

RÉUNION

LE 8 OCTOBRE 2025 À ALÈS



De gauche à droite,
en haut : Romain Blachon,
Jean-Jacques Teissédre,
Stéphane Reynaud.
En bas : Franck Pin,
Sylvie Guyony,
Sophie Marivain.

SOMMAIRE

- **Donner ou transmettre des capitaux à ses enfants ou petits-enfants**
Par Sophie Marivain, responsable ingénierie patrimoniale chez Nortia
- **Objectif Revenus**
Par Franck Pin, inspecteur Generali Patrimoine

INTRODUCTION

par Sylvie Guyony, journaliste financière indépendante

La situation sanitaire n'avait plus permis au cabinet Teissedre & Associés d'organiser des réunions d'information avec ses clients depuis 2019. Nous renouons aujourd'hui avec une tradition qui lui tient à cœur depuis plus de trente ans. C'est un grand plaisir pour moi d'y prendre part pour la première fois. Donner ou transmettre à ses enfants ou petits-enfants et percevoir des revenus complémentaires font partie des préoccupations majeures des épargnants. Ce sont également les vôtres. Sophie Marivain, responsable de l'ingénierie patrimoniale du groupe DLPK-Nortia, et Franck Pin, inspecteur dans la branche patrimoine de Generali, vont partager avec vous des solutions concrètes sur des sujets autant essentiels que difficiles à appréhender. Cette rencontre est un moment d'information et d'échanges mais aussi de convivialité. Le chef, Sébastien Rath, son épouse Gwladys et toute leur équipe, nous ont préparé un somptueux cocktail-dinatoire, à la hauteur de leur premier macaron Michelin obtenu en mars 2024. Placée sous une bonne étoile, la réunion peut commencer.

■ DONNER OU TRANSMETTRE DES CAPITAUX À SES ENFANTS OU PETITS-ENFANTS

Il existe plusieurs formes de donations. Certaines permettent au donataire, celui qui bénéficie du don, de disposer immédiatement d'un capital ou d'un bien, d'autres ont pour objectif de réduire l'assiette successorale. Pouvez-vous nous éclairer sur ces deux options ?

Sophie Marivain : C'est toute la différence entre donner la pleine propriété d'un bien et transmettre la seule nue-propriété. Dans le premier cas, le donateur s'en dessaisit immédiatement et irrévocablement en faveur du donataire qui en dispose en intégralité. Dans le deuxième cas, le donateur se réserve l'usufruit et ce n'est qu'à son décès que le donataire pourra percevoir les fruits du bien donné ou procédera seul à sa cession.

La donation en démembrement permet au donateur d'optimiser sa succession tout en conservant la jouissance du bien donné sa vie durant et en limitant les droits à acquitter. Le bien donné en nue-propriété est évalué en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la transmission.

Il est possible de donner une somme d'argent en certaines occasions. On appelle cela un « présent d'usage ». En quelles circonstances peut-il être exercé et pour quel montant ?

S. M. : Le présent d'usage est la remise d'un « cadeau » à l'occasion d'un événement particulier : diplôme, anniversaire, Noël, mariage, etc. Il peut porter sur toutes sortes d'objets ou de biens : meubles, valeurs mobilières ou somme d'argent. Contrairement à une donation, le présent d'usage n'est pas imposable. Il n'y a pas de déclaration à faire, ni de droits à payer. Le montant du présent d'usage ne vient pas réduire l'abattement applicable au titre des droits de donation et il n'a aucune conséquence sur la succession du « donateur ». Le montant admis pour un présent d'usage dépend des capacités financières du donateur.



Stéphane Reynaud

On peut également faire bénéficier ses enfants d'un don manuel. Quels sont alors les abattements fiscaux ?

S. M. : Le don manuel peut se faire à tout moment et sans conditions. Selon le lien de parenté existant entre les deux parties (le donateur et le donataire) des abattements fiscaux s'appliquent. Un parent peut donner 100 000 € à son enfant en toute exonération fiscale, un grand-parent peut donner 31 865 € à chacun de ses petits-enfants. Les abattements se re-constituent tous les 15 ans.

Opter pour un démembrement de propriété, en séparant usufruit et nue-propriété, permet d'augmenter les abattements évoqués précédemment. Pouvez-vous nous dire pourquoi ?

S. M. : Donner la nue-propriété, c'est ne donner qu'une partie d'un droit. Le nu-propriétaire n'a pas le droit de jouir ni de disposer de la chose donnée. Aussi, les droits de donation ne vont pas porter sur 100% de la valeur du bien transmis mais seulement sur une partie calculée en tenant compte de l'âge de l'usufruitier. Voici un exemple : l'usufruit d'une personne âgée de 54 ans est valorisé 50% de la valeur de la pleine propriété. Cette personne-là, peut donc transmettre un bien immobilier de 200 000 € à son enfant sans que des droits de donation ne soient dus.

La donation avec réserve d'usufruit n'est-elle pas une solution à privilégier lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier ?

S. M. : La donation avec réserve d'usufruit permet de conserver la jouissance du bien donné et, pour prendre l'exemple de la donation d'un bien immobilier locatif, de continuer à en percevoir les revenus (les loyers). Elle n'aboutit donc pas à une baisse des revenus du donateur. C'est pour cela qu'elle est souvent privilégiée.



Sophie Marivain

Lorsqu'il s'agit de donner directement à ses petits-enfants, quelles sont les dispositions fiscales ?

S. M. : Il est possible de donner, tous les 15 ans, 31 865 € à chacun de ses petits-enfants en toute exonération fiscale et sans condition. Au-delà de cette somme, l'imposition se fait par tranches avec un taux allant de 5% à 45%.

Pouvez-vous nous dire un mot sur ce que l'on a appelé le « don Sarkozy », qui peut compléter le don manuel classique ?

S. M. : Aux dispositifs de droit commun que l'on a vu précédemment s'ajoute ce qui est souvent appelé le « don Sarkozy ». Il s'agit plus exactement du dispositif intitulé « don familial de somme d'argent ». Celui-ci permet de donner 31 865 € tous les 15 ans à condition que le donateur (parent, grand-parent ou oncle/tante sous certaines conditions) soit âgé de moins de 80 ans et que le donataire soit majeur. Cette donation ne peut porter que sur une somme d'argent. Les deux dispositifs (droit commun et don familial) peuvent se cumuler.

Parmi les donations possibles figure le contrat de capitalisation. Quel est l'intérêt de cette démarche ?

S. M. : La donation d'un contrat de capitalisation peut se faire en pleine propriété ou en démembrement. Au jour de la donation (si elle est en pleine propriété) ou au décès de l'usufruitier (transmission démembreée), le donataire devient titulaire du contrat de capitalisation pour sa valeur donnée mais également pour l'ensemble des produits générés depuis la transmission. Cette option peut permettre de conserver un placement bénéficiant d'une antériorité fiscale intéressante ou/et de supports financiers rémunérateurs qu'il serait regrettable de devoir céder lors du règlement de la succession.

Les SCPI répondent également à cet objectif. Quelle forme de donation conseillez-vous ?

S. M. : Les SCPI de rendement permettent de percevoir un complément de revenus. Afin de les conserver tout en anticipant sa succession, la donation démembreée avec réserve d'usufruit viager et réversion d'usufruit successif au conjoint survivant est conseillée et souvent privilégiée.

Cette formule permet de protéger son conjoint, un autre objectif important formulé par les épargnants ...

S. M. : Intéressante d'un point de vue fiscal, la donation démembreée permet effectivement de participer à la protection du conjoint. Si lors de la donation, le donateur a prévu un usufruit successif en sus de son usufruit viager, dans l'hypothèse où son conjoint lui survit, l'usufruit ne rejoint pas la nue-propriété mais revient d'abord à son époux/épouse sa vie durant et sans imposition. Celui-ci continuera à occuper le bien initialement donné et/ou à en percevoir les revenus. Ce n'est qu'au décès du conjoint survivant que le donataire deviendra plein-propriétaire du bien. Cette disposition est possible quel que soit le régime matrimonial adopté par les époux.

Concrètement, comment faut-il faire pour donner un contrat de capi ou des parts de SCPI ?

S. M. : Pour les SCPI, l'intervention du notaire est préférable. En revanche, il n'est pas obligatoire d'y recourir pour la transmission d'un contrat de capitalisation. Ici, la donation peut se faire par un simple enregistrement auprès de l'administration fiscale. A ce titre, l'envoi du CERFA 2735 peut être un moyen très souple de donner le bien, qu'il s'agisse d'une donation démembreée ou en pleine propriété.



Sylvie Guyony



Romain Blachon

Beaucoup de personnes souhaitent maîtriser ou contrôler l'utilisation des sommes données. Est-ce possible, et comment faire ?

S. M. : On a vu qu'en donnant la seule nue-propriété d'un bien, on conservait sur celui-ci des droits qui limitaient de fait les prérogatives du donataire. En cas de donation en pleine propriété, il est possible de prévoir une interdiction d'aliéner ou la tiers administration du bien donné pour éviter sa dilapidation par celui qui le reçoit. C'est un moyen de protéger le patrimoine transmis mais aussi le donataire qui, une fois majeur, n'a pas toujours la maturité nécessaire à la bonne gestion des actifs reçus. Ces limites sont à prévoir au moment de la donation dans l'acte lui-même ou dans un pacte adjoint.

Quel est le coût des différentes formes de don que nous venons d'évoquer ?

S. M. : Le présent d'usage n'engendre aucun coût. Le don manuel est également gratuit, seuls des droits sont éventuellement dus lorsque la valeur transmise excède les abattements disponibles. La donation par acte authentique va donner lieu à des émoluments, des débours mais aussi, lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier, à des impôts supplémentaires que le notaire en charge de la transmission pourra vous indiquer en amont de l'opération envisagée.

L'assurance vie est l'un des outils les plus utilisés pour la transmission de capitaux. Pouvez-vous nous rappeler les abattements auxquels les bénéficiaires ont droit ?

S. M. : L'assurance vie bénéficie effectivement d'une fiscalité particulière. Lorsque les primes ont été versées avant les 70 ans de l'assuré, chaque bénéficiaire bénéficie, quel que soit son lien de parenté avec l'assuré, d'un abattement de 152 500 € sur les capitaux décès. Les sommes versées sont ensuite imposables au taux de 20% dans la limite de 700 000 € puis à une tranche marginale de 31,25% pour le surplus.

Lorsque les primes ont été versées après les 70 ans de l'assuré, un abattement de 30 500 € commun à l'ensemble des bénéficiaires s'applique. Le surplus est soumis aux droits de mutation à titre gratuit. A noter que l'intégralité des plus-values générées par le contrat est exonérée de droits.

Quelle conclusion faut-il tirer de cette première partie ?

Teissedre & Associés : De nombreuses solutions permettent de transmettre son patrimoine. Le notaire et le conseiller en gestion de patrimoine sont là pour expliquer les solutions qui se présentent et guider les personnes intéressées dans leurs démarches. Il est conseillé de commencer tôt afin de pouvoir bénéficier plusieurs fois des abattements en vigueur.

En ce qui concerne l'assurance vie, il faut revoir régulièrement la clause bénéficiaire de son contrat afin de l'adapter à ses besoins, à l'évolution de la famille (mariages, divorce, décès, naissances, etc.) ou aux personnes que l'on souhaite gratifier.

■ OBJECTIF REVENUS

L'assurance vie est souvent utilisée pour valoriser un capital. Elle peut aussi servir des revenus réguliers. De quelle manière ?

Franck Pin : De nombreuses personnes pensent que l'épargne investie en assurance vie est bloquée pendant huit ans. Cela n'a jamais été le cas. Certes, la fiscalité est plus favorable si l'on retire après huit ans mais cela ne signifie pas pour autant que l'on ne peut pas effectuer de rachat avant. Le contrat d'assurance vie est un placement qui correspond parfaitement à ceux qui désirent percevoir des revenus réguliers. Il suffit pour cela de mettre en place des rachats partiels programmés. Le souscripteur percevra les revenus souhaités en bénéficiant d'une fiscalité défiant toute concurrence.

Quels sont les supports les plus adaptés à cet objectif ?

F. P. : Il est conseillé de mettre en place des rachats partiels programmés sur des supports sécuritaires. Les actifs en euros, les fonds à dominante obligataire et les supports à faible volatilité sont à privilégier. Les supports actions, imprévisibles par nature et à l'évolution irrégulière, ne sont clairement pas indiqués pour cette option.

Cette formule est-elle souple ?

F. P. : Elle est extrêmement souple. Le souscripteur décide de la périodicité (mensuelle, trimestrielle) et du montant des revenus qu'il désire percevoir en fonction de ses contraintes budgétaires. La mise en place peut être immédiate (lors de la souscription du contrat) ou différée (quelques années plus tard).

Par la suite, il peut modifier à sa guise tous les paramètres : augmentation ou diminution des rachats programmés, périodicité des retraits, supports à désinvestir, choix de la fiscalité, etc.

Comment les revenus perçus sont-ils fiscalisés ?

F. P. : Avec le mécanisme du rachat partiel, seule une partie du retrait est fiscalisée. Celle-ci dépend des plus-values latentes du placement, de la proportion du montant retiré par rapport au capital atteint et de l'ancienneté du contrat. Il revient au souscripteur de choisir le mode d'imposition qui lui est le plus favorable. Deux possibilités s'offrent à lui : ajouter la part d'intérêts à ses autres revenus ou la soumettre à un prélèvement libératoire. Lorsque le contrat a plus de huit ans, les rachats bénéficient d'un abattement annuel de 4 600 euros pour une personne seule et de 9 200 euros pour un couple. Au-delà, et sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, les gains sont soumis au prélèvement forfaitaire de 7,5% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (17,2%).

L'immobilier locatif, et plus particulièrement les SCPI, permet également de percevoir des revenus réguliers. Quel type de SCPI correspond le mieux à cet objectif ?

F. P. : Les personnes à la recherche de revenus complémentaires doivent se tourner vers les SCPI de « rendement ». Constituées d'immobilier d'entreprise ou d'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux commerciaux, entrepôts, biens liés à la santé, hôtels, etc.), ces SCPI déchargent les porteurs de parts de toutes les contraintes de gestion (travaux, entretien du bien, perception des loyers, relocation, etc.) et leur versent chaque trimestre (fin janvier, fin avril, fin juillet et fin octobre) des dividendes provenant des loyers encaissés.



Franck Pin

Quelle est la rentabilité attendue d'une SCPI de rendement ?

F. P. : En 2024, Immorente, Epargne Pierre, Paref Prima, ESG Pierre Capitale, Sofidy Europe Invest ou Epargne Pierre Europe, ont versé un dividende brut compris entre 5% et 6%. Un revenu identique est attendu pour 2025. Le rendement peut varier d'une SCPI à l'autre en fonction de la nature des biens qui la compose, de leur situation géographique et du taux d'occupation de la SCPI.

Parlons fiscalité, à quelle imposition ces revenus seront-ils soumis ?

F. P. : La fiscalité applicable aux revenus des SCPI dépend de l'enveloppe fiscale dans laquelle l'investissement a été réalisé. En cas d'achat des parts en direct, ce dont nous parlons aujourd'hui, c'est la fiscalité des revenus fonciers qui s'applique. Les revenus perçus sont imposés en fonction de la tranche marginale d'imposition du souscripteur et soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%. Investissement immobilier à part entière, les parts de SCPI sont à déclarer à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Depuis une dizaine d'années, de nombreuses SCPI distribuent des revenus de source étrangère. En quoi leur fiscalité est-elle avantageuse ?

F. P. : Les SCPI dont les biens sont situés à l'étranger bénéficient d'une fiscalité spécifique. Les loyers encaissés sont fiscalisés dans leur pays d'origine, une convention fiscale signée entre la France et chacun des pays concernés permet d'atténuer, voire d'annuler, une double imposition. Prenons un cas concret : un épargnant perçoit 5% de revenus fonciers d'un bien immobilier situé en France. Avec une tranche marginale d'imposition (TMI) de 30% à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (17,2%), ce sont près de 50% de ses revenus qui partent en impôt. Son gain net est de l'ordre de 2,5%.



Jean-Jacques Teissédre

Avec une SCPI Européenne, le même épargnant aurait un frottement fiscal (la différence entre l'impôt prélevé à la source dans les pays où sont situés les biens et sa TMI en France) de 10% à 20%. Les revenus étrangers n'étant pas assujettis aux prélèvements sociaux, son gain net serait de 4%. Pour les contribuables les plus lourdement imposés (30% et plus), cette fiscalité avantageuse est déterminante dans le choix du support d'investissement.

Une autre forme de placement permet de percevoir des revenus réguliers : les fonds obligataires. Pouvez-vous nous en dire quelques mots et notamment sur les fonds de dette privée ?

F. P. : Les fonds constitués d'obligations ou de titres de créance émis par un Etat, une collectivité ou une société sont bien connus des épargnants. En assurance vie, ces supports sont utilisés en mode capitalisation, leur objectif est de valoriser le capital investi. Quelques fonds obligataires existent en mode distribution, ils permettent au souscripteur de percevoir annuellement ou trimestriellement un intérêt appelé coupon ou dividende. Avec la démocratisation des fonds de dette privée, cette solution financière va redevenir d'actualité et prendre de plus en plus de poids dans les patrimoines financiers.

Quel rendement peut-on attendre d'un fonds de dette privée ?

F. P. : Des fonds comme Entrepreneur et Immobilier ou Tikehau European Private Credit visent un rendement global (rendement + plus-values) compris entre 5,5% et 7% par an. Une importante part est distribuée, l'autre



Sophia Mounier

partie valorise le capital investi. La durée d'investissement conseillée de ces fonds est de trois ou quatre ans.

Dans quel cadre peut-on souscrire à ces fonds ? A quelle fiscalité ces revenus sont-ils soumis ?

F. P. : La plupart des souscriptions sont réalisées en direct, en nominatif pur, sans droits de garde. Dans ce cas, la fiscalité sur les revenus et les plus-values est celle des valeurs mobilières, c'est-à-dire la Flat Tax pour les personnes physiques (30%).

Si le fonds est souscrit via un contrat d'assurance-vie, c'est la fiscalité de l'enveloppe fiscale choisie qui s'applique.

Parlons des contrats d'épargne retraite (PER). A quel moment un épargnant peut-il percevoir ses revenus ?

F. P. : L'épargne investie dans un Plan Epargne Retraite est disponible dès lors que le souscripteur a fait valoir ses droits à la retraite. A ce moment-là, celui-ci peut décider de laisser l'épargne capitaliser ou la retirer partiellement ou totalement selon ses besoins et l'impact fiscal de l'opération.

Sous quelle forme les revenus sont-ils versés ? Un épargnant a-t-il le choix du montant qu'il va percevoir ?

F. P. : Le titulaire du PER peut opter pour une sortie en rente viagère assortie d'options permettant de pallier le risque de son décès prématuré (annuités garanties ou réversion au conjoint ou partenaire de PACS). Toutefois, depuis la Loi Pacte (2019), c'est la sortie en capital fractionnée qui est de loin la plus utilisée. Très souple, cette option permet au souscripteur de percevoir les revenus nécessaires à l'équilibre de son budget.

Quelle fiscalité s'applique ?

F. P. : Lorsque les versements ont procuré un gain fiscal, les sommes retirées sont imposées sur le capital et sur les intérêts produits. La part issue des versements est soumise à l'impôt sur le revenu mais exonérée des prélèvements sociaux. Celle issue des plus-values acquises sur le contrat est assujettie au prélèvement forfaitaire unique de 30% ou au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Lorsque la tranche marginale d'imposition du souscripteur est identique à celle qu'elle était lorsqu'il était en activité, il est plus judicieux de laisser l'épargne acquise capitaliser. S'ils sont nécessaires, des rachats programmés seront mis en place sur un placement bénéficiant d'une fiscalité plus favorable.

Percevoir des revenus complémentaires sera de plus en plus nécessaire ? N'est-ce pas également une façon de protéger son conjoint ?

Teissédre & Associés : Tous les épargnants peuvent souhaiter percevoir des revenus complémentaires à un moment ou à un autre de leur vie. Plus jeune, ces revenus peuvent aider à rembourser le crédit de la résidence principale ou à financer les études des enfants. À tout moment, ils permettent d'équilibrer le budget de la famille. Une fois à la retraite, ils sont indispensables pour maintenir le train de vie.

Indirectement, et hors cas particuliers, ces revenus apportent une protection au conjoint. Contrairement aux retraites qui sont largement amputées, les revenus financiers, sauf dispositions testamentaires contraires, sont transmis et donc conservés par le conjoint survivant.

