Le saut de génération

LA SOLIDARITÉ INTER-GÉNÉRATION OU UNE NICHE FISCALE COMPLÉMENTAIRE

Une loi récente (encore peu connue), applicable depuis le 1er Janvier 2007, permet aux petits-enfants d'hériter aux lieux et places de leurs propres parents.

Avant d'accepter une succession, au décès d'un parent âgé, il est conseillé aux enfants de ce dernier, chacun en ce qui le concerne, de réaliser une étude patrimoniale, et tout particulièrement une analyse des flux financiers à leur disposition pour l'avenir.

Effectuer une transmission directe aux petits-enfants permet de les aider dans les dépenses courantes, mais également dans la préparation d'un complément de retraite selon le principe du « Fonds de Retraite Familial par Capitalisation » (le F.R.F.C.).
On leur permettra ainsi de réaliser l'acquisition d'un bien immobilier locatif au moyen de cet héritage direct du ou des Grands-parents, complété par un emprunt bancaire à long terme, le tout dans le même esprit qu'un complément de retraite par répartition dont l'avenir n'est pas maitrisable.
Les intérêts dudit emprunt seront déductibles fiscalement des loyers perçus.

En d'autres termes, ce patrimoine se constituera avec un effet de levier, selon la « **théorie des 4 Associés** » :

- 1. Le premier : Le locataire, qui vous reverse mensuellement une quote part de son salaire.
- 2. Le second : Le Banquier, qui vous confie de la trésorerie pour la durée la plus longue.
- 3. Le troisième : L'Etat, qui vous offre une partie des intérêts (déuctibles des revenus taxables).
- 4. Le quatrième : Le temps, qui travaille pour vous, pendant la durée du prêt, sans acquitter de charges sociales.

Cette option nécessitera une formalité de renonciation à succession auprès du Tribunal de Grande Instance du domicile du de cujus.

EN OUTRE, la législation sur **les contrats d'Assurance-vie** doit également être étudiée.
Il est possible, en effet, de renoncer à une succession au profit de ses propres enfants, et, par ailleurs, de conserver le bénéfice d'une ou de plusieurs assurances-vie, dont le montant reste actuellement juridiquement hors de l'actif successoral.

La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie devra être analysée afin d'optimiser la fiscalité :

- par l'utilisation des abattements spécifiques et la multiplication des bénéficiaires exonérés de droits, notamment par la nomination des petits-enfants.
- par la mention d'un « Quasi-Usufruit », permettant à l'usufruitier de disposer librement des fonds sans fiscalité, puis aux nu-propriétaires désignés de recevoir ledit montant sans fiscalité également lors de la succession de l'usufruitier. La transmission aux deux générations pourrait ainsi être exonérée !