

## Perial signe un FCPI dédié au viager

La société de gestion Perial lance Silver Estate 1, un FCPI. Tablant sur un encours de 15 millions d'euros, ce fonds, qui compte acquérir 45 logements parisiens en viager, vise une rentabilité annuelle de 6 %. Le fonds deviendra propriétaire du bien dès la signature de l'acte notarié, mais le vendeur en conservera la jouissance, sa vie durant. Moyennant quoi, le prix devrait afficher une décote de l'ordre de 40 % par rapport à un logement libre. M. D.

**Il l'a dit :** "La hausse de l'endettement public accroît le risque d'exposition de la France à des turbulences sur les marchés qui se propageraient à l'économie réelle."

**Olli Rehn,** commissaire européen aux Affaires économiques et monétaires.



VIRGINIA MAYO/AP/SIPA

## La banque privée à la Société Générale

Désormais, il suffit à un particulier de détenir au moins 500 000 euros d'avoirs financiers pour bénéficier de l'offre de banque privée de la Société Générale. Accessible de 2 300 agences de la banque de réseau, ce nouveau modèle repose sur une équipe de banquiers privés, déterminant avec leurs clients les meilleures solutions en matière d'organisation patrimoniale. M. D.

## Pour bien défiscaliser Léguer moins pour laisser plus !

Dès lors que l'on s'éloigne du cercle familial, les donations et successions sont imposées à un taux de 60 % après un abattement de 1 594 euros.

Par **Pierre-Alain Guilbert**  
Notaire associé  
à 14 Pyramides Notaires, Paris



14 PYRAMIDES

**A**insi, léguer 1 million d'euros à un ami ou à un concubin coûtera près de 600 000 euros de droits de succession ! En possédant un tel patrimoine, comment peut-on espérer transmettre plus de 400 000 euros nets à celui que l'on veut gratifier ? Tout simplement en mettant sa générosité au service d'une bonne œuvre.

Rappelons que presque toutes les associations et fondations reconnues d'utilité publique sont exonérées de droit de succession. C'est également le cas des fonds de dotation remplissant une mission d'intérêt général.

Aussi, une solution efficace consiste à rédiger un testament instituant une bonne œuvre comme légataire universelle, à qui il reviendra de délivrer un legs particulier net de tous frais et droits au légataire initialement choisi. Les droits de succession seront ainsi payés par l'association ou la fondation mais auront pour assiette la seule part du légataire particulier, et non plus la totalité.

**Par exemple, l'institution exonérée pourrait recevoir la totalité du patrimoine** (soit 1 million d'euros), à charge pour elle de verser 500 000 euros à l'ami désigné et de payer ses droits de succession (500 000 x 60 % = 300 000 euros). Ainsi, la fondation conserverait 200 000 euros et le légataire particulier 500 000 euros, soit 100 000 euros de plus que s'il était légataire universel !

Bien entendu, chaque patrimoine ne permet pas une application aussi simple. Une succession essentiellement immobilière la rendra plus complexe, mais pas impossible.

L'essentiel est que le curseur soit placé de manière à assurer un gain suffisant à l'institution pour lui donner envie d'accepter le legs universel. Celui-ci entraîne en effet des contraintes (notamment la gestion de la liquidation du patrimoine) et des risques non négligeables (l'existence éventuelle d'un passif supérieur à l'actif) que seule une gratification suffisante rendra supportables. Cette complexité invite à s'en remettre aux conseils d'un professionnel. ●

## Immobilier : hausse des droits de mutation

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014 et jusqu'au 29 février 2016, les départements peuvent majorer le taux des droits de mutation à titre onéreux, dus par l'acquéreur lors d'une transaction immobilière. Déjà une soixantaine de départements ont décidé de relever temporairement leur taux de 3,8 % à 4,5 %, soit une hausse de 0,7 %.

Compte tenu des taxes communales, des frais d'assiette et de recouvrement, le taux global s'établira à 5,81 % maximum au lieu de 5,09 %. Appelée à financer les dépenses sociales des départements, cette hausse risque de peser sur la capacité de financement des acquéreurs. Bien qu'il ne soit pas obligatoire, le relèvement doit être adopté par chaque département après délibération du conseil général. À ce niveau, les stratégies diffèrent sérieusement. Ainsi, des

# 0,7

**C'est la hausse maximale du taux des droits de mutation décidée par chaque département.**

départements comme l'Aude, l'Ain ou le Gard ont déjà décidé de majorer leur taux, en optant pour le taux maximal de 4,5 %. Certains veulent le relever, mais ultérieurement dans l'année : le Val-de-Marne, la Vendée. En revanche, d'autres ont choisi de conserver le taux de 3,8 %. Il s'agit de Paris, du Val-d'Oise, des Yvelines, de la Vienne, de l'Isère, de la Mayenne. En Côte-d'Or, les droits passeront à 4,45 % dès le 1<sup>er</sup> avril. Comme cette liste risque d'évoluer au fil du temps, avant toute opération, les acquéreurs ont intérêt à se renseigner sur le montant des droits de mutation en consultant le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).  
Martine Denoune.