

RUBRIQUE RÉALISÉE EN PARTENARIAT AVEC L'IEFP - LA FINANCE POUR TOUS



# Transmettre de son vivant un bien immobilier

**Vous pouvez transmettre à vos proches un bien immobilier plutôt que de le vendre. Avantages et inconvénients des deux possibilités s'offrent alors à vous**

Pour aider vos proches, vous pouvez décider de leur transmettre un bien immobilier plutôt que de le vendre. Deux grands types de donations existent : la donation en pleine propriété et la donation démembrée.

### La plus classique : la donation en pleine propriété

À travers le premier type de donation, la personne qui transmet (donateur) se dépouille définitivement du bien au profit du donataire. Ce type de donation, qui se réalise devant un notaire, présente l'inconvénient majeur d'être irréversible et fait peser sur le donateur un risque d'appauvrissement.

Cette décision doit donc être mûrement réfléchie. Au préalable, établir un état des lieux de votre situation financière actuelle et future vous permettra d'y voir plus clair. Vous devez notamment déterminer quels seront vos revenus à la retraite pour savoir s'ils seront suffisants pour

couvrir tous vos besoins. Compte tenu de l'allongement de la durée de vie, veillez à ne pas donner votre bien trop tôt. En effet, une fois à la retraite, si vous devez faire face à une chute importante de vos revenus, vous serez bien content de pouvoir compter sur des ressources régulières provenant de la location d'un bien immobilier.

Si vous disposez de ressources suffisantes une fois retraité, alors donner de votre vivant vous permettra non seulement d'aider vos proches mais aussi de réduire les droits de succession. Tous types de biens immeubles peuvent être transmis, notamment appartement, maison ou terrain. Dans ce cas, le montant de l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) à payer est réduit car les biens transmis ne font plus partie de votre patrimoine. Vous aurez à payer des droits de donation mais seulement au-delà de certains montants. Ainsi, en 2011, vous pouvez transmettre 159 325 € par parent et par enfant sans avoir à payer de droits. Cet abattement se recharge tous les six ans.

### La donation démembrée : pour réduire les droits de donation

Le second type de donation, la donation démembrée, consiste à séparer la propriété du bien en deux éléments : l'usufruit et la nue-propiété. La donation en

nue-propiété vous permet de continuer à profiter de votre bien immobilier et d'y vivre car alors vous ne transmettez pas l'usufruit (ou la jouissance) du bien. Et ce bien ne peut être vendu sans votre accord.

Ce type de donation présente deux autres avantages :

- les droits de donation sont réduits car ils ne sont pas calculés sur la valeur totale du bien mais sur la seule nue-propiété. La valeur respective de la nue-propiété et de l'usufruit d'un bien est fonction de l'âge du donateur au jour de la donation ; la valeur de la nue-propiété augmentant en même temps que l'âge du donateur.
- à votre disparition, vos enfants récupèrent le bien immobilier sans avoir à payer de droits de mutation.

Mais attention : la donation de la nue-propiété n'a pas d'incidence sur le montant de votre ISF. Vous continuez à payer l'ISF sur la valeur totale du bien.



Compte tenu de l'allongement de la durée de vie, veillez à ne pas donner votre bien trop tôt

## La donation temporaire d'usufruit

La donation temporaire d'usufruit est particulièrement adaptée si vous souhaitez aider l'un de vos proches sans vous dépouiller en même temps que réduire votre facture d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Cette technique consiste à transmettre, pour une durée limitée, généralement dix ans, la jouissance ou les revenus procurés par un bien. Vous conservez néanmoins la nue-propiété du bien. Par exemple, si l'un de vos enfants a du mal à se loger, vous pouvez lui permettre d'habiter un de vos logements en lui en transmettant l'usufruit.

Trois avantages se présentent alors :

- 1- vous ne vous séparez pas du bien ;
- 2- le bien concerné sort de votre patrimoine pendant la durée de la donation ce qui vous permet de réduire votre ISF ;
- 3- les droits de mutation sont limités : les droits à payer, pour un usufruit temporaire de dix ans, sont calculés sur 23 % de la valeur en pleine propriété du bien. Vous pouvez payer ces droits en utilisant l'abattement accordé sur les donations entre vifs, rechargeable tous les six ans. Attention toutefois : la donation peut être remise en cause par l'administration fiscale si elle considère que l'usufruitier n'en tire pas un réel avantage. C'est le cas

si vous transmettez temporairement l'usufruit d'un bien à un de vos enfants, alors que ce dernier bénéficie de revenus confortables. Si l'administration considère que le seul intérêt était de soustraire le bien au paiement de l'ISF, vous courez le risque de vous faire redresser. Par ailleurs, ce type de donation ne permet pas de préparer sa succession « en douceur » : à l'issue de la période prévue, le bien concerné fait à nouveau partie, en pleine propriété, du patrimoine du donateur. À son décès, les droits de succession devront alors être payés par les héritiers.

Tous types de biens peuvent être transmis : appartement, maison ou terrain

## ASSURANCE-VIE

# Baisse généralisée du rendement des fonds en euros

La barre psychologique des 4 % de rendement est tombée... Et la plupart des assureurs affichent, pour l'année 2010, des rendements parfois bien inférieurs, à 3,50 % en moyenne pour les fonds en euros des contrats d'assurance-vie. Une dégrise en ligne directe avec la baisse des taux obligataires.

La célèbre association d'épargnants Afer a, comme chaque année, donné le « la ». En affichant un taux net de frais de gestion de 3,52 % (en baisse de 0,60 point par rapport à 2009), ce contrat confirme la baisse généralisée des taux de ces fonds en euros.

Certains contrats — ils sont rares — arrivent encore à servir plus de 4 %, mais la grande majorité est actuellement au taux moyen de 3,5 %, et certains n'ont pas réussi à offrir plus de 3 %... Ces fonds en euros offrent, cependant, un rendement encore supérieur à d'autres formules d'épargne sans risque.

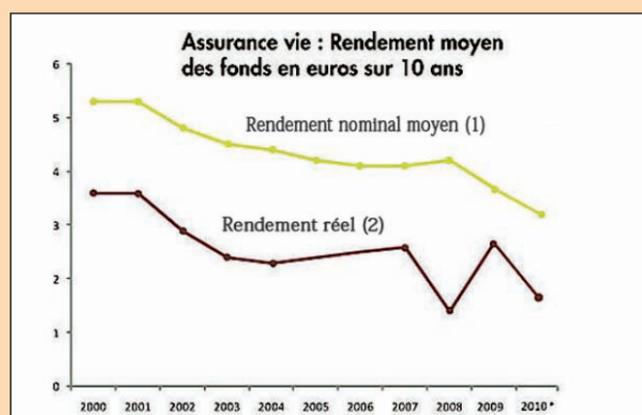
### Une baisse très logique

Cela fait maintenant plus de quinze années que le rendement de ces fonds en euros, dont le ca-

pital est garanti, s'affiche à la baisse. Deux principales raisons expliquent ce mouvement. D'une part, le rendement des actifs obligataires (qui composent l'essentiel du portefeuille des assureurs) a atteint des niveaux extrêmement bas, tombant sous la barre des 3 % au cours de l'été. Dans le même temps, les assureurs ont beaucoup collecté sur ces fonds en euros. Cela les a « contraints » à investir les nouveaux capitaux sur des obligations à faible rendement. Par ailleurs, si la plupart des assureurs disposent, au sein de ces contrats, d'un atout permettant de « doper » le rendement, c'est-à-dire la PPE (Provision pour participation aux excédents\*), celle-ci a été au cours de ces dernières années déjà bien entamée... Bref, tous ces éléments expliquent la dégrise sans surprise des rendements.

### L'impact des prélèvements sociaux

Les assureurs communiquent les taux de rendement nets de frais de gestion des fonds en euros. Il convient ensuite de retirer les prélèvements sociaux, actuelle-



(1) : net de frais de gestion et brut de prélèvements sociaux  
(2) : rendement net d'inflation, mais toujours brut de prélèvements sociaux  
\* : estimation

ment de 12,3 %, pour avoir le taux net réel, hors fiscalité. Il faut également savoir ici qu'à compter de juillet 2011, les fonds en euros des contrats multi-supports se verront taxés annuellement au titre des prélèvements sociaux, et non lors d'un retrait (ou encore lors du décès de l'assuré).

Concrètement, si le rendement net de frais de gestion est de 3,5 %, il baisse à 3,06 % après application des prélèvements so-

ciaux, voire davantage si on réalise des retraits avant huit ans, délai permettant l'exonération des gains.

\* La PPE, ou Provision de participation aux excédents, est une réserve de participation aux bénéfices. Elle permet de sécuriser les plus-values réalisées sur le portefeuille d'actions et de lisser les rendements du contrat. Cette PPE doit être redistribuée sous huit années.

## SACHEZ-LE

### La réforme des taux garantis déjà en vigueur

De nombreux assureurs communiquent dès maintenant sur un taux minimum garanti sur l'année 2011. Toutefois, la donne a changé l'an passé. Depuis une réforme entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> août dernier, les taux garantis, c'est-à-dire le taux minimum auquel l'épargne est rémunérée, sont davantage encadrés. D'une part, les taux garantis sont désormais plafonnés à un niveau qui dépend des conditions de marché (ils étaient auparavant fonction des rendements passés de la compagnie d'assurance). D'autre part, ces « offres promotionnelles » devront se faire sur une durée d'au moins six mois (exit les taux bonifiés sur un ou trois mois). Enfin, pour garantir plus d'équité entre les assurés — et notamment ceux disposant d'un contrat ancien sur lequel la compagnie d'assurance n'offre plus de promotion —, l'assureur ne pourra plus puiser dans le pot commun (les résultats financiers acquis à la collectivité) de l'épargne des assurés pour financer ses taux majorés.

### Attention à bien savoir lire entre les lignes

Concrètement, un assureur qui garantit des taux plus élevés à certains assurés devra prendre sur ses ressources propres. Mais attention à bien savoir lire entre les lignes ! Car la plupart des assureurs, en contrepartie d'un rendement pouvant aller jusqu'à 4,5 %, imposent des contraintes pas forcément bien comprises des assurés. Le taux annoncé n'est parfois garanti que sur un montant plafonné. Ensuite, il est souvent conditionné à l'investissement en parallèle sur des fonds risqués, c'est-à-dire sur des unités de compte (de l'ordre de 20 % des capitaux versés), c'est-à-dire sur des fonds pouvant afficher une perte en capital. Enfin, cela ne concerne, dans certains cas, que les nouveaux capitaux investis. L'épargne en compte inscrite sur le contrat sur les années antérieures n'est alors pas concernée par ce taux garanti.

Pour en savoir plus : [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com)