



Patrice Bonduelle,
Notaire

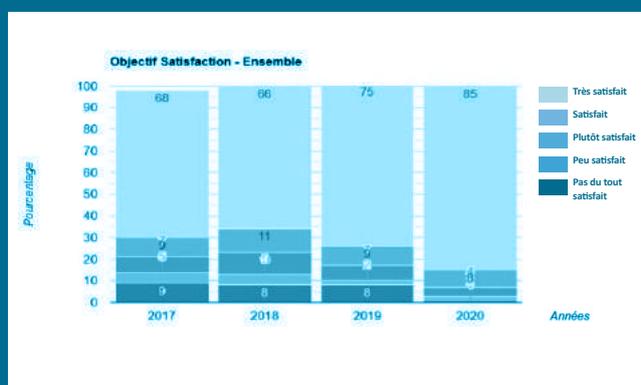
Après cette année extraordinaire, où tous, nous avons dû nous adapter à des nouvelles conditions de vie, de travail, de relations, ... au prix d'efforts personnels importants et où beaucoup ont vécu des drames éprouvants, nous sentons bien que des bouleversements se préparent encore, affectant durablement nos situations et celles des générations à venir. Parmi ceux-ci, les conséquences de l'endettement colossal de nos sociétés essoufflées qui va nécessairement amener nos gouvernants à **renforcer encore la fiscalité**. On peut s'en désoler alors que les mesures d'économie promises tardent à être mises en œuvre et que la France bat déjà à la fois les records de déficits publics et ceux de fiscalité. Paradoxe dont elle n'arrive pas à se sortir depuis des décennies.

Heureusement que nous gardons beaucoup d'autres motifs d'espérance: En particulier l'imagination, l'humour, la générosité et l'énergie de notre population qui se bat pour avancer. Et pour nous, Michelez, le grand bonheur de travailler avec une très belle équipe, motivée et pointue, qui a tenu bon en 2020 et attaque cette nouvelle période avec le souci de toujours apporter un service de premier ordre à nos clients et partenaires. Nous mesurons en permanence la satisfaction de nos clients et sommes passés de 84% à 93% de « très satisfaits » et « satisfaits » entre 2019 et 2020. Nous ne perdons pas de vue les 7% restants de marge de progression bien sûr mais il est bon aussi de partager avec vous et de saluer les efforts récompensés.

ÉDITO

Bilan de l'Indice de Satisfaction 2017/2020 :

Présentation de la synthèse des résultats des questionnaires satisfactions que nos clients sont invités à remplir en ligne lors de la clôture de leur dossier :



DANS CE NUMÉRO DE NOTRE LETTRE :

Notre équipe Famille et Patrimoine a souhaité vous présenter **les derniers régimes de faveur encore applicables en matière de transmission gratuite**. Et puisque le législateur nous fait la faveur de cette fiscalité « adaptée » (comme disent nos amis forestiers), au nom de l'intérêt général, pour orienter l'épargne des particuliers, protéger les entreprises et le monde rural, efforçons nous de l'appliquer sans tarder ... Car ce qui est pris n'est plus à prendre! La fiscalité des transmissions/successions nous paraît de celles les plus exposées à un prochain tour de vis dès cette année ou plus vraisemblablement après les échéances électorales de 2022. C'est-à-dire demain! Car elle ne subit pas réellement la compétition européenne (on délocalise plus facilement une entreprise que sa vieille maman, fort heureusement !) et ne préoccupe qu'une faible part de l'électorat...

Petits rappels opportuns que nous pourrons rapidement développer pour vous si besoin sur ces régimes de faveur :

- Le pacte « Dutreil »
- Le régime forestier et des baux ruraux
- Les Monuments Historiques
- Et l'incontournable (pour le moment !) assurance-vie

Bonne lecture !

LE PACTE DUTREIL DES ENGAGEMENTS POUR SÉCURISER L'AVENIR



François BONTE,
Notaire, Département Famille et Patrimoine

Le dispositif «Dutreil - transmission» a pour objectif de favoriser les transmissions d'entreprises par donation ou succession, dans des conditions permettant d'assurer la stabilité de l'actionariat, la pérennité de l'activité et la continuité de la direction.

L'intention sous-jacente est claire : éviter que le décès de l'entrepreneur contraigne les héritiers à vendre l'entreprise ou à la démanteler pour payer leurs droits de succession. Une exonération significative des droits de transmission sera ainsi accordée aux familles, mais sous la condition du respect de certaines conditions et engagements.

Le dispositif Dutreil est souvent présenté comme un outil incontournable à tout dirigeant d'entreprise. Cependant, son extrême complexité et l'évolution constante de ses conditions d'application est source d'insécurité juridique, ce qui oblige les dirigeants et leurs conseils à une veille permanente.

1/ LE DISPOSITIF « DUTREIL » EN BREF

Le régime Dutreil permet une exonération de droits de donation ou de succession à hauteur des trois quarts (75%) de la valeur de l'entreprise.

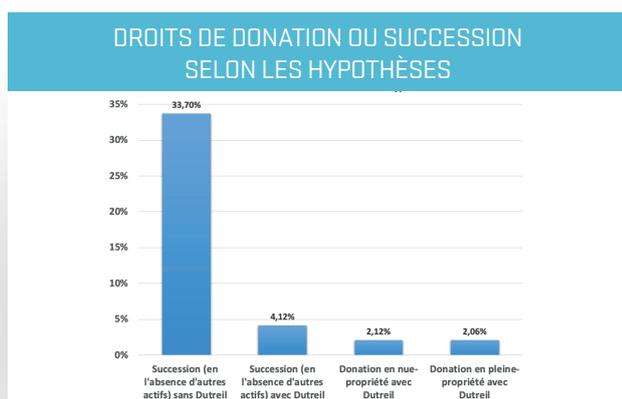
DÉTAIL DES DROITS DUS LORS DE LA TRANSMISSION D'UNE ENTREPRISE VALORISÉE À 5.000.000 € À DEUX ENFANTS.

	Succession (en l'absence d'autres actifs) si régime Dutreil non applicable	Succession (en l'absence d'autres actifs) si régime Dutreil applicable	Donation en nue-propriété sous le régime Dutreil	Donation en pleine-propriété sous le régime Dutreil
Assiette de la transmission	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €
Valorisation après déduction le cas échéant de l'usufruit réservé	5 000 000 €	5 000 000 €	3 000 000 €	5 000 000 €
Assiette par enfant	2 500 000 €	2 500 000 €	1 500 000 €	2 500 000 €
Application de l'abattement Dutreil	0 €	1 875 000 €	1 125 000 €	1 875 000 €
Assiette après déduction Dutreil	2 500 000 €	625 000 €	375 000 €	625 000 €
Abattement (en l'absence de donations antérieures)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Assiette taxable	2 400 000 €	525 000 €	275 000 €	525 000 €
Droits par enfant	842 394 €	103 194 €	53 194 €	103 194 €
Total général des droits	1 684 788 €	206 388 €	106 388 €	206 388 €
Réduction de droits	0%	0%	0%	50%
Coût de la transmission arrondi à	1 685 000 €	206 000 €	106 000 €	103 000 €
Soit en pourcentage	33,70%	4,12%	2,12%	2,06%

À cette exonération s'ajoute, par ailleurs, une réduction de droits de 50% lorsque la transmission est réalisée au moyen d'une donation de la pleine-propriété de tout ou partie des titres, réalisée avant les 70 ans du donateur.

Compte tenu de la progressivité des barèmes applicables, l'économie qui en résultera pour la famille sera souvent très significative.

Le régime Dutreil est subordonné au respect de plusieurs conditions. Une étude approfondie devra être conduite pour en apprécier la portée pour chaque entreprise ou groupe concerné, et éviter les nombreux pièges susceptibles d'en annuler totalement les bénéfices. Nous pouvons cependant synthétiser ces conditions autour des quatre piliers suivants.



1 - UNE ACTIVITE ELIGIBLE: Toutes les sociétés ne sont pas éligibles. Le régime de faveur est réservé aux transmissions directes ou indirectes de parts ou actions de sociétés exerçant une **activité «industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale»** (que l'on qualifiera de «sociétés opérationnelles») ou encore aux **«holdings animatrice de groupe»**.

Nous n'entrerons pas dans le détail des différents critères permettant d'apprécier l'éligibilité de l'activité de telle ou telle société, mais soulignerons qu'il s'agit d'un sujet central, source de nombreux contentieux avec l'administration fiscale. Plusieurs décisions de jurisprudence récentes sont heureusement venues apporter des clarifications salutaires. La question de l'éligibilité de la société est d'autant plus cruciale qu'elle devra être respectée pendant toute la durée des engagements applicables.

En présence d'un groupe de sociétés, un travail d'audit sera nécessaire, afin déterminer sur quelle société faire porter l'engagement (la holding si elle peut être qualifiée d'animatrice, telles ou telles filiales éligibles dans le cas inverse, etc...), relever les éventuels points de fragilité et, le cas échéant, mettre en place les restructurations qui seraient nécessaires, en organisant par exemple la sortie d'actifs patrimoniaux (comme de l'immobilier de rapport ou de la trésorerie).

2 - UNE PREMIERE PERIODE D'ENGAGEMENT DITE « COLLECTIVE »: D'une durée minimale de deux ans, celle-ci devra être en cours au jour où la transmission est réalisée. L'engagement collectif devait auparavant être pris par au

moins deux associés qui devaient s'interdire toute cession à des non signataires, mais il est désormais admis depuis 2019 (bien que cela ne soit pas toujours conseillé) que l'engagement soit pris unilatéralement par le redevable.

Dans le cas d'interposition de sociétés, l'engagement est souscrit par la société qui détient la participation dans la société éligible, qualifiée ci-dessus, dans la limite de deux niveaux d'interposition entre le redevable et la société Pactée. Cela complexifie un peu plus le système car :

- le bénéfice de l'exonération sera alors conditionné au fait que les participations demeurent inchangées à chaque niveau d'interposition,
- et, en cas de transmission, seule la fraction de la valeur de l'actif brut de la société interposée représentative de sa participation dans la société éligible bénéficiera de l'exonération de 75%.

L'engagement collectif doit porter sur un pourcentage des droits financiers et des droits de vote qui dépend selon que l'engagement porte sur des titres de sociétés cotées ou non cotées. Pour les sociétés non cotées, le seuil est depuis 2019 d'au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote.

Ces pourcentages doivent être respectés tout au long de la durée de l'engagement collectif de conservation des titres.

A noter: l'engagement collectif peut être «réputé acquis» (c'est-à-dire qu'il sera dispensé de procéder à sa signature préalablement à une transmission) ou encore être conclu «post mortem» dans les six mois du décès, dans certaines situations. Néanmoins ces outils «de rattrapage» entraînent certaines contraintes supplémentaires et seront parfois déconseillés

3 - DES ENGAGEMENTS INDIVIDUELS: Lors de la transmission, chacun des bénéficiaires doit à son tour s'engager à conserver les titres transmis pendant une période de quatre ans. Cette période commencera à courir à compter de l'expiration de l'engagement collectif de conservation des titres (qu'il faudra donc penser à dénoncer s'il est conclu pour une durée renouvelable) ou de la transmission lorsque l'engagement collectif de conservation est «réputé acquis».

4 - ET AU MOINS UNE FONCTION DE DIRECTION PARMILLES «PACTANTS»: L'un des signataires de l'engagement collectif, ou l'un des héritiers ou donataires devra exercer un mandat social qualifié (Gérant, Président du conseil d'administration, Directeur Général, Président du conseil de surveillance, selon les situations) au sein de la société dont les titres sont Pactés pendant toute la durée de l'engagement collectif et, pendant un délai de trois ans à compter de la transmission. Afin de couper court à toute tentative d'abus

l'administration fiscale est venue préciser que le titulaire doit consacrer à ses fonctions une activité et des diligences constatées et réelles...

À noter: Lorsque aucun des héritiers ou des donataires pressentis n'a (encore) la vocation pour assurer la poursuite de la direction de l'entreprise il sera conseillé à l'entrepreneur de faire participer à l'engagement collectif au moins un autre associé remplissant cette condition de fonction, ou susceptible de l'exercer en cas de nécessité.

2/ SAVOIR SAISIR LE BON MOMENT POUR TRANSMETTRE SOUS LE RÉGIME DUTREIL

L'exonération Dutreil est applicable à la fois aux transmissions par donation et à celles intervenant à l'occasion d'une succession. La question est donc de savoir si l'associé a intérêt à prendre les devants, en organisant une transmission de son vivant ou s'il est mieux de «laisser venir» la succession.

De manière générale, nous conseillons de privilégier les transmissions par donation, la donation-partage étant alors l'instrument privilégié. La transmission par donation permettra :

- de faire courir le plus tôt possible la durée des engagements de conservation des bénéficiaires, et donc de rendre les titres «disponibles» plus rapidement, si jamais la société devait être finalement vendue ;
- de transmettre au moment le plus approprié : celui où l'on sera certain d'être éligible, et que les engagements fiscaux pourront être facilement tenus pendant les durées requises ;
- de profiter des économies fiscales supplémentaires propres aux donations (abattement liée à la valeur d'un usufruit qui serait réservé par le donateur, ou encore réduction de droits de 50% en cas de donation en pleine-propriété avant 70 ans) ;

- de profiter parfois d'une valorisation plus faible et donc d'un coût plus réduit si la transmission porte sur une entreprise en phase de croissance, en transmettant avant que la société ne prenne trop de valeur (mais attention aux impacts sur les plus-values futures pour les bénéficiaires, en cas de cession ultérieure) ;

- de proposer au donateur de prendre tout ou partie des droits à sa charge, et ainsi réaliser un supplément de donation totalement défiscalisée ;

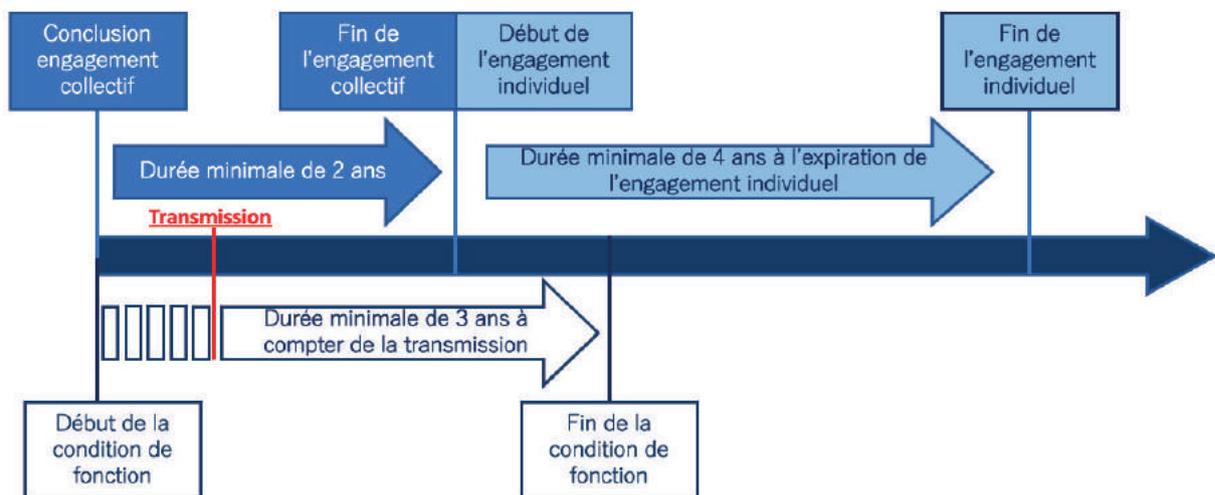
- de se prémunir contre des changements ultérieurs de la fiscalité, seule la donation permettant de prendre définitivement date, or on sait qu'en matière fiscale, il n'existe aucune garantie de pérennité de tel ou tel dispositif et qu'il n'est pas rare que les lois soient modifiées pour limiter ou encadrer un régime jugé trop généreux ...

- mais surtout de poser le cadre de la transmission et les questions de gouvernance familiale, au moyen d'un Pacte cette fois-ci « familial » et non simplement « fiscal » qui sera souvent plus aisé d'organiser du vivant, sous l'autorité de celui qui transmet ...

CONCLUSION

La complexité du régime Dutreil ne doit pas être un frein à sa mise en place et à son «activation». Il serait vraiment dommage pour l'entrepreneur qui souhaite assurer la pérennité de son entreprise et faire profiter à ses proches du fruit de son activité de passer à côté d'un tel régime, en ne prenant pas les engagements adéquats ou en omettant de veiller à leur renouvellement si nécessaire. **Mais c'est surtout à l'occasion d'une transmission par donation que le régime Dutreil trouvera tout son intérêt.** Que l'entreprise ait ou non vocation à rester durablement dans la famille, transmettre du vivant, et le plus tôt possible permettra de se libérer rapidement des contraintes des engagements fiscaux, et ainsi d'aborder sereinement l'avenir de l'entreprise.

SYNTHÈSE DES DÉLAIS APPLICABLES EN CAS D'ENGAGEMENT COLLECTIF SUIVI D'UNE TRANSMISSION





BOIS ET FORÊTS: UNE FISCALITÉ « ADAPTÉE »



Hortense OLLIVIER, Diplômée Notaire,
Départements Famille et Patrimoine

Voici le contexte: une personne ayant à sa disposition des liquidités pour 500.000€ dont elle n'aura pas d'utilité, souhaite les transmettre à ses deux enfants dans les meilleures conditions fiscales. Des donations étant déjà intervenues, l'abattement spécifique aux dons familiaux de somme d'argent (31.865 €) et l'abattement général (100.000 €) sont intégralement consommés et les tranches basses du barème (5%, 10% et 15%) sont épuisées. Cette **somme d'argent**, qu'elle soit transmise par donation ou par succession, sera donc taxée à un taux d'au moins 20%, soit **100.000€** de fiscalité versée à l'administration fiscale.

QUELLE OPTION POUR RÉALISER LA TRANSMISSION DANS DE MEILLEURS CONDITIONS FISCALES ?

Parmi les options possibles, et si par goût personnel ou tradition familiale, il est sensible à un tel projet, il peut lui être proposé d'acheter des parcelles de bois (pour cette

somme, on parle déjà d'une petite forêt...)

La transmission de ces biens, par donation ou par succession, pourra sans doute bénéficier du régime dit « Monichon⁽¹⁾ » permettant une exonération de la base taxable à hauteur des trois quarts.

La transmission ne sera donc imposée que sur un quart de la valeur de ces **bois et forêts** et les droits dus à l'administration fiscale au taux de 20% ne seraient alors que de **25.000€**.

L'économie fiscale est donc importante (ici 3/4 de 20% soit 15% de l'assiette) et augmente avec les tranches supérieures du barème (au taux le plus élevé soit 60%, elle sera

MICHELEZ NOTAIRES TRÈS PRÉSENT DANS LE MONDE DE LA FORÊT :

Notre office a développé une grande expertise en matière de transactions forestières et de conseils juridique et fiscal aux propriétaires institutionnels et particuliers. Notre équipe conseille la plupart des grands acteurs nationaux. Justine Chantier, Notaire, qui en assure la responsabilité a été mise à l'honneur par le Rapport Parlementaire « sur la forêt et la filière Bois » de la députée A.L. Cattelot remis au Premier ministre le 17 septembre dernier, qui cite son récent article de synthèse sur la fiscalité forestière.

[1] Article 793 du Code général des impôts

de 45% de la valeur transmise!). Chacun comprend donc l'intérêt de ce **scénario**. Étudions-en les conditions et les conséquences.

TOUTES LES FORÊTS PEUVENT-ELLES EN BÉNÉFICIER ?

Au moment de la transmission, la forêt doit présenter une garantie de gestion durable⁽²⁾ qui prend la forme :

- Pour les ensembles de plus de 25 hectares : d'un plan simple de gestion (PSG).
- Pour les ensembles de plus petite surface : d'une adhésion au code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ou au règlement type de gestion (RTG)

Dans les deux cas, il s'agit de respecter un programme des coupes de bois et de travaux de reconstitution après coupes, pendant 30 ans à compter de la transmission.

Le régime fiscal de faveur a été étendu aux parts de groupement forestier.

SOUS QUEL DÉLAI PEUT INTERVENIR LA DONATION ?

Aucun délai n'existe lorsque la forêt est détenue en direct par le donateur, la transmission peut intervenir à tout moment. L'acquéreur de parts de groupement forestier devra lui, conserver les parts plus de 2 ans avant de pouvoir bénéficier de l'exonération partielle.

TRANSMISSION EN PLEINE-PROPRIÉTÉ OU TRANSMISSION DE LA SEULE NUE-PROPRIÉTÉ ?

Les deux sont envisageables.

Dans l'hypothèse de la seule transmission de la nue-propiété, la réserve faite par le donateur, du droit de couper à son profit tout ou partie des bois lorsqu'ils seront arrivés à maturité, n'est pas en elle-même de nature à faire perdre le bénéfice de l'exonération⁽³⁾.

POUR QUELS MOTIFS LE RÉGIME FISCAL PEUT-IL ÊTRE REMIS EN CAUSE ?

La non-application ou le non-respect du document de gestion entraîne la déchéance du régime de faveur. Les agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) dressent un procès-verbal de constatation qui entraîne l'exigibilité du complément de droits éludés, un intérêt de retard et un droit complémentaire dont le taux dépend de la date du manquement (30% si le manquement intervient avant la dixième année, 20% avant la vingtième année et 10% avant la trentième année). Si le manquement ne porte que sur une partie des biens exonérés, le redressement n'interviendra fort heureusement que dans les mêmes proportions.

QUELLES AUTRES CONTRAINTES POUR LES BÉNÉFICIAIRES DE LA TRANSMISSION ?

Les bénéficiaires de la transmission doivent déposer auprès de la DDTM tous les 10 ans (à compter du jour de la donation ou du dépôt de la déclaration de succession) un bilan de mise en œuvre du document de gestion.

Par ailleurs, en contrepartie de l'avantage fiscal, l'administration a la faculté d'inscrire sur les parcelles objets de la mutation, une hypothèque légale en garantie du paiement d'un éventuel supplément de droits. Nous constatons d'expérience qu'elle le fait lorsque la valeur des biens mutés est importante.

LE RÉGIME FISCAL PEUT-IL ÊTRE REMIS EN CAUSE EN CAS DE VENTE DE LA FORÊT PAR LES HÉRITIERS ?

La doctrine administrative admet la vente des parcelles sans remise en cause du régime de faveur. Mais bien entendu, il devra être prévu dans l'acte de cession de la forêt ou

ACTU DÉFI-FORÊT

Le Dispositif d'Encouragement Fiscal à l'Investissement en Forêt⁽⁶⁾ (le DEFI Forêt) a été créé en 2001 à la suite des grandes tempêtes de 1999 et 2000, puis étoffé par des lois successives, pour inciter l'investissement forestier. Les objectifs poursuivis sont alors la création et la conservation d'unités de gestion forestière, en offrant au propriétaire des avantages fiscaux en cas d'investissements réalisés pour l'acquisition, la conservation et l'entretien de ses parcelles sous forme d'une réduction ou d'un crédit d'impôt (DEFI Acquisition, DEFI Travaux, DEFI Assurance, DEFI Contrat).

Ces objectifs initiaux ont récemment trouvé une nouvelle résonance avec la volonté du gouvernement de lutter contre le réchauffement climatique, en vue de parvenir à une neutralité Carbonne à l'horizon 2050. Cette lutte passera nécessairement par une optimisation de la gestion forestière en France

et principalement des petites surfaces aujourd'hui délaissées par leurs propriétaires et non exploitées. La lutte contre le morcellement de la propriété forestière française devient donc un enjeu primordial.

Le rapport Parlementaire « sur la forêt et la filière Bois » du 17 septembre 2020 avait préconisé une refonte du dispositif DEFI qui devait prendre fin au 31 décembre 2020. Néanmoins, la Loi de finances pour 2021, a prorogé une nouvelle fois l'ensemble des dispositifs DEFI de deux ans, sans y apporter d'autres modificatifs. Les propriétaires personnes physiques pourront donc encore bénéficier de cette réduction ou crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2022, avant, peut-être, une refonte de ce dispositif ou sa disparition pure et simple au profit de nouveaux outils.

Justine Chantier, Notaire, Responsable du Département Forêt

[2] lois du 6 août 1963 et du 23 décembre 1964

[3] BDI-ENR-DMTG-20-20-20

des parts, à la charge des propriétaires successifs⁽⁴⁾, une reprise des engagements de gestion et une obligation de transmission au propriétaire initial des informations dues à l'administration (bilan décennal). L'objectif est que l'acquéreur poursuive l'exploitation et l'entretien durable du massif forestier.

Cette solution pourrait également être étendue lorsque la vente des parcelles est consentie par un groupement forestier, malgré l'absence de positionnement de l'administration fiscale à cet égard. Cela suppose cependant une grande confiance en les acquéreurs de la part des bénéficiaires de la transmission ou un encadrement strict de la cession. Il est en effet possible de prévoir directement dans l'acte de cession les conséquences entre les parties en cas de manquement par l'acquéreur aux engagements qu'il a repris. Celles-ci pourraient être la prise en charge par l'acquéreur des sommes dues suite au redressement. Par ailleurs, le bénéfice du régime de faveur n'est pas remis en cause en cas de transmission de bois et forêts à l'Etat ainsi qu'aux collectivités, quel que soit la date de la mutation des biens au cours du délai de 30 ans.

⁽⁴⁾ BDI-ENR-DMTG-10-20-30-10 § 95

⁽⁵⁾ Article 976 du Code Général des Impôts

⁽⁶⁾ articles 199 decies H et 200 quinquies du CGI

D'AUTRES EXONÉRATIONS EXISTENT-ELLES DUES À LA NATURE DU BIEN TRANSMIS ?

Effectivement, le Code général des impôts prévoient des exonérations totales ou partielles, sous certaines conditions, accordées en raison de la nature du bien transmis dont : **les biens agricoles donnés à bail à long terme** (CGI, art. 793, 2-3°), **les parts de groupements fonciers agricoles** (CGI, art. 793, 1-4°), **les parts de groupements fonciers ruraux** (CGI, art. 848 bis ; CGI, art. 793, 1-3° et 4°), ainsi que les propriétés non bâties qui ne sont pas en nature de bois et forêts et qui sont situées dans des espaces naturels protégés en raison de la faune et de la flore qui s'y trouvent (CGI, art. 793, 2-7°).

Les conditions sont néanmoins moins encourageantes. Par exemple, pour les biens agricoles donnés à bail à long terme, l'exonération n'est que de la moitié (au lieu des 75%) lorsque la valeur des biens donnés ou hérités excède 300.000€. De plus, l'exonération est susceptible d'être remise en cause si les biens exonérés sont aliénés dans les cinq ans de la transmission à titre gratuit. Notons enfin que les bois et forêts ou parts de Groupement Forestiers bénéficient, sous les mêmes conditions de gestion durable, d'un abattement des 3/4 de leur valeur pour l'imposition annuelle à l'Impôt sur le Fortune Immobilière (IFI)⁽⁵⁾.



LA FISCALITE SUCCESSORALE APPLICABLE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Un régime « hors normes » au service d'un patrimoine immobilier d'exception



Mathilde GODET-ADAM

Département Famille et Patrimoine

Vous avez un goût affirmé pour les vieilles pierres et vous souhaitez participer à la préservation de notre beau patrimoine français ; sans pour autant négliger vos **intérêts patrimoniaux** ... ?

L'aventure « **hors normes** » des monuments historiques est peut-être faite pour vous !

Le conditionnel est ici de rigueur car le régime fiscal de la transmission des monuments historiques implique **des engagements**.

D'une part, vis-à-vis de l'administration, par le respect de **conditions strictes**, au risque de voir **remis en cause le régime**.

Mais aussi et surtout, parce que la détention d'un tel bien nécessite un **engagement personnel fort**.

De quoi s'agit-il ? : Sont complètement exonérées de droits de mutation à titre gratuit les transmissions par décès et les donations portant sur des **immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques**, ainsi que sur les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique^[1].

1. LES CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DU RÉGIME DE FAVEUR

L'exonération est subordonnée à la **souscription** par les héritiers, les donataires ou les légataires d'une **convention à durée indéterminée avec le ministre chargé de la culture, après avis conforme du ministre chargé du budget**^[2].

Cette convention doit prévoir **divers engagements** tels que les modalités d'accès du public ainsi que les conditions d'en-

tretien des biens exonérés^[3], le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions de présentation, L'administration fiscale est venue dernièrement commenter sa doctrine sur certains aspects du régime. Elle a notamment précisé que :

- Le classement ne porte pas nécessairement sur la totalité de l'immeuble et peut ne concerner que les parties extérieures des édifices telles que les façades et toitures.

Dans ce cas, la protection porte sur l'ensemble du monument. Le classement peut aussi se limiter à un ou plusieurs éléments intérieurs (quelques salles, escaliers, cheminées, etc.) ou extérieurs. La protection ne porte alors que sur ces éléments.

- Les parcs et jardins peuvent être exonérés s'ils constituent des dépendances immédiates et nécessaires des édifices protégés, en totalité ou partiellement, même lorsqu'ils ne sont pas eux-mêmes protégés au titre des monuments historiques dès lors qu'ils sont organisés pour la visite^[4].

QUID DE LA DÉTENTION DU MONUMENT HISTORIQUE PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE ET L'APPLICATION DU RÉGIME DE FAVEUR ?

L'exonération est applicable aux parts de société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés, à condition, notamment, que les héritiers, légataires ou donataires adhèrent à la convention conclue entre la société et le ministre chargé de la Culture^[5].

La SCI doit détenir en pleine propriété et gérer un immeuble historique et, le cas échéant, les meubles qui s'y rattachent. Il ne lui est pas interdit de détenir d'autres biens, mais, dans cette hypothèse, l'exonération des parts ne s'appliquera qu'à concurrence de la fraction de leur valeur nette correspondant aux monuments historiques.

[1] CGI article 795 A.

[2] CGI ann. III article 281 bis.

[3] BDI-SJ-AGR-50-40 n° 60

[4] BDI-ENR-DMTG-10-20-30-60 n° 40, 29-6-2020

[5] [CGI art. 795 A, al. 4-c modifié par loi 2018-1317 du 28-12-2018 art. 120 ; CGI ann. III art. 281 ter].



Enfin l'administration fiscale est venue préciser la **procédure de conventionnement simplifiée** par le seul ministre de la Culture, sur avis conforme du ministre du budget⁽⁶⁾.

2. REMISE EN CAUSE POSSIBLE DE L'EXONÉRATION

En cas de non-respect des règles fixées par la convention ou de résiliation de celle-ci, les **droits de transmission seront exigibles** sur la base de leur valeur au jour où la convention n'est pas respectée ou est résiliée, ou de la valeur déclarée lors de la donation ou du décès si cette valeur est supérieure et aux taux auxquels ils auraient été soumis lors de leur transmission.

Les **droits** ainsi rappelés sont **majorés de l'intérêt de retard** calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la convention a pris fin⁽⁷⁾.

3. UN ENGAGEMENT PERSONNEL FORT AU PROFIT D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER D'EXCEPTION

Les avantages du dispositif de transmission des monuments historiques sont indéniables. Mais ne perdons pas de vue que ces biens nécessitent un investissement personnel important afin d'en assurer la pérennité, et représentent souvent le travail et la passion de toute une vie.

Comme notaire, nous pensons même qu'il doit s'agir d'un projet familial à long terme et que ceux qui recevront ces

biens partagent avec la génération précédente un vrai désir et les moyens nécessaires pour conserver le bien dans leur patrimoine et l'entretenir ! Attention à la contrainte morale imposées dans certaines familles où l'attachement au château, à la maison, au domaine ... devient étouffante pour les jeunes au point de menacer leur propre famille.

Il est ici de la responsabilité des parents d'assumer leur passion sans considérer comme une évidence ou un dû la conservation d'une propriété trop imposante dans la famille. Nous mesurons que nos propos peuvent choquer mais nous croisons trop de situations douloureuses pour ne pas les évoquer.

RÉGIME DE FAVEUR ET CONTRAINTES

Bien souvent, l'économie réalisée n'est pas à la hauteur des contraintes subies. La combinaison de plusieurs autres règles favorables (abattements, assurance-vie ...) peut se révéler tout aussi avantageuse d'un point de vue fiscal que ce régime de faveur. C'est notre rôle de mettre le gain espéré et ces obligations en perspective.

⁽⁶⁾ Article 120 de la loi 2018-1317 du 28 décembre 2018.

⁽⁷⁾ CGI art. 1727, IV-B

L'ASSURANCE-VIE

OUTIL DE TRANSMISSION



Marine KERLO, Diplômée Notaire,
Département Famille et Patrimoine

Evidemment, l'assurance-vie tient une grande place dans l'organisation d'une succession! Car c'est un produit d'épargne mais aussi un outil de transmission à titre gratuit qui bénéficie (souvent) d'un **régime fiscal favorable** et offre (toujours) une **grande souplesse d'utilisation** !

Le concept est le suivant: Vous souscrivez un contrat d'assurance-vie. Ce contrat prévoit qu'en contrepartie du versement de primes au profit de la compagnie, cette dernière s'engage à verser un capital ou une rente à votre décès à une personne désignée (le bénéficiaire).

1. LA FISCALITÉ DU CONTRAT D'ASSURANCE-VIE EN CAS DE DÉCÈS

Fiscalement, l'opération est particulièrement intéressante si vous avez alimenté votre contrat **avant vos 70ans** :

- **chacun de vos bénéficiaires bénéficie alors d'un abattement de 152 500 €⁽¹⁾**, quel que soit son lien de parenté avec vous.



- Au-delà, les sommes reçues sont taxées au taux de 20% jusqu'à 700 000 € et de 31,25% au-delà.

Marié(e) en communauté avec trois enfants, vous pourriez ainsi leur transmettre jusqu'à 915 000€ sans fiscalité (152 500€ par parent et par enfant). Le prélèvement éventuel est opéré par la Compagnie, sans démarche particulière pour les bénéficiaires qui ne recevront donc qu'une somme nette. Ce régime fiscal est totalement indépendant de celui de la succession à laquelle s'appliquent d'autres abattements (qui s'y ajoutent donc) et un autre barème d'imposition (plus ou moins cher). Avant 70 ans, nous invitons donc nos clients à **doser judicieusement la fraction de leur patrimoine à placer en assurance-vie** pour bénéficier pleinement de ses avantages.

En revanche, pour les primes versées après **70 ans**, l'administration fiscale est beaucoup moins clément. Vous ne bénéficierez plus que d'un seul **abattement de 30 500€ pour tous vos bénéficiaires⁽²⁾** (réparti en proportion de la part leur revenant sur la totalité des primes versées après 70 ans); **le surplus des primes** (et non du capital dû par la compagnie) **est taxé aux droits de succession en fonction du lien de parenté avec le défunt**. L'assurance-vie perd ici une grande partie de son charme en termes de transmission.

2. L'OPTIMISATION DE LA RÉDACTION DES CLAUSES BÉNÉFICIAIRES

La clause type proposée par les compagnies d'assurance est généralement «*mon conjoint, à défaut mes enfants, nés ou à naître, vivants ou représentés*».

Cette clause peut convenir dans certaines situations et nous la conserverons telle quelle. Mais elle peut s'avérer inadap-tée, notamment en raison de la configuration familiale ou du montant significatif des capitaux placés.

En effet, avec cette clause :

- Le conjoint ne bénéficie que d'une option binaire: accepter ou renoncer et ce pour la totalité du contrat. S'il accepte le contrat, il recevra la totalité des capitaux. Si ces derniers ne sont pas consommés ou que partiellement et/ou que le conjoint les réinvestit dans un nouveau contrat d'assurance-vie après ses 70ans, cette partie ne sera plus soumise à la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie⁽³⁾.
- Pour une famille recomposée, cette clause peut créer une situation inéquitable pour les enfants non communs, le plus souvent non souhaitée par le défunt,
- La clause ne prévoit pas la possibilité pour un enfant de renoncer et de laisser sa place à ses propres enfants.

En fonction de votre situation familiale et de votre volonté, la clause bénéficiaire peut être aménagée avec l'aide du Notaire.

• La clause démembrée

Afin de permettre à l'époux survivant de disposer d'une protection efficace, tout en optimisant significativement le coût fiscal de la transmission finale des capitaux de vos contrats d'assurance-vie à vos enfants, vous pouvez prévoir le **démembrement de la propriété des sommes**. Votre conjoint est alors quasi-usufructier du capital et vos enfants, nus-proprétaires et titulaires d'une «créance de restitution» contre le quasi-usufructier.

Un tel schéma permet à votre conjoint, en qualité de «quasi-usufructier», d'appréhender ces capitaux et d'en disposer librement, de la même façon que s'il en était plein-proprétaire.

En contrepartie, vos enfants, nus-proprétaires, disposeraient d'une créance contre l'époux survivant ; cette créance serait égale au montant, éventuellement indexé, des capitaux attribués à celui-ci (sous déduction de la fiscalité prélevée par l'assureur).

Leur créance de restitution ne deviendrait exigible qu'au décès de l'époux quasi-usufructier et se réglerait par prélèvement sur la succession.

La créance de restitution dont bénéficient les nus-proprétaires viendra conformément à l'article 768 du Code Général des Impôts et sous certaines conditions, diminuer l'actif de sa succession (dont les enfants nus-proprétaires peuvent être les héritiers directs) et en conséquence réduire, les droits dus sur cette succession.

• Les clauses à options ou à compartiments:

Autre technique d'optimisation que nous proposons souvent Ces clauses **permettent d'offrir à ses proches la faculté**, le moment venu, **d'accepter ou de renoncer partiellement ou totalement au bénéfice du contrat**. Chacun selon son âge ou sa situation de fortune personnelle pourra préférer passer son tour au profit de ses propres descendants ou d'autres bénéficiaires. Et cette option est indépendante de celle de la succession que l'on peut accepter en renonçant à l'assurance-vie et réciproquement. Cette souplesse répond à une demande forte de nos clients.

Exemple: *Une jeune veuve de 45 ans avec des enfants à charge ne choisira pas les mêmes options qu'une personne de 90 ans. A situations différentes, solutions différentes.*

ATTENTION : APPLICATION DE L'ARTICLE 757 B DU CGI : COMMENT DÉCLARER LES CONTRATS IMPOSABLES AUX DROITS DE SUCCESSION ?

Lorsque les primes ont été versées après 70 ans, le bénéficiaire de l'assurance doit alors être déclaré à l'administration fiscale comme les autres actifs taxables de la succession et la compagnie doit en recevoir la justification avant de verser les capitaux. Pour remplir cette obligation, il est possible :

- soit d'intégrer dans la déclaration de succession globale, à déposer dans les six mois du décès, la fraction taxable des capitaux reçus de l'assurance, ce que peut faire le notaire qui règle la succession;
- soit de faire une ou plusieurs déclarations particulières pour débloquer les contrats, ce qui est souvent fait en pratique pour ne pas attendre le règlement complet de la succession. Mais cette seconde solution suppose de respecter quelques règles simples pour éviter des erreurs et des pénalités fiscales :

Lorsque vos bénéficiaires enregistreront leur déclaration d'assurance-vie auprès du service des impôts, ce dernier ne contrôlera pas la bonne répartition de l'abattement de 30 500€ entre les différents bénéficiaires. La règle est celle du « premier arrivé, premier servi ! ». Cela signifie que le premier bénéficiaire qui viendra déposer son imprimé CERFA bénéficiera de la totalité de l'abattement, les suivants n'auront plus rien (à tort) et il faudra effectuer des

déclarations rectificatives. Il vaut donc mieux que tous les bénéficiaires se coordonnent entre eux, et donc qu'ils aient tous connaissance des contrats existants

De même, il faudra impérativement communiquer ces éléments au notaire car, la déclaration de succession principale devra relater les contrats d'assurance-vie dont les primes ont été versées après les 70 ans du défunt, et en tenir compte dans le calcul des droits des bénéficiaires-héritiers.

Prenons un exemple :

Vous êtes à la fois enfants-héritier et bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie dont les primes ont été versées après les 70 ans du souscripteur-défunt. Le montant de votre impôt (droits de succession) sera calculé au global, succession et assurance-vie confondues. Il y a donc lieu d'utiliser **une seule fois** l'abattement de 100 000€ et les tranches progressives (pas de retour aux tranches les plus basses en fonction des biens dépendant de la succession et du capital perçu au titre du contrat d'assurance-vie). Ainsi, il est dans l'intérêt des bénéficiaires de faire état au Notaire des différents contrats dont ils sont bénéficiaires pour calculer au plus juste les droits dus au titre de l'assurance-vie et de la succession.

[1] Article 990-I du Code Général des Impôts

[2] Article 757 B du Code Général des Impôts

[3] Art. 990-I CGI

GUILLAUME BRUN NOMMÉ NOTAIRE DANS L'ÉQUIPE INVESTISSEMENT

Après **Barbara DORDE**, nommée en février 2020, nous avons été heureux de coopter un 18ème notaire, **Guillaume BRUN**, **34 ans** qui traite plus particulièrement des dossiers de promotions immobilière et d'investissement immobilier pour notre clientèle institutionnelle et a prêté serment le 30 juin dernier.

CONFÉRENCES ET FORMATIONS ... À DISTANCE

Des membres de nos équipes Patrimoine et Financement ont animé une quinzaine de formations pour des équipes de juristes et d'ingénierie patrimoniales de banques partenaires notamment sur :

- les incapacités, les mandats à effet posthume et de protection future
- les transmissions transgénérationnelles
- l'investissement forestier
- la vente immobilière à soi-même (OBO)
- les suretés réelles en garantie de la dette d'un tiers,

Michelez est intervenu aux Carrefours du Droit (F. Bonte) et à Patrimonia (P. Bonduelle) en novembre 2020

PUBLICATIONS DE NOS ÉQUIPES

- Une présentation synthétique des cas de **conflits dans les SCI et des solutions préventives** a été publié par Patrice BONDUELLE, Notaire, dans la Revue Fiscale du Patrimoine de septembre 2020

- Brigitte Roman, Notaire, a signé un commentaire très humoristique sur une réponse ministérielle particulièrement absurde sur le **droit de partage dans le divorce** dans la Semaine Juridique NI n°38 du 18 septembre 2020
- Karim Marcou, Diplômé Notaire, a présenté les pièges de **l'abattement sur la résidence principale dans les successions** dans la Revue Fiscale du Patrimoine d'octobre 2020
- Et enfin, un **article de synthèse sur le régime Dutreil**, appelant à une meilleure coopération des Conseils du chef d'entreprise, a été coécrit par Marine Kerlo, Diplômée Notaire, et Patrice Bonduelle, dans la Revue Fiscale du Patrimoine de décembre 2020

CLASSEMENT 2020 DE



Michelez Notaires a été désigné encore cette année parmi les sept meilleures études notariales de France en matière de Gestion de patrimoine («INCONTOURNABLE») - **Décideurs Magazine septembre 2020** : www.magazine-decideurs.com/

TRAVAUX DANS NOS LOCAUX

Pendant ce semi-confinement, nos travaux de réaménagement de nos locaux ont bien avancé et nous pourrions vous accueillir à partir du mois de mai dans de meilleures conditions dans nos locaux du 128 boulevard de Courcelles. Bravo à nos équipes qui ont supporté les travaux tout en travaillant sur place !



MICHELEZ
NOTAIRES

128, bld de Courcelles
75017 Paris
M° Ternes - Parking Ternes
+33 1 56 33 80 00
contact@michelez-notaires.com
www.michelez-notaires.com

Patrice BONDUELLE
Jean LIOUSSOU
Etienne MICHELEZ
Richard RENAULT
Jérôme TERRIER
Olivier DAGRENAT
NOTAIRES ASSOCIÉS

Arnaud BAYART
Brigitte ROMAN
Eglantine VRAIN
Louis HUDE
François BONTE
Laura BEAUNE
Caroline BORREL
Noémie DALLE
Charlène POCHÉ
Justine CHANTIER
Barbara DORDÉ
Guillaume BRUN
NOTAIRES