



## Que pensez-vous de ce montage immo- succession ?

Par Heisenberg, le 16/02/2012 à 16:54

### Question pour un champion du conseil patrimonial...

Mme Maman, veuve, 82 ans (usufruit 20 %) a deux fils.

Elle possède un appartement estimé à 920 K€ et d'importantes liquidités.

Fils 1 a déjà reçu 210 K€ en donation : il a épuisé l'abattement de 159,3 K€.

Fils 2, handicapé, peut encore recevoir 105 K€ en donation sans payer de droits de mutation.

Cette famille souhaite en priorité alléger les droits de successions au décès de Mme Maman.

Elle veut aussi sécuriser/placer son capital. Recevoir des revenus complémentaires avec fiscalité avantageuse : why not ?

### Une banque spécialisée propose à cette famille l'opération suivante :

- Mme Maman achète un studio neuf dans une résidence avec services, à construire, proche banlieue parisienne, en LMNP « classique » (amortissement), hors Censi-Bouvard. Coût d'acquisition: environ 200/230 K€. Rentabilité des loyers : 4%.

- Puis, Mme Maman fait une donation-partage. Fils 1 reçoit, en nue propriété, 20% de la pleine propriété de l'appartement à 920 K€, soit environ 200 K€, dont 160 K€ taxables par les droits de mutation (20 % de taxe sur 160 K€ car abattement sur donation déjà utilisé)

- Fils 2, handicapé, reçoit la nue propriété du studio neuf dans la résidence en LMNP, pour environ 200 K€, dont 160 K€ taxables par les droits de mutation. L'abattement de 105 K€ joue. Fils 2 paie seulement des droits sur 160 K€ - 105 K€. Soit, au barème actuel, environ 10 K€.

A priori, Fils 2 devient propriétaire d'un patrimoine de 200 K€ en payant seulement environ 10 K€ de droits de donation ?

La banque évoque aussi la possibilité de créer une SARL de famille pour alléger les droits de succession du studio neuf en LMNP...

Que pensez-vous de cette opération, dans le contexte de cette famille ?

Grand merci d'avance pour vos lumières.

**c ki la bank ?**