociaux (17,2%).

Des loyers élevés mais qui peuvent donc être lourdement taxés.

Revenus location meublée BIC

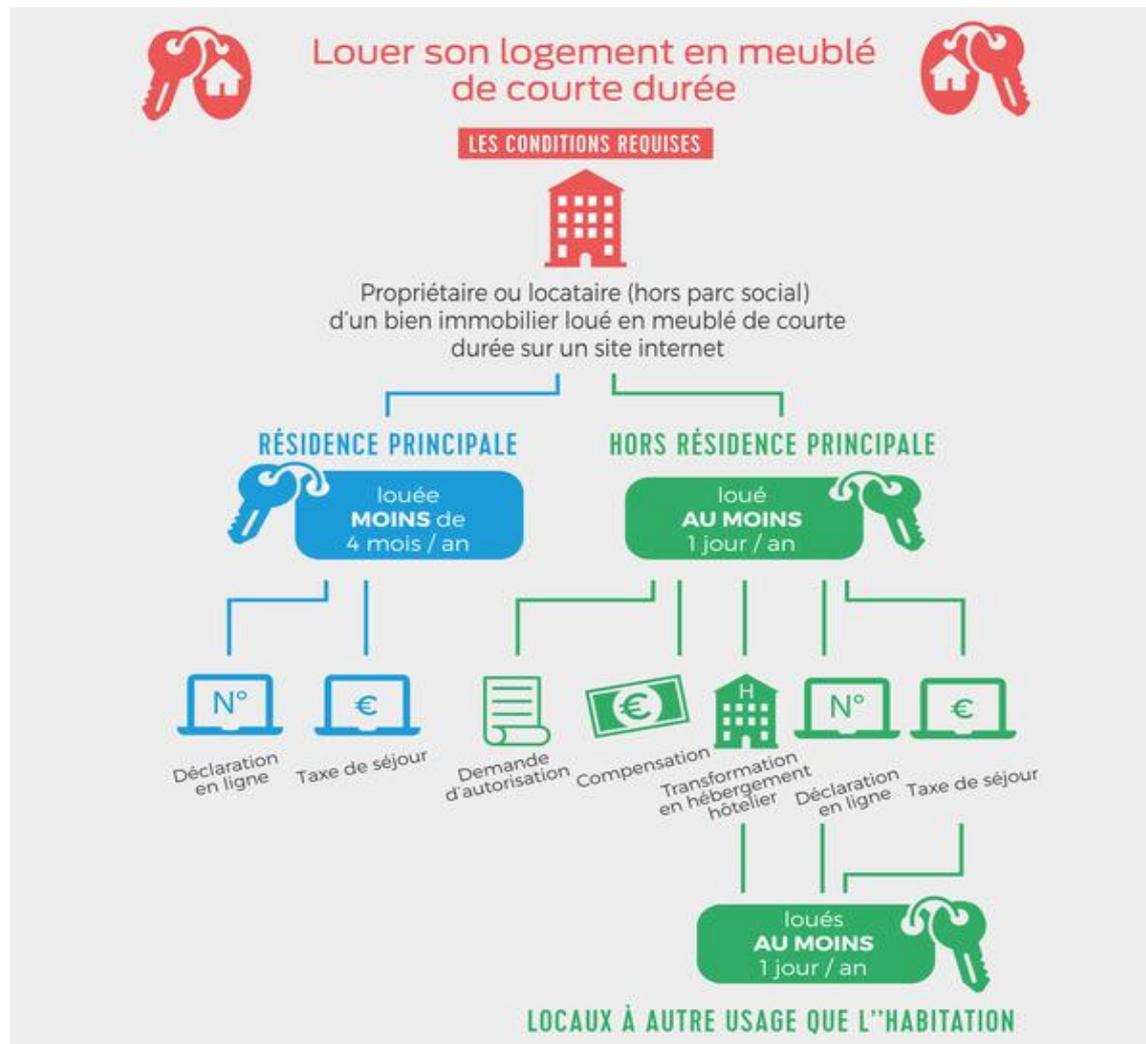
Au-delà de ce plafond de 70 000 € ou sur option

Déductions +Amortissements

Assiette des revenus générés faiblement fiscalisés.

Toujours regarder la vraie rentabilité, celle après impôts et frais.





Site de la Ville de PARIS
<https://www.paris.fr/meubles-touristiques>



Les sanctions

Amende jusqu'à 50 000€

Blocage de l'annonce

Equipes de contrôle dédiées

Certaines banques refusent de comptabiliser les revenus engendrés





Immobilier défiscalisé

Malraux

réduction d'impôt jusqu'à 30 % du montant des travaux dans la limite de 400000 € sur 4 ans.

Pas de transmission, 9 ans conservation, plus-value

Monument historique

déduire de leur revenu global tout ou partie des charges supportées,

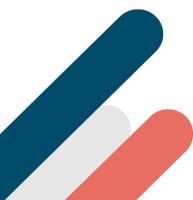
Transmission possible.

Attention localisation et coût du bien. 15 ans détention.

Pinel

jusqu'à 21 % du prix de revient dans la limite de 300 000 €/an et de 5500€/m².

Détention 12 ans maximum. Pas de transmission.





Acquisition de la nue-propriété

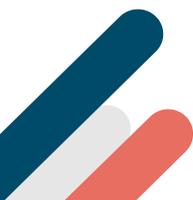
Usufruit acquis par un bailleur social.

Pas à la recherche de revenus, fortement imposé (IR/IFI).

Valorisation automatique

Démembrement souvent fixé autour de 15 ans.

Intéressant de transmettre ce bien à moindre coût avant la réunion de l'usufruit et nue-propriété.





Immobilier « défiscalisé » quelques conseils

Age, objectif de transmission, localisation car toujours penser à la revente/facilités de location.

Gestionnaire : solvabilité, état du parc locatif existant.

Risques de réduction de loyers brutaux/indemnité d'éviction.

Prêt, éviter les « packages ».

Répartition coût travaux investisseur/gestionnaire.

Prix... Surcout = montant réduction d'impôt.

Aller sur place.





Et si c'était le moment de transmettre?

Rappel des règles fiscales

Abattement 100 000€ entre parent et enfant.

Fiscalité lourde en dehors de ce schéma, mais des solutions existent.

Rappel fiscal tous les 15 ans.

Calcul par tranches. 20% tranche entre 31 865€ et 552 324€.

Coût de la succession moindre, conflits évités.

Démembrement pour encore limiter le coût

Avantage de la donation-partage/don manuel.

Attention aux présents d'usage trop généreux...





Objectif : la transmission

Don manuel/don exceptionnel

Formulaire N° 2735-SD

Régime des dons de sommes d'argent exonérés prévu à l'article 790 G du code général des impôts.

Ces dons sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 31 865 € tous les quinze ans lorsqu'ils sont consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce, ou par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce.

Cette exonération est subordonnée à la double condition qu'au jour de la transmission :

- le donateur soit âgé de **moins de 80 ans**,*
- le donataire soit âgé de **18 ans** révolus ou ait fait l'objet d'une mesure d'émancipation.*

Pour être exonérés, les dons doivent être déclarés ou enregistrés par le donataire dans le délai d'un mois qui suit la date du don





Protection du conjoint survivant

A faire...

Estimer pension de réversion

Assurance-vie

Avantages matrimoniaux.

Donation entre époux pour les familles recomposées.

Faire un testament si enfants premier lit ou mésentente.

Avoir un patrimoine relativement liquide

Assurance-décès pour les prêts.





A (franchement) éviter

Je suis en séparation de biens, je vais acheter un bien au nom de mon épou(x)se.

Donation déguisée.

Attention en cas de cession d'entreprise vous êtes sous les projecteurs de l'administration fiscale. Moyens très développés de surveillance.





La SCI

Souplesse de gestion, oui mais ...

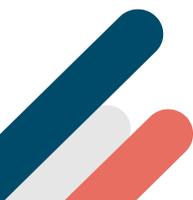
Attention aux enfants mineurs et le prêt.

Prévoir le décès, le divorce, et le mariage des enfants dans les clauses d'agrément!

L'objet doit rester civil

Fiscalement peut être intéressant pour la transmission (valeur vénale des parts).

Transmission progressive possible.





L'assurance-vie

Assurer des revenus complémentaires.

Systeme de rachat/avance.

Diversifier les contrats, compagnies en fonction de son profil de risques.

Attention aux frais cachés qui peuvent pondérer la performance du contrat !

Assurer la transmission

Libre choix du bénéficiaire.

Argent disponible rapidement pour le bénéficiaire.





Possibilité de renonciation du conjoint survivant.

A éviter :

Rédaction de la clause bénéficiaire sur testament « *je lègue mon assurance-vie* ».

Contrats tardifs pour exclure des héritiers

Attention aux séparations





Conclusion :

« Dans la vie on ne fait pas ce que l'on veut mais on est responsable de ce que l'on est. »

Citation de Jean-Paul SARTRE





MERCI

