

MONETIVIA

Communiqué de presse

xx janvier 2024

L'investissement en nue-propiété : une solution pour aider ses enfants à se constituer du patrimoine

Un enfant mineur a le droit de posséder un patrimoine. Il peut s'agir de dons manuels (argent de poche, sommes versées sur un livret A ou un PEL par famille, etc.) ou de biens reçus par donation ou succession (somme d'argent, immeuble...). La donation à ses enfants de la nue-propiété d'un bien immobilier déjà dans le patrimoine familial, ou alternativement l'acquisition en leur nom de la nue-propiété d'un bien sur le marché, sont aussi des solutions très pertinentes pour les protéger et les aider à se constituer un patrimoine.

Donner de son vivant la nue-propiété d'un bien immobilier pour optimiser la transmission de son patrimoine

Anticiper la transmission de son patrimoine en faisant des donations de son vivant à ses enfants présente l'avantage, pour les parents, de pouvoir bénéficier d'abattements sur les droits à payer et donc d'optimiser le coût fiscal de l'opération.

Traditionnellement, les notaires et conseillers en Gestion de Patrimoine conseillent la donation de la nue-propiété d'un bien compris dans le patrimoine immobilier des parents pour que les droits de donation soient calculés sur la valeur de la nue-propiété et soient donc abaissés. La valeur de la nue-propiété d'un bien représente en effet seulement une fraction de sa valeur en pleine propriété puisque son détenteur ne peut ni habiter le bien ni en tirer des loyers pendant une certaine durée.

Ainsi, si un couple de parents de 52 ans décide de transmettre la nue-propiété de leur résidence principale évaluée à 800 000 euros à leurs deux enfants, la valeur de la nue-propiété peut être évaluée à 400 000 €. Et donc, s'ils ne leur ont encore jamais fait de donation, il n'y aura pas droit de donation à payer (abattement de 100 000 euros tous les quinze ans x 2 parents x 2 enfants = 400 000 euros).

A terme, les enfants seront propriétaires d'un bien évalué aujourd'hui 800 000 euros, sans qu'un droit de donation ou succession n'aient été acquittés.

Les avantages d'une acquisition en nue-propiété par les enfants mineurs

Alternativement, pour permettre à ses enfants de se constituer du patrimoine, il est aussi possible d'acquérir sur le marché la nue-propiété d'un bien au nom des enfants, après leur avoir fait une donation de liquidités.

Cette solution présente de nombreux avantages au-delà de ceux précédemment mentionnés, notamment dans le cas d'enfants mineurs.

En effet, l'impossibilité de percevoir des loyers pendant la durée de démembrement -c'est la durée pendant laquelle l'investisseur est nu-propiétaire i.e. patiente avant de récupérer la pleine propriété du bien – se traduit à l'achat par un prix décoté. L'investissement réalisé en nue-propiété va alors mécaniquement se valoriser au fil du temps par le jeu de la reconstitution de la pleine propriété.

Cette mécanique de capitalisation assure la rentabilité de l'opération, qui sera boostée si la valeur de marché de l'actif immobilier progresse. Et elle ne génère aucune fiscalité sur les revenus puisque les revenus sont différés (pas de revenus locatifs, donc pas de fiscalité). Qui plus est l'administration fiscale ne considèrera pas la décote initiale comme une plus-value lorsque le bien sera un jour revendu en pleine propriété.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Dans le cas d'enfants mineurs, la donation de liquidités pour investir en nue-propriété permet donc de transmettre du patrimoine dans des conditions fiscales optimisées tout en faisant bénéficier ses enfants d'un investissement « coffre-fort ».

A leur majorité, les enfants récupéreront alors de façon gratuite et automatique la pleine propriété du bien et pourront choisir d'y habiter pour poursuivre leurs études sans payer de loyer ; ou alors de le louer pour percevoir des revenus locatifs ; ou bien de l'arbitrer en empochant une plus-value très peu fiscalisée (seule la hausse de la valeur vénale du bien sera fiscalisée si le délai de détention est inférieur à 30 ans).

L'usufruit successif, une technique pour bénéficier d'avantages supplémentaires

Lors de l'acquisition de la nue-propriété d'un bien sur le marché par les enfants, il est possible de recourir à la mise en place d'un usufruit successif au bénéfice des parents afin d'abaisser la valeur de la nue-propriété payée par les enfants.

Cette technique permet, au-delà de l'usufruit déjà en place, de constituer un usufruit futur pour les parents, qui leur permettra de bénéficier des fruits du bien leur vie durant à la suite de l'usufruitier déjà en place.

Le temps escompté pour que les enfants récupèrent la pleine propriété du bien (et donc ses fruits) étant alors rallongé, le prix de la nue-propriété à acquitter par les enfants s'en trouve diminué, les parents prenant en charge le coût de leur usufruit successif.

Cette approche permet à la fois aux parents de conserver des revenus de leur vivant et d'abaisser le prix d'achat pour les enfants, et donc l'assiette des éventuels droits de donation à payer. Alternativement, cela permet aussi avec le même « budget » initial de donation aux enfants, de leur permettre de devenir un jour plein propriétaire d'un bien plus grand ou mieux placé (plus cher au m²) (*voir cas pratiques ci-après*).

La transmission de son patrimoine dans les meilleures conditions possibles et la création de patrimoine pour les générations futures est une démarche à privilégier pour un chef de famille. La nue-propriété est l'un des outils les plus efficaces pour y parvenir car il minimise les droits de donation (ou succession) à acquitter et garantit une valorisation mécanique du patrimoine transmis.

ANNEXE : CAS PRATIQUES DE TRANSMISSION DE PATRIMOINE À SES ENFANTS**1. La donation de la nue-propiété d'un bien à ses enfants (la donation « traditionnelle »)**

Voir exemple du CP ci-dessus.

2. Faire une donation de liquidités aux enfants pour qu'ils achètent la nue-propiété d'un bien

Monsieur DUPONT donne à chacun de ses 3 enfants mineurs 131 865 € en liquidités, donc au total 396 000 € (131 865 € x 3 = 395 595 € arrondi à 396 000 €).

Avec le budget de 396 000 €, ils achètent la nue-propiété d'un bien de 48 m² à Neuilly sur Seine évalué en pleine propriété 502 000 €, la vendeuse se réservant un usufruit temporaire de 11 ans.

L'usufruit conservé par la vendeuse étant évalué 154 000 €, la nue-propiété est donc évaluée 348 000 €. Elle est vendue à 366 000 € honoraires inclus et 396 000 € en incluant les frais de notaire.

Conséquences fiscales :Au jour de la donation :

Le donateur ne paye pas de droits de donation sur les 131 865 € transmis à chaque enfant (abattement pour chaque enfant de 100 000 € + donation Sarkozy de 31 685 €).

Au jour de l'extinction de l'usufruit :

Le nu-propiétaire devient plein propriétaire sans aucun droit de mutation à payer.

3. Les enfants achètent la nue-propiété avec leur père, qui se réserve pour lui un usufruit successif

Monsieur DUPONT donne à chacun de ses 3 enfants mineurs 131 865 € en liquidités, donc au total 396 000 € (131 865 € x 3 = 395 595 € arrondi à 396 000 €).

. Il n'y a aucun droit de donation à payer car il bénéficie des abattements (100 000 € par enfant plus donation Sarkozy).

Les 3 enfants achètent ensemble la nue-propiété du bien, Monsieur Dupont se réservant un usufruit successif à vie. Le bien est évalué 822 500 euros pour 79 m², la vendeuse se réservant un usufruit de 11 ans.

L'usufruit conservé par la vendeuse étant évalué 250 000 €, la nue-propiété est donc évaluée à 572 500 €. Elle est vendue à 600 000 € honoraires inclus et 650 000 € en incluant les frais de notaire.

Au regard de son âge, un usufruit à vie pour Monsieur Dupont et dont il profiterait immédiatement serait évalué à 504 000 € (61,3% de la valeur du bien). L'usufruit de 11 ans conservé par la vendeuse étant lui évalué 250 000 euros, l'usufruit successif de Monsieur Dupont (qui démarrera à la fin des 11 ans) est donc évalué 254 000 € (504 000 – 250 000 = 254 000). Le prix total d'acquisition de la nue-propiété du bien (650 000 € au total) est alors partagé entre Monsieur Dupont et ses enfants.

396 000 pour les enfants (650 000 – 254 000)

254 000 pour M Dupont (coût de son usufruit successif)

=> Conclusion : avec la même mise de départ pour les enfants, le capital en pleine-propiété à l'issue du démembrement est nettement supérieur : l'appartement qu'ils détiennent in fine fait 79 m² et non pas 48 m².

A propos de Monetivia :

Fondée en juillet 2015 par Thomas Abinal et Amaury de Calonne, Monetivia est une entreprise française spécialisée en ingénierie immobilière. Grâce à son expertise en démembrement de propriété dans l'ancien, Monetivia propose trois solutions pour monétiser son patrimoine immobilier : le démembrement temporaire, la nue-propiété et le Contrat Monetivia, créé en partenariat avec Allianz - un nouveau type de transaction immobilière gagnant-gagnant entre un vendeur senior et un investisseur de long terme.

Présente sur les régions de Lyon, Annecy, Cannes, Nice, Marseille, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Nantes, Rennes et Paris, Monetivia compte 25 collaborateurs et a réalisé un volume d'affaires de plus de 250 millions d'actifs immobiliers vendus. <https://www.monetivia.com>

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphany Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>