L'investissement en SCPI : un outil qui permet de préparer sa retraite mais aussi la transmission de son patrimoine

31/07/2023

Investir dans des parts de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) permet de répondre à plusieurs objectifs patrimoniaux. Nous pouvons notamment citer la volonté de préparer sa retraite au travers de compléments de revenus issus de la gestion locative, régulièrement versés. Toutefois, les SCPI présentent aussi un certain nombre d'atouts méconnus dans le cadre de la transmission du patrimoine.

Quelles sont les principales règles de transmission en cas de décès ?

Tout d'abord, rappelons qu'en l'absence de disposition prise de son vivant, c'est la loi qui désigne les héritiers du défunt et régit les règles de répartition de son patrimoine en fonction du lien de parenté existant entre ces personnes et le défunt.

Concernant le conjoint survivant, l'étendue de ses droits dépend des héritiers avec lesquels il vient en concours à la succession et de l'existence ou non d'une donation au dernier vivant. Les droits du conjoint peuvent être en usufruit ou en pleine propriété. Il exerce généralement une option au moment de la succession qui peut être élargie si les époux ont prévu une donation au dernier vivant ou restreinte s'ils ont des enfants de lits différents.

Mais attention, le partenaire de PACS ou le concubin n'est pas considéré comme un conjoint pour les règles de répartition civile. Il n'hérite que si des dispositions particulières ont été prises en sa faveur au travers d'un testament.

Par ailleurs, l'existence d'un testament peut également modifier la répartition des droits des héritiers.

Il existe des héritiers dits réservataires qui sont les enfants et, à défaut d'enfant, le conjoint survivant. Cela signifie qu'ils reçoivent automatiquement, au décès du parent ou du conjoint, une part du patrimoine du défunt. La réserve héréditaire est donc la part du patrimoine qui est réservée aux héritiers réservataires.

L'importance de la réserve héréditaire dépend de la qualité et du nombre d'héritiers réservataires.

L'existence de tels héritiers est appréciée au moment de l'ouverture de la succession.

Comment les principales règles de transmission en cas de décès s'appliquent-elles dans le cas de détention de SCPI ?

A l'inverse de l'immobilier classique, où la transmission peut être parfois plus délicate entre les héritiers, l'investissement au travers de SCPI peut offrir davantage de souplesse.

En cas de décès, et avec la présence de plusieurs héritiers, les biens de la succession seront en indivision, situation dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose ou d'un même ensemble de choses, jusqu'au partage s'il a lieu.

Détenir dans son patrimoine des actifs immobiliers sous la forme de parts de SCPI permet plus facilement le partage. Des parts se partagent en effet toujours plus aisément qu'un bien immobilier. Une fois le partage effectué, chaque héritier peut retenir une stratégie qui lui est adaptée : conserver les parts de SCPI pour bénéficier des revenus ou les vendre pour disposer d'un capital, le tout sans avoir besoin de l'accord des autres héritiers, évitant ainsi tout désaccord familial.

La donation de SCPI présente également des avantages afin d'anticiper sa transmission

La transmission de son patrimoine peut parfois s'avérer difficile si elle n'a pas été préparée. Il est toujours judicieux, lorsque le patrimoine le permet, de préparer sa transmission de son vivant. Ainsi, au travers de cette anticipation, on garantit la préservation des intérêts des proches et on a l'assurance que le patrimoine revient aux personnes choisies. Afin d'organiser la transmission d'une partie de ses biens, il existe différentes possibilités dont la donation.

Les parents qui souhaitent réduire le coût de la transmission de leur patrimoine ont tout intérêt à donner de leur vivant. Toutefois, il est important de rappeler qu'une donation est un acte irrévocable par lequel le donateur se dépouille de la chose donnée au profit du donataire.

Actuellement, chaque parent peut donner à chacun de ses enfants jusqu'à 100 000 €, tous les 15 ans, sans aucun droit de donation à payer.

La donation en démembrement de propriété

Afin de transmettre son patrimoine à ses proches, il est possible de donner ses parts de SCPI, soit en pleine propriété soit avec réserve d'usufruit. Dans ce dernier cas, le parent qui a la pleine propriété de SCPI en donne la nue-propriété à ses héritiers, ses enfants ou ses petits-enfants par exemple. Le parent conserve la jouissance (l'usufruit) des parts, continuant ainsi d'en percevoir les revenus, jusqu'à son décès. Sauf exceptions, l'usufruitier est imposable sur les revenus des SCPI

et sera soumis à l'IFI pour la valeur en pleine propriété des parts s'il en est redevable.

Au décès du donateur, le démembrement s'éteint, l'usufruit rejoint la nue-propriété, sans aucune fiscalité (si le décès intervient plus de 3 mois après la donation). Les droits de donation ont été calculés sur la seule valeur de la nue-propriété, déterminée selon le barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts en fonction de l'âge de l'usufruitier-donateur. Plus ce dernier est âgé, plus la valeur de la nue-propriété est importante et se rapproche de la valeur en pleine propriété.

Barème de l'usufruit légal (article 669 du Code général des impôts) Tableau en 3 colonnes qui indique, en fonction de l'âge de l'usufruitier, le pourcentage de la valeur de l'usufruit et celui de la nue-propriété

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	La nue-propriété
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Il est également envisageable, selon la situation et les objectifs du donateur, de réaliser d'autres types de donation. Dans le contexte actuel, avec l'arrivée de plus en plus tardive d'étudiants sur le marché du travail, les parents sont fréquemment sollicités pour accompagner financièrement leurs enfants majeurs. Souvent, cette aide financière attribuée temporairement, est apportée à l'enfant au travers d'une pension alimentaire. Mais une autre possibilité existe : la donation d'usufruit temporaire d'un bien de rapport.

Au lieu de verser une pension alimentaire à l'enfant, le parent lui transfère le droit aux revenus qui sont produits, pendant une période déterminée. Attention cependant, il faut veiller à prendre un certain nombre de précautions dans la mise en place de cette donation, raison pour laquelle nous vous recommandons de vous faire accompagner par votre conseil habituel.

Détenir des SCPI permet, au travers de son mode de détention spécifique, d'organiser son patrimoine immobilier et d'en faciliter sa transmission aussi bien de son vivant qu'à son décès, tout en permettant d'assurer des revenus complémentaires.

© Copyright La retraite en clair 2019 Accessibilité partiellement conforme