

un cocktail parfois explosif !



© Savinien Tonelli

Mme Hélène BOTREAU
Direction régionale de Bordeaux

Union notariale financière (Unofi)
Direction régionale de Bordeaux
Tél. : 05 56 44 78 64
bordeaux@unofi.fr

Le quasi-usufruit ne fait pas bon ménage avec l'assurance-vie. Une souscription avec des fonds issus du quasi-usufruit peut se révéler, dans certaines circonstances, pénalisante sur le plan fiscal pour les enfants. Le notaire, dans le cadre de son activité de conseil en gestion de patrimoine, a un rôle essentiel à jouer en amont. L'anticipation est là encore primordiale, comme en témoigne l'exemple de Madame Simonet et de sa fille Patricia.

Suite au décès de son époux, Mme Jacqueline Simonet a hérité de l'usufruit de la résidence principale, la nue-propriété revenant à leur fille unique. Aujourd'hui âgée de 82 ans, Mme Simonet n'a plus de patrimoine personnel en pleine propriété et ses revenus sont modestes. Pour des raisons de santé, elle ne peut plus vivre seule et doit partir en maison médicalisée. La vente du bien est décidée, d'un commun accord avec sa fille Patricia, pour un prix de 300 000 €.

Vente d'un bien en démembrement de propriété.

Concernant le prix de vente du bien démembré, trois possibilités peuvent être envisagées.

- La répartition du prix entre les deux venderesses. Si le barème fiscal de l'usufruit est retenu (20%), Mme Simonet récupérerait 60 000 €, somme insuffisante pour faire face aux dépenses d'hébergement sur plusieurs années.
- Le remploi en démembrement de propriété. Cette solution ne lui procurerait pas les revenus nécessaires en raison des taux de rendement actuels.
- La constitution d'un quasi-usufruit permettant à Mme Simonet d'appréhender la totalité du prix de vente, Patricia bénéficiant alors d'une créance de restitution à valoir sur la succession de sa mère.

Sur les conseils du notaire, la solution du quasi-usufruit est retenue par Patricia : Mme Simonet peut utiliser les fonds selon ses besoins pour payer la maison de retraite sans avoir à demander son accord.

Convention de quasi-usufruit

Le notaire indique dans l'acte de vente le choix des venderesses d'opter pour le quasi-usufruit. Une convention de quasi-usufruit est alors régularisée juste après la vente et le notaire assure à Patricia qu'elle n'aura de droits de succession à payer ni sur la somme de 300 000 € remise à sa mère au titre du quasi-usufruit ni sur le patrimoine modeste de Mme Simonet.

Le notaire effectue le virement du prix de vente de 300 000 € sur le compte courant de Mme Simonet.

Investissements réalisés

En l'absence d'indication de son notaire sur le sort du prix de vente, Mme Simonet est soucieuse car ne sait

comment le placer. Elle est rapidement contactée par son banquier qui l'oriente vers les placements suivants :

- 50 000 € sur des livrets (LA, LDDS et LEP),
- 250 000 € sur un contrat d'assurance-vie au profit de Patricia.

Succession de Mme Simonet

Au décès de Mme Simonet, son patrimoine se compose des comptes bancaires pour 10 000 € et du contrat d'assurance-vie (le capital décès est alors de 260 000 €). Patricia accepte la succession et le bénéfice de l'assurance-vie, convaincue qu'elle n'aura pas de fiscalité à acquitter.

La déclaration de succession porte à l'actif, les liquidités pour 10 000 € et au passif la créance de restitution pour 300 000 €. La succession étant déficitaire, Patricia n'aura effectivement pas de droits à acquitter.

Etant hors succession, l'assurance-vie bénéficie d'un régime dérogatoire. Les primes soumises à l'article 757 B sont taxées indépendamment de la succession, seuls l'abattement et le barème de taxation sont communs. Ainsi, la succession déficitaire ne peut diminuer le montant des primes taxables de l'assurance-vie, dont la fiscalité est établie en fonction du lien de parenté entre l'assuré et le bénéficiaire.

Compte tenu de l'abattement de 30 500 € sur les primes versées après les 70 ans de l'assuré, la somme de 219 500 € est soumise aux droits de mutation

Après application de l'abattement en ligne directe de 100 000 €, l'assiette taxable est de 119 500 € soit une imposition de 22 094 € que Patricia devra acquitter à la Recette des Impôts sur ces deniers personnels afin de percevoir le capital décès.

En conclusion...

Le devoir de conseil du notaire doit intervenir dès l'annonce de la vente du bien démembré par ses clients. Le notaire aura intérêt à les mettre en garde sur l'importance de cet acte et les conséquences que cela aura sur leur cadre de vie. Une analyse patrimoniale et financière est nécessaire. A la lumière de tous ces éléments, le notaire, aidé de son conseiller Unofi, pourra proposer des solutions sur mesure et accompagner ses clients pour le remploi des fonds. Il aura ainsi pleinement assuré l'efficacité de ses actes dans le temps.