



Spécial Placements

3 SOLUTIONS POUR INVESTIR AVEC SES ENFANTS

Il est possible de détenir un ou plusieurs biens immobiliers avec ses proches en direct ou à travers une société. Le choix de la formule va dépendre de vos besoins et de vos objectifs.

Par Pauline Janicot

Avec des prix immobiliers élevés et des conditions d'emprunt qui se sont durcies, il est parfois compliqué d'investir seul dans la pierre. C'est la raison pour laquelle certains parents achètent un ou plusieurs biens en commun avec leurs enfants. « C'est un moyen efficace pour les aider à se loger, à toucher des revenus complémentaires ou encore pour leur transmettre ce patrimoine dans quelques années », explique Murielle Gamet, notaire au sein de l'étude Cheuvreux. Encore faut-il trouver la formule idéale pour le faire, chacune ayant ses avantages mais aussi ses inconvénients.

1 ACHETER EN INDIVISION

C'est la solution la plus simple, avec peu de formalités. Parents et enfants achètent un bien ensemble, chacun à hauteur de ses moyens. Lors de la conclusion de l'acte, il suffit de définir la part appartenant à chacun et à laquelle il aura droit en cas de revente. « Ce mode de détention implique de bien s'entendre avec ses proches puisque toutes les décisions importantes concernant le logement doivent être prises à l'unanimité », souligne Murielle Gamet. Par exemple, si l'un de vos enfants souhaite revendre le bien, il peut l'imposer aux autres en sortant à tout moment de l'indivision. « Il faut aussi prendre en considération les éventuels conjoints de vos enfants. Même s'ils ne sont pas dans l'indivision au moment de l'achat, ils peuvent le devenir en cas de décès », ajoute Murielle Gamet. Pour limiter les désaccords, vous pouvez nommer un mandataire qui pourra prendre seul les décisions. Il est aussi recommandé de mettre en place une convention d'indivision (d'une durée de 5 ans, renouvelable) pour empêcher qu'un indivisaire décide de céder ses parts à tout moment.



Avantage : peu onéreuse, l'indivision peut être envisagée si vous achetez une résidence secondaire avec vos enfants ou si vous voulez y loger l'un d'entre eux. Elle permet de faire de la location vide ou meublée.

Inconvénient : les risques de blocage sont importants si les indivisaires ne s'entendent pas.

2 PRIVILÉGIER LE DÉMEMBREMENT

Cette formule vous permet d'acquérir l'usufruit du bien (soit le droit de l'occuper ou de toucher les loyers), tandis que votre enfant en achète la nue-propriété (le droit de le détenir). Son intérêt est avant tout fiscal : au décès de l'un des parents usufruitiers, c'est le conjoint survivant qui récupérera le bien, jusqu'à son propre décès.

L'enfant nu-propriétaire deviendra ensuite pleinement propriétaire, sans payer de droits de succession supplémentaires. « En principe, l'administration fiscale ne remet pas en cause cette opération si la participation respective de l'usufruitier et du nu-propriétaire au financement de l'acquisition a été correctement calculée et que chacun a effectivement payé sa part du prix d'achat », précise Grégory Lecler, fondateur du cabinet en gestion de patrimoine Prudentia. Lorsqu'un bien a fait l'objet d'un démembrement, la règle veut que les charges soient réparties entre usufruitier et nu-propriétaire, comme cela se fait entre propriétaire et locataire. « Les grosses réparations incombent aux nus-propriétaires et l'entretien courant, les charges de copropriété, l'assurance ou les taxes →

ADOBE STOCK



Spécial Placements



foncières reviennent à l'usufruitier. Mais il est possible de déroger à ces règles en rédigeant une convention qui précise les droits et les devoirs de chacun », ajoute Grégory Lecler.

Avantage : cette solution vous permet de transmettre des biens à vos enfants sans trop vous démunir et à moindre coût fiscal.

Inconvénient : les risques de blocage sont élevés en cas de mésentente familiale. Par exemple, vous ne pouvez pas vendre le bien sans l'accord de vos enfants nus-propriétaires.

3 CONSTITUER UNE SOCIÉTÉ FAMILIALE

C'est la solution la plus efficace pour gérer et transmettre un patrimoine immobilier à ses proches. Concrètement, la société est propriétaire du bien (elle contracte aussi l'emprunt si cela est nécessaire), les parents et les enfants se retrouvant associés et détenant des parts à hauteur de leur apport financier. « La gestion est organisée par les statuts de la société qui sont rédigés lors de sa création. Les associés peuvent choisir leurs propres règles de fonctionnement, ce qui leur laisse une grande liberté », précise Grégory Lecler. Contrairement au régime de l'indivision, le gérant a tous les droits pour mettre en location le bien sans avoir à obtenir l'accord systématique des autres associés. De plus, la transmission des biens aux enfants est facilitée. « Le capital se divise en parts sociales que vous pouvez donner progressivement en profitant des abatte-

ments légaux entre parent et enfant tous les 15 ans », précise Murielle Gamet. Selon vos objectifs, plusieurs formes juridiques sont envisageables. La plus connue, la société civile immobilière (SCI), est adaptée si vous souhaitez, par exemple, acheter une maison de famille ou faire de la location nue, considérée comme une activité civile. Lorsque la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), elle est fiscalement « transparente ». Cela signifie qu'elle n'est pas redevable de l'impôt, celui-ci devant être acquitté par les associés, en fonction de leur quote-part. En cas de revente du bien, ces derniers sont soumis au régime des plus-values des particuliers qui leur permet d'être exonérés d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans.

En revanche, évitez la SCI si vous envisagez de faire de la location meublée. « Cette activité est considérée comme commerciale, ce qui est incompatible avec la nature même de la SCI », avertit Murielle Gamet. Sauf à opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS) qui peut être très pénalisant en cas de revente puisque c'est le régime des plus-values professionnelles qui sera appliqué, fiscalement peu avantageux (il est, par exemple, impossible de bénéficier de l'abattement pour durée de détention).

Pour louer en meublé et bénéficier notamment du régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP), privilégiez la SARL de famille. « Cette société à responsabilité limitée peut opter

pour l'impôt sur le revenu sans limitation de durée, à condition d'être constituée entre parents en ligne directe, entre frères et sœurs ou encore entre conjoints ou pacsés », ajoute Murielle Gamet. Comme la SCI, elle facilite la gestion des biens et permet d'optimiser la transmission en donnant progressivement les actions à vos enfants. Attention toutefois en cas de rupture familiale. « La séparation des conjoints ou des pacsés par exemple peut entraîner une requalification fiscale de la SARL à l'IR vers l'IS, ce qui est peu favorable lors de la revente », avertit Grégory Lecler.

D'autres structures juridiques sont aussi envisageables pour gérer ses biens en famille comme, par exemple, la société en commandite simple (SCS). « C'est une forme moins répandue mais qui s'avère très efficace, explique Grégory Lecler. Elle permet de faire du sur-mesure grâce à une fiscalité hybride entre les associés "commandités" et "commanditaires", les premiers étant imposés à l'IR et les seconds à l'IS. » De plus, elle autorise les activités civiles et commerciales, ce qui permet de ne pas avoir forcément à choisir entre la location vide ou meublée pour les biens détenus par la société. Cette structure implique toutefois des frais élevés pour sa constitution et la tenue de sa double comptabilité. Elle reste donc réservée aux familles dont le patrimoine immobilier est important. **Avantage :** détenir des biens familiaux à travers une société facilite leur transmission aux enfants tout en vous permettant de conserver un droit de regard sur leur gestion.

Inconvénient : constituer une société a un coût non négligeable (quelques centaines d'euros si vous le faites seul, entre 500 et 2 500 € avec l'aide d'un professionnel) et impose certaines formalités puisqu'il faut organiser chaque année une assemblée générale et tenir une comptabilité spécifique au bien immobilier. ■ P. J.