La lettre de
Média Santé
SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé de références fiscales, sociales, juridiques et patrimoniales du médecin

N° P667

Sous quelle forme acquérir votre logement à deux ? (2e partie)

L'importance du contexte de l'opération a été largement soulignée dans notre précédent *Supplément Patrimoine*. J'y ai décrit le schéma le plus simple — l'achat en indivision — et je vous ai fourni quelques outils permettant, dans certains cas, de l'améliorer notablement. Or, simplicité n'est pas forcément ici synonyme d'efficacité, et parfois, ces solutions ne suffiront pas. Vous trouverez donc dans ce numéro de nouvelles solutions nettement plus puissantes… mais aussi plus lourdes également à mettre en place. Aucune solution miracle n'existe, en revanche certaines contraintes vous apporteront des avantages sensibles. Je vous renouvelle donc mes habituelles recommandations : ne jouez pas seul à l'apprenti sorcier avec mes articles. Je ne suis là que pour vous indiquer ce qui existe. A vous ensuite de consulter un spécialiste.

La Société Civile

Premier point à préciser, une Société Civile (S.C.) n'est pas forcément Immobilière (S.C.I.). Beaucoup d'entre vous le savent à travers leur façon de partager des moyens communs d'exercice (SCM : société civile de moyens*) ou d'exercer leur profession (SCP : société civile professionnelle*). Si vous devez créer une Société Civile, pourquoi la faire uniquement à vocation immobilière ? Qui vous dit qu'un jour vous ne revendrez pas cette habitation pour investir alors l'argent dans un portefeuille boursier ? Aussi, je vous conseille de monter une Société Civile dont l'objet sera le plus large possible afin de ne pas vous limiter dans vos choix.
Autre conseil : d'une manière générale, faites une S.C. pour chacun de vos biens. Et surtout, ne mettez pas la résidence principale au milieu d'une S.C. comprenant des biens locatifs. Cela deviendrait vite un vrai casse tête en matière de gestion.

(*) *Voir par exemple : « Les sigles de l'exercice en groupe : Sdf, SCM, SCP, SEL, etc. », La Lettre de Média-Santé, Réf. A10, n° 619 et 620.*

Enfin, pour en finir avec les croyances populaires, détenir un bien immobilier à travers une Société Civile n'a jamais permis d'échapper aux droits de succession.

• **Pourquoi une Société Civile ?** Parce qu'une S.C., comme toutes les sociétés, est régie par des règles de fonctionnement appelées « Statuts ». Or, ces règles, du moment qu'elles restent en conformité avec le Code Civil et toute autre loi existante, peuvent être à votre entière convenance. Vous pouvez donc définir de manière très souple des règles de gestion bien précises, des conditions spécifiques pour tel ou tel élément, etc.
Par exemple, vous pouvez décider que la gestion sera assurée par vous-même quand bien même votre compagne/compagnon détiendrait 50 % des parts et qu'à votre décès, celui-ci/celle-ci serait prioritaire sur les enfants (d'un premier lit par exemple) pour racheter les parts vous appartenant. Car, je le rappelle, la loi du 3 décembre 2001 portant sur la protection du conjoint survivant ne s'applique pas à une résidence principale détenue par l'intermédiaire d'une Société Civile et en aucune manière entre concubins (voir mes articles précédents pour plus de détails).

La suggestion de Frédéric Segoura

Conseil indépendant en gestion de patrimoine

Durée de validité de mes articles

La plupart de mes articles ont une validité assez longue. Les lois évoluent, mais, heureusement, pas tous les jours. Par contre, pour certains articles, en particulier ceux consacrés aux sociétés de gestion, une mise à jour parfois trimestrielle s'imposerait. Mais une telle récurrence me ferait prendre le risque de lasser une bonne partie de mon lectorat. Aussi, en attendant de disposer d'un outil moderne et réactif permettant la consultation d'information financière et patrimoniale à distance (page web), je vous invite à me contacter afin d'obtenir les derniers renseignements concernant tel ou tel domaine.

Mon prochain numéro sera justement consacré aux principales mises à jour. Compte tenu du nombre de sujets traités, cela sera forcément un survol rapide. Si vous désirez obtenir une information plus pertinente, adressez-moi un mail et je vous transmettrai toute l'information nécessaire.

Au sommaire des prochains numéros, nous ferons le point sur les sociétés de gestion que je vous ai présentées : DNCA, Carmignac, Adéquity, Fidelity.
Côté défiscalisation, nous essaierons d'évaluer rapidement l'intérêt d'un achat de logement en Robien avec garantie de loyer par l'Etat.
Enfin, vous trouverez quelques réponses à des lecteurs qui pourraient vous être également utiles (anonymat respecté bien sûr). ■ *patrimoine@media-sante.com*

Mes prochains déplacements :

- du 14 au 20 juin : dans le quart sud-ouest (Bordeaux – Toulouse – Bayonne) ;
- début juillet : Lyon, le Jura et Les Savoies

Pour me rencontrer, vous pouvez me joindre directement au 04.94.46.91.63 ou à l'adresse mail habituelle.

Qu'est-ce qu'une tontine ? La tontine a été inventée par Lorenzo Tonti (XVIIe siècle), banquier napolitain. Son principe de base est très simple : dans son versant purement financier, plusieurs personnes s'unissent pour investir. Elles se répartissent ensuite les profits. Quand l'une d'elle décède, les survivants se répartissent sa part. Au final, le dernier survivant récupère le tout. Il est réputé être le seul propriétaire **depuis l'origine.** Il n'y a donc **aucun droit de succession à payer.** Vous devez commencer à voir où je veux en venir. Imaginez une résidence principale achetée par deux concubins grâce à un pacte tontinier. Lorsque l'un d'entre eux décède, l'autre est déclaré automatiquement propriétaire.

Cette solution aurait pu être parfaite si le fisc ne veillait pas au grain ! Or l'article 754 A du CGI (Code Général des Impôts) limite cette exonération à la résidence principale aux premiers 76 000 € de valeur de l'immeuble. Tout dépassement entraîne la taxation depuis le premier euro. Et outre ce plafonnement à 76 000 €, trois autres conditions sont imposées réservant la solution « parfaite » à de rares cas possibles :

1/ Le bien doit constituer la résidence principale des deux tontiniers au jour du décès.

2/ Il s'agit d'un immeuble.

3/ Le bien est acquis en commun.

Enfin, notez que lorsque toutes les conditions sont satisfaites, il restera néanmoins à payer les droits de mutation à titre onéreux (5,09 % depuis le 1er janvier 2006).

■ L'astuce…

L'astuce consiste à associer Société Civile ***et*** tontine. En effet, pour dire les choses de manière schématique, comme la tontine n'est taxable qu'en cas d'acquisition par elle-même, il suffit que l'achat soit réalisé par la Société Civile, agissant comme société « écran », en prenant soin de faire adopter une forme tontinière à la Société Civile. La nuance est de taille et suffisante pour obtenir le plein effet cherché.

Autrement dit, l'acte d'acquisition de l'immeuble ne doit pas adopter la forme tontinière — sous peine de tomber sous les restrictions évoquées plus haut. Et les statuts de la Société Civile, réglant son mode de fonctionnement, doivent la définir sous pacte tontinier.
Alors ? Serait-ce la solution idéale ?

■ Les conditions et *LE* piège

Pour éviter la requalification fiscale en abus de droit, il convient impérativement de mettre en place quelques précautions. Tout d'abord, il est évident que la Société Civile doit être réelle. La tenue d'assemblée générale, l'approbation des comptes, etc. doivent démontrer la réalité de son existence.
De plus, cette clause tontinière ne doit pas être le seul objet de cette société afin d'éluder l'impôt. Il convient donc de définir du mieux possible la réalité de l'opération. Évitez un trop grand écart d'âge entre les tontiniers car il doit exister un réel aléa. Si l'on sait d'avance qui va mourir le premier, l'opération sera assurément requalifiée. Même chose en ce qui concerne la maladie. On ne fait pas un tel montage avec une personne en phase terminale ou se sachant condamnée.
Les apports dans la Société Civile doivent être équivalents. Hors de question qu'un seul finance la plus grosse partie. Il serait trop aisé à l'administration de plaider la donation déguisée.
Si cette solution vous parait presque idéale, sachez qu'elle comporte aussi le plus gros piège de tous les montages existants.

Rappelons que lorsque vous êtes en indivision — donc pas dans le cadre d'une tontine — , vous pouvez obtenir sa rupture par voie judiciaire si aucun terrain d'entente n'est trouvé à l'amiable entre les indivisaires. Le Code Civil vient en effet à votre secours dans ce cas là et vous pouvez espérer que tout rentre dans l'ordre « rapidement ».
Dans le cadre de la tontine, il en va tout autrement : personne, pas même le Code Civil, ne peut vous en sortir si l'un des protagonistes s'y oppose. C'est son piège absolu.

Vous imaginez sans peine les risques en cas de mésentente entre concubins. Il convient donc d'être prudent lorsque l'on choisit cette solution… ou de se promettre d'être raisonnable en cas de séparation.

■ La donation croisée

Toujours en utilisant la Société Civile, on peut également se donner mutuellement l'usufruit de ses parts. De telle sorte qu'au décès de l'un, le survivant récupère la pleine propriété de ses parts et garde l'usufruit des parts de l'autre. Seule la nue propriété des parts du défunt ests transmise aux héritiers.
Pour un plus grand confort du survivant, on peut adjoindre dans les statuts une clause d'agrément stipulant au survivant le droit de racheter les parts en priorité sur la succession. Les héritiers recevront dans ce cas, non pas des parts de nue propriété mais une somme d'argent. Petite astuce : chaque concubin devra garder une part en pleine propriété de la Société Civile afin de ne pas perdre la qualité d'associé.

■ Conclusion

Les solutions ne manquent pas pour se protéger dans sa résidence principale alors que l'on n'est pas marié. Pensez-y bien avant d'effectuer votre achat car il faut du temps pour choisir celle qui vous convient puis encore du temps pour la mettre en œuvre. On me contacte souvent alors que le compromis est déjà signé. S'en suit alors une course contre la montre que l'on ne gagne pas toujours. Beaucoup d'énergie pour rien. ■ *Frédéric Ségoura. Co-directeur du cabinet Provence Patrimoine Conseil à Toulon.*

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco… pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre,* outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de gestion. ***Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.*** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique…

- **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La duplication par mailing-liste est notamment strictement interdite.

- **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■