

## COMPTE-RENDU

### Réunions organisées les 2 et 3 octobre 2019

#### Les Thèmes

- 1<sup>ère</sup> partie : Les supports financiers immobiliers
- 2<sup>ème</sup> partie : La rédaction de la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie

*Stéphane Reynaud : Pour diversifier leur patrimoine financier, les épargnants ont à leur disposition de nombreux supports basés sur l'immobilier. Pouvez-vous nous les présenter ?*

**Romain Calbert – Société VOISIN :** Pour diversifier leur patrimoine et rechercher une meilleure rémunération, les épargnants ont à leur disposition de nombreuses solutions financières permettant d'accéder à l'immobilier. Certains contrats d'assurance vie offrent la possibilité d'investir dans des SCI (Société Civile Immobilière) ou des OPC de foncières cotées. Un investisseur qui souhaite voir son épargne capitaliser peut investir dans des OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), celui qui désire percevoir des revenus réguliers choisira les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

*S. R. : Quelle est la définition d'une SCI ? De quoi sont-elles composées ?*

**R. C. :** Au-delà des SCI familiales, souvent créées pour optimiser la gestion dans un cercle privé, un épargnant peut investir dans des SCI logées au sein d'un contrat d'assurance vie. Celles-ci sont composées d'actifs immobiliers détenus en direct, de parts de plusieurs SCI ou SCPI, d'OPCI et d'une poche de liquidités. Elles constituent un intéressant support de diversification du contrat.

*S. R. : Les OPCI ont été créés plus récemment, ils sont moins connus. Quelle est la composition de leur portefeuille ?*

**R. C. :** Les OPCI sont apparus en 2008. Ces fonds

sont majoritairement (à 60% minimum) investis dans l'immobilier tertiaire non coté en France et en Europe, en particulier dans les murs de commerces et l'immobilier de bureaux. L'autre partie du portefeuille est investie dans des placements financiers à connotation immobilière ou obligataire. Pour assurer sa liquidité, le fonds comporte une part de monétaire.



STÉPHANE REYNAUD, ROMAIN CALBERT ET ROMAIN BLACHON.

Sans sortir des bornes prévues par la réglementation, la composition d'un OPCI peut varier assez sensiblement selon la stratégie de la société qui le gère. Comparés à tort aux SCPI, les OPCI sont des fonds de type Sicav ou FCP, ils sont accessibles via l'assurance vie ou un compte-titres ordinaire.

*S. R. : L'immobilier coté représente une autre possibilité d'investissement. De quoi s'agit-il exactement ?*

**R. C. :** Les OPC de foncières cotées sont constitués de sociétés cotées en Bourse et dont l'acti- →

→ vité porte sur la gestion d'un patrimoine immobilier. A titre d'exemple, nous parlons de sociétés telles qu'Unibail-Rodamco, Gecina ou Klepierre.

L'immobilier coté donne accès à un patrimoine immobilier diversifié, habituellement réservé aux institutionnels. Ces fonds, plus exposés et plus volatils que les précédents, présentent un intérêt certain pour améliorer le couple rendement-risque d'un portefeuille.

**S. R. : Venons-en aux SCPI de rendement, pouvez-vous nous expliquer ce qui les différencie et nous rappeler les modalités d'acquisition ?**

**R. C. :** Les SCPI de rendement se sont historiquement développées sur l'immobilier tertiaire, principalement le commerce (centre-ville ou zones commerciales) et les bureaux. Leur objectif est de servir un revenu régulier. Pour l'assurer, elles peuvent investir dans toute zone géographique (Paris, grandes villes de province ou étranger) dont le développement économique semble porteur. Il existe quatre modalités d'acquisition : au comptant, à crédit, via l'assurance vie ou en démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété).

**S. R. : Quel est le rendement potentiel de chacun des supports immobiliers dont nous venons de parler ?**

**R. C. :** Il est difficile de répondre à cette question car nous venons de parler de supports bien différents. Une SCI souscrite dans un contrat d'assurance vie devrait délivrer une performance moyenne annuelle comprise entre 3% et 4%. Les dividendes distribués par les principales SCPI de rendement se situent entre 4,5% et 5%. Le rendement des OPCI ou des OPC de foncières cotées est plus difficile à anticiper. Ces fonds présentent une poche financière ou des titres cotés dont la volatilité est par essence plus importante que celle des actifs immobiliers.

**S. R. : Un mot sur la fiscalité des revenus ou des plus-values réalisées sur ces différents supports ?**

**R. C. :** Les revenus perçus ou les plus-values réalisées sont imposés selon leur mode de détention. Souscrits comme unités de compte dans un contrat d'assurance, les supports bénéficient d'un cadre fiscal avantageux. C'est la fiscalité immobilière qui s'applique lorsque les SCPI sont achetées en direct. Les dividendes versés chaque trimestre constituent des revenus fonciers, les plus-values sur cession sont taxées,

comme toute plus-value immobilière, selon la durée de détention.

Les OPCI et les OPC de foncières cotées peuvent être détenus dans un compte-titres ordinaire. Les plus-values et les éventuels dividendes sont assujettis au PFU de 30% (PS compris) ou, sur option, soumis au barème progressif de l'impôt. Quel que soit le cadre fiscal, l'Impôt sur la Fortune Immobilière reste dû (hors foncières cotées) sur la part d'immobilier contenue dans chaque support (généralement de 60% à 90%).

**S. R. : Pourquoi faut-il accorder un soin particulier à la rédaction de la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie ?**

**Sophie Marivain – NORTIA :** L'assurance vie constitue le placement préféré des épargnants français. Parmi ses nombreux avantages : la possibilité de transmettre des capitaux hors droit de succession aux bénéficiaires désignés. C'est dire l'importance que revêt la rédaction de la clause bénéficiaire d'un contrat.

Il est facile de comprendre qu'une clause rédigée il y a quinze ou vingt ans risque de ne pas être adaptée à l'évolution de la famille (mariages, divorces, naissances, décès, etc.), aux modifications des lois régissant la transmission du patrimoine, aux besoins et aux souhaits du souscripteur. Pour optimiser la transmission de son patrimoine, la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie doit être régulièrement revue.

**S. R. : Pouvez-vous nous rappeler la règle en matière de transmission de capitaux par l'assurance vie ?**

**S. M. :** On distingue principalement deux classifications : les contrats ouverts avant ou après le 20 novembre 1991 et les versements effectués avant les 70 ans de l'assuré (Art 990 I du CGI) et ceux effectués après (Art 757 B du CGI).

**S. R. : Pour les sommes versées avant 70 ans, faut-il en déduire qu'il est préférable de désigner plusieurs bénéficiaires ?**

**S. M. :** L'article 990 I du Code général des impôts, applicable lorsque les primes ont été versées avant les 70 ans de l'assuré, prévoit un abattement de 152 500 € par bénéficiaire pour l'ensemble des contrats souscrits par celui-ci. Ensuite, l'imposition se fait au taux de 20% jusqu'à 700 000 € puis à 31,25% au-delà.

Il est clair que plus les sommes investies sont importantes, plus il est judicieux, lorsque c'est possible, de multiplier les bénéficiaires.

**S. R. : Après 70 ans, est-il judicieux de verser plus de 30 500 € sur un contrat d'assurance vie ?**

S. M. : L'article 757 B du Code général des impôts précise que les sommes versées après les 70 ans de l'assuré sont imposables aux droits de succession après un abattement de 30 500 € utilisable pour l'ensemble des bénéficiaires désignés. Certains en déduisent un peu vite qu'il est inutile de verser plus de 30 500 €. C'est oublier qu'après 70 ans, seules les primes versées sont imposées en cas de décès et que la totalité des plus-values générées sur le contrat sont exonérées de droits de succession.

**Jean-Jacques Teissedre : Quelles sont les principales formes de désignation des bénéficiaires ?**

S. M. : La désignation des bénéficiaires peut se faire par différents moyens. Le plus souvent, la clause bénéficiaire est précisée lors de la souscription. Elle peut également être établie par simple lettre adressée à l'assureur ou par testament olographe ou notarié. Peu importe la forme employée dès lors que la clause permet d'identifier clairement les bénéficiaires désignés.

**J.J. T. : La rédaction de la clause bénéficiaire peut comporter certaines erreurs. Lesquelles sont principalement à éviter ?**

S. M. : Il est important de veiller à l'exactitude des informations mentionnées. Indiquer le nom, prénom, date, lieu de naissance et adresse des bénéficiaires permettra à l'assureur de les identifier avec certitude. Il est bon de mentionner « par parts égales » ou d'utiliser des pourcentages pour préciser la ventilation des capitaux.

Si l'assureur ne parvenait pas à identifier clairement les bénéficiaires, le capital décès réintégrerait la succession. Les personnes envisagées ne seraient pas alloties et l'imposition se ferait au barème des droits de succession et non selon les règles, bien plus favorables, de l'assurance vie. C'est pour cette raison que la mention « à défaut mes héritiers » doit conclure chaque clause bénéficiaire, elle permet de couvrir l'hypothèse où tous les bénéficiaires désignés seraient prédécédés ou auraient renoncé.

**J.J. T. : Au fil des années, le souscripteur peut désirer modifier la clause de son contrat d'assurance vie. Est-ce possible ? Comment doit-il opérer ?**

S. M. : Depuis la souscription, bon nombre d'évènements ont pu se produire : un mariage, un divorce, la naissance d'enfants ou de petits-enfants,

le décès d'un bénéficiaire désigné, etc. Il est important de se demander régulièrement si la clause bénéficiaire correspond toujours à ses attentes et le cas échéant, ne pas hésiter à la modifier.

La modification peut se faire sur papier libre, elle ne doit pas être nécessairement manuscrite mais doit obligatoirement être datée et signée de la main de l'assuré puis portée à la connaissance de la compagnie d'assurance dans laquelle le contrat a été souscrit.



SOPHIE MARIVAIN ET JEAN-JACQUES TEISSÉDRE.

**J.J. T. : En quoi la formulation « vivant ou représenté » est-elle importante ? Par qui est-on représenté ?**

S. M. : En assurance vie, la représentation ne se présume pas. Pour y remédier, la clause doit comporter les termes suivants « mes enfants (ou des bénéficiaires nommément désignés) vivants ou représentés ».

Voici un exemple : un assuré a désigné ses trois enfants bénéficiaires, par parts égales, de son contrat d'assurance vie. Au moment de son décès, l'un d'eux est prédécédé. Les deux enfants survivants se partageront les capitaux décès (sauf disposition contraire). Dans la majeure partie des cas, l'assuré aurait souhaité que la part revenant à son enfant prédécédé revienne aux enfants de celui-ci. Cette possibilité n'est offerte que si la représentation est prévue. Elle profitera aux descendants du bénéficiaire prédécédé ou renonçant, par parts égales entre eux.

**J.J. T. : Est-il possible de renoncer au bénéfice d'un contrat d'assurance vie. Quel peut être l'intérêt de cette démarche ?**

S. M. : Oui, contrairement à la représentation, cette faculté n'a pas à être expressément prévue. →



→ Un bénéficiaire peut, au moment du décès de l'assuré, estimer qu'il n'a pas besoin des capitaux et que, compte tenu de son âge, de ses revenus et des besoins de ses enfants, il est préférable pour lui de renoncer au bénéfice du contrat.

Cette renonciation permettra aux bénéficiaires de second rang (souvent les enfants ou les petits-enfants) de percevoir les capitaux. Elle aura aussi le mérite d'éviter une double mutation et une éventuelle double imposition pour transmettre les capitaux de l'assuré A au bénéficiaire B puis du bénéficiaire B à ses descendants D.

#### **J.J. T. : De quelle façon faut-il désigner son conjoint ?**

**S. M. :** Nous conseillons la rédaction suivante : « *Mon conjoint, non divorcé, non séparé de corps judiciairement et ne faisant pas l'objet d'une procédure de divorce, à défaut mes héritiers* ». Cette rédaction permet d'éviter que les capitaux décès soient versés à une personne que l'assuré ne souhaitait sans doute plus favoriser.

Il convient également d'éviter la désignation à la fois qualitative et nominative. Par exemple : *Mon conjoint, Madame X, née le... à...*, celle-ci peut être source de contentieux si, au décès de l'assuré, Madame X n'était plus mariée à ce dernier.

#### **J.J. T. : Pouvez-vous nous expliquer le principe du démembrement de la clause bénéficiaire ? Quels sont les avantages apportés par cette option ?**

**S. M. :** Le démembrement de la clause bénéficiaire consiste à attribuer l'usufruit du capital à un bénéficiaire (souvent le conjoint) et la nue-propriété à d'autres (les enfants).

L'usufruit portant sur une somme d'argent, et sauf stipulation contraire de l'assuré dans la clause bénéficiaire, l'usufruitier (appelé « quasi-usufruitier ») pourra percevoir l'intégralité des capitaux décès et les utiliser comme bon lui semble. A son décès, les nus-propriétaires feront valoir une créance à l'égard de la succession. Cette créance, qu'il est conseillé de faire enregistrer chez son notaire ou à la recette des impôts, viendra diminuer la masse successorale taxable s'ils sont par ailleurs héritiers du quasi-usufruitier.

Les avantages sont d'abord civils. Ce mode de désignation favorise une transmission familiale du patrimoine (transmission sur deux générations) tout en assurant la protection du conjoint survivant usufruitier.

La clause démembrement présente aussi un intérêt fiscal. Ne sera soumise à imposition que la part en nue-propriété lorsque l'époux, exonéré de droits, est désigné usufruitier des capitaux décès. En revanche, au décès de celui-ci, c'est bien la valeur en pleine propriété qui constituera la créance en restitution.

#### **J.J. T. : Une clause bénéficiaire peut-elle contenir des conditions ? Pouvez-vous nous donner des exemples ?**

**S. M. :** C'est un souhait fréquent lorsque la désignation bénéficiaire porte sur des mineurs ou de jeunes majeurs.

Dans ce cas, il est possible de prévoir des obligations de remploi pour les fonds ou des interdictions d'aliéner. Ceci peut se faire à condition de ne pas mettre le respect des conditions posées par l'assuré à la charge de la compagnie devant régler les capitaux.

La clause peut être libellée de la façon suivante : « *Le bénéficiaire ne pourra pas disposer du capital avant son 25<sup>ème</sup> anniversaire* » ou « *Le bénéficiaire aura l'obligation de remployer les fonds sur un contrat d'assurance vie* ». Dans les deux cas, il est indispensable de compléter la clause par la mention suivante : « *Le capital sera versé entre les mains de Maître ..., notaire à..., ou de son successeur, lequel aura la charge de s'assurer du respect des conditions définies par la présente désignation. Ce paiement sera libératoire pour l'assureur* ».

#### **J.J. T. : Est-il possible de désigner un mineur ou une personne incapable ?**

**S. M. :** Oui, cette désignation ne comporte aucune particularité. C'est au moment du dénouement du contrat que la minorité ou l'incapacité du bénéficiaire aura une incidence puisque ce sont les représentants légaux, le tuteur ou même le Juge des Tutelles qui devront intervenir pour l'acceptation du bénéfice du contrat et le placement éventuel des capitaux perçus.

#### **J.J. T. : Et s'il n'y a pas de bénéficiaires, que se passe-t-il ?**

**S. M. :** Si le contrat d'assurance vie ne comporte pas de bénéficiaire au moment du décès du souscripteur, soit volontairement, soit parce qu'il est prédécédé et que personne n'est prévu en remplacement, les capitaux rejoindront la succession. ■