Union libre et transmission de patrimoine

Lorsqu'un concubin décède sans avoir fait de testament en faveur de l'autre, ce dernier n'a aucun droit sur la succession.

Les héritiers (enfants, parents et ou frères et soeurs) reçoivent la totalité des biens de leur parent décédé et ce en pleine propriété. Ainsi, si la résidence principale a été acquise par les concubins, le survivant se retrouve en situation d'indivision avec les héritiers.

Inconvénients de la situation d'indivision :

- Accord pour vendre le bien.
- Les héritiers peuvent contraindre à sortir de l'indivision en obligeant le rachat de leur part ou en vendant le bien.
- Partage du prix de cession en cas de vente.

1/ TESTAMENT

Si vous souhaitez vous transmettre tout ou partie de vos biens, la rédaction d'un testament est impérative.

Le testament peut ainsi prévoir le legs de l'usufruit de la résidence principale.
Le concubin survivant usufruitier peut alors jouir de la résidence et percevoir les éventuels revenus (en cas de mise en location) sa vie durant. Les enfants, nu-propriétaires, ne peuvent exiger la vente du bien.

Il est à noter que lorsqu'un concubin teste en faveur de l'autre, il doit respecter les limites de la quotité disponible.

***La quotité** disponible est la portion du patrimoine d'une personne dont elle peut disposer librement par donation ou par testament en présence d'héritiers réservataires.*
Déterminée par la loi, elle varie en fonction de la qualité et du nombre des héritiers réservataires.
En l'absence d'enfants, le père et la mère du défunt ont chacun droit à ¼ des biens

en pleine propriété (réserve).
Au décès de l'un des partenaires, s'il existe 2 enfants, la quotité disponible est de 1/3 de la succession.

En ce qui concerne les droits de donation et les droits de succession, les droits de mutation s'élèvent à 60 % de la valeur des biens donnés ou légués.

Afin de limiter le montant de ces droits de succession, il existe diverses solutions présentées ci-après.

2/ ASSURANCE-VIE

L'assurance-vie est le moyen privilégié de transmission entre non-parents. **En effet, Les sommes versées en exécution du contrat au profit d'un bénéficiaire déterminé bénéficient d'une fiscalité avantageuse.**

Un contrat d'assurance vie permet ainsi aux bénéficiaires de percevoir au décès de l'assuré le capital en exonération de droits de succession lorsque la somme ainsi transmise n'excède pas 152.500 € par bénéficiaire (pour des versements avant 70 ans).

Au-delà des 152.500 €, les sommes transmises subissent un prélèvement de 20% quel que soit le bénéficiaire (contre 60 % de droits de succession entre non-parents).

3/ PACS

- En ce qui concerne les droits de donation, les partenaires bénéficient d'un abattement de 80.724 €

En vertu de la Loi du 21 août 2007, les droits de succession pour les partenaires de PACS sont supprimés depuis le 22 août 2007.

- Droit temporaire au logement (1 an) assuré au survivant des partenaires en cas de décès de l'un.

La situation des partenaires d'un PACS est donc nettement plus avantageuse que celle des simples concubins.

Afin de protéger le partenaire survivant, il convient de coupler le PACS avec un testament. En effet, en cas de décès, le partenaire survivant n'a aucun droit sur la succession.

4/ MARIAGE

- Abattement de 80.724 € pour les donations faites du vivant des concubins.

En vertu de la Loi du 21 août 2007, les droits de succession pour le conjoint survivant sont supprimés depuis le 22 août 2007.

- Droit légal à l'usufruit du tout du conjoint survivant en présence d'enfants communs uniquement.
- Droit viager au logement du conjoint survivant, sauf suppression par testament authentique.
- Réversion des pensions de retraite au conjoint survivant.

5/ SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Constitution d'une Société Civile Immobilière

En cas d'acquisition par le biais d'une SCI, il est possible de prévoir :

- une clause d'agrément-préemption permettant à l'associé survivant de racheter les parts des héritiers de son concubin associé.
- la nomination des concubins en tant que gérants avec des pouvoirs étendus.

Ainsi, si le concubin prédécédé a légué par testament l'usufruit de ses parts de la SCI, il est possible pour le concubin survivant de racheter, sans leur laisser le choix, la nue-propriété des parts des héritiers.
Les pouvoirs de gestion sont laissés au gérant survivant.

Avantage : le concubin survivant peut être plein propriétaire sans solliciter l'accord des héritiers (contraints de vendre car non agréés en vertu des statuts).

Inconvénient : financement du rachat des parts.

Constitution d'une Société Civile Immobilière et Tontine

Les parts sociales sont attribuées à chacun des concubins sous la condition suspensive de sa survie et sous la condition résolutoire de son prédécès.
Ainsi, au décès de l'un des concubins, l'autre devient propriétaire de toutes les parts.
Cependant, en présence d'enfants non communs, ce montage est à déconseiller car au décès du second, ses héritiers recueilleraient ainsi l'intégralité des parts.

Seuls les droits de mutation à titre onéreux sur les parts sociales dont les survivant n'était pas propriétaire seront réclamés au décès, soit une imposition à 5,00%.

Pour que le pacte tontinier soit valable, il faut :

- Respecter l'aléa du contrat par des **chances égales de survie** (pas de différence d'âge trop importante).
- Respecter le caractère onéreux du contrat par un apport équivalent. A défaut, la différence pourra être requalifiée en libéralité et rapportée à la succession.
- Se méfier du risque de nullité pour absence de pluralité d'associé (lors de la création) en raison de la rétroactivité de la clause de tontine. Conseil : soit attribuer une part en PP à un "tiers", soit faire jouer le pacte tontinier sur une partie des titres seulement.

Constitution d'une Société Civile Immobilière et participations croisées

Ce montage se présente comme suit : les concubins constituent une SCI et font chacun un apport en pleine propriété. Chacun se voit donc attribuer des titres en pleine propriété, puis, dans un deuxième temps, les associés échangeront la nue-propriété de leurs parts sociales.

Exemple :

Dans un 1er temps, Monsieur se trouve plein propriétaire des parts 1 à 100 et Madame des parts 101 à 200.
Dans un 2ème temps, à l'issue de l'échange, Monsieur se trouve titulaire des parts 1 à 100 en usufruit et 101 à 200 en nue-propriété, tandis que Madame se trouve titulaire des parts 101 à 200 en usufruit et 1 à 100 en nue-propriété.

Le droit d'échange sur les parts sociales est de 5,00 % sur la valeur de la nue-propriété échangée.

Le coût de cet échange dépendra de la valeur des parts au jour de l'échange.
La valeur des parts de la SCI est calculée en fonction de l'actif net :
Actif net = valeur de l'immeuble – emprunt en cours.

Avantages :

Au décès de l'un des concubins, le survivant se trouve plein propriétaire de la moitié des parts et de l'usufruit de l'autre moitié.
Il pourra donc jouir de la résidence sans devoir acquitter les droits de succession sur la moitié en usufruit des parts appartenant au défunt (contrairement à un legs en usufruit par testament).

En outre, si le survivant souhaite être plein propriétaire de la résidence pour la totalité, deux possibilités sont envisageables : la nue-propriété de la moitié des parts peut être transmise par testament (droits de 60 % sur la valeur de la nue-propriété, sauf en cas de PACS) ou rachetée aux héritiers.

Inconvénients :

- Coût de la création de la SCI.
- Les apports de chacun doivent être équivalents.
- Coût de l'échange des parts (à relativiser en raison du gain fiscal par rapport à une succession classique).

Ne pas oublier les comptes courants si le remboursement du prêt est effectué avec des fonds versés par les associés à la SCI. En effet, les comptes courants se retrouvent dans la succession (créance de l'associé envers la SCI) et sont donc transmis aux héritiers qui pourront alors e n demander le remboursement.
Solution : libération ultérieure du capital par compensation des comptes courants. Cette libération devra être constatée par un procès-verbal de l'assemblée générale et par la comptabilité.