



## PATRIMOINE

## Les atouts du démembrement viager de parts pour la transmission

Le démembrement de propriété est un outil efficace pour transmettre son patrimoine. Cela fonctionne aussi lorsqu'il s'agit de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). L'opération consiste à scinder la propriété des parts en deux. D'un côté, l'usufruitier perçoit les revenus (loyers, dividendes...) quand, de l'autre côté, le nu-propriétaire conserve l'actif mais sans pouvoir cependant en toucher les fruits. Le démembrement peut être temporaire, sur dix ou quinze ans, par exemple, ou viager. Il cesse alors au décès de l'usufruitier. À l'issue du démembrement, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété de l'actif, sans droits à payer.

La donation viagère de la nue-propriété de parts de SCPI peut prendre différentes formes. « Le donateur achète les parts de SCPI et donne ensuite la nue-propriété à ses héritiers, c'est ce qu'il y a de plus simple, explique Angélique Gauguin, responsable Ingénierie patrimoniale chez Stellium Placement. Il est aussi possible que, simultanément, le donateur acquiert la nue-propriété des parts et le donataire, l'usufruit. Dans ce cas, l'opération aura préalablement fait l'objet d'une donation de numéraire. » Cette experte conseille d'ailleurs de systématiquement recourir à un notaire. « Cela permet de formaliser une donation-partage et, ainsi, de figer la valeur de la donation mais aussi d'inclure des dispositions protectrices pour le conjoint, comme une clause de réversion. »

### L'intérêt de passer par une société civile immobilière

Une dernière piste consiste à loger ses parts de SCPI dans une société civile immobilière (SCI) soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et de transmettre la nue-propriété des parts de la société. Ce montage

permet aux donateurs, grâce à des statuts rédigés en ce sens, de garder la main sur leurs parts de SCPI (ils peuvent les vendre s'ils le souhaitent) mais pas seulement. « Le montage est particulièrement judicieux avec les SCPI internationales qui ne sont pas imposées en France, souligne Philippe Gourdelier, cofondateur de Patriméa, société de conseil en gestion de patrimoine. Mais attention à ne pas monter une usine à gaz. La SCI à l'IS impose le recours à un expert-comptable qui coûte autour de 1 000 euros par an. Il faut que le montant investi soit conséquent pour absorber cette dépense. »

Le principal avantage du démembrement viager de parts de SCPI (ou de SCI) est fiscal. En effet, cette solution permet d'optimiser, quasiment à l'euro près, l'abattement sur les donations. Ce dernier est fixé à 100 000 euros par enfant et par parent, renouvelable tous les quinze ans. Un seuil porté à 31 865 euros entre grands-parents et petits-enfants. « Dans le cadre d'une cosouscription de parts démembrées, il est possible de cumuler d'autres abattements comme celui de 31 865 euros au titre des dons manuels prévu par l'article 750 G du code général des impôts et renouvelable tous les quinze ans », explique Angélique Gauguin. Attention, cet avantage est soumis à un certain nombre de contraintes. Ainsi, le donateur doit avoir moins de 80 ans et le donataire plus de 18 ans. Celui-ci doit être un enfant, petit enfant ou arrière petit enfant du donateur, ou encore, si ce dernier n'a pas de descendant, un neveu ou une nièce.

V.V. - S.

Le donateur achète les parts de SCPI et donne ensuite la nue-propriété à ses héritiers, c'est ce qu'il y a de plus simple

ANGÉLIQUE GAUGUIN,  
RESPONSABLE  
INGÉNIERIE  
PATRIMONIALE CHEZ  
STELLIUM PLACEMENT