



## INFO PATRIMOINE

Novembre 2018

*Vous vous posez des questions. Nous apportons des réponses ...*

**Je suis nu-proprétaire de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) que j'ai acquises à l'aide d'un emprunt bancaire. Est-il possible de déduire fiscalement les intérêts de cet emprunt de mes autres revenus fonciers ?**

Avant toute chose, rappelons qu'en cas de démembrement de propriété de parts de sociétés de personnes (comme les SCPI) détenant un immeuble donné en location, seul l'usufruitier de ces parts est soumis à l'impôt sur le revenu à raison des revenus fonciers qu'il a pu percevoir; le nu-proprétaire ne percevant aucun revenu mais ayant vocation à devenir plein propriétaire des parts à l'extinction de l'usufruit.

Comme l'a rappelé récemment le Conseil d'État, les intérêts des emprunts contractés personnellement par le nu-proprétaire pour financer l'acquisition de la nue-proprété de tels parts ne peuvent être regardés comme une charge exposée en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu foncier. En conséquence, ces intérêts ne sont pas déductibles fiscalement des revenus fonciers que le nu-proprétaire percevrait d'autres biens immobiliers.

**Je suis marié sous le régime de la séparation de biens. Mon épouse et moi-même souhaiterions changer de régime pour une communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au dernier survivant. Étant donné que je vais apporter à la communauté de nombreux biens qui m'appartiennent en propre, comment prévoir une protection en cas de divorce ?**

Vous pouvez demander au notaire qui sera chargé de rédiger votre contrat de mariage de prévoir une clause dite « alsacienne ». Cette dernière vous permettra, en cas de divorce, de reprendre les biens propres que vous avez apportés à la communauté.

**Plus-values immobilières: Pas de majoration du prix d'acquisition pour les matériaux acquis par le cédant**

Pour le calcul des plus-values immobilières, le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration. Toutefois, ces travaux ne peuvent être ajoutés au prix de cession que lorsqu'ils ont été réalisés par une entreprise.

L'administration en déduit donc que sont exclus les coûts des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses liées à l'installation des matériaux facturées par l'entreprise sont en revanche prises en compte en majoration du prix d'acquisition, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

**FIDES PATRIMOINE CONSEIL**

126, Chemin des Acacias 01480 Frans

Fixe : 09 50 08 42 84

Port : 06 85 21 57 24

Fax : 09 55 08 42 84

[jfc@fidespatrimoineconseil.fr](mailto:jfc@fidespatrimoineconseil.fr)

[facebook.com/fidespatrimoineconseil](https://www.facebook.com/fidespatrimoineconseil)

S.A.R.L. au capital de 5 000 € - RCS Bourg en Bresse 502 177 306 - APE 7022Z - N° de TVA intracommunautaire: FR01502177306

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

## Est-il possible qu'un enfant soit totalement déshérité ?

Une fraction du patrimoine du défunt est obligatoirement transmise à ses héritiers, c'est la « **réserve héréditaire** ». L'étendue de cette réserve variant en fonction du nombre d'enfants.

Si le défunt a un seul enfant, la réserve héréditaire correspond à la moitié de son patrimoine. Avec deux enfants, la réserve correspond aux 2/3 des biens. Et en présence de trois enfants ou plus, elle correspond aux 3/4 du patrimoine.

En revanche, la part restante de l'héritage, appelée « **quotité disponible** », est librement transmissible, par donation ou par testament, à d'autres personnes que les enfants.

Mais attention à ne pas aller au-delà de cette quotité disponible car si les enfants se voient privés de tout ou partie de leur réserve héréditaire, ils pourront exercer une action dite en réduction des libéralités excessives. Une procédure qu'ils pourront engager devant le tribunal de grande instance dans les 5 ans qui suivent l'ouverture de la succession, ou dans les 2 ans de la connaissance de l'atteinte à la réserve, sans jamais pouvoir excéder 10 ans à compter du décès.

**Et l'assurance-vie ?** Pour contourner la réserve héréditaire, il peut être tentant d'utiliser l'assurance-vie. Il est vrai que rien n'interdit de détenir une partie importante de son patrimoine au sein d'un tel contrat pour en faire « profiter », au moment de son décès, soit un ou plusieurs bénéficiaires désignés parmi les héritiers eux-mêmes (conjoint, enfants), soit une personne extérieure à la famille.

Mais attention, là encore, il n'est pas possible de déroger au principe de la réserve héréditaire. Si les enfants s'estiment lésés, ils peuvent agir en justice sur le fondement « des primes manifestement exagérées ». Ce recours ayant comme finalité de remettre en cause la transmission du capital au(x) bénéficiaire(s) de l'assurance-vie et de réintégrer au sein de la succession du défunt soit la partie excessive, soit la totalité des primes versées.

**Déshérité pour indignité ?** La loi prévoit tout de même qu'un enfant qui a commis une faute envers son parent défunt peut être exclu de la succession pour indignité. C'est le cas notamment en cas de coups, de violences ou de voies de fait ayant entraîné la mort du défunt sans intention de la donner.

## INFO PRODUIT

### Investir dans une SCPI Malraux: réduire votre impôt 2018

Vous souhaitez **réduire votre impôt** tout en vous constituant un **patrimoine immobilier de qualité, diversifié, rémunéré et sans soucis de gestion** ?

La SCPI Malraux a pour objectif d'acquérir des immeubles de caractère, parfaitement situés en cœur de ville, et d'engager une politique de mise en valeur par une réhabilitation complète et profonde de ces bâtis anciens situés dans les secteurs sauvegardés.

**Le dispositif fiscal "Malraux"** offre au souscripteur une réduction d'impôt immédiate de 18% en contrepartie d'une durée de location de 9 ans (conservation des parts de SCPI pendant 16 ans).

Des **loyers** d'environ 2% seront de plus versés, une fois les travaux réalisés (2ème semestre 2021).

Au bout de 16 ans la SCPI remboursera sa quote-part du **prix de vente** à chaque porteur de parts en fonction des prix en vigueur des immeubles.

#### Exemple :

- ⇒ Investissement en SCPI Malraux = 5 000 € (minimum de souscription)
- ⇒ Réduction d'impôt sur l'année 2018 (remboursée à l'été 2018 par le Trésor) = - 1 800 €

***Cela vous intéresse ??? Nous sommes à votre disposition pour vous en parler.***

*Mentions Légales relatives à l'exercice des différentes activités de la société FIDES PATRIMOINE CONSEIL :*

*Société disposant de la Compétence Juridique Appropriée*

*Transactions immobilières sur immeubles et fonds de commerce sans manipulation de fonds : carte n° CPI 0101 2018 000 024 285 délivrée par la CCI de l'Ain*

*Inscrit à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 08 040 180*

*Intermédiaire en assurance (IAS) de type B*

*Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MIOBSP) sous le contrôle de l'ACPR 61 rue Tailbout 75436 PARIS Cedex 09 – [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)*

*Conseil en Investissement Financier (C.I.F.) par l'intermédiaire de l'ANACOFI CIF, association agréée par l'AMF 17 place de la Bourse 75802 PARIS Cedex 02 – [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)*

*RCP et garantie financière pour les différentes activités délivrée par COVEA RISKS : police n° 114.240.090*

*Commission Nationale Informatique et Liberté n° 1278732*