

Revue de presse

CAS PRATIQUE

Ingénierie patrimoniale - Conforter sa retraite avec l'assurance vie et le statut de LMP

L'Agefi Actifs N°295 - du 30 mars au 5 avril 2007, pp 10-11.

- *La cession d'une entreprise familiale au moment du départ à la retraite modifie l'équilibre budgétaire familial et entraîne des conséquences fiscales, notamment au regard de l'ISF*
- *L'utilisation de formules à participation aux bénéfices différée couplée à la constitution d'une SARL pour acquérir de l'immobilier locatif peut permettre d'optimiser la situation*

Monsieur Bastien a travaillé toute sa carrière dans le secteur de la grande distribution. Il détient avec son épouse la quasi-totalité des parts de la société STE dont l'activité était l'exploitation d'un supermarché. Monsieur est âgé de 60 ans et Madame de 43 ans. Ils se sont mariés le 11 juin 1983 sous le régime de la communauté réduite aux acquêts et ont deux filles, Julie, âgée de 16 ans, et Charlotte, âgée de 13 ans.

Monsieur Bastien va partir à la retraite et le couple va céder ses parts estimées à une valeur totale de 4,2 millions d'euros.

Préalablement, Monsieur et Madame Bastien ont effectué une donation-partage d'une partie de leurs parts de société à leurs deux filles. Les parts données en nue-propriété ont permis de purger la plus-value et de préparer la transmission. Les parts données en pleine propriété correspondent aux montants des droits de donation.

Ils sont propriétaires de leur résidence principale évaluée à 450.000 euros et ne disposent pas d'autres avoirs financiers. Ils détiennent leurs liquidités sur un compte courant.

La souscription d'un contrat à participation aux bénéfices différée aura l'avantage de procurer des revenus réguliers défiscalisés

Objectifs.

Monsieur et Madame Bastien souhaitent investir judicieusement le produit de la cession de leurs parts détenues dans la société STE afin de trouver une réponse à leurs attentes patrimoniales :

- maintenir leur niveau de revenus en appréhendant les éléments de leur budget qui sera fortement modifié après la cession de leurs parts et l'arrêt de l'activité professionnelle de Monsieur ;
- protéger Madame qui est plus jeune et qui ne bénéficie pas de sources de revenus personnels ;
- préparer la transmission à leurs enfants.

Monsieur et Madame Bastien ont engagé des travaux pour construire leur prochaine résidence principale estimée à 1 million d'euros pour laquelle ils ont déjà acquis le terrain pour 300.000 euros.

Constats.

Le couple ne dispose d'aucun placement financier, et en particulier aucun contrat d'assurance vie. Le produit de la cession des parts se fera en deux étapes : 70 % au dernier trimestre de 2005 et les 30 % restants au premier trimestre de 2006.

La problématique, outre le choix des investissements, est d'évaluer dans le temps les impacts de trésorerie compte tenu des frais engagés pour les travaux et les diverses charges fiscales. En effet, en octobre de 2006, la taxation de la plus-value sera à acquitter pour 861.000 euros (dont prélèvements sociaux).

Les salaires perçus en 2004 entraînent une pression fiscale de plus de 20.000 euros à payer en 2005.

Dès le 1er janvier 2006, l'actif sera imposé à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour la partie de la cession touchée fin 2005 et l'impôt sera à payer en juin 2006.

Au 1er janvier 2007, l'actif sera augmenté du solde de la cession.

Préconisations.

Tout d'abord, il est utile de définir précisément les capacités d'investissement dont Monsieur et Madame Bastien disposeront à la fin de l'opération de cession et après les opérations relatives à la construction de leur résidence principale.

A ce titre, il faut distinguer les capitaux détenus en démembrement de ceux détenus en pleine propriété car les investissements proposés doivent être réalisés dans les mêmes conditions de emploi.

Le projet de nouvelle résidence principale a déjà fait l'objet de l'achat d'un terrain d'une valeur estimée à 300.000 euros. Le crédit afférent pour un montant de 126.000 euros sera remboursé au courant de 2005.

La construction du bâtiment est estimée à environ 1 million d'euros.

Lorsque l'installation dans la nouvelle résidence sera faite, la vente de la maison actuelle pourra être réalisée pour une transaction évaluée à 450.000 euros. Cette opération a été planifiée budgétairement à fin 2006.

L'évaluation des disponibilités en fonction des deux phases de la cession a été faite sur les bases suivantes :

Les parts en pleine propriété de Julie et Charlotte, soit deux fois 80.099,72 euros, ont pour objet le paiement des droits de mutation et n'ont pas été retenues dans les éléments budgétaires car les droits seront régularisés en entrée et en sortie dans la même année 2005.

Les parts en démembrement (usufruitiers Monsieur et Madame Bastien ; nus-propriétaires Julie et Charlotte), pour une valeur de deux fois 537.983,19 euros (soit au total 1.075.966 euros) correspondent à 70 % de la cession.

A la cession définitive, le capital perçu pour les parts en démembrement sera de deux fois 230.564 euros, soit 461.128 euros.

Ces montants sont présentés dans l'évolution du patrimoine sous le libellé « disponibilités début (ou fin) cession parts démembrées ».

Pour les parts en pleine propriété détenues par Monsieur et Madame Bastien, leur valeur pour la première phase de la cession (70 %) est de 1.671.434 euros. Pour la cession définitive, ces parts en pleine propriété feront l'objet d'un règlement de 716.328 euros.

Dans l'évolution budgétaire, les disponibilités des parts en pleine propriété auront pour objet de solder certains postes :

- le crédit de 126.000 euros pour le terrain ;
- la plus-value de cession pour 861.000 euros.

Ainsi, dans le tableau détaillé en annexe, figure le libellé « disponibilités début cession (parents) après PV et terrain » pour 684.434 euros (soit 1.671.434 – 861.000 – 126.000).

Quant au libellé « disponibilités fin cession parents après nouvelle RP », il correspond à l'utilisation des disponibilités pour la construction de la nouvelle résidence principale (1 million d'euros) soit 684.434 + 716.328 (solde 30 % cession) – 1 million d'euros, soit 400.762 euros.

Ainsi, le solde budgétaire à compter de 2007, lorsque les charges et les revenus seront stabilisés, s'établit autour de 14.000 euros.

Les revenus (pensions de retraite) sont de l'ordre de 37.000 euros pour un niveau de charges (hors imposition des plus-values mobilières) de 23.000 euros.

L'objectif de revenus fixés par Monsieur et Madame Bastien est de 150.000 euros.

Quant aux préconisations pour atteindre les objectifs, elles ont été les suivantes.

Assurer des revenus complémentaires. La souscription d'un contrat à participation aux bénéfices différée aura le double avantage de procurer à Monsieur et Madame Bastien des revenus réguliers défiscalisés et de construire un patrimoine en assurance vie permettant la protection des proches dans un cadre successoral avantageux.

De plus, la base ISF est plafonnée au versement du capital car les intérêts non disponibles pendant la période de fidélité ne sont pas pris en compte.

La préconisation en LMP aura également pour effet de qualifier le bien en bien professionnel car il apportera plus de 50 % des revenus

Les rachats partiels procurant les revenus complémentaires se monteront aux intérêts générés par le contrat afin de ne pas entamer le capital investi.

Pour les mêmes raisons, une partie des capitaux démembrés sera investie selon les conventions y afférents et précisera les clauses de emploi.

Un contrat sera souscrit entre chaque usufruitier et chaque nu-propriétaire en fonction des capitaux démembrés concernés, soit quatre contrats au total.

Les parents usufruitiers pourront bénéficier des intérêts dégagés par les contrats alors que le capital restera la propriété des nus-proprétaires qui en deviendront titulaires de plein droit au décès des usufruitiers.

Par ailleurs, les fonds nécessaires à la construction de la résidence principale interviendront tout au long de l'année 2005-2006. Nous conseillons à Monsieur et Madame Bastien d'investir l'ensemble de leurs disponibilités perçues lors des deux cessions successives dans les supports préconisés. Une marge pour le financement des premiers travaux a été évaluée avec les clients et placée sur leur compte courant.

En effet, le taux du crédit sur le marché au moment du financement envisagé pour les travaux est faible (taux négocié à 2,85 % sur du court terme) alors que les rémunérations servies sur les supports sont nettement plus élevées.

Les besoins de trésorerie seront assurés par rachats partiels sur les contrats en pleine propriété. A terme, les contrats à participation différée présenteront un capital investi total de 850.000 euros placé en fonds garanti et en unités de compte pour un rendement annuel de 5 %, soit de 40.000 euros.

A terme, les contrats en démembrement présenteront un capital de 750.000 euros qui, avec les mêmes hypothèses de placement, permettra aux usufruitiers de bénéficier de 36.000 euros de revenus.

La protection du conjoint et la préparation de la transmission.

Notre préconisation recouvre en fait à la fois l'objectif de revenus complémentaires et la protection du conjoint et du patrimoine.

Il s'agit de créer un environnement fiscal, social et juridique qui permet :

- d'apporter des revenus défiscalisés ;
- de diminuer la base d'imposition à l'ISF ;
- de donner un statut social au conjoint.

Il s'agit d'un investissement en loueur meublé professionnel (LMP).

Cet investissement sera réalisé avec le solde des capitaux démembrés.

Une SARL de famille sera constituée et les parts seront détenues pour l'usufruit par les parents et pour la nue-propriété par les deux filles.

En effet, sans cette disposition, seuls les usufruitiers bénéficieraient de l'amortissement du bien sur leur part respective car seul l'usufruitier a la qualité d'exploitant (seul inscrit au RCS) et relève des règles comptables et fiscales en ce domaine.

De la même façon, seuls les usufruitiers sont redevables de la TVA au titre de fruits perçus. Ils ne peuvent exercer un droit à déduction que sur la seule TVA qui a grevé son acquisition soit celle de l'usufruit.

La préconisation en LMP aura également pour effet de qualifier le bien en bien professionnel car il apportera plus de 50 % des revenus de Monsieur et Madame Bastien.

L'investissement de 732.606 HT permettra de dégager des recettes brutes de 38.000 euros.

Les diverses sources de revenus, assurance vie et LMP, permettront de dégager au total 114.000 euros de revenus nets rajoutés aux 37.000 euros de pensions retraite. L'objectif de Monsieur et Madame Bastien, soit les 150.000 euros de revenus annuels, est atteint avec une fiscalité quasi nulle, uniquement limitée à l'intégration dans le barème de l'impôt sur le revenu des plus-values perçues en tant qu'usufruitiers (tranche inférieure).

Par ailleurs, la comparaison entre un placement du produit de la cession (4,2 millions) minorée de l'impôt sur les plus-values (861.000 euros) et de la résidence principale (1 million d'euros) sur le marché à 4 % et les préconisations faites présentent un écart de budget en faveur de ces dernières de l'ordre de 44.000 euros par an.

Olivier GRENON-ANDRIEU
Président, EQUANCE

ÉVOLUTION DU BUDGET AVANT ET APRÈS RÉORGANISATION DU PATRIMOINE (MONTANT EN EUROS)					
Désignation	2006	2007	2008	2009	2010
Détail des revenus bruts					
Sans intervention sur l'organisation du patrimoine					
Pensions et retraites	36.360	36.724	37.091	37.462	37.836
Liquidités de 2,4 millions placées à 4 %	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Total de vos revenus	132.360	132.724	133.091	133.462	133.836
Hypothèse de placement en valeurs mobilières des liquidités suite à la cession de la société					
Après réorganisation du patrimoine					
Pensions et retraites	36.360	36.724	37.091	37.462	37.836
Assurance vie en démembrement	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Assurance vie a PB différée en pleine propriété	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Revenus du LMP	6.298	38.003	38.373	38.747	39.124
Total de vos revenus	112.658	144.727	145.464	146.209	146.960
<i>La différence de revenus bruts est de l'ordre de 13.000 euros par an.</i>					
Détail des charges					
Sans intervention sur l'organisation du patrimoine					
Impôts et taxes					
Impôt sur le revenu	753	808	742	798	855
Impôt de solidarité sur la fortune	11.718	22.285	22.434	22.434	22.434
Imposition des plus-values mobilières au taux de 16 % + 11 %	25.920	25.920	25.920	25.920	25.920
Total de vos charges	38.391	49.013	49.096	49.152	49.209
Après réorganisation du patrimoine					
Impôt sur le revenu	753	808	742	798	855
Impôt de solidarité sur la fortune	11.569	14.978	15.863	16.630	17.432
Prélèvement forfaitaire assurance vie	404	792	1.166	653	801
Prélèvement forfaitaire assurance vie à PB différée	0	0	0	0	0
Impôts sur revenus LMP	0	0	0	0	0
Total de vos charges	12.726	16.578	17.771	18.081	19.088
<i>La différence de charges est de l'ordre de 31.000 euros par an.</i>					

ÉVOLUTION DU BUDGET AVANT ET APRÈS RÉORGANISATION DU PATRIMOINE (MONTANT EN EUROS)					
DÉSIGNATION	2006	2007	2008	2009	2010
Détail du budget sans intervention sur l'organisation du patrimoine					
Total des revenus	132.360	132.724	133.091	133.462	133.836
Total des charges	38.391	49.013	49.096	49.152	49.209
Solde budgétaire	93.969	83.711	83.995	84.310	84.627
Après réorganisation du patrimoine					
Total des revenus	112.658	144.727	145.464	146.209	146.960
Total des charges	12.726	16.578	17.771	18.081	19.088
Solde budgétaire	99.932	128.149	127.693	128.128	127.872
<i>La différence est de l'ordre de 44.000 euros par an</i>					

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (MONTANT EN EUROS)			
DÉSIGNATION	2005	2006	2007
Détail de l'actif			
Biens d'usage	750.000	1.300.000	1.300.000
Nouvelle résidence principale	0	1.000.000	1.000.000
Résidence principale	450.000	0	0
Terrain pour résidence principale	300.000	300.000	300.000
Disponibilités	2.749.680	2.390.136	2.390.136
Disponibilités après vente de actuelle RP	0	450.000	450.000
Disponibilités début cession (parents) après PV et terrain	684.434	0	0
Disponibilités début cession parts démembrées	1.075.966	1.075.966	1.075.966
Codevi	2.280	2.280	2.280
Disponibilités fin cession (parents) après nouvelle RP	0	400.762	400.762
Disponibilités fin cession parts démembrées	0	461.128	461.128
Disponibilités pour paiement impôt PV	861.000	0	0
Disponibilités solde crédit terrain	126.000	0	0
Total de vos avoirs	3.499.680	3.690.136	3.690.136
Détail du passif			
Emprunts immobiliers	126.000	0	0
Crédit sur terrain pour résidence principale	126.000	0	0
Dettes diverses	861.000	0	0
Imposition plus-value de cession	861.000	0	0
Total de vos passifs	987.000	0	0
Bilan			
Total de l'actif	3.499.680	3.690.136	3.690.136
Total du passif	987.000	0	0
Actif net	2.512.680	3.690.136	3.690.136