## 1 000 000 € pour optimiser la transmission

Avec un capital d’un million d’euros, la question du coût de la transmission finit toujours par se poser.

Afin de ne pas voir une partie de ce patrimoine disparaître sous le poids de la fiscalité successorale, il est très intéressant de rechercher des investissements permettant de limiter l’impôt ou d’anticiper la transmission.

Voici trois outils particulièrement efficaces.

### Monument historique

Investir dans un monument historique c’est avant tout investir dans la conservation du patrimoine culturel français !

Le but est simple : investir dans un immeuble classé monument historique et qui nécessite de gros travaux de rénovation.

La totalité des dépenses de restauration sont déductibles de vos revenus fonciers et de vos revenus globaux, c’est donc aussi un très bon moyen pour optimiser votre impôt.

Ce qui nous intéresse le plus ici est le côté transmission du bien.

En effet, les biens classés monuments historiques peuvent être complètement exonérés de droits de succession.

Pour cela, certaines conditions sont à remplir dont, notamment, la possibilité pour le public d’accéder au bien un certain nombre de jours dans l’année.

Afin que l’exonération s’applique, cette ouverture au public doit être maintenue par les héritiers.

Sachez cependant que, pour bénéficier de l’optimisation successorale du monument historique, les conditions peuvent être techniques et difficiles à mettre en place.

Il est donc nécessaire de se faire accompagner par un professionnel.

### Investissement nue-propriété

Comme nous l’avons vu précédemment avec les SCPI, il est possible d’acheter de l’immobilier en démembrement.

Si c’est intéressant pour préparer sa retraite, cela présente également des atouts pour anticiper la transmission d’une partie de son patrimoine.

Il s’agit donc de faire l’acquisition de la nue-propriété d’un bien immobilier de qualité dans des secteurs ou des villes convoitées.

Au terme de l’opération, entre 15 et 25 ans, vous en devenez automatiquement, et sans frais, plein propriétaire. Vous pouvez alors le vendre, le louer ou l’occuper.

Mais cet investissement présente également des avantages en cas de donation ou de succession : vos héritiers peuvent obtenir la pleine propriété du bien pour des droits de transmission calculés sur la base d’une assiette taxable minorée.

En effet, l’investissement en nue-propriété est avantageux pour la transmission car la valeur du bien transmis est déterminée uniquement en fonction de la nue-propriété.

Cela permet une réduction significative des frais de donation.

La valeur de cette nue-propriété est déterminée par l’article 669 II du Code général des impôts.

Celui-ci précise que l’usufruit constitué pour une durée fixe est évalué à 23% du bien en plein propriété pour chaque période de dix ans.

Par exemple, si l’usufruit restant à courir est inférieur ou égale à 10 ans, mon usufruit est évalué à 23% et ma nue-propriété à 77%.

Inversement, si l’usufruit restant à courir est supérieur à 10 ans (soit de 11 à 20 ans), mon usufruit est évalué à 46% (23%\*2) et ma nue-propriété à 54%.

Le donataire devient automatiquement, au terme de l’usufruit temporaire, plein propriétaire.

La nue-propriété transmise continue à s’apprécier dans le temps sans aucune incidence fiscale.

Vous l’aurez donc compris, afin de tirer un maximum de profit de ce dispositif, le seul mot d’ordre est : anticipation !

### GFF et GFV

Respectivement traduit par “[groupements foncier forestier](https://gestiondepatrimoine.com/financier/epargne-ecologique/groupement-forestier.html)” et “[groupements foncier viticole](https://gestiondepatrimoine.com/financier/epargne-ecologique/les-groupements-fonciers-viticoles-gfv.html)”, ce sont des sociétés civiles qui permettent d’investir dans des actifs diversifiants et en rapport avec la nature.

Ces placements ont de nombreux atouts fiscaux, en plus de leur importance environnementale.

Ils peuvent par exemple vous permettre d’alléger votre fiscalité grâce à une réduction d’impôt de 25% du montant investi ou encore de limiter votre exposition à l’IFI puisqu’ils en sont partiellement ou totalement exonérés d’impôt (abattement de 75% ou exonération totale).

Mais surtout, ils ont une fiscalité très avantageuse en matière de transmission.

En effet, lors d’une donation ou d’une succession de parts de GFF, seul 25% de la valeur de vos actifs réellement investis est soumis à taxation ; cela représente une exonération de 75% !

\*La trésorerie permet à la société d’avoir des liquidités suffisantes pour racheter vos parts si vous souhaitez vendre rapidement.

Concernant le GFV, l’exonération de 75% n’est applicable que jusqu’à 500 000 €.

Au delà, le taux passe à 50%.

Pour en bénéficier, il faut que vous ayez détenu les parts pendant 2 ans avant la transmission et que vos bénéficiaires conservent les titres pendant 10 ans.