

SUCCESSION

La solution sur-mesure

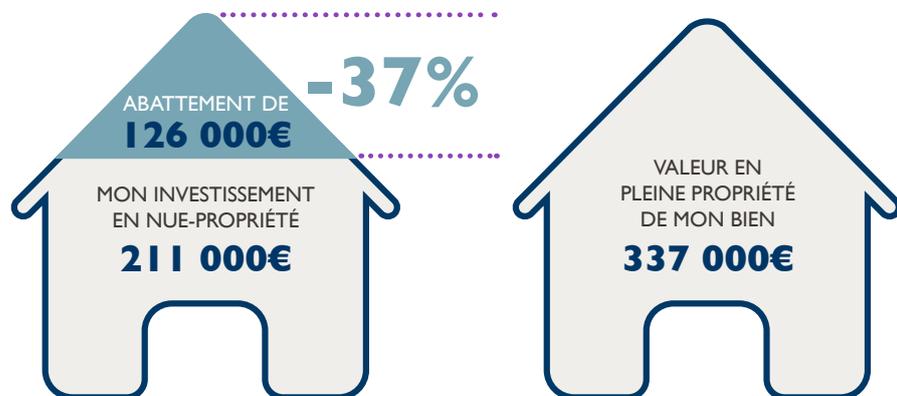
Investir en nue-propiété est intéressant économiquement pour **transmettre un actif** dans le patrimoine de ses enfants. Cela permet de les gratifier d'un bien ayant vocation à générer une performance mécanique. L'entrée en jouissance différée constitue une **véritable opportunité en matière d'anticipation successorale**. En effet, les enfants n'ayant pas nécessairement le temps, ou les facultés pour gérer ce bien, ils en seront néanmoins propriétaires et récupéreront la gestion du bien, et en percevront les loyers uniquement à la fin du démembrement.

A cela s'ajoute une économie d'impôt substantielle. En comparaison à la transmission d'un bien immobilier en pleine propriété, **les droits de donation** acquittés pour l'achat d'une nue-propiété sont réduits pour les raisons suivantes :

- Les droits sont calculés sur la valeur en nue-propiété du bien. Mécaniquement, les frais d'acte sont donc nécessairement moindres que s'ils étaient calculés sur la valeur en pleine propriété.
- La base taxable calculée est encore plus favorable lorsque **la durée d'usufruit est supérieure à 10 ans**. En effet, pour un usufruit compris entre 10 et 20 ans, la base taxable sera de 54% de la valeur en pleine propriété.

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES EN RÉGION PARISIENNE

avec un démembrement de 15 ans



Investissement d'un bien immobilier en nue-propiété pour une valeur de **211 000 €**, sur un abattement de **37%** pour une durée de démembrement de **15 ans**, soit un prix en pleine propriété de **337 000 €**.

Assiette de taxation des frais de notaire : **337 000 € x 54% = 182 000 €**

1 | Acquisition et donation par un seul des parents

- Utilisation de l'abattement de 100K€ par parent par enfant : **82 000 €**
- Montant des frais de notaire : **15 000 €**
- Montant des frais de notaire en cas de donation du même bien en pleine propriété : **45 000 €**
- Economie réalisée : **30 000 €**

2 | Acquisition et donation par les deux parents

- Utilisation de l'abattement de 100K€ par parent par enfant : **0 €**
- Montant des frais de notaire : **0 €**
- Montant des frais de notaire en cas de donation du même bien en pleine propriété : **25 000 €**
- Economie réalisée : **25 000 €**

UN AVANTAGE CUMULÉ AUX AUTRES ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Cette opportunité de transmission n'exclut pas pour le donateur la perception des revenus attendus pour sa retraite par exemple, à la fin du démembrement. L'investisseur peut cumuler cette opportunité de transmettre son bien en nue-propiété avec celle de conserver un **usufruit dit « successif »**. Son usufruit prendra alors naissance lors de l'extinction de l'usufruit constitué initialement.

Cette faculté consiste pour un notaire à procéder à la donation du bien acquis en nue-propiété, tout en précisant qu'un usufruit est réservé par le parent et que celui-ci naîtra à la fin de la période de démembrement.

Ainsi, et ce quels que soient son âge et avancement successoral, un investisseur en nue-propiété a tout intérêt à cumuler les différents objectifs l'ayant conduit à réaliser son investissement avec une volonté d'anticiper sa succession.

DONNER SA NUE-PROPRIÉTÉ ET SE RÉSERVER LES REVENUS

