

Quelles solutions pour protéger le conjoint

lors de l'acquisition de la résidence principale en l'absence d'enfants communs ?



L'acquisition de la résidence principale est une étape importante dans la vie d'un couple, au-delà de l'acquisition en elle-même il est nécessaire de prévoir et anticiper les aléas de la vie afin de protéger le conjoint/concubin/partenaire de PACS survivant dans l'éventualité où il n'y aurait pas d'enfant commun.

On le sait les couples mariés bénéficient de dispositifs légaux protecteurs, les couples pacés et les concubins doivent quant à eux organiser seuls leur protection. En cas de décès, le conjoint survivant est un héritier peu importe le contrat de mariage, le partenaire de PACS survivant est considéré comme un tiers d'un point de vue successoral s'il n'est pas mentionné dans un testament. Le concubin survivant est quant à lui considéré comme un tiers d'un point de vue fiscal et successoral.

Lorsqu'au moment du décès il n'y a pas d'enfant commun il existe un risque d'indivision sur la résidence principale acquise par le couple avec les héritiers du défunt. Il est donc nécessaire de prévoir au moment de l'acquisition de la résidence principale le cas du prédécès de l'un afin de protéger le survivant. Pour cela plusieurs outils sont à la disposition des co-acquéreurs :

Le testament

Lorsqu'un couple marié n'a pas d'enfants, l'époux survivant est héritier avec les parents (père et mère) du défunt si ceux-ci sont vivants. Les deux parents recevront chacun 25% du patrimoine du défunt et l'époux en percevra la moitié. Les parents n'étant néanmoins pas des héritiers réservataires, il est possible de changer cette répartition du patrimoine en réalisant un testament afin de transmettre l'ensemble de son patrimoine à son conjoint ou seulement une part plus importante.

Le partenaire de PACS survivant ne peut hériter que s'il est mentionné sur un testament. A défaut, il ne percevra rien et les héritiers seront alors les parents du défunt. Il est donc possible de protéger le partenaire de PACS en mentionnant celui-ci sur un testament et en lui attribuant sa part de la résidence principale co-acquise.

Là où l'époux survivant et le partenaire de PACS survivant mentionné dans le testament seront exonérés de droits de succession, le concubin mentionné dans un testament se verra soumis à des DMTG s'élevant à 60% après un abattement de 1594€. Il ne s'agit donc pas de la meilleure façon de protéger son concubin.

La tontine

La tontine est une clause que l'on insère dans l'acte d'acquisition d'un bien immobilier. Elle prévoit qu'au décès du premier acquéreur, le survivant est considéré comme ayant toujours été l'unique propriétaire de la totalité du bien. Autrement dit, la tontine permet de recouvrer la pleine propriété du bien, avec effet rétroactif au jour de l'acquisition. Ainsi, les héritiers du défunt ne peuvent prétendre à aucun droit sur le logement, et le logement n'entre pas dans l'assiette de la succession.

Afin d'éviter la requalification en donation déguisée il est nécessaire de respecter certaines conditions, à savoir :

- Chacun doit financer une partie du bien
- Les deux acquéreurs doivent avoir une espérance de vie similaire.

NB. Si le conjoint et le partenaire de PACS sont exonérés de droits de succession, le concubin sera soumis aux droits de succession sur la valeur de la part du défunt. L'administration fiscale fait cependant une exception à ce principe lorsque le bien immobilier constitue la résidence principale des acquéreurs au moment du décès, et que sa valeur est inférieure à 76 000 €, le survivant ne paie que des droits de mutation à titre onéreux (environ 5 %).

Toute la durée de l'union, les époux/partenaires de PACS/concubins ne pourront disposer de l'immeuble sans l'accord de l'autre. En cas de séparation, il faudra l'accord de l'autre pour vendre le logement ou racheter sa part. Contrairement à l'indivision, en cas de conflit il ne sera pas possible de demander le partage en justice. La situation pourra donc rester bloquée en cas de mésentente.

Le démembrement croisé

Pour rappel, le démembrement de propriété consiste à séparer la nue-propriété de l'usufruit (=pleine propriété) qui seront détenus par des personnes différentes. L'usufruitier possède le droit de jouissance et le nu-proprétaire le droit Au décès de l'usufruitier, l'usufruit rejoindra la nue-propriété afin de recréer la pleine propriété, et ce sans frais supplémentaires ni Droits de Mutation à Titre Gratuit.

Ainsi, le démembrement croisé consiste pour chaque co-acquéreur à acheter la moitié des parts de l'immeuble en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit. Par exemple en cas d'acquisition à 50/50 chacun possédera 50% des parts en usufruit de l'autre acquéreur + 50% des parts en nue-propriété. En cas de décès de l'un, ses parts détenus en usufruit rejoindront la nue-propriété afférente afin de recréer la pleine propriété. Le co-acquéreur survivant possédera donc 50% des parts en pleine propriété + 50% des parts en usufruit.

Il conservera ainsi la jouissance de la résidence principale à 100%. Il reste néanmoins un risque que sur la partie en indivision une demande de rachat de la nue-propriété soit faite par les héritiers.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00