

LE DÉMEMBREMENT
CAS PRATIQUES



GRESHAM

BANQUE PRIVÉE

WWW.GRESHAM.FR

•
0 808 80 70 05

(appel gratuit depuis un fixe ou un mobile)

•
20 rue de la Baume
CS 10020
75 383 Paris Cedex 08

•
GRESHAM
RCS Paris 338 746 464
Entreprise régie par le Code des Assurances
SA au capital de 15144 874 €

•
GRESHAM Banque
RCS Paris 341911576
Établissement de Crédit n° 14.120
SA au capital de 8 460 651 €

•
Création graphique : Object in mirror

•
Achévé de rédiger au 11/03/2016

#7 OPTIMISER

LA TRANSMISSION DE SON PATRIMOINE

PROFIL
+ DE 55 ANS

BESOIN
TRANSMETTRE
DANS DES CONDITIONS
FISCALEMENT OPTIMISÉES
ET PROTECTRICES
POUR SA FAMILLE

SOLUTION CONSEILLÉE
ACQUISITION
DE LA NUE-PROPRIÉTÉ
D'UN APPARTEMENT,
DANS LE CADRE
D'UN DÉMEMBREMENT
TEMPORAIRE DE 15 ANS.
PUIS DONATION DE
CETTE NUE-PROPRIÉTÉ
AUX ENFANTS.

Jacques (62 ans) et Chantal (63 ans) souhaitent optimiser la transmission de leur patrimoine à leur fille Sophie. Ils n'ont aucun besoin...

La solution préconisée leur permet d'acquérir un bien à moindre coût, mais également de transmettre ce patrimoine à moindre coût puisque l'évaluation du bien transmis sera calculée sur la base de la seule nue-propriété.

Les droits de donation sont ainsi nettement réduits alors même que le donataire devient au terme de l'usufruit temporaire (15 ans) automatiquement plein propriétaire de l'appartement.

AVANTAGES

Maximiser la valeur du bien transmis acquis par le donateur à un prix réduit.
Le donataire devient au terme de l'usufruit temporaire, automatiquement plein propriétaire. La nue-propriété transmise continue à s'apprécier dans le temps sans aucune incidence fiscale.

COMPARAISON DE TRANSMISSION PATRIMONIALE

Financement en fonds propres et donation de l'appartement	Acquisition et transmission EN PLEINE PROPRIÉTÉ	Acquisition et transmission EN NUE-PROPRIÉTÉ
Coût d'acquisition de l'appartement	167 000 €	100 000 € 60 % de la pleine propriété ⁽¹⁾
Calcul de l'assiette fiscale de donation	167 000 €	Calcul de l'usufruit : 23 % x 2 = 46 % ⁽²⁾ Valeur fiscale de la nue-propriété : 54 % x 167 000 € = 90 180 €
Valeur taxable Abattement de 100 K€ Aucune donation dans les 15 dernières années	167 000 - 100 000 = 67 000 €	90 180 - 100 000 = 0 €
Droits de mutation à titre gratuit à acquitter	11 425 €	0 €
Valeur estimée au bout de 15 ans de l'appartement de Sophie (inflation de 1,5%)	208 788 €	
Coût total pour les parents	178 425 €	100 000 €

(1) La nue-propriété du bien immobilier est évaluée à 60% de la pleine propriété, soit un taux de rendement net de charges de 3,46%. (Application de la méthode d'évaluation économique).

(2) Article 669 du CGI : « l'usufruit constitué pour une durée fixe est évalué à 23% de la valeur du bien en pleine propriété pour chaque période de 10 ans sans fraction ».

Dans notre exemple, Jacques et Chantal économisent 78 425 € pour un même résultat.
Dans 15 ans, leur fille Sophie disposera de la pleine propriété d'un appartement, estimé alors à 208 788 €.

WWW.GRESHAM.FR

GRESHAM, une marque APICIL