

ELEMENTS DE CORRECTION E6 – OCTOBRE 2023

Q1 : Vous analyserez la situation budgétaire, patrimoniale et économique du couple Barrow, L'analyse de la situation successorale se fera ultérieurement.

6 points + bonus 2 points

SITUATION BUDGETAIRE

Les besoins exprimés sont de l'ordre de 3 000€ nets de crédit.

Revenus mensuels	
Pension d'invalidité de Mme BARROW	1 400,00
Retraite M. BARROW	1 500,00
Revenus de location meublée Tours	1 857,45
Revenus de la SCI IMMO FLASH nets de charges	2 283,33
Revenus mensuels totaux	7 040,78

Charges	
Crédit résidence principale	1 800
Crédit SCI	2 189
Charges mensuelles totales	3989

Solde budgétaire mensuel net	3 051
-------------------------------------	--------------

La situation actuelle répond aux exigences des époux Barrow. Maintenir cet équilibre lors des préconisations.

Mme Barrow nous signale que sa pension de retraite sera de l'ordre de 1 400€/M. Il s'agira d'un revenu supplémentaire aux actuels car selon la législation en vigueur, la pension d'invalidité ($\geq 10\%$ et résultant d'un accident de travail) est viagère et non imposable. Les revenus seront donc augmentés sans générer de charge fiscale supplémentaire.¹

¹ <https://www.ameli.fr/> - Elles sont exonérées de CSG et de CRDS, et ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu.

Elles sont versées jusqu'au décès de la victime.

SITUATION PATRIMONIALE

Nature des biens détenus	Valeur	Répartition par masse
Immobilier		
Résidence principale	400 000	
Apt 19 avenue de Clichy - Paris XVII	700 000	
SCI familiale IMMO FLASH (QP des parents)	450 000	
Total immobilier	1 550 000	92,61%
Placements bancaires		
Livret A	22 916	
LDDS	11 927	
Compte sur livret	49 580	
Livret Cerise	31 411	
Total liquidités bancaires	115 834	6,92%
Assurance vie		
Effet 21 février 2018_cl. bénéficiaire : conjoint - en instance de modification au profit des enfants	7 800	
Total assurance vie	7 800	0,47%
Patrimoine total	1 673 634	100,00%

COMMENTAIRES

Structure du patrimoine : Patrimoine essentiellement immobilier, 92,61%, et générateur de revenus, à l'exception de la résidence principale.

En proportion du patrimoine, peu de liquidités ou épargne facilement débloquée, 6,92%.

Assurance vie anecdotique, 0,47%. Les avantages fiscaux en cas de retrait ou en cas de décès ne sont pas exploités. Réflexion à mener sur ce terrain.

Situation économique

Rentabilité des placements

Revenus mensuels nets de charges		Rentabilité avant impôts et PS	Rentabilité après impôts (TMI 11%) et PS (17,2%)
Revenus de location meublée	1 857,45	3,18% (1857*12)/700 000	2,29% (3,18* (1-0,282))%
Revenus de la SCI IMMO FLASH nets de charges	2 283,33	6,09% (2 283*12)/450 000	4,37% ²

Les revenus locatifs sont prépondérants.

Proportion des revenus d'activité ou substitut (retraite)	41,19%
Proportion des revenus immobiliers	58,81%

Bonus 2 points : Au titre de l'IFI

Le seuil de déclenchement de l'IFI après déduction du passif est de 1 300 000€.

Constituent un passif au titre de l'IFI : la taxe foncière payée par le propriétaire, les crédits immobiliers des biens figurant à l'actif de l'IFI, la taxe sur les locaux vacants, l'IFI théorique.

La SCI, bien qu'affectée à l'activité professionnelle du restaurateur, intègre l'assiette taxable depuis que M. et Mme Barrow n'exercent plus eux-mêmes l'activité ou leurs enfants.

Rappel

Sont totalement exonérés les biens et droits immobiliers considérés comme des biens professionnels **dès lors que les conditions suivantes sont remplies** :

Les biens ou droits immobiliers doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. L'activité concernée doit correspondre à l'exercice effectif d'une véritable profession (exercice, à titre habituel et constant, d'une activité de nature à procurer à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence).

² La taxe foncière est prise en charge par le locataire

Cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens ou droits immobiliers ou son conjoint, ou son partenaire de Pacs, ou son concubin ou les enfants mineurs sous administration légale.

L'activité doit être la profession principale du redevable, c'est-à-dire qu'elle constitue l'essentiel de ses activités économiques.

Les biens ou droits immobiliers doivent être nécessaires à l'exercice de cette profession.

Sont également exonérées, les parts ou actions représentatives de biens immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu ou d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés lorsque le propriétaire des parts ou actions (ou un membre de son foyer fiscal) exerce dans la société son activité professionnelle à titre principal

	Valeur IFI
Résidence principale (400 000*70%)	280 000
Appartement Paris XVII	700 000
SCI familiale IMMO FLASH (QP des parents)	450 000
Actif brut	1 430 000
Taxe foncière RP	1 329
Crédit RP	45 793
Crédit SCI	5 169
Actif net	1 377 709 ³
Calcul d'IFI	3 044
Décote	279
IFI après décote	2 765

³ Application d'une décote lorsque le patrimoine taxable est compris entre 1M3 et 1M4€.

Montant d'IFI réduit de : 17 500 – 1,25% du patrimoine net taxable, soit 17 500 – (1 377 709 x 1,25%)

Règle de calcul de l'IFI :

Limites des tranches (Patrimoine net taxable)	Taux applicable pour l'IFI	Formule de calcul
Entre 1 300 000 et 2 570 000 € ⁴	0,70 %	$(P \times 0,007) - 6\,600$

Montant de l'IFI de l'ordre de **2 765€**.

En cas de non déclaration : rappel sur 3 ans + l'année en cours pouvant être prolongé à 6 ans si l'administration fiscale doit faire des recherches supplémentaires.

Peu de risque de redressement par le fisc car le patrimoine immobilier est proche du seuil de 1M3.

Cependant les époux Barrow doivent être alertés sur ce point.

⁴ Application d'une décote lorsque le patrimoine taxable est compris entre 1M3 et 1M4€.
Montant d'IFI réduit de : 17 500 – 1,25% du patrimoine net taxable

LES OBJECTIFS

Par ordre de priorité les objectifs exprimés par M. et Mme Barrow sont les suivants :

1. Quitter la région de Tours pour s'installer dans la région bordelaise où s'est installée leur fille Marion. Le budget global de cette acquisition, frais d'agence et de notaire compris, est de l'ordre de 400 000€. Ils auront besoin de vendre un des trois biens immobiliers sans savoir quelle est la meilleure option.
2. Anticiper la transmission aux enfants pour amoindrir la pression fiscale.

Ils souhaitent conserver leur train de vie avec des revenus nets de crédits de l'ordre de 3 000€.

Q2 : Pour aider le couple à se décider sur quel bien immobilier vendre, vous présenterez à M. et Mme Barrow l'impact fiscal de la vente de chaque bien immobilier détenu et leur indiquerez la meilleure option.

7 points

Quitter la région de Tours pour s'installer dans la région bordelaise où s'est installée leur fille Marion. Le budget global, frais d'agence et de notaire compris, de l'ordre de 400 000€,

La vente d'un bien immobilier est nécessaire pour l'acquisition de ce nouveau bien mais les époux Barrow n'ont pas fixé leur choix entre les trois biens immobiliers détenus.

Incidence fiscale

- La vente de la résidence principale n'entraîne aucun impôt de plus-value.
- La vente de tout autre bien immobilier entraîne un assujettissement de la plus-value à l'impôt de 19% et aux prélèvements sociaux de 17,2%.
 - Vente dans les cinq ans : taxation sur l'intégralité de la plus-value
 - Vente au-delà de cinq ans, une dégressivité exprimée en pourcentage est appliquée sur la plus-value pour le calcul de l'impôt et des prélèvements sociaux.

Dans l'éventualité où la plus-value taxable est supérieure à 50 000€, une taxe additionnelle s'ajoute à l'impôt de plus-value.

1. Vente de votre résidence principale : plus-value exonérée
2. Vente de l'appartement situé à Tours : acquis en janvier 1997 pour 300 000FF, soit environ 45 600€.
Les travaux d'un montant de 100 000€ viennent se rajouter au prix d'acquisition majoré des frais de notaire pour être déduits du prix de cession.

Calcul de la plus-value brute :

Prix de vente – (prix d'acquisition + frais de notaire + travaux d'agrandissement)

Appartement acquis en janvier 1997, il y a 26 ans. Seuls restent dus les prélèvements sociaux de 17,2% sur les quatre dernières années pour arriver à 30 ans de détention.

Prix d'acquisition	Frais de notaire	Travaux	Prix de vente	Plus-value brute	Abattement pour durée de détention	Plus-value soumise aux PS	Prélèvements Sociaux (17,2%)
45 600,00	3 420,00	100 000,00	700 000,00	550 980,00	64,00%	198 352,80	34 116,68

3. Vente de la SCI IMMO FLASH : la SCI a acquis les murs du restaurant en 2013. Le régime fiscal de la SCI étant à l'IR (impôt sur le revenu), la fiscalité en cas de revente dépend également de la durée de détention.
Dans le cas des époux Barrow, un abattement de 36% sur la plus-value serait appliqué pour le calcul de l'impôt de 19% et un abattement de 9,9% sur la plus-value serait appliqué pour le calcul des prélèvements sociaux de 17,2%.

Si la plus-value constatée excède 50 000€ sur la SCI, une taxe additionnelle est à prévoir.

Le calcul sera affiné après communication de la valeur de la part en 2013.

Incidence budgétaire

1. La résidence principale étant le lieu d'occupation, aucun revenu n'est généré,
2. L'appartement meublé génère un revenu mensuel de 1 857€ (hors charges). Aucun crédit sur ce bien.
3. La SCI génère un revenu mensuel de 2 283€ (hors charges) couvrant l'échéance mensuelle de crédit de 2 189€. Ce crédit prend fin en 2024.

En prenant en compte les contraintes financières, l'ensemble de l'analyse fiscale et budgétaire, il paraît opportun de vendre la résidence principale de Tours non soumise à impôt de plus-value et de conserver les autres biens immobiliers générateurs de revenus et potentiellement fortement taxés en cas de vente.

S'il y a un solde du fruit de la vente (en fonction du prix de vente final et du montant de l'achat de la nouvelle résidence principale), il pourra être placé en assurance vie pour bénéficier des atouts en termes de transmission.

Q3 : Madame Barrow est très soucieuse de transmettre son patrimoine dans les meilleures conditions à ses enfants. Vous ferez l'analyse successorale* en prenant comme hypothèse le décès de Mme Barrow et présenterez une préconisation pour amoindrir la pression fiscale en cas de décès.

*Vous négligerez le passif éventuel pour vos calculs.

Votre préconisation devra prendre en compte les droits de transmission et les émoluments notariés.

7 points

L'ANALYSE SUCCESSORALE EN L'ETAT

M. et Mme Barrow se sont mariés le 25 juin 1986 sans contrat à Tours et n'ont pris aucune disposition particulière pour se protéger mutuellement. Régime de la communauté réduite aux acquêts, régime actuellement en vigueur.

Les héritiers sont les deux enfants :

- Jonathan et Marion.

Au jour de l'étude, aucune donation n'a été consentie aux enfants.

Tous les biens détenus ont été acquis pendant le mariage, ils appartiennent donc à la communauté.

En cas de décès de l'un des époux, le patrimoine commun est divisé en deux. Une moitié revient à l'époux survivant et l'autre moitié constitue l'actif de succession.

Sur cet actif le conjoint survivant dispose des droits suivants :

- Droit temporaire au logement gratuit et incompressible d'un an,
- Droit viager au logement sur demande du conjoint survivant dans les 12 mois suivant le décès, ce droit n'est pas gratuit,
- $\frac{1}{4}$ en pleine propriété des biens présents dans la succession ou l'intégralité de la succession en usufruit.

Selon l'option exercée par le conjoint, les enfants se partagent les $\frac{3}{4}$ de la succession en pleine propriété ou l'intégralité de la nue-propriété.

Dans le cas de M. et Mme Barrow, chaque enfant est héritier réservataire pour 1/3 de la masse successorale et 1/3 peut être attribué à la personne de leur choix.

Le patrimoine au jour de l'étude se décompose comme suit :

Nature des biens détenus	Valeur
Résidence principale	400 000
Apt 19 avenue de Clichy - Paris XVII	700 000
SCI familiale IMMO FLASH (QP des parents) ⁵	450 000
Livret A	22 916
LDDS	11 927
Compte sur livret	49 580
Livret Cerise	31 411
Total	1 665 834

Assurance vie	Valeur
Effet 21 février 2018_cl. bénéficiaire : conjoint - en instance de modification au profit des enfants	7 800

L'assurance vie est hors succession.

En matière de fiscalité en termes de transmission, le conjoint est exonéré de droits de succession⁶.

Les enfants, quant à eux, bénéficient chacun d'un abattement de 100.000€ en cas de donation ou de succession et ce, par parent.

Au-delà de l'abattement les enfants se voient appliquer le barème des droits de succession et/ou de donation réservés aux descendants en ligne directe⁷.

1^{ère} hypothèse : le conjoint survivant opte pour le ¼ en pleine propriété des biens

⁵ Le calcul ne prend en compte que la valeur en pleine propriété des parts des parents. L'étude est faite sur une valeur totale de 600 000€.

⁶ Article 796-O bis CGI

⁷ Article 777 CGI

La succession d'un point de vue civil s'élève à 832 917€ (1 665 834). Le partage est opéré entre les héritiers.

Pour le calcul de DMTG, il faut prendre en compte la décote sur la RP¹². L'actif net est alors de 832 917 – 80 000 = 752 917

	Droits de succession si option 1/4 en PP		
	Conjoint	Jonathan	Marion
Part d'héritage	188 229	282 344	282 344
Abattement	exonéré ⁸	100 000	100 000
Base taxable		182 344	182 344
Droits de succession		34 663	34 663

Application du barème

	Tranche	Barème	Droits de succession
1	8 072,00 €	5,00%	403,60 €
2	4 037,00 €	10,00%	403,70 €
3	3 823,00 €	15,00%	573,45 €
4	166 412,00 €	20,00%	33 282,40 €

Droits de succession estimés :	34 663,00 €
--------------------------------	-------------

Attention : cette hypothèse ne prend pas en compte le droit viager au logement, optionnel et non gratuit pour le conjoint.

Rappel du calcul du droit viager au logement : 60% (valeur du droit viager au logement) x 40% (valeur fiscale de l'usufruit qui dépend de l'âge de l'usufruitier x 200 000€ (moitié de valeur de la résidence principale) = 48 000€.

Si le conjoint opte pour le droit viager au logement, il recevrait alors en pleine propriété et en valeur 160 229€ (208 229 – 48 000), les enfants se répartissant le solde de 672 688€, soit 336 344€ par enfant.

⁸ Article 796O-bis CGI

¹² Article 764 bis du CGI

2^{ème} hypothèse : le conjoint survivant opte pour l'intégralité de la succession en usufruit

Cette option permet au conjoint survivant de profiter de la jouissance intégrale des biens composant l'actif de succession ainsi que des revenus générés. La jouissance de la résidence principale est comprise. On parle de démembrement de propriété.

Cependant le conjoint ne peut pas vendre seul les biens dépendant de la succession. La vente d'un bien découlant de la succession est soumise à l'approbation du conjoint et des enfants. La valeur fiscale de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier. Si ce dernier a moins de 71 ans, la valeur fiscale de l'usufruit est de 40% et la valeur de la nue-propriété de 60%.

	Droits de succession si 100% en USF		
	Conjoint	Jonathan	Marion
Valeur retenue	301 167	225 875	225 875
Abattement	exonéré	100 000	100 000
Base taxable		125 875	125 875
Droits de succession		23 369	23 169

Application du barème

	Tranche	Barème	Droits de succession
1	8 072,00 €	5,00%	403,60 €
2	4 037,00 €	10,00%	403,70 €
3	3 823,00 €	15,00%	573,45 €
4	109 943,00 €	20,00%	21 988,60 €

Droits de succession estimés :	23 369,00 €
--------------------------------	-------------

Anticiper la transmission aux enfants pour amoindrir la pression fiscale, sans dépouiller les parents.

Aucune donation n'a été consentie aux enfants, ils disposent donc chacun de l'intégralité de l'abattement de 100 000€.

Un mécanisme permet de donner un bien tout en conservant la jouissance ou les revenus le cas échéant. Il s'agit de la donation de la nue-propriété aux enfants tout en conservant l'usufruit, c'est-à-dire les revenus pour la quote-part détenue. (1 500 parts pour le couple).

Les droits de donation sont basés sur la valeur de la nue-propiété des parts et non sur leur valeur complète. La valeur de la nue-propiété des parts se calcule en fonction de l'âge des usufruitiers. Les époux Barrow ont tous les deux entre 60 et 70 ans. La valeur fiscale de l'usufruit est de 40% et par différence la valeur fiscale de la nue-propiété est de 60%.⁹

La projection du calcul, sur la base d'une valeur de part à 300€, est le suivant. M. et Mme Barrow détiennent 1 500 parts à eux deux.

	Mme Barrow		M. Barrow	
Nombre de parts par parent	750		750	
	Jonathan	Marion	Jonathan	Marion
Nombre de parts par enfant	375	375	375	375
Nombre de parts x valeur de la part	112 500	112 500	112 500	112 500
Valeur fiscale de la nue-propiété des parts (60%)	67 500	67 500	67 500	67 500
Abattement par enfant au titre de la donation de chaque parent	100 000	100 000	100 000	100 000
	Aucun droit de donation dus par les enfants			

Emoluments notariés pour la donation		
0 à 6 500	4,837%	314,405

⁹ Article 669 du CGI

6 500 à 17 000	1,995%	209,475
17000 à 60 000	1,330%	571,900
Supérieur à 60 000	0,998%	3 892,200
Total		4 987,980

En cas de décès de l'un des époux, extinction de l'usufruit¹⁰ et reconstitution de la pleine propriété, les enfants sont alors pleins propriétaires des parts de l'époux décédé.

A noter que la réunion de l'usufruit à la nue-propriété n'entraîne pas de nouveaux droits de succession. C'est-à-dire qu'en cas de décès de l'un des époux, les parts de SCI n'intègrent pas le calcul fiscal des droits de succession.

Economie de droits de succession sur 40% de la valeur des parts de SCI. En outre l'abattement de 100 000€ se recrée au terme d'une durée de 15 ans.

Point d'alerte : en cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant ne conserve que l'usufruit de ses parts personnelles. Les revenus générés sont donc diminués de moitié.

Pour éviter cette perte de revenus, privilégier un usufruit successif, entraînant un report de l'usufruit au profit du conjoint survivant.

Notons toutefois qu'au titre de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), l'usufruitier doit déclarer l'intégralité des parts dont il est usufruitier sur la valeur de la pleine propriété, dans le cas présent, 450 000€.

¹⁰ Art.1133 CGI

2^{ème} partie : 10 ans plus tard

Question 4 : Madame Barrow vous demande de lui préciser s'il y a des avantages fiscaux lorsque l'on emploie une aide à domicile et à quelle hauteur.

5 points

L'aide à domicile constitue un crédit d'impôt de 50% de la dépense dans la limite de 15 000€, soit 7 500€ de crédit d'impôt.

Le coût annuel estimé est de 33 600€ (2 800 x 12), le crédit d'impôt est de 7 500€, le solde de 26 100 (2 175€/M) reste à charge des époux Barrow. Pour éviter l'avance des frais par les époux Barrow, la mensualisation du crédit d'impôt peut être demandée.

Question 5 : Vous proposerez une alternative de placement au nom des petits enfants en franchise d'impôt et interdisant la dilapidation des sommes à leur majorité.

6 points

La souscription d'un contrat d'assurance vie au nom de chaque petit enfant avec un pacte adjoint stipulant :

- ✓ L'inaliénabilité des sommes à une date fixée par M. et Mme Barrow ex : libre disposition des fonds au 25^{ème} anniversaire du petit enfant,
- ✓ M. et Mme Barrow sont les seuls administrateurs des contrats.

Clause bénéficiaire : mes héritiers légaux

Somme placée sur chaque contrat : 25 000€ en franchise de droits (seuil 31 865€)

Signature du petit enfant qui a plus de 12 ans

Signature des parents signifiant ainsi leur accord

Enregistrement du don manuel à l'administration fiscale.

Question 6 : L'état de santé de Mme Barrow ayant fortement décliné, M. Barrow vous demande de lui expliquer l'impact de la clause bénéficiaire démembrée et la fiscalité éventuellement due.

9 points

Impact civil : s'agissant d'une somme d'argent, cet usufruit s'appelle un quasi-usufruit, M. Barrow disposera de l'intégralité des fonds : 260 000€. Son obligation est de restituer l'équivalent à son décès. Si les fonds sont totalement dilapidés, les enfants disposent d'une créance sur la succession de leur père.

Créance de restitution devant notaire possible.

Danger : la non restitution si le père a tout dilapidé (argent de l'assurance vie et l'intégralité de son patrimoine).

Possibilité d'exiger dans la clause bénéficiaire démembrée que le conjoint usufruitier utilise les capitaux pour l'achat d'un bien immobilier, ou replace les fonds sur un contrat de capitalisation ou un compte bancaire, de façon à sécuriser leur utilisation. On parle alors de « clause de remploi ».

Impact fiscal : contrat ayant été souscrit avant le 70^{ème} anniversaire de Mme Barrow : application du 990 I CGI

Extrait de l'article 990 I portant sur le démembrement de la clause bénéficiaire :

« ... En cas de démembrement de la clause bénéficiaire, le nu-proprétaire et l'usufruitier sont considérés, pour l'application du présent article, comme bénéficiaires au prorata de la part leur revenant dans les sommes, rentes ou valeurs versées par l'organisme d'assurance, déterminée selon le barème prévu à l'article 669. Les abattements prévus au premier alinéa du présent I sont répartis entre les personnes concernées dans les mêmes proportions... »

Valeur du contrat : 260 000€

		Valeur fiscale USF 30%	Valeur fiscale NP 70%
Valeur du contrat	260 000	78 000	182 000 soit 91 000 € par enfant
Abattement 990 I	152 500 par couple U/NP	45 750 * 2	106 750 par enfant
Taxation conjoint	exonéré - 796 O bis CGI ¹¹		
Taxation enfant		0	91 000 < 106750

Pour mémoire sont dus les prélèvements sociaux de 17,2% sur les plus-values.

¹¹ Article 796 O bis CGI : « Sont exonérés de droits de mutation par décès le conjoint survivant et le partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité »