

N°55 - oct. 2009

www.notaires.fr

INFOS

Dernière minute

Les bâtiments d'habitation anciens, achevés après le 1^{er} septembre 1948, peuvent désormais bénéficier d'un nouveau label : « haute performance énergétique rénovation ». Ce label garantit le respect des exigences de la réglementation thermique des bâtiments, le respect d'un niveau minimal de performance énergétique globale et de confort d'été, et définit les modalités de contrôle.

Pour réduire votre ISF

L'ISF à payer en 2010 sera calculé sur la valeur de votre patrimoine au 1^{er} janvier 2010. Il vous reste donc encore quelques mois pour prendre les mesures adéquates pour minimiser l'impôt. Votre notaire, spécialiste du patrimoine et de la famille, peut vous aider à réaliser votre projet en toute sécurité. Consultez-le.

Infos utiles

L'administration fiscale a récemment rappelé que l'exonération de la plus-value immobilière reste acquise si la cession de la résidence principale intervient dans des délais normaux. Cette notion est une question de fait, qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération : marché immobilier, caractéristiques du bien cédé, diligences faites pour sa mise en vente, ...

cachet de l'office

La lettre de mon notaire est une publication de la direction de la communication du CSN, 60 Bd de la Tour Maubourg, 75007 Paris.
Directeur de la publication : Bruno Voisin
Rédaction : Stéphane Berre
Maquette : Florence Marlier

* Les intérêts de la donation au dernier vivant

La donation au dernier vivant présente-t-elle encore un intérêt ?

La donation au dernier vivant reste un instrument très efficace pour offrir au conjoint survivant une protection sur mesure.

D'abord, elle permet de bénéficier d'une option entre des droits en propriété, des droits en usufruit et une quotité mixte : un quart des biens successoraux en propriété et le reste en usufruit.

Ensuite, elle permet au conjoint survivant de choisir les biens sur lesquels vont s'exercer ses droits. Celui qui, par exemple, a des revenus personnels importants pourra n'accepter l'usufruit que d'une partie des biens successoraux et laisser la jouissance des autres biens à ses enfants. Il conserve ainsi son cadre et son train de vie, tout en donnant un coup de pouce à la jeune génération.



Quel conseil donner aux couples qui se sont déjà consenti une donation au dernier vivant ?

Pour être efficace, la donation au dernier vivant doit être adaptée en permanence à l'évolution de la situation familiale et patrimoniale des époux. Les choix faits au début du mariage ne sont peut-être plus en phase avec les besoins des époux qui arrivent à la retraite ou souhaitent faire glisser

une partie de leur patrimoine aux profits de leurs enfants.

Il ne faut pas non plus perdre de vue que le droit des successions a beaucoup changé en 2001 et 2006. Ne pas tenir compte de ces changements pourrait conduire à des situations paradoxales où la donation au dernier vivant, censée protéger le survivant, conduirait à un blocage.

Qu'en est-il en présence d'enfants non communs ?

Dans les familles recomposées, la loi n'accorde au conjoint survivant qu'un quart de la succession en propriété. La donation au dernier vivant permet de lui donner plus ou autre chose : des droits en usufruit par exemple. C'est une solution équilibrée puisque le conjoint survivant conserve la jouissance des biens qui lui sont donnés et que, à son décès, ces derniers reviendront à ses beaux-enfants en franchise d'impôt.

Il faut toutefois être prudent car, si le conjoint survivant et les enfants issus d'une précédente union ne s'entendent pas, l'usufruit peut très vite devenir un véritable piège.

Et si, après avoir signé la donation, les époux divorcent ?

La crainte d'un divorce n'est pas une bonne raison pour ne pas faire de donation entre époux. Aujourd'hui, la loi prévoit que le prononcé du divorce entraîne automatiquement la révocation de la donation au dernier vivant.

Votre notaire se tient à votre disposition pour vous aider à protéger au mieux votre conjoint et adapter la donation à votre situation personnelle. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.