



N°2
L'Effervescent

Édition spéciale transmission



Protéger ses proches, savoir comment la succession se réalisera, anticiper pour mieux appréhender, tel est le sens des trois articles proposés.

La question de la protection du conjoint survivant est une problématique classique qui consiste à articuler les droits du conjoint

survivant par rapport aux autres héritiers, et notamment les enfants (article 1). La donation, et plus précisément en nue-propriété, est un excellent outil d'anticipation successorale (article 2). Pour les dirigeants, il existe en outre des dispositifs fiscaux attractifs à l'instar du pacte Dutreil (article 3).



Pour toute problématique patrimoniale, le cabinet est en mesure de vous proposer un accompagnement personnalisé.

Article 1 La protection active du conjoint survivant

Aujourd'hui, le droit français offre une protection particulière pour les couples mariés, contrairement aux partenaires de pacs et aux concubins. Cette préférence législative s'illustre notamment **dans la protection du survivant du couple marié en matière successorale**. En effet, le conjoint survivant dispose de droits légaux dans la succession, il s'agit d'une fraction du patrimoine du défunt.

Ces droits vont varier selon que le défunt laisse à sa succession des enfants communs ou non avec le conjoint survivant, ses parents voire ses frères et sœurs **(I)**. Par ailleurs, le conjoint survivant peut avoir des droits conventionnels qui viennent renforcer ses droits dans la succession **(II)**.

I) LES DROITS LÉGAUX DU CONJOINT SURVIVANT

A. En l'absence d'enfants

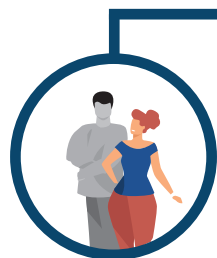
En l'absence d'enfants, mais en présence des parents du défunt, le conjoint survivant a **vocation à recueillir la moitié de la succession**. Si l'un des parents est prédécédé, la part de ce dernier revient au conjoint survivant.

S'il résulte que le défunt n'a plus de parent et ne laisse que des frères et sœurs, **le conjoint survivant recueille toute la succession**.

Toutefois, par exception, les biens que le défunt a reçus par donation ou succession et qui se retrouvent en nature dans la succession doivent être partagés pour moitié avec les frères et sœurs du défunt.

B. En présence d'enfants

Les droits dans les successions vont varier selon que les enfants sont exclusivement ou non ceux du conjoint survivant. **En présence exclusivement d'enfants communs, le conjoint survivant peut opter au choix entre la totalité de l'usufruit de la succession, qui est le droit d'utiliser et de jouir des biens, ou un quart de la succession en pleine propriété**. À défaut, en présence d'enfants non communs, le conjoint est dépourvu d'options, il ne peut choisir qu'un quart de la succession en pleine propriété.



C. Les droits indépendants de la présence d'enfants

Le conjoint survivant a des droits qui sont des effets posthumes du mariage. Parmi ces principaux droits, il y a le **droit temporaire au logement** qui consiste à maintenir gratuitement le conjoint survivant dans le logement de la famille. En relais de ce droit, le conjoint survivant a le **droit viager au logement** qui permet au survivant

du couple d'occuper le logement de la famille jusqu'à son propre décès. Toutefois, ce dernier droit vient en diminution de son droit au quart de la succession du défunt. En cas d'option du conjoint pour la totalité de la succession en usufruit, la question ne se pose pas, car l'usufruit englobe le droit viager.



II) LES DROITS CONVENTIONNELS

A. L'aménagement du régime matrimonial

En matière de protection du conjoint survivant, la question du régime matrimonial est primordiale. **Si les époux sont sous un régime communautaire**, comme c'est le cas du régime de la communauté réduite aux acquêts, régime légal, **le conjoint survivant a droit à la moitié de la masse commune** qui correspond à l'ensemble des biens acquis par les époux pendant le mariage.

À l'inverse, si les époux sont mariés, par contrat, sous un régime de type séparatiste, le conjoint survivant n'aura aucun droit au titre de son régime matrimonial.

Par un ensemble de clauses, il est possible de favoriser les droits du conjoint survivant grâce au régime matrimonial. Les époux peuvent notamment changer de régime matrimonial afin de passer à un régime communautaire, ils peuvent apporter un bien propre d'un époux au sein de la communauté ou encore prévoir que le conjoint survivant puisse prélever un bien commun avant tout partage successoral.

B. La donation au dernier vivant

Indépendamment du régime matrimonial, il est possible d'élargir les droits successoraux du conjoint survivant. **Les époux peuvent prévoir une donation au dernier vivant.** En présence d'enfants, il faut respecter la réserve héréditaire, le conjoint survivant aura alors à faire un choix. Il pourra opter pour recevoir **soit un quart de la succession en pleine propriété et les trois quarts en usufruit, soit la totalité de la succession en usufruit, soit la quotité disponible.** Cette dernière correspond à

la fraction de patrimoine dont le conjoint prédécédé peut librement disposer, et se définit par différence avec le respect de la réserve héréditaire. En présence d'un enfant, elle correspond à la moitié de la succession. S'il y a 2 enfants, 1/3 de la succession. S'il y en a 3 ou plus, 1/4 de la succession.

En l'absence d'enfants, le conjoint survivant peut **prétendre à toute la succession** et peut ainsi **évincer les éventuels ascendants du défunt.**

C. Les clauses bénéficiaires de produits financiers

Les époux peuvent se désigner comme bénéficiaires au sein d'un contrat d'assurance-vie, mais aussi dans un plan épargne retraite en cas de dénouement avant la liquidation des droits à la retraite. À l'image des droits dans la succession, les sommes issues de ces contrats sont transmises sans impôts.

En définitive, pour protéger son conjoint, il existe une multitude d'outils. Tous n'ont pas les mêmes incidences patrimoniales, notamment en présence d'enfants et encore plus en présence d'enfants non communs.

Article 2 Optimisation successorale : la donation en nue-propiété

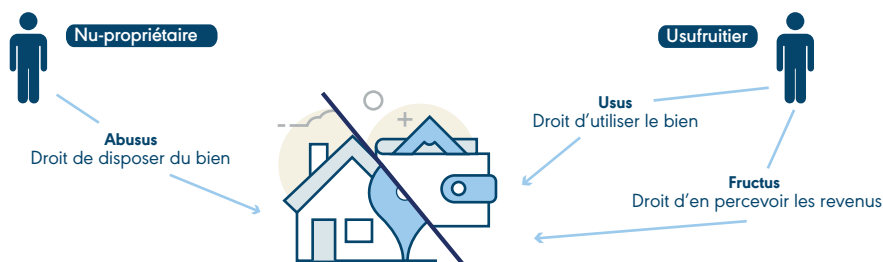
La donation est l'acte par lequel une personne, le donateur, se dépouille actuellement et irrévocablement d'un bien en faveur d'une personne, le donataire, qui l'accepte.

Une donation peut être faite aussi bien en pleine propriété qu'en démembrement de propriété.

Classiquement, on considère que le droit de propriété se compose du droit d'utiliser et de

tirer des revenus de la chose donnée, l'usufruit, et du droit de disposer à terme de la chose, la nue-propiété.

Dans le cadre de la préparation successorale, l'usage de la donation en nue-propiété d'un bien avec réserve d'usufruit est à favoriser. Cette situation de démembrement de propriété représente un puissant outil d'optimisation aussi bien civil (I) que fiscal (II).



I) UN INTÉRÊT CIVIL

Civilement, en donnant la nue-propiété d'un bien, il ne s'agit que de donner un droit de propriété à terme. Autrement dit, la personne gratifiée **ne pourra effectivement jouir du bien qu'à l'extinction de l'usufruit**. La durée de l'usufruit peut être temporaire ou viagère, c'est-à-dire s'éteindre par le décès du donateur. Le temps du démembrement, l'usufruitier continue de jouir ou de percevoir les fruits du bien donné. **À terme, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété.**

II) UNE VERTUE FISCALE

Fiscalement, la donation de la nue-propiété d'un bien représente **un outil majeur d'optimisation des droits de succession**. En effet, la France est l'un des pays de l'OCDE qui taxe le plus les successions avec une tranche marginale d'imposition en ligne directe de 45 %. L'intérêt fiscal de la donation de la nue-propiété se manifeste surtout par l'évaluation du bien transmis. Ce dernier subit une décote de la valeur taxable selon l'âge du donateur usufruitier. À titre d'exemple, un donateur âgé de 51 ans pourra transmettre un bien en nue-propiété avec une décote de 50 %.

Or, en donnant la nue-propriété d'un bien, la transmission **se réalise au moment de la donation taxée**, et ne sera pas à nouveau taxée au moment de la succession.

Autrement dit, si le bien prend de la valeur entre le moment de la donation et la succession, **aucune taxation supplémentaire ne sera demandée par l'administration fiscale**.

III) EN PRATIQUE

Il convient de réaliser une valorisation des actifs transmis pour leur valeur vénale ainsi qu'une étude fiscale des droits de succession afin d'appréhender quels biens peuvent être transmis en nue-propriété et à quel coût.

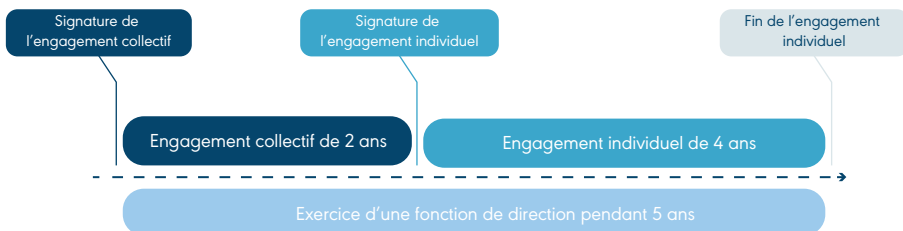
Exemple

I 1 000 000 € détenus depuis l'âge de 31 ans

Transmission	A partir de 31 ans	31 à 40 ans	41 à 50 ans	51 à 60 ans	61 à 70 ans	71 à 80 ans	81 à 90 ans	Plus de 91 ans
Pleine propriété	Base imposable avec abattement de 100 000€	900 000 €						
	Coût fiscal	212 962 €						
	Net perçu	787 038 €						
Donation nue-propriété	Base imposable avec abattement de 100 000€	200 000 €	300 000 €	400 000 €	500 000 €	600 000 €	700 000 €	800 000 €
	Coût fiscal	38 194 €	58 194 €	78 194 €	98 194 €	122 962 €	152 962 €	182 962 €
	Net perçu	961 806 €	941 806 €	921 806 €	901 806 €	877 038 €	847 038 €	817 038 €

Article 3 Pacte Dutreil : chef d'entreprise, anticipez la cession de votre société !

Le pacte Dutreil est un mécanisme fiscal qui permet **au chef d'entreprise de transmettre à titre gratuit (donation ou succession) des titres de société dans un cadre fiscalement avantageux**.



Classiquement, ce schéma est utilisé pour **transmettre à titre gratuit tout ou partie d'une société à l'un de ses descendants repreneurs**. Le mécanisme est intéressant puisque, sous certaines conditions, il est possible d'avoir un abattement de 75 % de la valeur des titres donnés, voire un second abattement de 50 % des droits dus lorsque les titres sont donnés en pleine propriété et que le donateur a moins de 70 ans.

En pratique, un chef d'entreprise peut vouloir transmettre des titres de sa société sans vouloir se déposséder tout en souhaitant optimiser sa transmission. Le mécanisme repose, une nouvelle fois, sur la **donation de titre en nue-propiété**. Afin de garder le contrôle de sa société, le dirigeant ne devra pas transmettre **plus de 49 % des titres en nue-propiété afin de garder le contrôle de la société**. En effet, le nu-propiétaire est considéré comme associé, contrairement au donateur usufruitier.

Pour que le mécanisme fiscal puisse s'appliquer et que le donataire ait droit à l'abattement de 75 %, il faut que certaines conditions soient remplies.



En principe, la donation doit être effectuée à un **présomptif héritier**. Cependant, le dispositif, s'applique aussi **en cas de transmission aux autres membres de la famille, un tiers ou même un salarié de l'entreprise**. La société doit exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. Les titres de la société devront être conservés par le donateur et les ayants droit pendant au moins 2 ans. À l'issue de cette période, il est **possible de réaliser la donation. Les héritiers s'engagent alors à conserver les titres pendant 4 ans**. Après la donation/succession, les fonctions de direction devront être exercées par l'un des signataires de l'engagement collectif pendant **au moins 3 ans**.

Autrement dit, à l'issue d'une période de 6 ans, la transmission de 49 % de la nue-propiété des titres de la société se fera **avec une fiscalité préférentielle**. Dans le même temps, si à l'issue des 6 ans le dirigeant souhaite vendre, les fruits de la cession pourront revenir au dirigeant usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit. Ce dernier pourra alors librement **consommer les fruits de la cession**, il devra simplement restituer les sommes à sa succession pour que les nus-propiétaires héritiers ne soient pas lésés.

Exemple

Un dirigeant âgé de 51 ans a pour seul patrimoine sa société valorisée 2 millions d'euros et a un enfant à qui il n'a jamais fait de donation.



Sans anticipation

L'enfant serait taxé à une tranche marginale de 45 % et devrait à l'administration fiscale 617 394 €.

Avec anticipation

(donation de 100 % des titres de la société en nue-propiété)

L'enfant ne sera imposé qu'à une tranche marginale de 20 %, il devra à l'administration 28 194 € lors de la donation et il ne sera plus imposable à la succession sur cet actif.

En pratique, il sera possible de différer et de fractionner le paiement des droits de mutation que vont devoir payer les enfants.

Article 4 L'examen de conformité fiscale

ECF : Pour une relation de confiance avec l'administration

L'administration vous recommande fortement de faire **examiner votre situation fiscale par un expert-comptable**.

À l'issue de ce contrôle, ce dernier remet un rapport à l'administration confirmant le respect par l'entreprise des points de contrôle établis dans le

cahier des charges.

Ces points de contrôle sont avant tout des points de forme et les contrôles physiques ne sont pas liés aux dépenses de fonctionnement de l'entreprise (véhicules, frais de déplacement, cadeaux aux clients, etc.).

Cet examen est facultatif !

Les entreprises qui se soumettent volontairement à un tel examen bénéficient des avantages suivants :

- Absence de pénalités et intérêts de retard en cas de redressement ultérieur sur un point validé par l'expert-comptable : seuls les droits seront dus par l'entreprise
- En cas d'erreur d'appréciation de l'expert-comptable sur un des points de contrôle, ce dernier doit vous rembourser une fraction des honoraires facturés pour la réalisation de l'examen de conformité fiscale
- Prise en compte des ECF dans la planification des contrôles : aucun objectif n'est chiffré, mais l'administration entend prioriser les contrôles sur les entreprises qui n'ont pas réalisé cet examen de conformité fiscale

Article 5 Le marché de la transaction d'hôtels

Perspective et prospective sur le marché de la transaction d'hôtels

Le marché de la transaction des hôtels est très hétérogène du fait de sa complexité entre les différents segments d'offres, les activités connexes, la capacité des hôtels, les types de cession, les profils des investisseurs, les caractéristiques des exploitations, la classification des établissements, les spécificités des biens, la situation géographique, etc.

Cette liste non exhaustive ne facilite pas la comparaison des chiffres, l'interprétation des statistiques, l'exploitation des données, les analyses, d'autant plus qu'il est très compliqué d'exploiter les informations détaillées de toutes les transactions qui se réalisent sous forme de titres. Pour autant, pour faire simple, il nous paraît essentiel de **différencier ce marché à deux vitesses** avec, d'une part, le marché des cessions d'hôtels avec une capacité d'accueil importante, les gros porteurs, les portefeuilles d'actifs, et d'autre part le marché de la transaction des hôtels indépendants, fleurons de l'industrie hôtelière qui ne sont pas toujours comparables.

Dans ce magazine, nous analysons les transactions des hôtels indépendants en France.

Rendez-vous sur le site **Stengelin.fr** pour découvrir le magazine ou flashez le QR code ici !



Stengelin

STENGELIN
207, rue de Bercy 75012 Paris
21 - 37, rue de Stalingrad 94110 Arcueil

Ce document est partagé à titre informatif.
L'équipe Stengelin reste à votre écoute pour toute demande complémentaire
afin de vous accompagner et de vous conseiller au mieux dans vos démarches.