

excen

ACTUALITÉS

VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME



DÉCEMBRE 2023

Aix-en-Provence - Aix-les-Milles - Annecy - Gardanne - Marseille -
Six-Fours-les-Plages - Velaux

www.excen.notaires.fr

ACTU

LE TEMPS DES ÉTRENNES

CADEAUX D'ARGENT À LA FAMILLE, FAUT-IL LES DÉCLARER ?

Les périodes de fin d'année sont propices aux petits et grands cadeaux. Et c'est tout à votre honneur si vous avez décidé, à l'approche des fêtes, de bien garnir les souliers de vos enfants. Quelques précautions sont toutefois requises.

vos proches et assurez une certaine égalité. Faites également preuve de transparence à leur égard mais aussi vis-à-vis de l'administration fiscale.

Certains cadeaux échappent au fisc

Quel que soit l'âge de vos enfants, nul doute qu'ils apprécieront un coup de pouce pour les aider dans la réalisation de leurs projets : achat d'un appartement, d'une voiture, réalisation de travaux..., ou tout simplement pour s'offrir un beau voyage ou boucler les fins de mois. Gardez en tête que l'inégalité est toujours source de mécontentement et de conflit et ce, quel que soit le niveau de revenus. Aussi, essayez d'être le plus juste possible avec

Le code civil et l'administration fiscale font une distinction entre les dons et les « présents d'usage », c'est-à-dire les cadeaux. La nuance entre les deux n'est pas toujours évidente. Pour qu'il y ait présent d'usage, deux exigences sont requises. D'une part, le cadeau doit être justifié par un événement précis : Noël, un anniversaire, un mariage, la réussite à un examen... et d'autre part, sa valeur doit être raisonnable au regard des ressources ou du patrimoine de celui qui l'accorde (sans qu'il existe pour autant de critère préétabli de proportionnalité). Si ces deux conditions sont réunies, alors vos cadeaux ne sont pas pris en compte lors de votre succession et ne sont soumis à aucune taxation, ni à aucune déclaration.



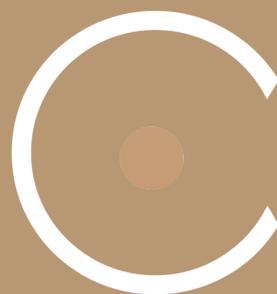
Un formulaire simple à remplir

Si votre geste excède le cadeau et qu'il

ACQUÉRIR, PROTÉGER, DÉVELOPPER,
PÉRENNISER, TRANSMETTRE...

EXCEN, NOTAIRES & CONSEILS

NOUS SOMMES GARANTS DU BON
DÉROULEMENT DES MOMENTS FORTS
DE VOTRE VIE.



ACTU - CADEAUX D'ARGENT À LA FAMILLE, FAUT-IL LES DÉCLARER ?

constitue un véritable don d'argent alors invitez systématiquement vos enfants à le déclarer même si aucun impôt n'est dû du fait de l'abattement dont ils profitent (Cerfa n°11278*17 ou déclaration en ligne depuis l'espace personnel sur impots.gouv.fr). Vous pourrez la plupart du temps transmettre en exonération d'impôts. Chaque parent, âgé de moins de 80 ans, peut en effet donner jusqu'à 31 865 € à chacun de ses enfants majeurs par chèque, virement, espèces, en franchise de droits. Cet abattement profite aussi aux petits-enfants, arrière-petits-enfants, ou si vous n'avez pas de descendants, à vos neveux et nièces majeurs. Si cette somme n'est pas suffisante ou pas applicable (vous avez plus de 80 ans ou votre proche est mineur), un autre abattement est utilisable puisque chaque enfant peut recevoir jusqu'à 100 000 € en franchise d'impôts.

La règle des quinze ans

Si la somme donnée est inférieure à ces plafonds pourquoi alors jouer la transparence vis-à-vis du fisc ?

C'est essentiel car à votre décès, lors de la déclaration de succession, vos héritiers seront tenus de faire connaître les donations qu'ils ont reçues : les dons manuels effectués de la main à

la main en chèque, espèces, virement, les donations notariées et même les donations indirectes. En revanche, il ne sera pas tenu compte des donations passées depuis plus de 15 ans. Cette règle du rappel fiscal des donations antérieures permet de comprendre pourquoi il est important de déclarer tout don manuel, même quand celui-ci est inférieur au montant de l'abattement fiscal et qu'il n'entraîne aucune taxation. Sans cette démarche volontaire, le don n'est pas daté et le délai de 15 ans ne commence pas à courir. Ainsi, un don manuel non déclaré est retenu même s'il date de plus de 15 ans.



Une donation-partage pour davantage de sécurité

Il existe un risque en donnant au coup par coup, même en donnant la même somme d'argent à chacun

ACTU - CADEAUX D'ARGENT À LA FAMILLE, FAUT-IL LES DÉCLARER ?

de vos enfants. Vous risquez de créer des inégalités, sans vous en rendre compte. Car, à votre décès, votre notaire réintègrera fictivement à votre patrimoine les donations accordées de votre vivant. Et, la valeur retenue sera celle au jour du décès et non au jour de la donation. Cette règle peut conduire à des situations explosives.

Concrètement, si vous donnez 25 000 € à votre fils qui les dépense et la même somme à votre fille qui les investit dans l'achat d'un appartement, alors que le marché immobilier a doublé, votre fils recevra sur votre succession 12 500 € de plus que sa sœur pour rétablir l'égalité. Quand cela est possible, envisagez une

donation-partage. Cet outil est parfait pour assurer la paix des familles et régler cette difficulté. Car la donation-partage fige définitivement la valeur des biens transmis. Elle permet aussi de revenir sur ce qui a déjà été fait. Ainsi, il n'est pas trop tard pour les personnes qui ont aidé certains de leurs enfants par le passé ou donné des biens de valeur différente.

La solution consiste à consentir une nouvelle donation, mais cette fois-ci partage en incluant tous les enfants, et en réintégrant dans l'acte les biens déjà donnés. L'égalité entre les enfants est alors rétablie. **Demandez conseil à votre notaire.**



ACTU IMMOBILIER

MARCHÉ IMMOBILIER : DES OPPORTUNITÉS POUR LES DÉTENTEURS DE LIQUIDITÉS

Avec la remontée très rapide du taux d'emprunt, le marché qui était encore récemment à la main des vendeurs est désormais dans celles des acquéreurs, particulièrement ceux qui achètent sans emprunt.

Ces deux dernières années ont été marquées par une hausse fulgurante du taux d'emprunt qui est passé de 1,1 % fin 2021 à près de 4,5 % actuellement, soit un quadruplement du taux, entraînant une importante baisse du pouvoir d'achat des candidats à l'acquisition. En parallèle, l'inflation a été forte. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que le marché immobilier ait été mis à l'arrêt en 2023 d'autant que les conditions d'octroi des prêts n'ont pas été assouplies, ce qui a rendu le crédit inaccessible pour beaucoup.

Une production de crédit drastiquement réduite

Selon les règles édictées par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), pour décrocher un crédit, il faut toujours justifier d'un taux maximal d'endettement de 35 %, quel que soit le reste à charge, d'un crédit

d'une durée de 25 ans et d'un apport suffisant, généralement autour de 10 % du montant emprunté. Le manque de souplesse de ces règles constitue aujourd'hui un obstacle fort pour les emprunteurs, particulièrement pour les primo accédants et les investisseurs. Pour 2023, la production de crédits devrait s'établir autour de - 40 % à - 50 % par rapport à l'an passé. Même durant la pandémie de Covid, le volume total des encours de crédits immobiliers n'avait pas tant chuté. En matière de crédit immobilier, 2023 restera donc une année historique.



Le marché aux mains des acquéreurs

Pour l'heure, les vendeurs n'ont pas assez baissé leur prix pour compenser la perte

ACTU - MARCHÉ IMMOBILIER EN DIFFICULTÉ : DES OPPORTUNITÉS POUR LES DÉTENTEURS DE LIQUIDITÉS

de pouvoir d'achat des acquéreurs due à la hausse des taux. L'offre et la demande ne se rencontrent pas encore. Résultat : le stock de biens anciens et la durée de vente augmentent fortement. En tout juste un an et demi, nous sommes passés d'un marché de vendeurs à un marché d'acheteurs. Désormais, ce sont ces derniers qui ont la main et pour un petit bout de temps. Car, avec la hausse des taux, les vendeurs doivent accepter de négocier les prix à la baisse.



En conséquence, si vous décidez d'acheter comptant votre bien, c'est-à-dire au moyen de vos liquidités, la situation est en ce moment idéal pour négocier fortement le prix de cession. Vous êtes en effet face à un vendeur qui tarde à trouver preneur, qui n'a pas l'assurance que la transaction se fera même s'il trouve preneur dès lors que celui-ci recourt au crédit et enfin

l'idée fait son chemin qu'il doit ajuster son prix aux conditions actuelles du marché. Soyez assuré que votre proposition sera sérieusement étudiée.

N'imaginez toutefois pas un effondrement des prix car le stock des biens à vendre n'est pas suffisant pour faire baisser significativement leur valeur. Mais vous pouvez espérer selon les secteurs, selon l'étiquette énergie du bien, une décote de 10 à 15 %. A noter que le segment des maisons résiste bien, les occasions seront plus nombreuses sur les appartements anciens.

COMBIEN ÇA COÛTE ? LE TEMPS DES ÉTRENNES

4 500 EUROS

C'EST LE COÛT DE LA DONATION-PARTAGE CONSENTIE PAR ALBERT À SES DEUX FILLES.

Il souhaite donner 100 000 € à Eléa pour l'aider dans l'acquisition de son appartement ; et à Caroline les trois garages qu'il possède et qui sont aujourd'hui estimés à 100 000 €. Les émoluments du notaire, auxquels il convient d'ajouter la TVA à 20 % ainsi que des frais de formalités, soit un total de 4 500 €. Ce coût est pris en charge par Albert sans que cela soit considéré comme une donation supplémentaire. Du fait des abattements, la donation-partage s'effectue en exonération d'impôts.

Grâce à cet acte, Albert contribue à maintenir la paix entre ses enfants car il a l'assurance que la valeur des deux donations consenties à ses filles sont définitivement fixées et qu'il n'en sera

plus tenu compte à son décès même si les biens ont pris ou perdu de la valeur d'ici là.



FICHE PRATIQUE

La donation-partage

*Donner c'est bien, mais partager en même temps c'est mieux. C'est aussi et surtout le meilleur moyen d'assurer la **paix au sein de la famille**.*

1 Le régime juridique de la donation

Il existe deux catégories de donation : la donation simple et la donation-partage.

❌ DONATION SIMPLE

Comme son nom le laisse entendre, il s'agit d'une donation et exclusivement d'une donation.

- ❌ C'est une donation **simple**
- ❌ Faculté de gratifier **certains de vos enfants**
- ❌ Les conséquences au décès ne sont **pas figées**
- ❌ La donation simple peut générer au décès de **fortes tensions** entre les héritiers.

✅ DONATION PARTAGE

En présence de plusieurs descendants, la donation-partage revêt deux qualités très importantes.

- ✅ C'est à la fois **une donation et un partage**
- ✅ Obligation de gratifier **tous vos enfants**
- ✅ Elle revêt un caractère **définitif** (même au décès)
- ✅ Donation-partage contribue à la **paix** de la famille

LE CONSEIL D'EXCEN :

Outre le gain fiscal, anticiper la transmission permet au donateur de trouver plus aisément un équilibre entre ses enfants qu'en cas de transmission subie. En effet, les accords familiaux sont souvent plus délicats à trouver après le décès du donateur.

Les accords resteront d'autant plus pérennes que la donation-partage est le seul mécanisme qui permet de gratifier vos enfants, tout en figeant définitivement la valeur des biens donnés au jour de la donation.

CHRONOLOGIE DES ÉTAPES QUI SUIVENT LA DONATION

DONATAIRES	Pierre	Caroline
Etape 1 : Donation de liquidités	200.000€	200.000€
Etape 2 : Investissement des liquidités données	Pierre investit ses liquidités dans un appartement	Caroline investit ses liquidités dans une startup
Etape 3 : Valeur des actifs au décès	Valeur de l'appartement au décès 300.000€	Valeur de la startup au décès 700.000€

A noter : le même raisonnement s'applique en cas de donation d'appartements, suivie de ventes puis de réinvestissements qui diffèrent selon les enfants.

CONSÉQUENCES AU DÉCÈS DU DONATEUR

DONATION SIMPLE	DONATION-PARTAGE
Pierre doit rapporter 300 000 € Caroline doit rapporter 700 000 €	Les valeurs transmises sont figées à la donation-partage.
Cela signifie que Caroline partagera avec son frère la plus-value qu'elle a générée.	Aucun enfant ne partagera sa plus-value au moment du décès.



2 Une fiscalité avantageuse

Les donataires (ceux qui reçoivent) bénéficient d'abattement(s) selon leur **lien de parenté** avec le donateur (celui qui donne), puis sont taxés au **barème progressif** :

Abattements		
Bénéficiaires	Donation	Succession
Enfant	100.000 €	100.000 €
Petit-enfant	31.865 €	1.594 €
Arrière petit-enfant	5.310 €	1.594 €

Abattements se "régénérant" tous les quinze ans.

Barème des droits de donation	
Jusqu'à 550.000 €	20 %
Entre 550.000 € et 900.000 €	30 %
Entre 900.000 € et 1.800.000 €	40 %
Au delà de 1.800.000 €	45 %

Barème simplifié par souci de pédagogie

L'intérêt de coupler la donation-partage au démembrement de propriété

Le donateur peut donner la nue-propiété mais conserver l'usufruit.

Cela permet de :

- Réduire le coût de la transmission
- Conserver la jouissance ou les revenus des actifs donnés

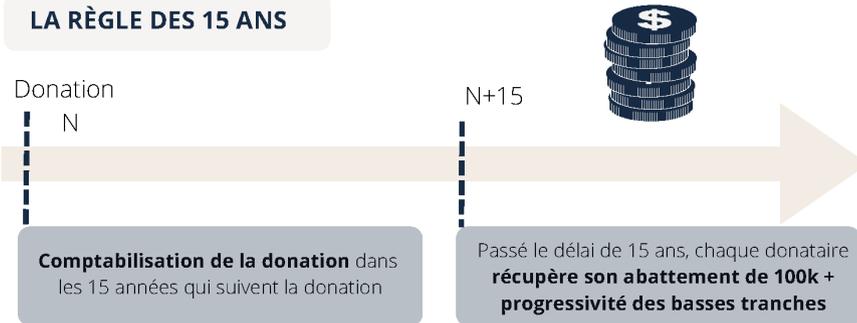
Valeur fiscale de l'usufruit		
Age	Usufruit	Nue-propiété
21	80%	20%
31	70%	30%
41	60%	40%
51	50%	50%
61	40%	60%
71	30%	70%
81	20%	80%
91	10%	90%



LE CONSEIL D'EXCEN :

Donner en pleine propriété ? Donner en nue-propiété ? En cas de doute, mieux vaut privilégier la donation en nue-propiété. La donation initiale pourra être complétée plus tard d'une donation d'usufruit.

LA RÈGLE DES 15 ANS



Anticiper permet de réduire le coût de sa transmission. En effet cela permet de multiplier l'application des abattements et la progressivité du barème des droits de donation ou succession sous réserve que chaque transmission soit espacée de 15 ans.

Hypothèses :

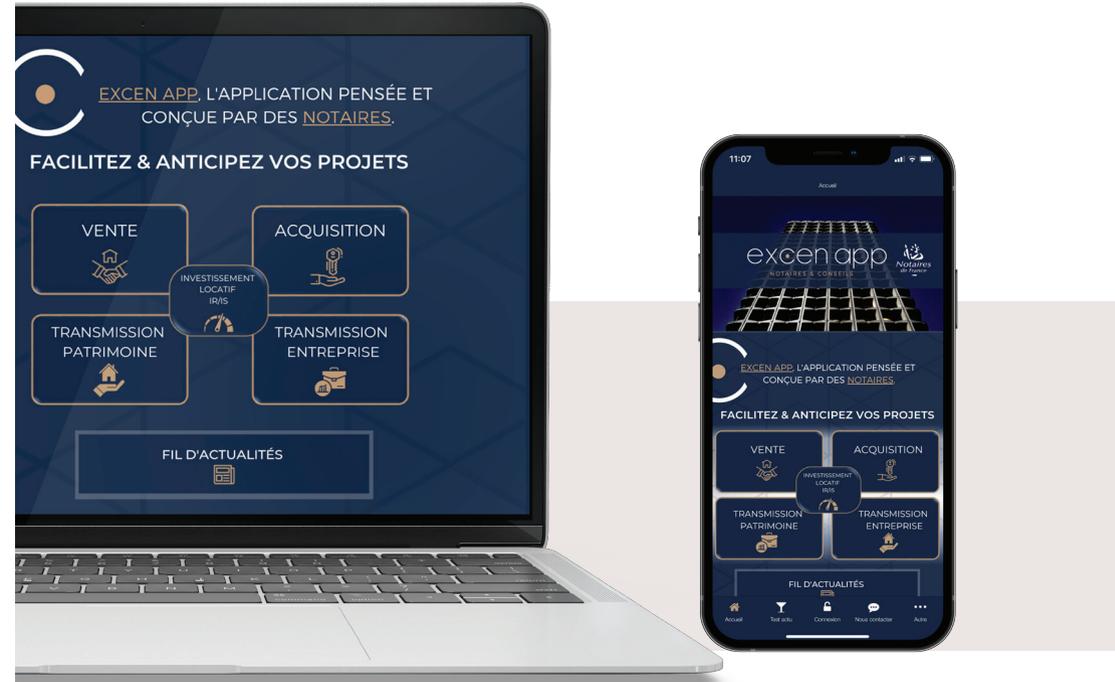
- 2 donateurs et 2 donataires
- Donation en nue-propriété de parts de SCI valorisées 600.000 € en pleine propriété

Avec une transmission subie (taxée forfaitairement à 20%)	AVEC une donation anticipée Et l'abatt. 100K€ non consommé
Coût : 600.000 € x 20% = 120.000€	Coût : 8.980 €

3 Une solution sur-mesure

Un **audit patrimonial** préalable reste vivement recommandé. En effet, vos objectifs ne peuvent être atteints qu'après avoir **analysé votre patrimoine**. Est-ce que vos besoins en revenus et en capital sont couverts ? Est-ce que le donateur veut conserver le pouvoir sur ce qu'il transmet ? Est-ce que son régime matrimonial est toujours adapté ? Est-ce que les équilibres familiaux seront préservés ?

INNOVATION & NOTARIAT DÉCOUVREZ LE NOUVEAU SERVICE DU GROUPE, L'APPLICATION EXCEN



L'application web : www.app.excen.notaires.fr

L'application mobile **Excen App** à télécharger sur :



L'application notariale indispensable pour vous accompagner et bien préparer vos dossiers.

VOUS SOUHAITEZ TRANSMETTRE VOTRE PATRIMOINE ?

01 //

ESTIMATION DE VOTRE BIEN

Complétez le formulaire en indiquant les principales caractéristiques de votre bien et obtenez une estimation fiable.



02 //

DONNEZ A VOS ENFANTS

Gagnez du temps sur votre projet de donation à vos enfants.



03 //

DONNEZ A VOS ENFANTS ET/OU PETITS-ENFANTS

Gagnez du temps sur votre projet de donation à vos enfants et/ou petits-enfants.



EXCEN

Un réseau d'offices
spécialisés à votre
service

LES CHIFFRES DU GROUPE

2018

Création du groupe
Excen

150

Collaborateurs
et notaires vous
conseillent

7

Offices à votre
service

À PROPOS DE NOUS

LE GROUPE EXCEN

Notre culture entrepreneuriale nous permet depuis 30 ans, d'être reconnu parmi les intervenants de référence de notre région.

portent à échanger et croiser nos connaissances, pour apporter à nos clients le meilleur suivi dans leurs projets. Nous avons le désir de répondre avec réactivité et passion aux projets personnels et professionnels de nos clients.

Cette culture et nos valeurs nous conduisent à accompagner nos clients au fil du temps dans leur développement et à nous adapter aux attentes de chaque génération.

En 2018, nous devenons le groupe Excen Notaires & Conseils, une nouvelle identité pour refléter nos valeurs d'exigence, d'innovation et d'ouverture à l'international. Nous partageons une culture d'entreprise et une vision de notre métier qui nous

Collaboration en réseaux

Chez Excen, nous travaillons quotidiennement avec les professionnels qui accompagnent vos projets : banquier, expert-comptable, avocat, agent immobilier, syndic de copropriété, assureur, conseil en gestion de patrimoine, etc.

NOTRE EXPERTISE

Dans un environnement juridique et fiscal de plus en plus complexe, avec souvent des aspects internationaux, un notaire ne peut plus être un généraliste.

L'ADN du groupe repose sur la délivrance d'un conseil à forte valeur ajoutée.

Chez Excen, nous mutualisons savoir et expertise, pour apporter ensemble le conseil approprié et précis à chaque client, avec une vision globale de sa situation. Nous développons de nombreux

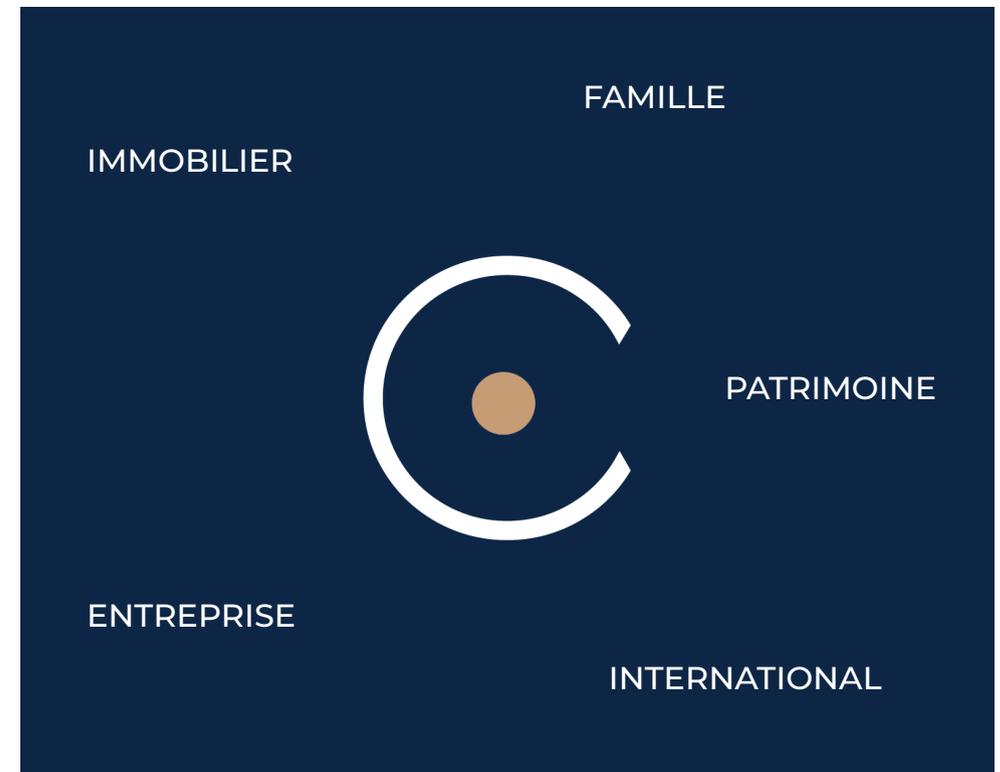
domaines d'expertise, cela nous permet d'unir les compétences de chacun, notaires et collaborateurs, pour considérer les différentes dimensions de la situation de chaque client et ne négliger aucune solution.

La complémentarité de nos savoir-faire, les liens d'entente complice qui nous unissent, sont des atouts appréciés de nos clients et de nos partenaires.

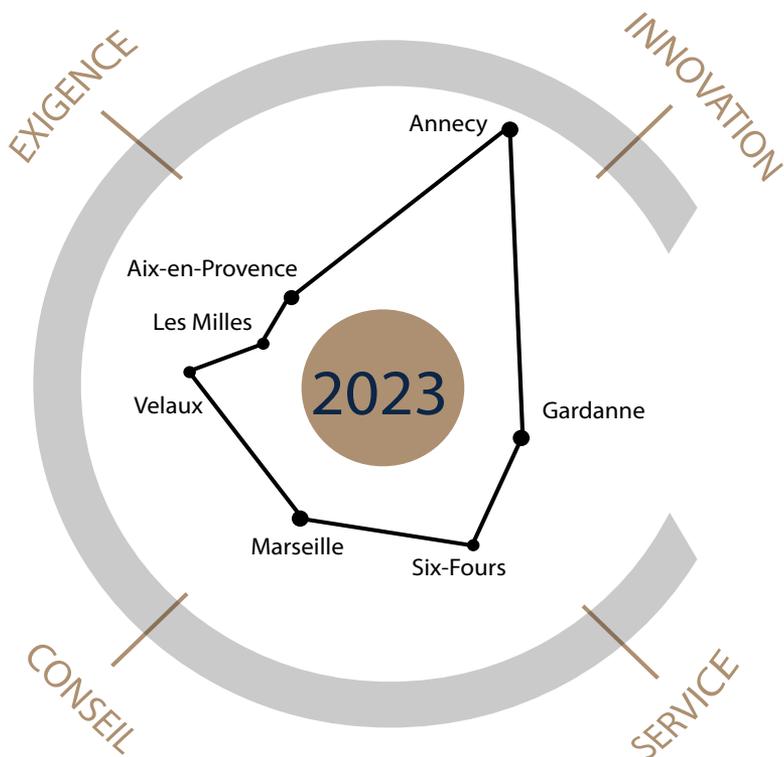
NOS ACTIVITÉS



Notre équipe de notaires spécialistes, accompagne les professionnels et particuliers dans leurs décisions juridiques et fiscales.



En savoir plus sur nos expertises : www.excen.notaires.fr



Althémis ✨ excen 4 cours Mirabeau - 13100 Aix-en-Provence

Château de la Pioline, 260 rue Guillaume du Vair - 13290 Aix-Les-Milles

4 rue des Écoles - 74940 Annecy

N°410 C. Départemental 60 - CS 90101 - 13543 Gardanne

65 avenue Jules Cantini - 13006 Marseille

145 rue d'Ollioules - 83140 Six-Fours-les-Plages

42 avenue Marcel Pagnol - 13880 Velaux

excen
NOTAIRES & CONSEILS

Notaires
de France