Comment vous enrichir en enrichissant vos parents ?

Thibaut Massart & les étudiants du Master 221

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

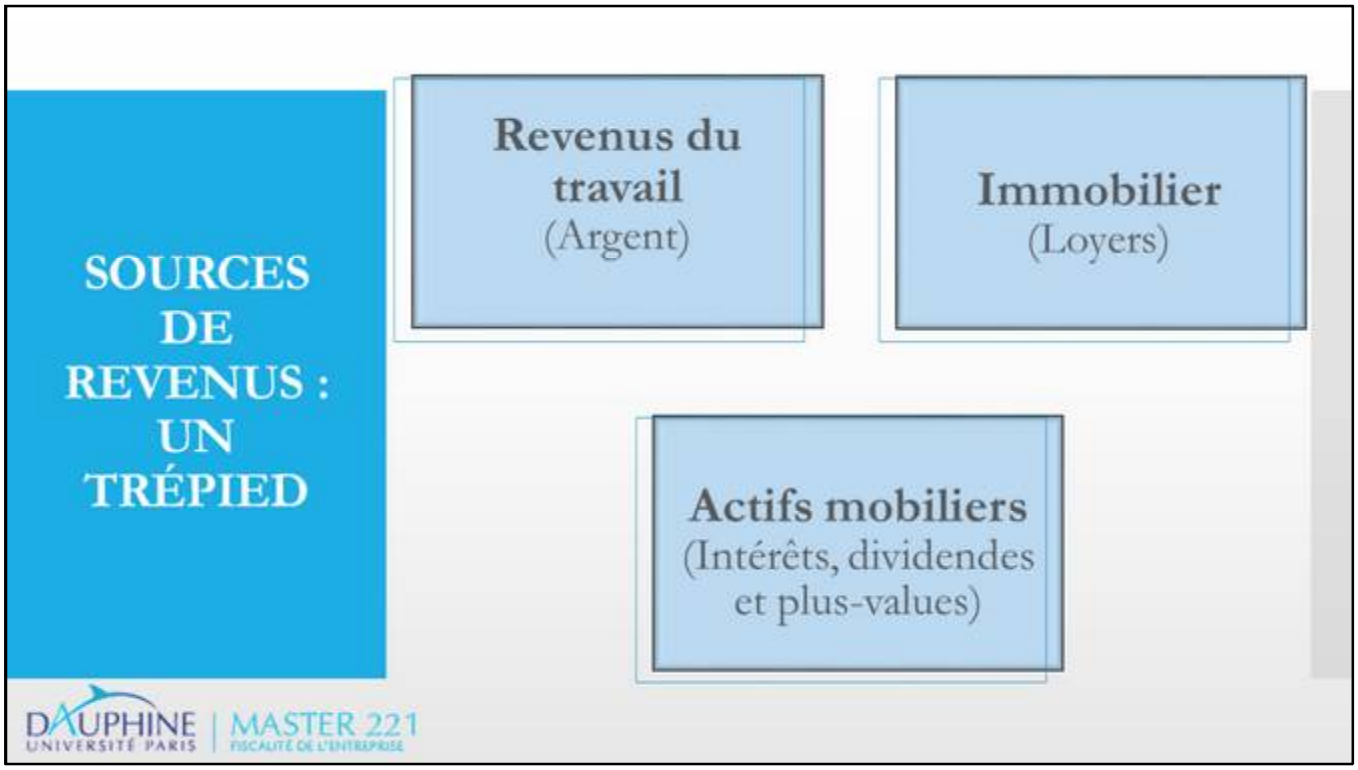
Quelle est la meilleure formule pour que vous **obteniez de l'argent** et une partie du patrimoine de vos parents tout en leur **faisant économiser des impôts.**

Notre rôle est donc de **vous donner suffisamment d'arguments pour tenir la route devant vos parents** et pour leur prouver qu'ils ont tout intérêt à agir dans votre sens.

Alors comment et surtout **pourquoi** on fait ça ?

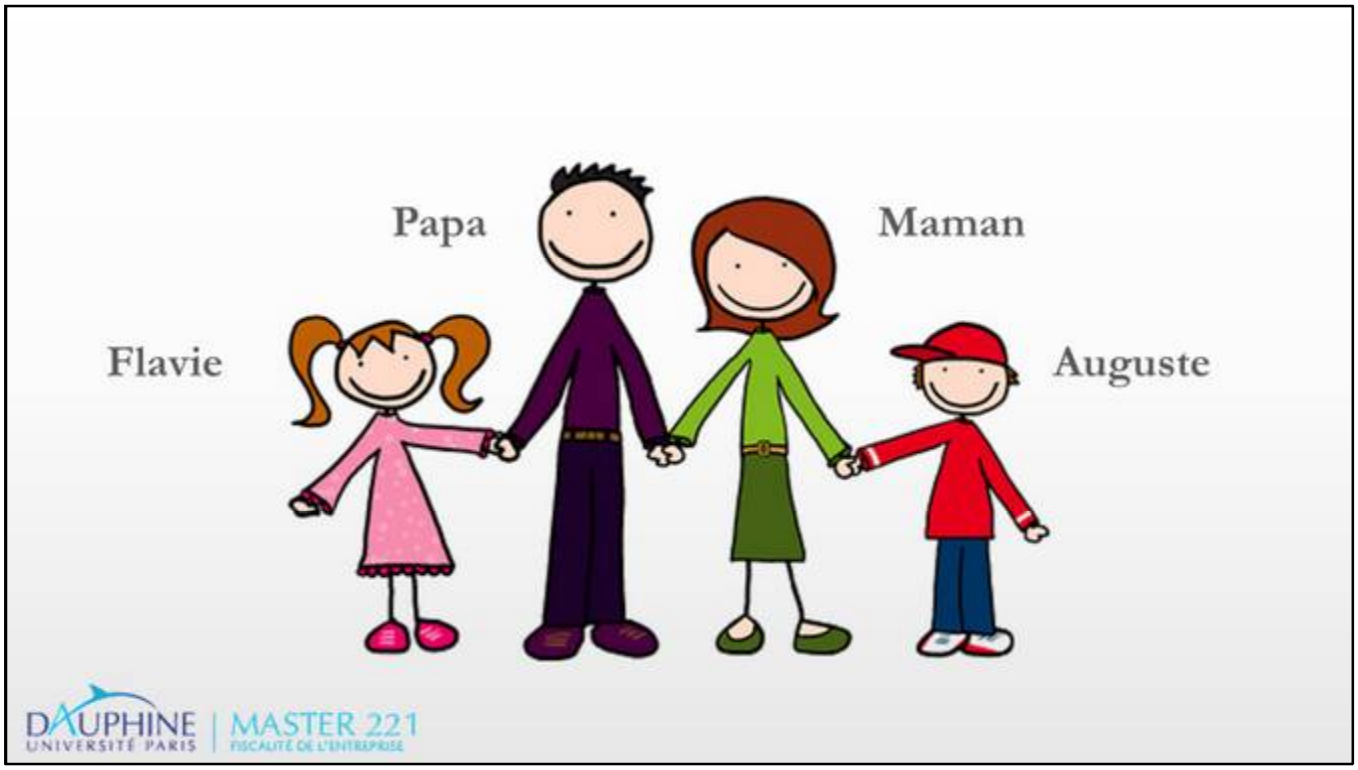
Ce qu'il ne faut surtout pas oublier, c'est que les parents sont lourdement imposés. Alors que nous, en tant qu'étudiant, on ne paye pas d'impôt. Mais une option fiscale existe, qui s'appelle le détachement, et va nous permettre d'avoir un taux d'imposition nul voire très marginal.

Donc, notre but est de vous prouver que l'on peut convaincre les parents, avec des arguments simples, à nous donner plus en les sensibilisant sur les avantages fiscaux qu'ils retireront.
Ce n'est pas seulement avoir un chèque supplémentaire mais c'est aussi observer, analyser comprendre le patrimoine et les sources de revenus de nos parents.
Se demander ce qu'on pourrait obtenir. On pense toujours aux dons d'argent mais il y a d'autres ressources dont on peut profiter.



On ne pense pas toujours à ces ressources parce que les revenus, c'est une notion assez vaste. Si on simplifie, on peut considérer qu'il s'agit d'un **trépied**. C'est en partant de ce trépied que l'on a structuré notre conférence :

- Vous avez d'abord les **revenus du travail**. L'**argent** que vos parents gagnent en se levant tous les matins. Vous pouvez difficilement vous les approprier, en tout cas, légalement, mais des choses sont possibles
- Le deuxième pied est l'**immobilier**. On va s'intéresser aux **loyers** provenant d'immeubles que peuvent posséder vos parents.
- La troisième et dernière branche de notre trépied reprend tous les **actifs mobiliers**, les placements financiers en quelque sorte. (Ne seront pas traités ici)



Pour rendre notre présentation plus simple, on a décidé de prendre une **famille type :**

- Nous avons donc **Auguste**, 19 ans, qui fait ses études à Dauphine
- Ses **parents** et sa petite sœur qui est encore mineure
- D'autres membres de la famille pourront intervenir aussi, comme les grands-parents ou les oncles

Auguste, c'est le personnage principal de notre histoire, c'est lui qui va devoir convaincre sa famille de lui donner plus d'argent ! L'idée étant de transférer les revenus des parents sur Auguste.
On est un peu tous des Auguste finalement.

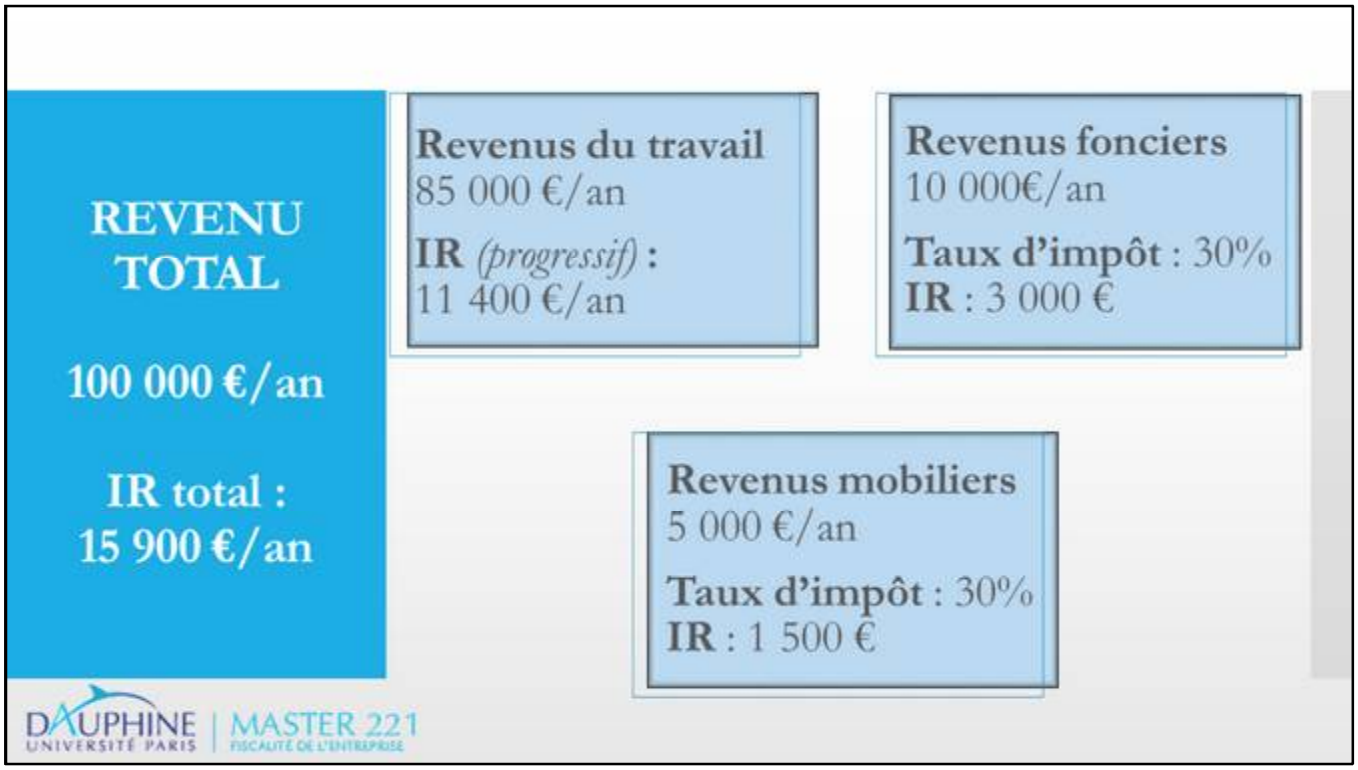
L'IMPÔT SUR LE REVENU EN 2 MOTS

• IR = impôt progressif

Tranche (chiffres arrondis)		Taux
-	6 000 €	0%
6 000 €	12 000 €	5,5%
12 000 €	26 000 €	14%
26 000 €	71 000 €	**30%**
71 000 €	150 000 €	41%
> 150 000 €		45%

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Quelques bases sur l'impôt sur le revenu.
- Déjà, c'est un **impôt progressif** → donc plus on gagne, plus on paye
- Ce tableau est valable pour une personne seule.
- Donc là, si une personne seule a des revenus de plus de 26 000 €, chaque euro qu'elle gagnera à partir de 26 000 € sera taxé à 30%



Intéressons-nous à la situation de la famille d'Auguste !

Les parents d'Auguste gagnent en tout **100 000 €/an** de sources de revenus différentes, et ça leur fait payer **15 900€ d'impôts**.

Comment se répartissent ces 100 000 € et surtout comment se répartit l'impôt ?

- En travaillant tous les jours, ils gagnent **85 000 €.**

  Sur ces 85 000 €, ils payent déjà **11 400 €** d'impôt. Comme je vous l'ai expliqué juste avant, la partie supérieure à 26 000 € est taxée à 30% → c'est ce qu'on appelle la **tranche marginale d'imposition**

- Ensuite, les parents d'Auguste ont un studio qu'ils louent pour avoir des revenus complémentaires. Voilà une nouvelle source de revenus, les **revenus fonciers**, les loyers. En percevant **10 000 € de loyers par an**, ils sont directement à la **tranche à 30%** et payent la coquette somme de **3 000 € d'impôt sur le revenu**

- Enfin, les parents d'Auguste ont investi dans des actions qu'ils ont regroupées au sein d'un **portefeuille de titres**. Ils ont une belle enveloppe de 100 000 € et ça leur rapporte **5 000 €** de dividendes par an, ce sont des **revenus de valeurs mobilières.**

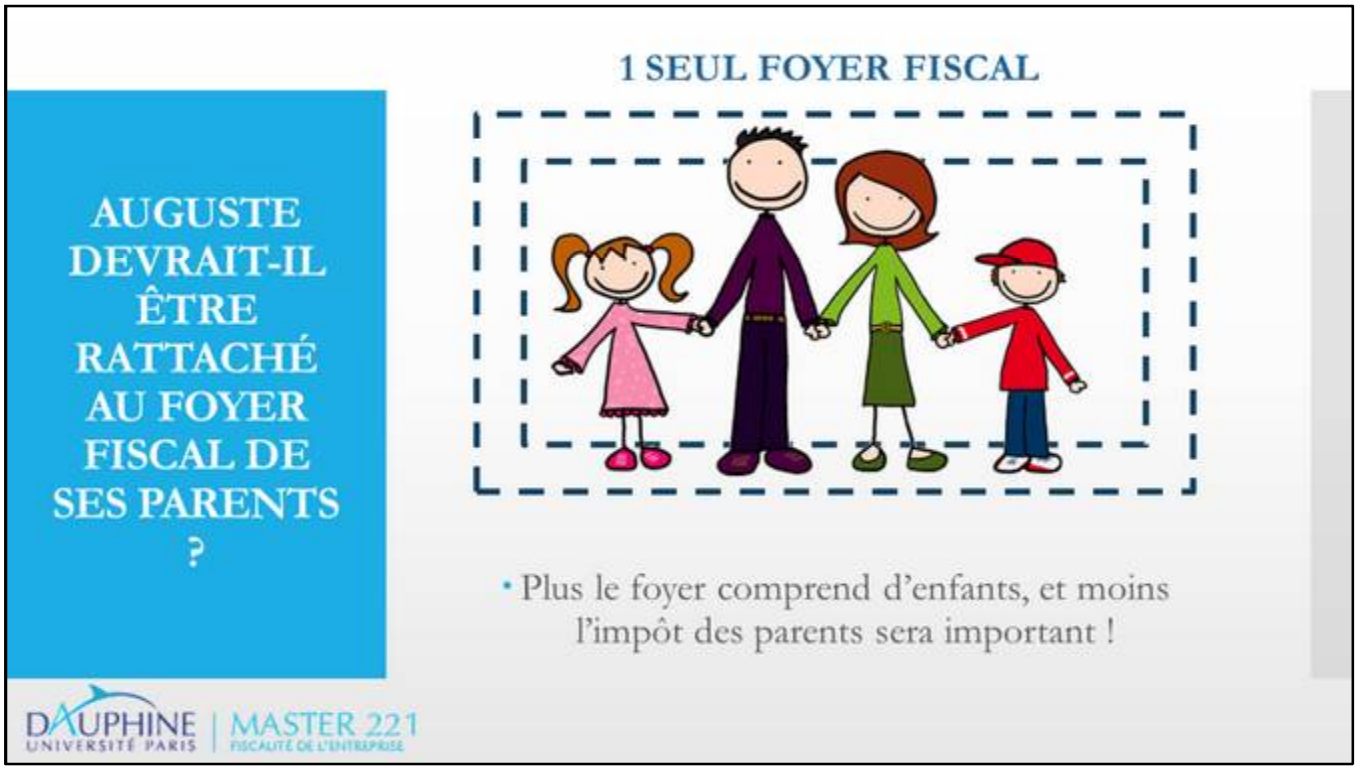
Avant, les dividendes étaient en quelque sorte sortis de l'enveloppe des revenus pour être taxés à un taux plus avantageux.
Mais l'évolution de la fiscalité et les changements de gouvernements obligeants, l'imposition des revenus du capital est maintenant alignée sur celle des revenus du travail.
En d'autres termes, les parents d'Auguste payent également 30% d'impôt soit **1 500 €.**

Rien qu'avec ces exemples, on se rend compte qu'on est très vite fortement imposé, et qu'il est important d'agir.

Notre cher ami Auguste, comme nous tous, peut être dans deux cas. En effet parmi vous, il y en a :

- Certains n'ont jamais déclaré leurs impôts
- D'autres qui ont dû, par la force des choses, découvrir une déclaration d'imposition

Si vous êtes dans le premier cas, ça veut dire en langage de fiscalistes – ne vous effrayez pas – que vous appartenez au même foyer fiscal que vos parents.



Grosso modo tous les revenus des membres de la famille sont déclarés ensemble. Ils sont additionnés et uniquement un impôt sera payé par la famille.
Quand vous êtes majeurs, vous avez une liberté de choix, vous pouvez décider de payer vos impôts seuls ou avec vos parents quand vous êtes encore étudiants.
Il ne faut pas avoir d'idées reçues, le rattachement n'est pas lié au fait qu'Auguste vive chez ses parents ou seul.

Auguste peut très bien vivre avec ses parents et ne plus être rattaché à leur foyer fiscal et à l'opposé être rattaché au foyer fiscal de ses parents et vivre dans un studio près de Dauphine.

Si Auguste a des revenus (car il est amené comme nous tous à faire des petits jobs étudiants) et qu'il est rattaché au foyer fiscal de ses parents alors ses revenus seront intégrés aux revenus globaux imposables des parents à partir d'un certain moment, bien entendu un ou deux cours de maths au petit voisin de l'étage d'en dessous ne sera pas suffisant ! Il faut gagner au moins 3 SMIC par an !

INTERET À ETRE RATTACHE :

En sachant cela pourquoi les parents d'Auguste voudraient le garder rattaché à leur foyer fiscal ?

Explication par rapport aux nombres de parts.

Il faut savoir que l'état favorise la famille. Les parents d'Auguste ne payeraient pas autant d'impôt s'ils avaient eu deux enfants de plus.
En clair plus on a d'enfants, moins on paye d'impôt à même salaire.

Vous comprenez bien que lorsqu'on a quatre enfants on a beaucoup plus de frais que si on en avait deux. Pensez rien qu'aux sorties, aux vêtements ou encore aux frais de scolarité.

Mais en fait le quotient familial vient de tomber à 1500 euros par demi part c'est à dire par enfant pour CETTE ANNEE… Il y a donc un plafonnement du quotient familial Donc ce n'est pas forcément intéressant ! IL faut donc maintenant se méfier car la limitation du quotient familial relativise l'intérêt à être rattaché.

INTERETS A NE PAS ETRE RATTACHES :

Donc là vous vous dites tous qu'il vaut peut être mieux de pas être rattaché à ses parents…surtout depuis le plafonnement du quotient familial.

Mais en fait il existe certains mécanismes qui font qu'il est peut être plus avantageux pour Auguste de déclarer ses impôts seul car les parents sont très imposés et qu'en plus être rattaché n'est plus un avantage en soi :

Pourquoi très imposé ? En fait : dès 26 000 euros on est à 30 % d'imposition ! Imaginez-vous !

Alors que les faibles revenus sont très faiblement imposés :

Auguste jusqu'à 6000 ne paie rien et jusqu'à 12 000 n'est qu'à 5%.

QUE FAIRE ALORS ? Faire en sorte que les revenus qui étaient très imposés chez les parents soient imposés faiblement chez Auguste.

S’il vit seul, ses parents lui verseront une pension. Il pourra alors être imposé sur cette pension.

Mais de leur coté, ses parents pourront déduire de leur base imposable cette pension (déduction autour de 5600 euros).

Cela n’est qu’un exemple et il existe encore pleins de mécanismes.

Tout le sujet de notre conférence est de savoir s’il est mieux pour Auguste de payer ses impôts tout seul comme un grand ou si c’est mieux que ses parents continuent de s’en charger ?

Et pour vous ce qui est important est que vous fassiez un audit des biens de vos parents, en fait : un inventaire, une analyse de leur situation personnelle et de la vôtre (est ce que vous avez un job étudiant ? un stage à venir ?) et c’est à partir de cela que vous pourrez voir si vous devez faire les mêmes choix qu’Auguste.

Etape 1 :
Les Revenus du Travail

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Une chose est claire, jamais Auguste ne pourrait percevoir directement les revenus du travail de ses parents.. Ce serait une fraude.

En revanche, Auguste peut convaincre ses parents **de lui consentir des donations**, pour lui donner une partie de l'argent qu'ils ont gagné par leur travail.

Comment convaincre vos parents de vous donner de l'argent et de vous en donner maintenant ?
En leur expliquant que transmettre dès aujourd'hui une partie de leur patrimoine à leurs enfants c'est une **bonne action pour eux mêmes**. Pourquoi ? pcq cela **évitera qu'une bonne partie de leur patrimoine parte en impôts au moment de leur succession.**

POURQUOI TRANSMETTRE SON PATRIMOINE ?

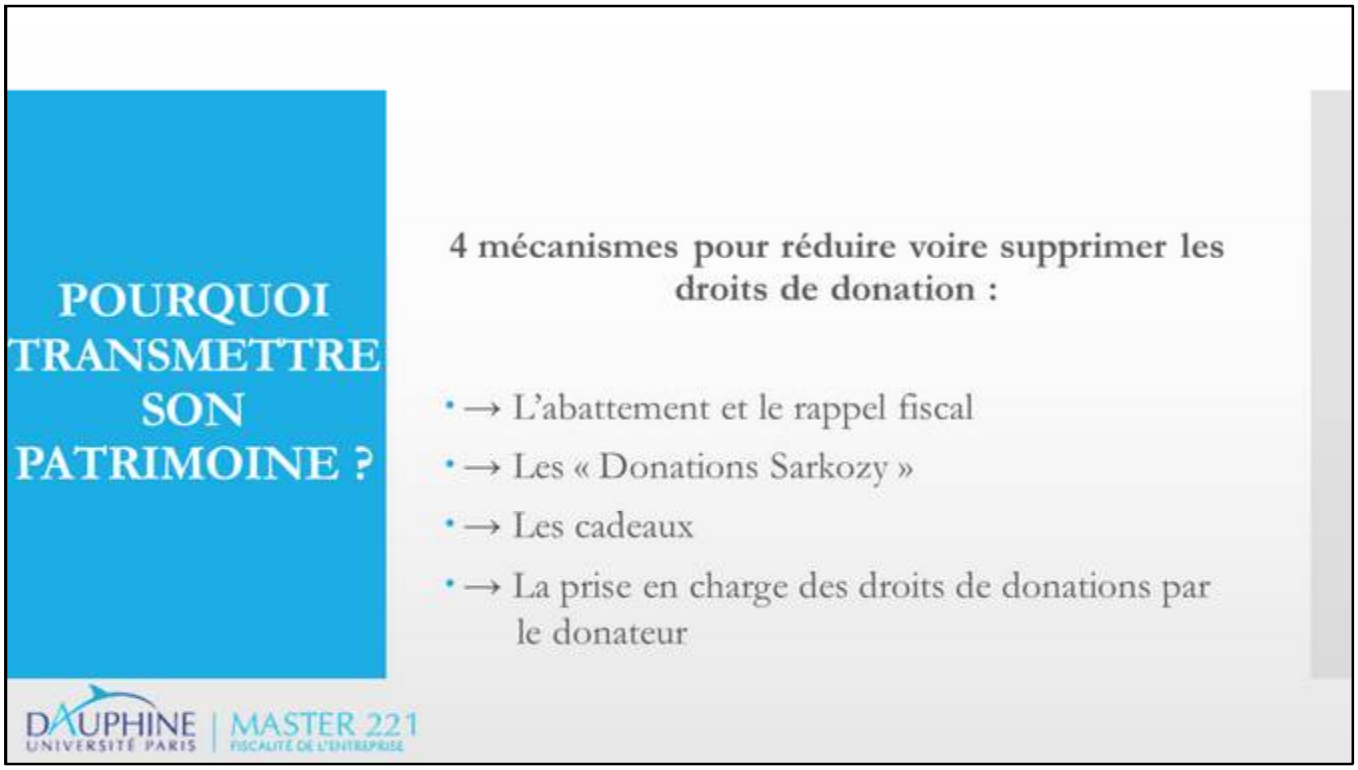
Montant taxable après abattement (chiffres arrondis)	Taux par tranche de part taxable
Moins de 8 000 €	5%
Entre 8 000 et 12 000 €	10%
Entre 12 000 et 16 000 €	15%
Entre 16 000 et 550 000 €	20%
Entre 550 000 et 900 000 €	30%
Entre 900 000 et 1 800 000 €	40%
Au-delà de 1 800 000 €	45%

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Or il faut bien comprendre que ce patrimoine, puisqu'il est issu des revenus du travail de vos parents, a déjà été imposé. Donc au jour de la succession, il est imposé pour la deuxième fois.

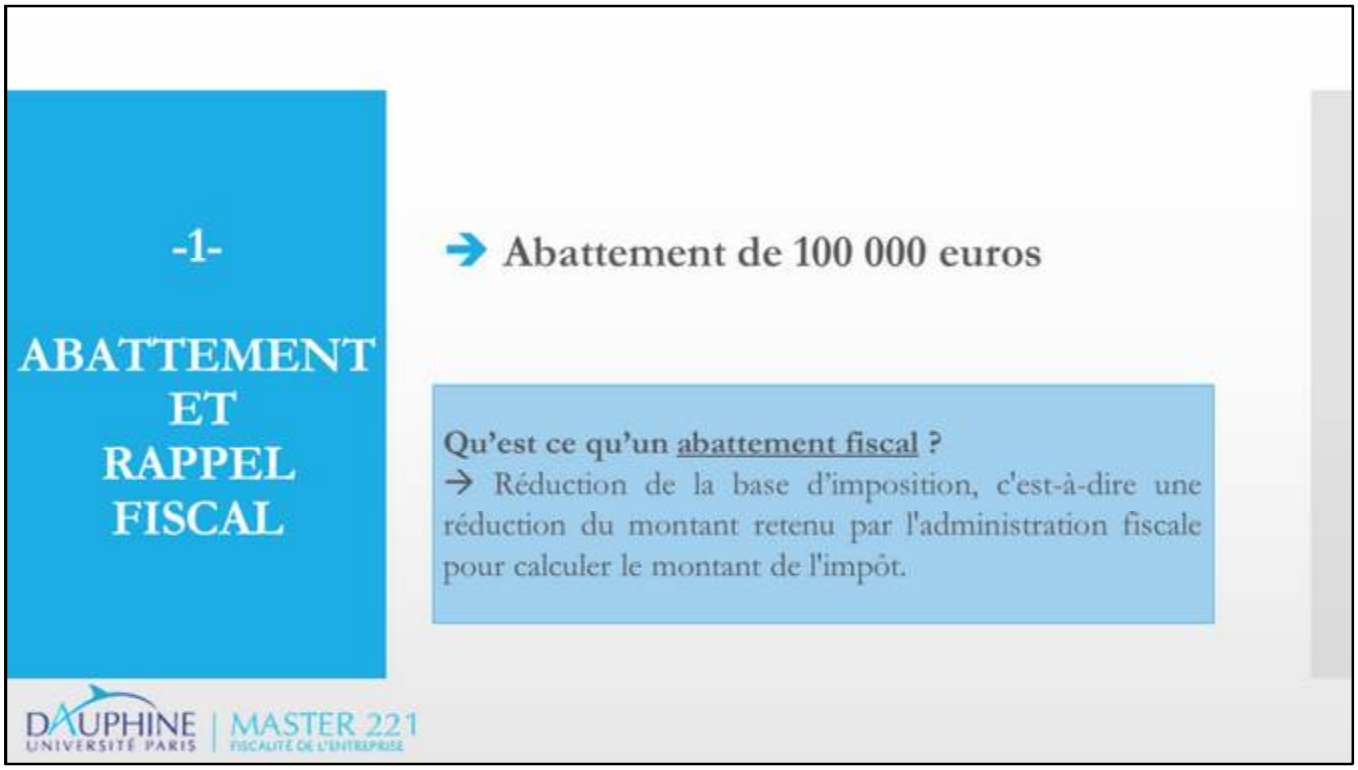
De plus, les droits de succession sont assez élevés.
Ils sont calculés selon un barème progressif. Le taux d'imposition va de 5% à 45% du patrimoine transmis. Et attention à l'encadré rouge : dès 16 000 euros (de patrimoine transmis) : le taux est déjà de 20% !

Donc l'idée est simple : au décès de vos parents, vous devrez payer des droits de succession importants sur le patrimoine que vous recevrez.
Si vos parents vous transmettent de l'argent aujourd'hui, c'est autant d'argent qui ne sera pas imposé au moment de leur succession.



Cela dit, quand on reçoit une donation, il faut aussi payer des impôts, les droits de donation. Mais justement il existe des mécanismes fiscaux avantageux qui permettent de faire de substantielles économies sur les droits de donation.

Nous allons vous présenter 4 mécanismes qui sont listés sur cette slide.



Premièrement, il existe un **abattement de 100 000 euros** sur les donations de parents à enfants, portant sur des biens ou des sommes d'argent.
Chaque parent peut ainsi donner jusqu'à 100 000 € par enfant sans qu'il n'y ait aucun droit de donation à payer.

Un couple peut donc transmettre à chacun de ses enfants 200 000 €.

EXEMPLE

En novembre 2013, la mère d'Auguste lui fait une donation d'un montant de 150 000 euros

--- dans un premier temps, on applique l'abattement de 100 000 euros

Il reste donc un montant de 50 000 euros

--- dans un deuxième temps, ces 50 000 euros vont être soumis à un barème progressif

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

BARÈME

Montant taxable après abattement (chiffres arrondis)	Taux par tranche de part taxable
Moins de 8 000 €	5%
Entre 8 000 et 12 000 €	10%
Entre 12 000 et 16 000 €	15%
Entre 16 000 et 550 000 €	20%
Entre 550 000 et 900 000 €	30%
Entre 900 000 et 1 800 000 €	40%
Au-delà de 1 800 000 €	45%

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

→ barème progressif pour les donations de parents à enfants.

EXEMPLE

- On obtient un impôt de :

  8 194 euros

- Or s'il n'y avait pas d'abattement, on obtiendrait un impôt de :

  28 194 euros

- Avantage de l'abattement = **économie d'impôts de 20 000 euros**

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Que se passe-t-il si les parents d'Auguste ne veulent pas lui faire une donation de 100 000 euros en une fois mais en plusieurs fois ? est ce qu'ils vont pouvoir utiliser l'abattement en plusieurs fois ?

La réponse est OUI.
Si l'abattement n'a pas été utilisé en totalité, vous pouvez utiliser le solde d'abattement encore disponible.

Une fois que l'on a utilisé entièrement l'abattement de 100 000 euros, est ce que c'est fini ?

La réponse est NON.
En effet, tous les 15 ans, on remet les compteurs à zéro. cad que l'abattement de 100 000 euros redevient disponible tous les 15 ans. ➔ C'est le mécanisme du **rappel fiscal.**

Vous comprenez maintenant tout l'intérêt pour vos parents de commencer à vous transmettre leur patrimoine le plus tôt possible !

Sachez que ces donations sont tout de même plus couteuses qu'elles ne l'étaient l'année dernière.

En effet, la loi du 16 août 2012 a repris deux engagements de campagne de François Hollande :
- La réduction de l'abattement de 159 325 euros à 100 000 euros
- et l'allongement de 10 à 15 ans du délai de rappel fiscal

Vous avez donc bien compris que le but du jeu est de donner le plus, le plus rapidement possible (dans les limites de ce qui précède) afin de transmettre son patrimoine en payant le moins d'impôt possible.

Bonne nouvelle pour Auguste, en plus de pouvoir recevoir 100 000 € en biens ou en argent en franchise d'impôt tous les 15 ans, il peut également recevoir jusqu'à 31 865 € en argent tous les 15 ans également en franchise d'impôt ! Exonération cumulable avec l'abattement de 100 000€.

Il s'agit de donations dites « donations Sarkozy ». Ce type de donation ne concerne que les sommes d'argent, le donateur (celui qui donne vous avez sûrement compris) doit être âgé de moins de 80 ans et le bénéficiaire doit être majeur ou mineur émancipé (il s'agit d'un mineur qui a obtenu pratiquement les mêmes prérogatives qu'un majeur).

Cette donation peut être faite à Auguste par ses parents, par ses grands-parents ou par ses oncles et tantes à condition qu'ils n'aient pas d'enfant eux même.

Donc par exemple, si la Tata qui n'a jamais eu d'enfants décide de donner de

l’argent à Auguste elle pourra lui donner jusqu’à 31 865 € net d’impôt tous les 15 ans au plus grand bonheur d’Auguste! En revanche la petite sœur d’Auguste qui est encore mineure ne pourra pas bénéficier d’un tel avantage.

Nous ne savons pas si ce type de donation va faire long feu sous le « règne » Hollande alors petit conseil, courez vite expliquer à vos parents, grands parents oncles ou tantes les bienfaits de cette donation !

Mais attention, pour être considéré comme un présent d'usage et non comme une donation soumise à imposition, il faut :

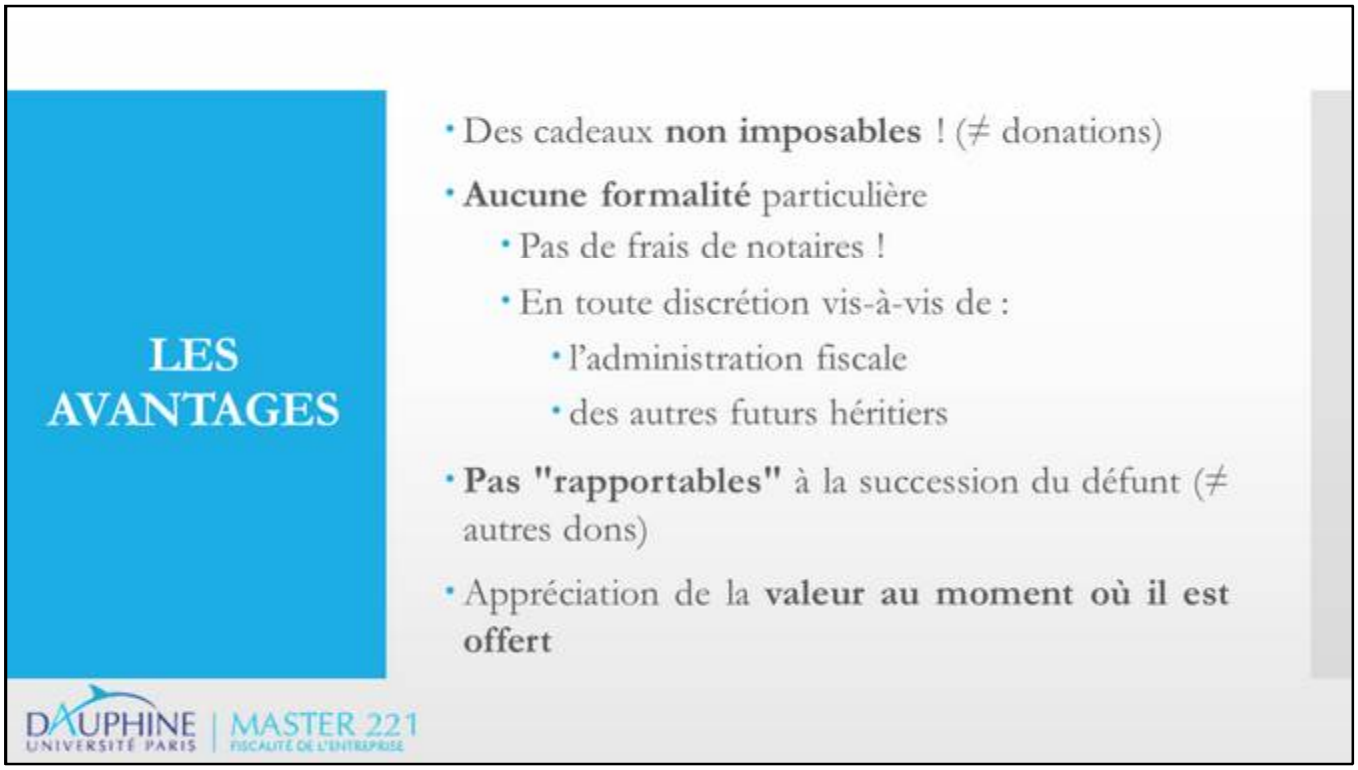
1) Un cadeau à l'occasion d'un évènement particulier

En effet, si un cadeau important est fait en dehors de tout évènement particulier, il n'entre plus dans cette catégorie et risque alors d'être requalifié en donation ! Par exemple, une somme de plus de 20.000 € qu'Auguste recevrait de son père pour financer son mariage qui n'aura jamais lieu n'est donc pas retenue comme un cadeau mais une donation. En revanche, si notre beau Auguste venait à rompre ses fiançailles, les cadeaux et présents d'usage faits pour l'occasion peuvent être conservés, mais pas les bijoux de famille !

2) Un cadeau en rapport avec la fortune du donateur

Il n'y a pas de seuil à partir duquel un cadeau devient taxable. Ce qui compte, c'est que le cadeau soit en rapport avec "la fortune" du donateur. Un cadeau d'une valeur importante peut donc être considéré comme un présent d'usage et non comme une donation dès lors que le patrimoine du donateur est important. En revanche, le même cadeau fait par une personne aux revenus modestes n'est pas considéré comme un présent d'usage.

Malgré tout : LIMITE 2,5% du revenu annuel du donateur

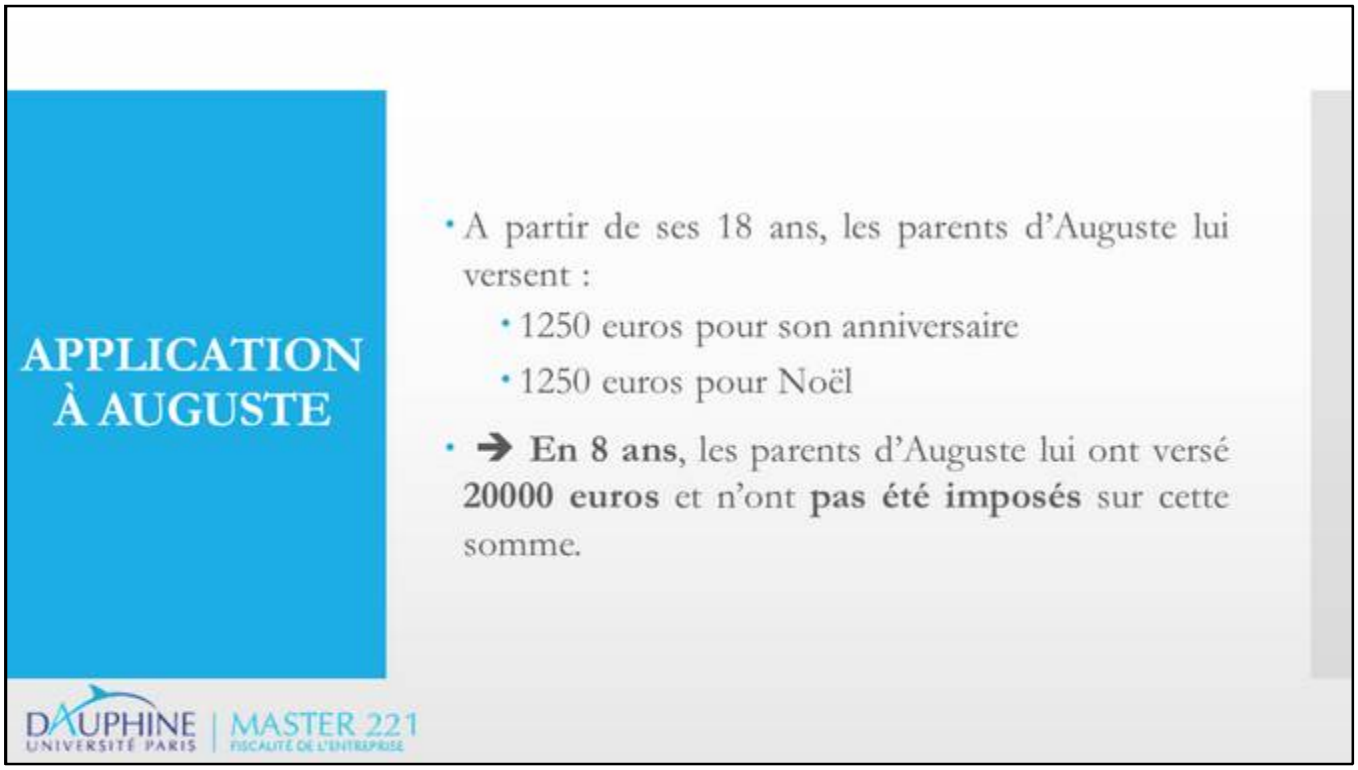


<u>Les avantages</u>

Contrairement aux donations, ces cadeaux ne sont pas imposables !
De plus, aucune formalité particulière ne doit être accomplie, donc pas de frais de notaires ! Le présent d'usage peut donc se faire en toute discrétion aussi bien vis-à-vis de l'administration fiscale que des autres futurs héritiers.
Autre avantage : on ne tient pas compte au moment du règlement de la succession des présents d'usage qu'avait faits le défunt. Ils ne sont pas "rapportables" à la succession, contrairement aux autres dons.

<u>Appréciation de la valeur du présent au moment où il est offert</u>

La valeur d'un présent peut évoluer fortement au cours du temps. Par exemple, des lingots d'or ou encore un tableau peuvent prendre beaucoup de valeur au fil des années.
Cependant, c'est à l'époque où a été fait le cadeau qu'on retient sa valeur, même si celle-ci est susceptible d'évoluer considérablement au cours du temps.
Ainsi, imaginons que la mère d'Auguste décide d'offrir à celui-ci, pour Noël, une aquarelle d'un futur Picasso et donc de faible valeur. C'est donc cette faible valeur qui sera retenue et non sa valeur 10 ans après même si celle-ci a été multipliée par 100.



Si vous avez bien compris le fonctionnement des présents d'usage, vous avez très certainement réalisé à quel point cela peut être avantageux.

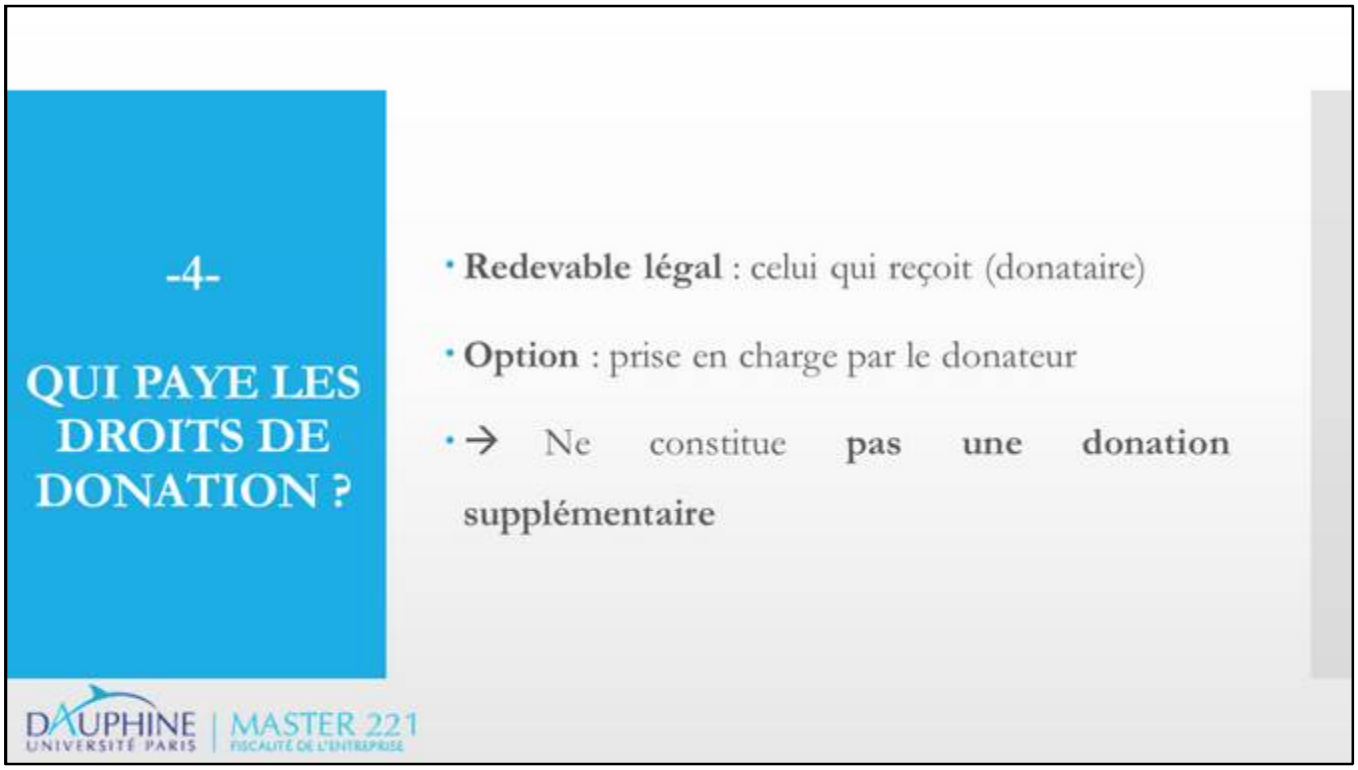
Imaginons par exemple que les parents d'Auguste veulent l'aider à financer son appartement lorsque celui-ci aura achevé ses brillantes études à Dauphine. Ses parents souhaitent l'aider à hauteur de 20 000 euros. S'ils lui donnent 20 000 euros directement, cela sera considéré comme une donation et donc imposé. Ce n'est donc pas la meilleure solution.

La meilleure solution tient alors aux présents d'usage. Si les parents anticipent un peu ce financement, ils pourront donner 20000 euros à Auguste sans être imposé dessus. Pour 100 K revenu : 2500/an avec 2,5%

En effet, s'ils décident à partir des 18 ans d'Auguste de lui donner :
- 1250 euros pour son anniversaire
- 1250 euros pour Noël

A 26 ans, Auguste disposera de 20 000 euros pour financer son appartement. Ses parents ne seront pas imposés dessus puisque les sommes ont été versées pour

des évènements spécifiques et ne sont pas exagérées par rapport à leur patrimoine



Lorsque le donateur prend en charge les droits de donation, il n'y a pas lieu de considérer cela comme une donation indirecte.

QU'EST-CE QUE ÇA CHANGE ?	Donation parents à Auguste : 100 000 € (Abattement de 100 000 € déjà utilisé)	
	Si Auguste paye les droits	Si les Parents payent les droits
	Imposition de la donation : 30 %	Imposition de la donation : 30 %
	Auguste paye 30 000 € d'impôt	Les parents payent 30 000 € d'impôt
	Il ne lui restera que **70 000 €**	Auguste percevra **100 000 €**
	Donation minorée par impôt	**→ 30 000 € en franchise d'impôt**

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Par exemple, si les parents d'Auguste souhaitent lui donner 100 000 euros et qu'ils ont déjà épuisé l'ensemble de l'exonération et qu'ils sont rendu à un taux d'imposition de 30 %, Auguste devrait payer 30 000 € de droits.

De fait, Auguste ne disposera que de 70 000 €.

L'administration fiscale autorise le donateur à prendre en charge les droits en question. Ainsi, les parents d'Auguste peuvent faire une donation à hauteur de 100 000 € et de s'acquitter des 30 000 € de droit en lieu et place d'Auguste sans que cela n'engendre une imposition supplémentaire.

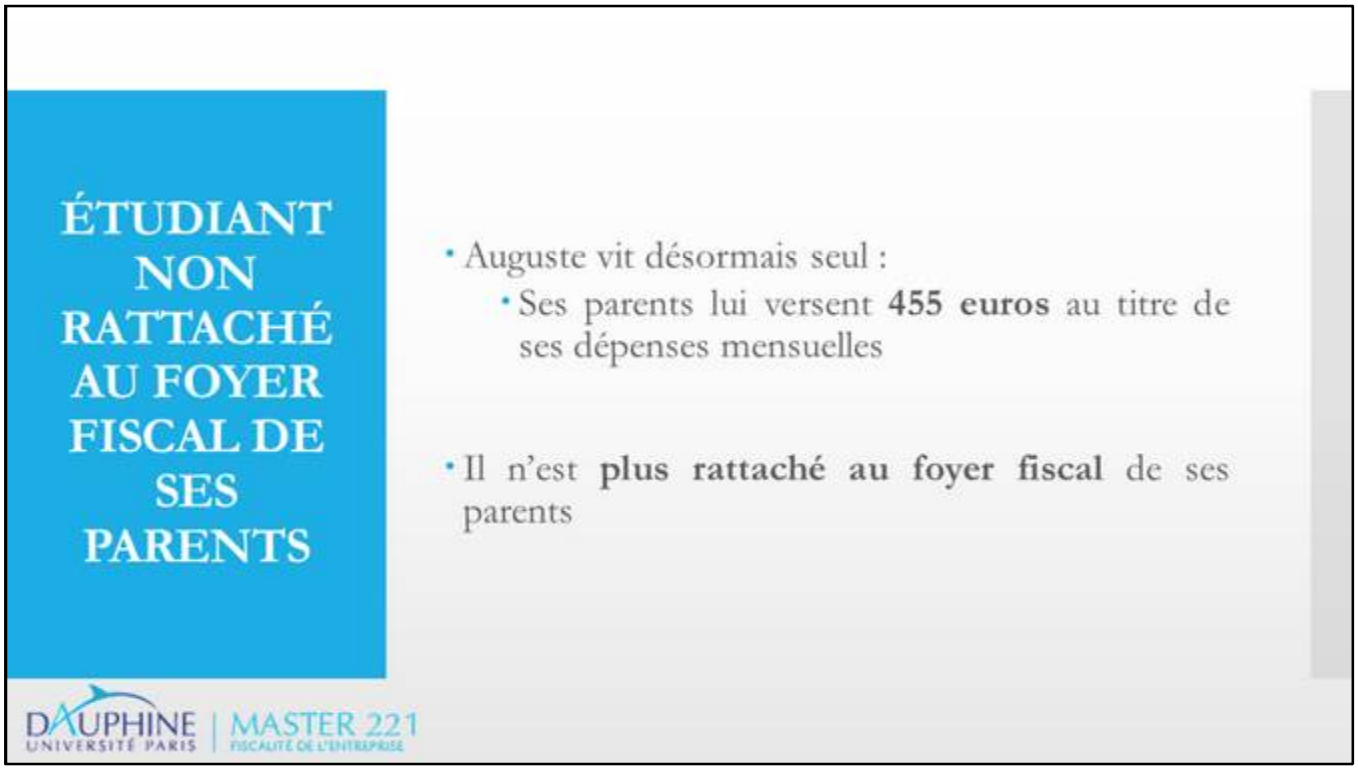
Ipso facto, les parents auront donné 130 000 € dont 30 000 € en « franchise ».

Etape 2 :
Les Revenus Fonciers

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Les parents d'Auguste possèdent un studio Avenue Victor Hugo qu'ils louent à un étudiant lambda pour un montant de 835 euros par mois. Les loyers qu'ils perçoivent à ce titre sont lourdement taxés: ils sont imposés à un **taux marginal à l'IR de 30%+ 15,5% au titre des prélèvements sociaux.**

Au final les parents d'Auguste ne perçoivent sur les 835 € de loyers mensuels versés par le locataire que 455 euros après 'impôts.

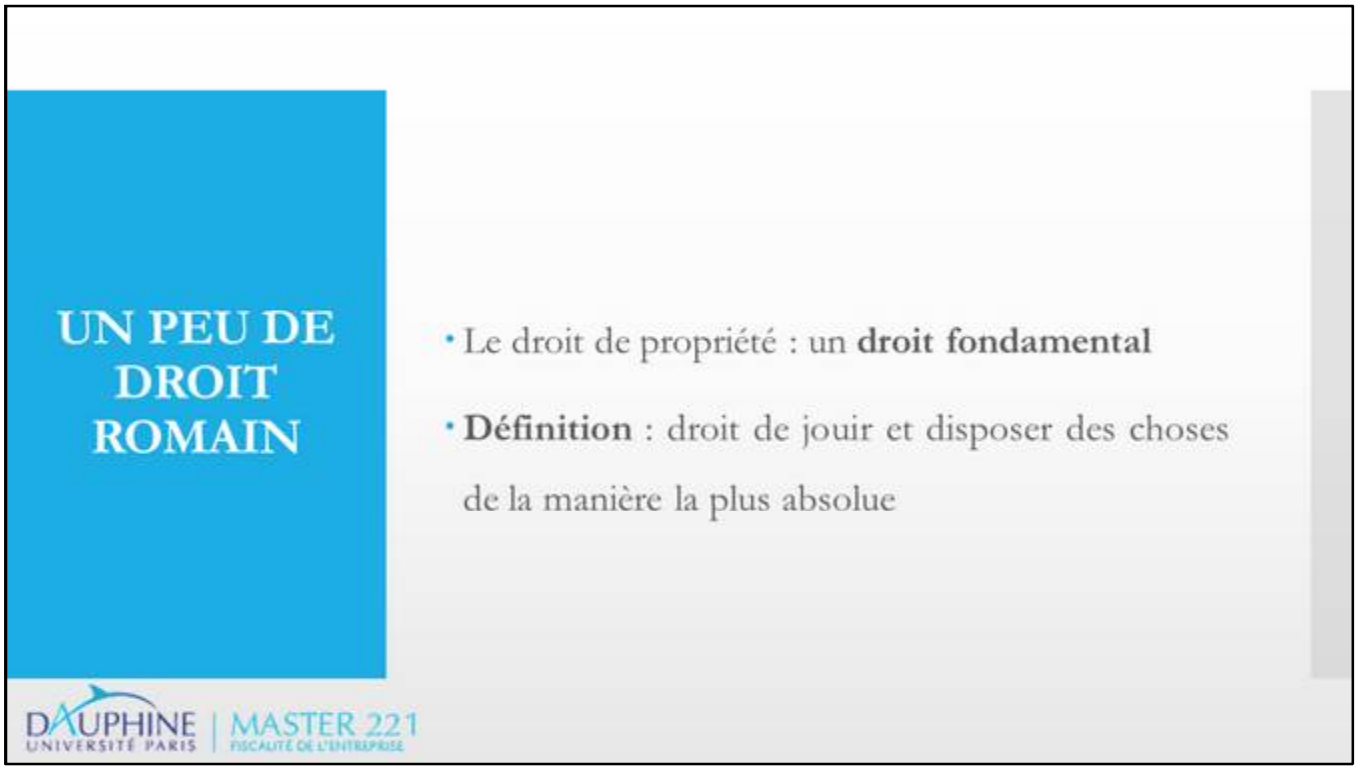


Auguste a quitté le cocon familial mais ses parents l'aide financièrement et lui versent le montant des loyers soit 455 euros au titre de ses dépenses mensuelles. Il a vraiment pris son envol puisqu'il remplit désormais sa propre déclaration fiscale, **il n'est plus rattaché au foyer fiscal de ses parents.**

Ses parents trouvent qu'Auguste leur coûte encore très cher et Auguste en a marre de leur réclamer de l'argent.

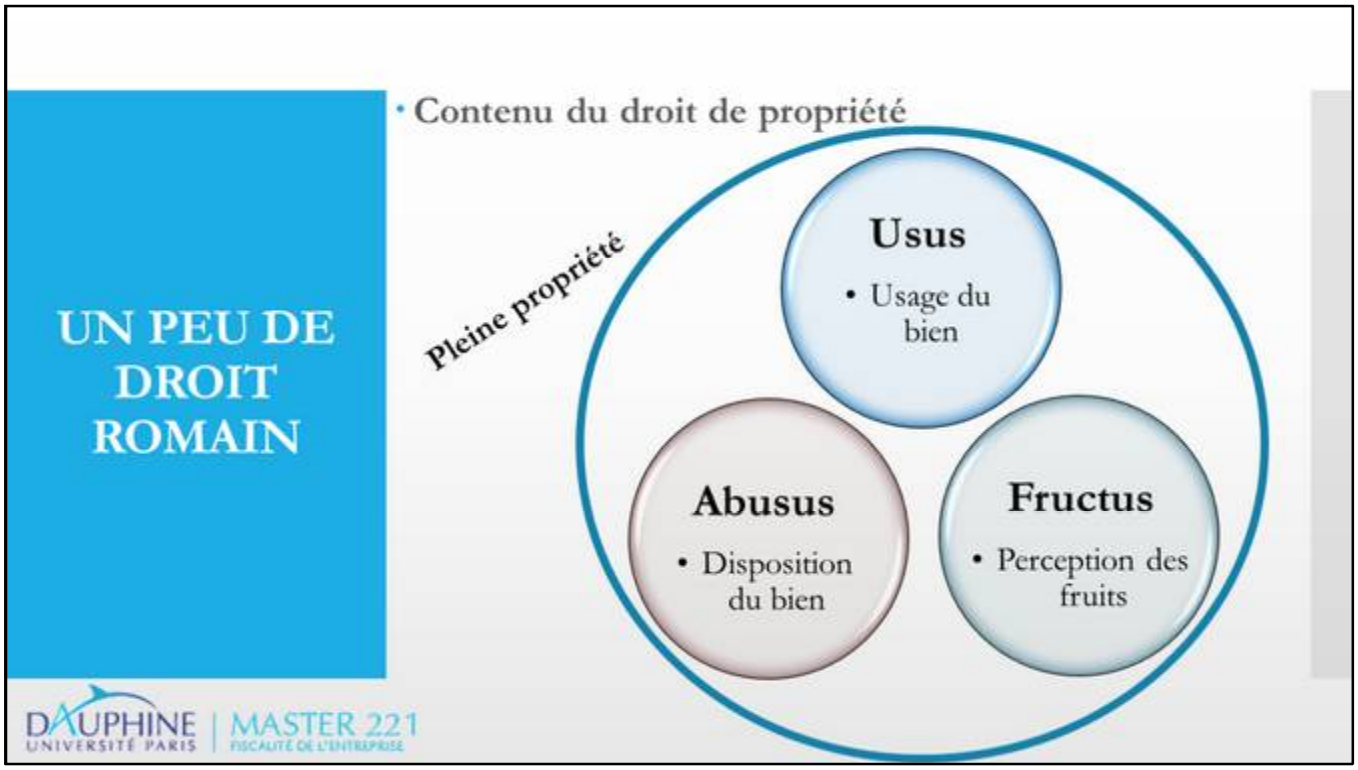
Comment voler à la rescousse d'Auguste et de ses parents ? Notre équipe de fiscalistes hors pair propose à Auguste et ses parents de **mettre en place une donation temporaire d'usufruit, pour la durée de ses études, que nous estimons à 6 ans.**

Pour bien comprendre le mécanisme de la donation temporaire d'usufruit il faut avoir quelques connaissances sur le droit de propriété et son contenu.



Le droit de propriété est **un droit fondamental**. On peut le définir comme **le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue**. En clair il permet de faire ce que l'on veut du bien dont on a la propriété.

Jusque là c'est très simple, mais le contenu du droit de propriété en lui-même amène quelques précisions.



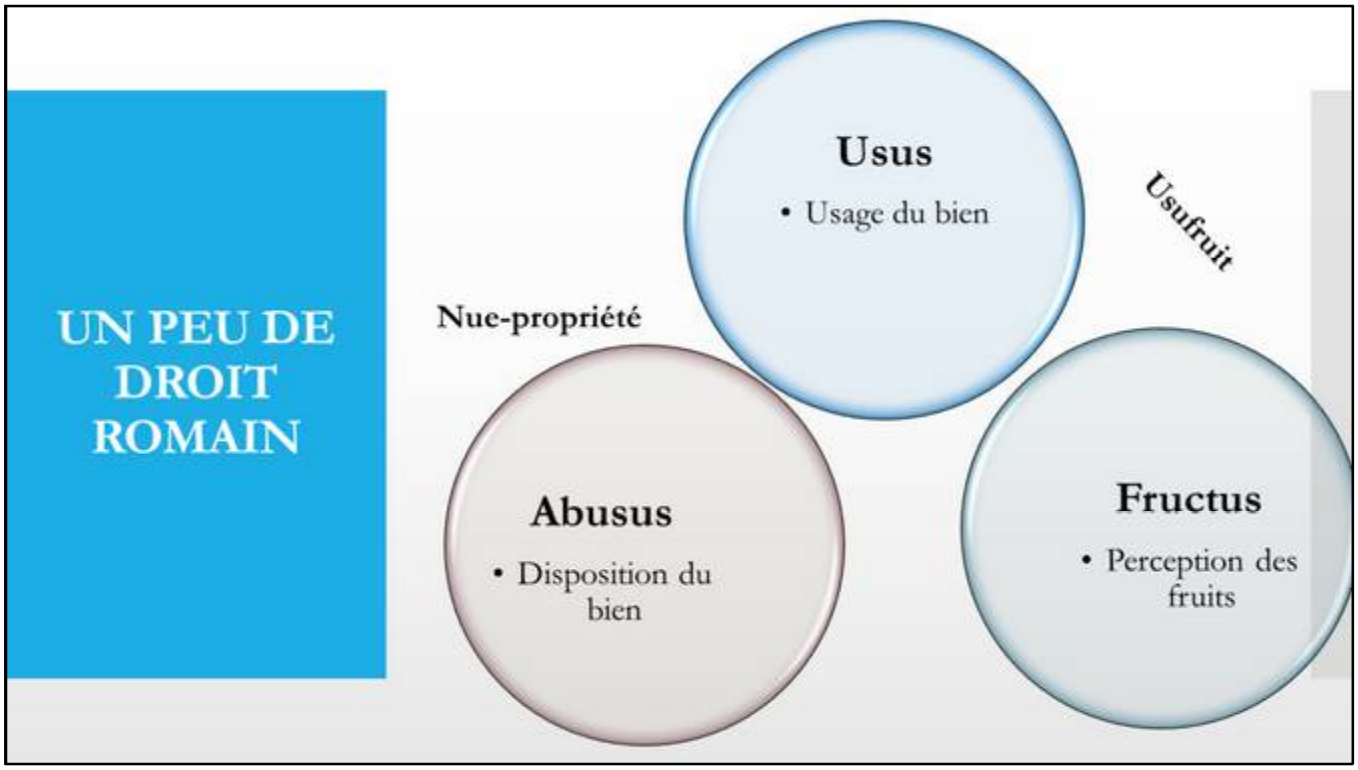
Le droit de propriété confère à son titulaire le droit d'user de la chose, d'en retirer les fruits et de disposer de la chose .Il y a donc **trois éléments constitutifs de ce droit**. Le droit romain parlait de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus*.

L'***Usus* permet de se servir de la chose, d'en faire usage**, habiter un logement par exemple.

Le ***fructus,* comme son nom l'indique, permet de retirer les fruits de la chose**, en clair de percevoir les loyers d'un appartement mis en location par exemple.

Enfin, **l'*abusus* est le droit de disposer du bien**, de le donner de le vendre.

Quand on **est plein propriétaire, on dispose de ces trois éléments constitutifs de la propriété,** il n'y a donc pas de difficulté. Mais connaître cette composition du droit de propriété c'est indispensable **puisqu'il est possible de céder une partie seulement de la propriété,** il est possible de la décortiquer.



Ainsi**, l'usufruit est justement un démembrement de propriété**. Il permet à la personne qui en bénéficie, que l'on appelle **l'usufruitier,** de **jouir d'une chose**, utiliser l'appartement qui est l'objet de l'usufruit par exemple et de **profiter des fruits de cette chose** c'est à dire de percevoir les loyers, s'il s'agit toujours d'un appartement. En somme l'usufruitier ne dispose que de deux éléments constitutifs de la propriété, comme son nom l'indique : l'*usus* et le *fructus.*

Le propriétaire du bien, que nous appelons le **nu-propriétaire,** conserve lui l'***abusus***, c'est à dire le **droit de disposer du bien, de le donner, de le vendre.**

Dans une telle hypothèse **les 3 éléments constitutifs de la propriété : *usus, abusus, fructus*, sont répartis entre deux personnes distinctes : l'usufruitier et le nu-propriétaire.**

Si nous mettons en place <u>un usufruit sur le studio de la rue Victor Hugo dont les parents d'Auguste sont propriétaire</u> :

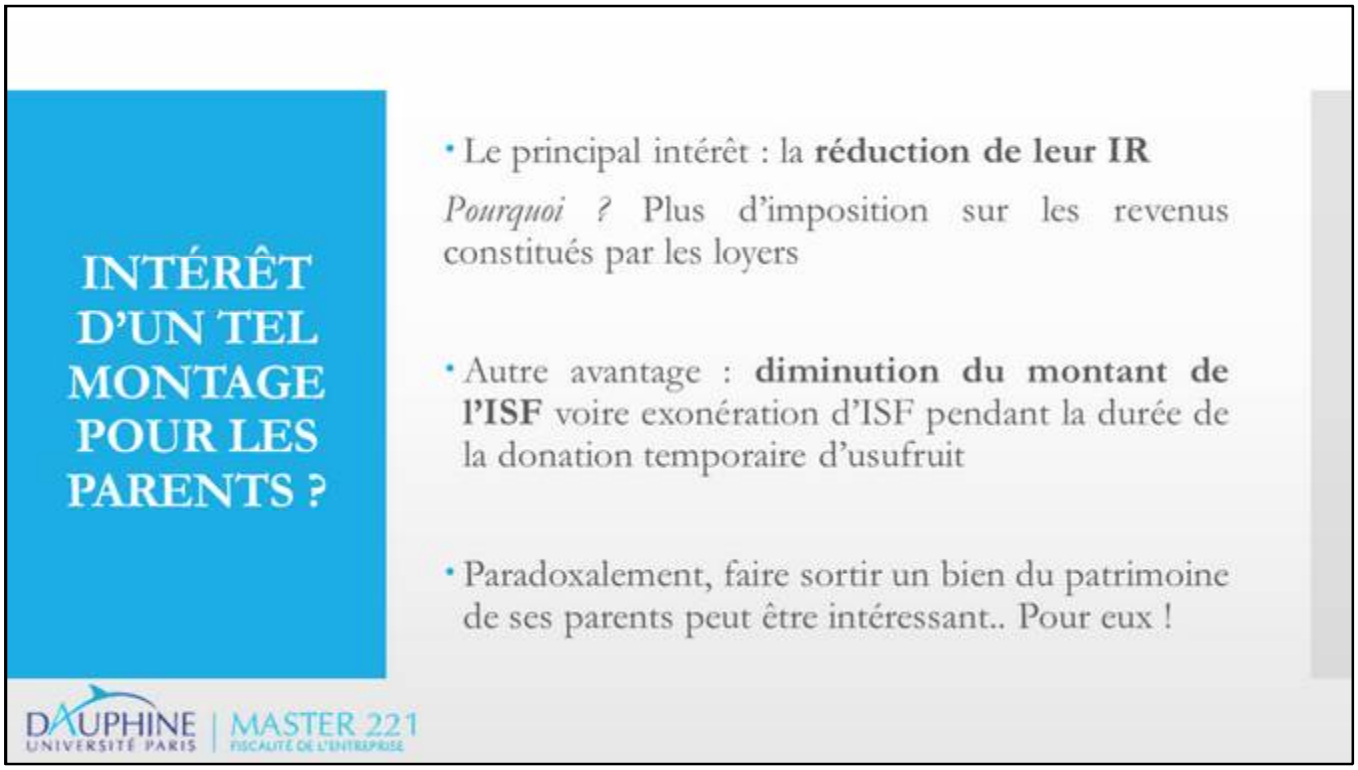
Nous pourrions donner à Auguste qui sera l'usufruitier, sans enlever directement la propriété à ses parents qui auront eux la qualité de nu-propriétaire, la possibilité d'utiliser le studio et surtout d'en **percevoir les loyers car il sera titulaire du *fructus.* Auguste ne pourra pas vendre l'appartement sans l'accord de ses parents.**

S'il perçoit directement les loyers, Auguste n'aura plus à demander directement de l'argent à ses parents tous les mois ce qui est un avantage non négligeable. Cependant, ses parents n'ont peut être pas envie que celui-ci perçoive ad vitam aeternam les loyers de l'appartement qu'ils ont eux-mêmes achetés.

C'est pourquoi nous avons proposé de mettre en place une **donation TEMPORAIRE d'usufruit**. Une donation n'est pas toujours définitive contrairement à ce que l'on peut penser. Ainsi on peut donner une partie seulement de la propriété d'un bien pour une durée limitée. La donation temporaire d'usufruit a pour effet de faire sortir seulement **temporairement** le studio de la rue Victor Hugo du patrimoine des parents pour entrer dans celui d'Auguste.

Nous pouvons mettre en place une donation temporaire d'usufruit pour 6 ans, le temps qu'Auguste soit indépendant financièrement. Du coup, Auguste l'usufruitier, percevra les loyers du studio pendant 6 ans et **au terme de cette période ses parents redeviendront plein propriétaire, ils disposeront seuls des trois éléments constitutifs de la propriété.**

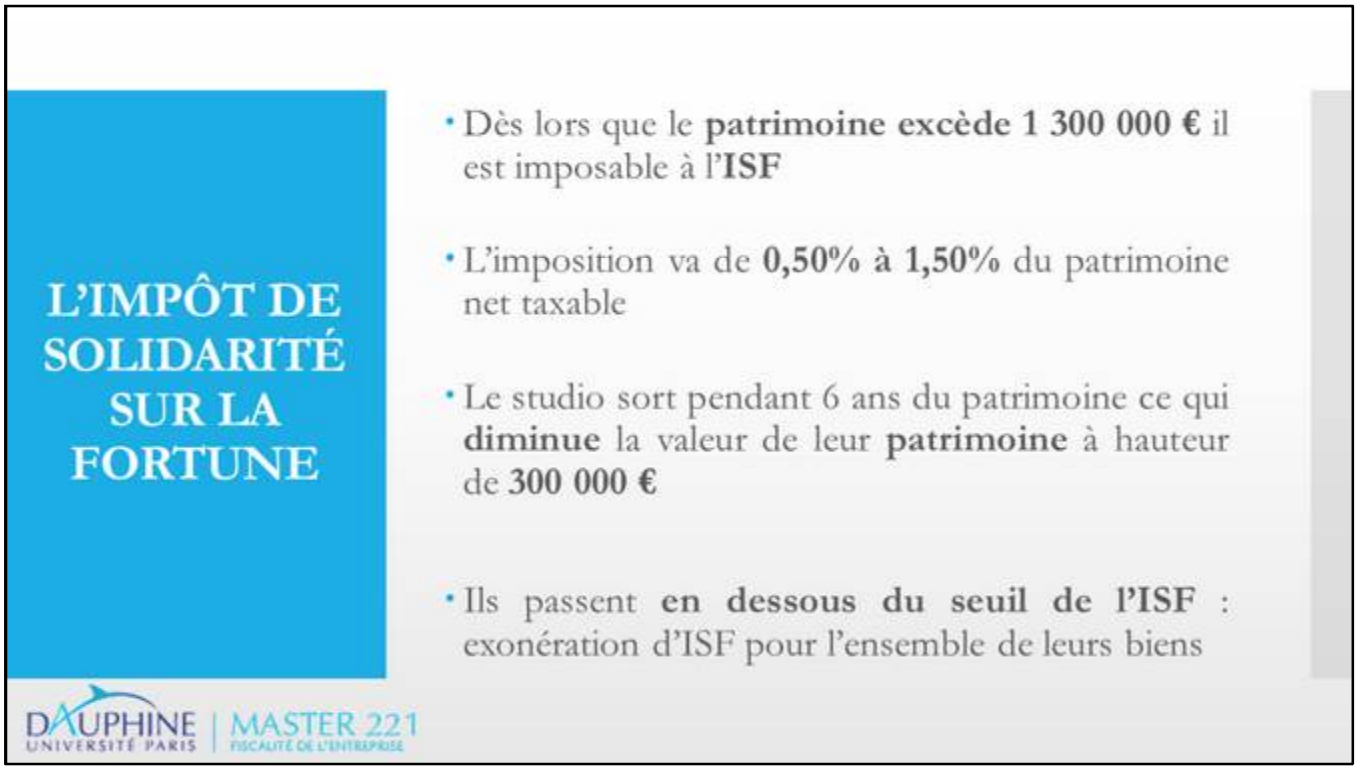
On a vu déjà un intérêt pour Auguste intérêt de mettre en place ce schéma : il n'aura plus à quémander d'argent à ses parents. Mais ce n'est pas cela qui décider ses parents à mettre en place un tel montage. Quel est donc l'intérêt pour eux?



L'intérêt principal c'est qu'**ils vont payer moins d'impôt sur le revenu** et ca c'est un argument de taille surtout en ce moment. Pourquoi ? Parce qu'**ils ne seront plus imposés sur les loyers du studio.** En effet c'est Auguste qui perçoit dorénavant les loyers comme il n'a pas d'autres revenus il sera très peu imposé il percevra sur les 800€ de loyers.

Autre avantage : **les parents d'Auguste vont payer moins voire plus du tout d'ISF** et dans notre hypothèse ils y étaient assujettis (ce n'est pas le cas de tout le monde évidemment).

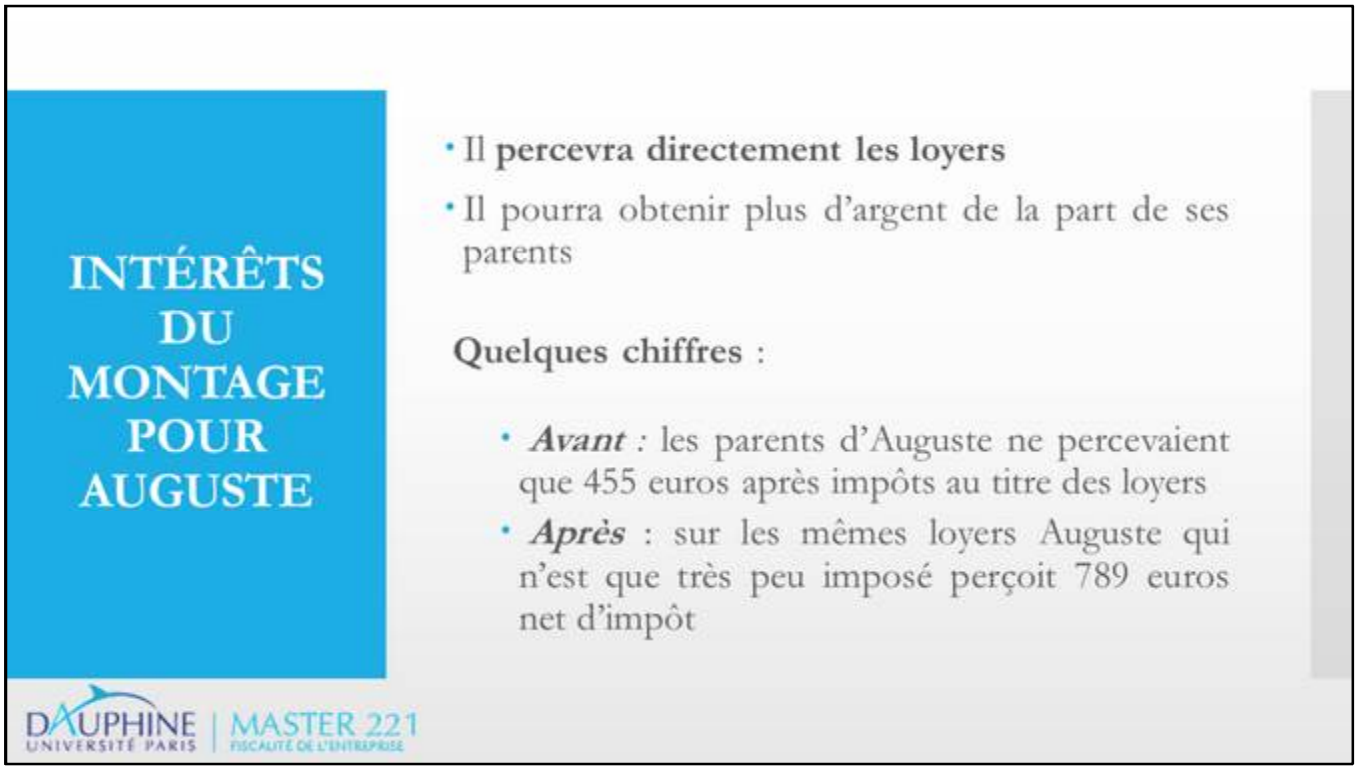
Et oui, paradoxalement faire sortir un bien du patrimoine de vos parents peut s'avérer intéressant POUR EUX !



Sont assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), les **contribuables qui ont un patrimoine d'une valeur supérieure ou égale à 1 300 000 euros.** Dès lors, **l'imposition est comprise entre à 0,5% et 1,5%.**

Ici, **le studio sort pendant 6 ans du patrimoine des parents d'Auguste ce qui diminue très nettement la valeur de leur patrimoine** : **de 300 000€ et les font passer en dessous du seuil de l'ISF** qui est de 1 300 000 euros. L'intérêt c'est que le studio ne sera plus imposé à l'ISF **mais les autres biens n'ont plus**. Dès lors que le patrimoine n'a plus une valeur de 1 300 000 euros, il n'y a plus du tout d'ISF, l'économie est donc substantielle.

Il y a un autre argument en faveur d'un tel montage, mais je l'ai déjà évoqué, c'est le fait que 6 ans plus tard, les parents d'Auguste récupèrent l'entière propriété du studio, ils ne se séparent pas à vie de leur bien.



Pour Auguste qui percevra directement les loyers on l'a vu, il n'aura plus à réclamer d'argent à ses parents mais ce n'est pas tout :

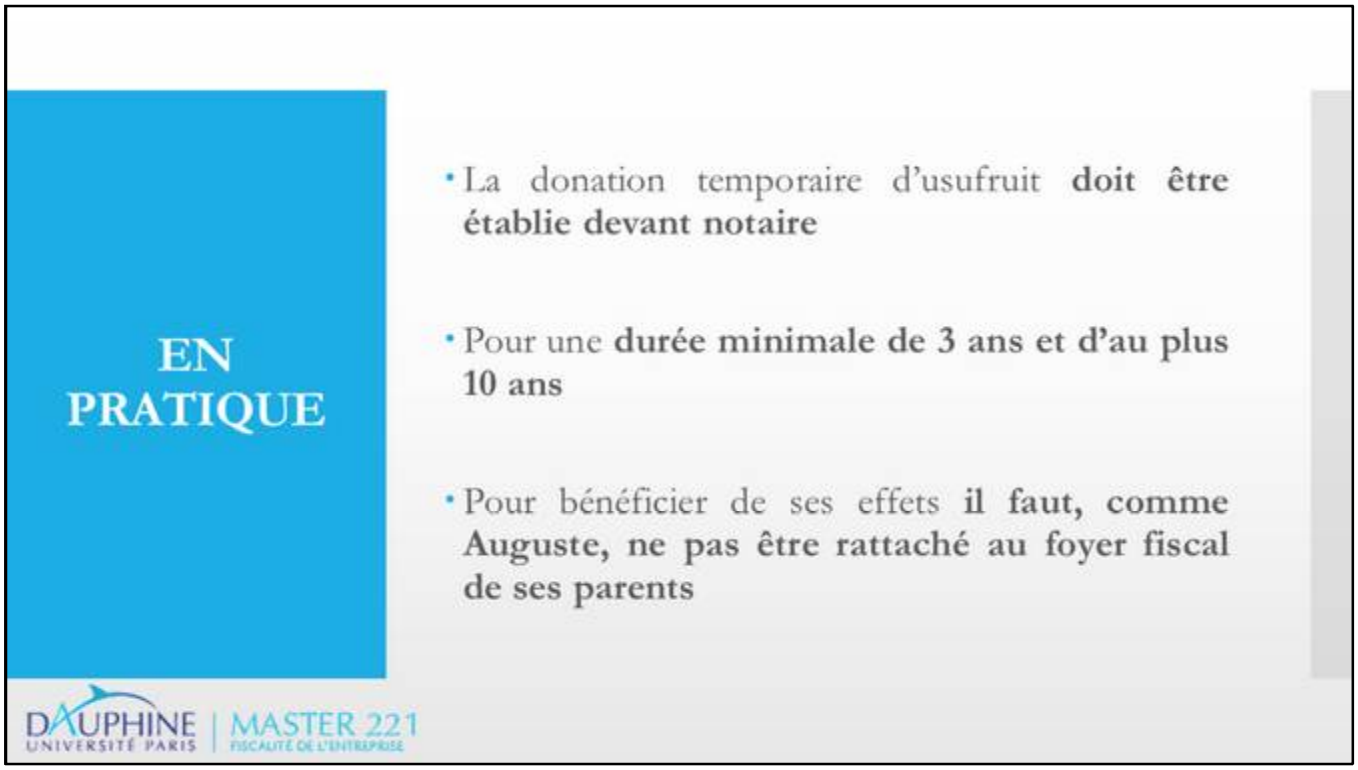
Auguste pourra obtenir plus d'argent de la part de ses parents. En effet ceux-ci lui versaient à l'origine le montant des loyers qu'ils percevaient de la location du studio, ce qui revenait seulement à 455 euros après impôts. Désormais, Auguste qui perçoit directement les loyers et paye très peu d'impôt sur le revenu car il ne gagne pas vraiment sa vie percevra **789 euros directement dans ses poches.**

<u>EN BREF:</u>

Avant la donation temporaire d'usufruit: les parents d'Auguste ne percevaient que 455 euros après impôts au titre des loyers.

Après la donation temporaire d'usufruit: sur les mêmes loyers Auguste qui n'est que très peu imposé perçoit 789 euros nets d'impôts.

La différence pourra revenir à Auguste, augmentant son pouvoir d'achat!

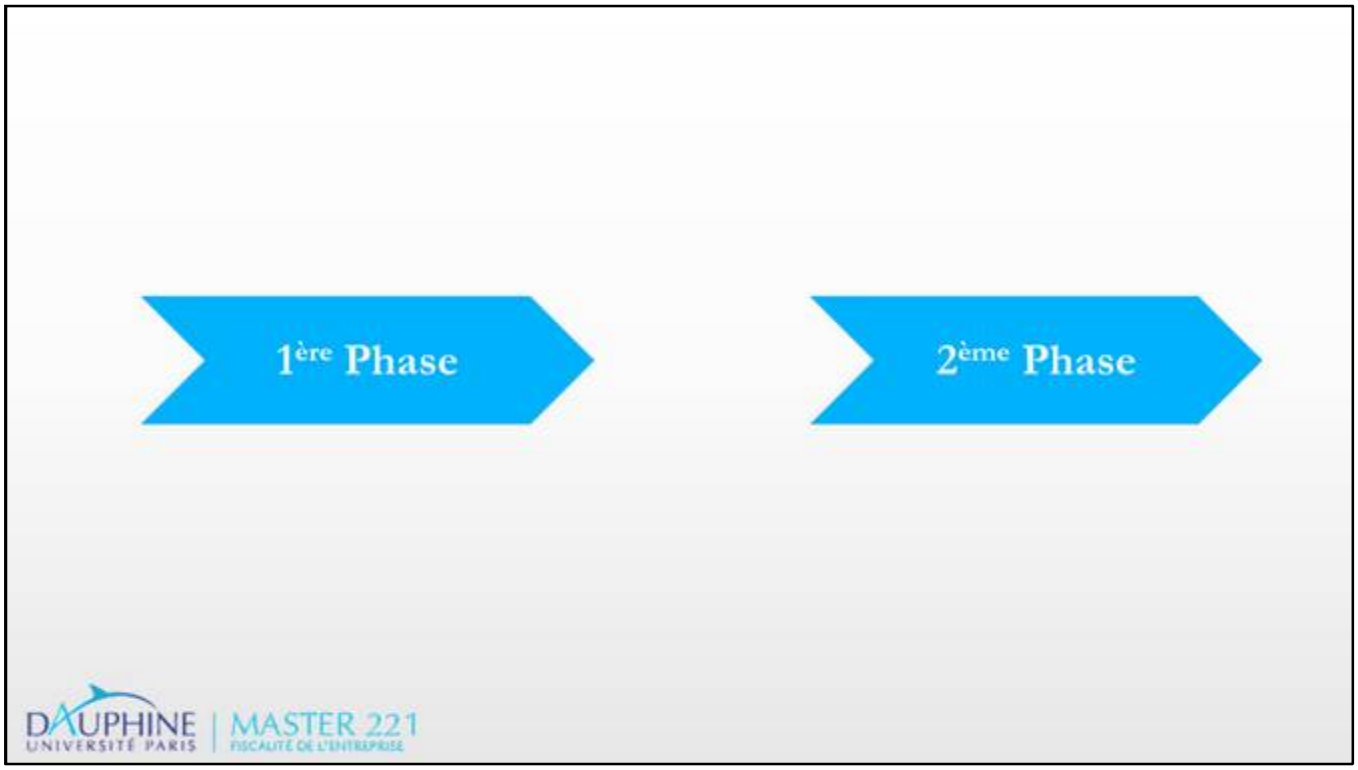


Si vous souhaitez mettre en place une donation temporaire d'usufruit vous devez savoir qu'elle doit être établie **devant notaire,** pour une **durée minimale de 3 ans et ne doit pas excéder 10 ans.**

Je vous rappelle que pour bénéficier de ses effets il faut comme Auguste remplir sa propre déclaration fiscale, **ne plus être rattaché au foyer fiscal des parents.**

Et Après : Que faire pour vos enfants ?

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE


1ère Phase
2ème Phase
DAUPHINE
UNIVERSITÉ PARIS
MASTER 221
FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Naissance 18 ans

1ère Phase

Acquisition de l'immeuble

Fin du remboursement du prêt

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Acquisition de l'immeuble	• Acquisition au nom de l'enfant dès sa naissance
Prêt	• Prêt de 100% de la somme souscrit par l'enfant avec la garantie des parents

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Naissance 18 ans

1ère Phase

Location de l'immeuble :

- Les loyers remboursent l'emprunt
- Revenus très faiblement imposés car déduction des intérêts d'emprunt

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Fin du remboursement du prêt

2ème Phase

- Dès sa majorité, l'enfant constitue un foyer fiscal indépendant de celui de ses parents
- Il perçoit un loyer sans charge ni impôts

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 2.2.1 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

BILAN DE L'OPÉRATION

- Les parents ont **transmis un immeuble** à leur enfant **sans avoir investi** le moindre centime ni payer le moindre impôt
- L'**étudiant est propriétaire** d'un bien immobilier qui lui rapporte suffisamment pour **financer ses études**
- L'étudiant paiera **très peu d'impôt** sur les loyers
- L'étudiant n'a **pas amputé son abattement** de 100 000 euros au titre des donations

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 2.2.1 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

Des Questions ? Réactions ?

Retrouvez nous sur

http://www.fiscalite.dauphine.fr

et sur

MERCI

DAUPHINE UNIVERSITÉ PARIS | MASTER 221 FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE

COMMENT VOUS ENRICHIR EN ENRICHISSANT VOS PARENTS ?