

QUELS OBJECTIFS SE FIXER ?

AIDER ET PROTÉGER SON CONJOINT



Acheter un logement à deux exprime la volonté de vivre ensemble et aussitôt les co-acquéreurs se posent la question de leur protection en cas de décès de l'un d'eux.

UNE PROTECTION MAXIMUM GRÂCE AU MARIAGE

Les couples mariés bénéficient d'une protection bien organisée issue du mariage : si l'un d'entre eux décède le survivant peut automatiquement utiliser le logement pendant une durée d'un an après le décès. **C'est une protection minimum d'ordre public**, cela signifie qu'elle s'applique à tous les couples mariés même si l'un des conjoints veut l'annuler.

Cette protection est renforcée par ce qu'on appelle **le droit viager au logement** qui permet au conjoint survivant d'utiliser le logement familial toute sa vie durant. Cette disposition peut être annulée par l'un des époux en le stipulant dans un testament authentique.

UNE PROTECTION À RENFORCER DANS LE PACS

Les partenaires pacsés ne sont pas aussi bien lotis : ils ne bénéficient que du droit temporaire au logement d'une durée d'un an.

En revanche, ils ont la **possibilité d'établir un testament** au profit de leur partenaire afin de lui léguer l'usufruit de leur bien immobilier. Grâce à ce testament, le partenaire survivant pourra utiliser le logement toute sa vie soit en l'habitant soit en le louant et en percevant les revenus.

UNE PROTECTION À ORGANISER DANS LE CONCUBINAGE

Les co-acquéreurs simples concubins ne bénéficient d'aucune protection : s'ils n'ont rien prévu, il n'y a aucune disposition dans la loi leur permettant de bénéficier du logement.

Cela signifie que le survivant peut être contraint de quitter le bien, à la demande des héritiers du premier décédé. Mais les concubins disposent de l'outil testamentaire grâce auquel ils peuvent se léguer réciproquement l'usufruit de leurs biens.

En cas de décès de l'un ou de l'autre, le survivant peut utiliser le bien toute sa vie durant. Toutefois ces concubins considérés comme étranger l'un à l'autre sur le plan fiscal seront taxés à 60 % pour hériter de l'usufruit, contrairement aux couples mariés et pacsés totalement exonérés de droit de succession.

AIDER SES PETITS-ENFANTS



Plusieurs moyens s'offrent à vous pour aider l'un de vos petits-enfants à s'installer ou à faire face à une dépense importante.

Lorsqu'ils envisagent de **consentir une donation** à un petit-fils ou à une petite-fille, les grands-parents doivent prendre le temps de rechercher la solution la mieux adaptée à leurs objectifs et à leurs moyens. Le notaire saura les conseiller et leur proposera parfois des solutions auxquelles ils n'avaient pas pensé, comme la donation temporaire d'usufruit. Le notaire saura aussi évaluer le montant dont le donateur peut disposer sans risque d'empiéter sur les droits de son conjoint ou de ses enfants. Enfin, il pourra conseiller les grands-parents sur la forme à donner à leur geste généreux. La donation est souvent préférable au don manuel.

Du point de vue fiscal, le barème des droits dus au fisc est le même que pour les donations aux enfants (de 5 à 45 % selon la tranche), après application d'un abattement de 31 865 € (limité à 5 310 € par part donnée à des arrières-petits-enfants).

Si la donation porte sur une somme d'argent, elle bénéficie en outre d'une exonération du même montant, à une double condition : le donateur doit avoir moins de 80 ans et le donataire doit être majeur (ou mineur émancipé). Au total, 62 390 euros sont alors exonérés d'impôts. Chacun de ces avantages se renouvelle tous les 15 ans.

Un prêt est plus simple à mettre en place qu'une donation, et présente aussi l'avantage de ne pas favoriser un descendant par rapport aux autres si tel n'est pas le souhait des grands-parents. Même en famille, un écrit mentionnant la date du prêt, le montant et les modalités de remboursement est indispensable pour clarifier les intentions du prêteur. Au-delà de 760 euros, le contrat de prêt doit être déclaré à l'administration fiscale. Il peut également être enregistré auprès des services fiscaux, ce qui lui donnera date certaine. Cette formalité sera effectuée par le notaire si l'on recourt à l'acte notarié, qui permet de se prémunir contre toute contestation.