



## PATRIMOINE

# L'immobilier, une valeur sûre

**La pierre est tout indiquée pour un placement de long terme, mais il faut en assumer la gestion.**

L'immobilier convient bien pour un placement de long terme. Rien n'empêche d'acheter un bien au nom d'un jeune mineur. Ce dernier ne pouvant pas s'endetter, chaque membre de la famille (parents et grands-parents) aura, au préalable, effectué une donation en prenant soin de respecter les abattements (voir tableau) afin de ne pas payer de droits.

Une fois majeur, le jeune en disposera à sa convenance. Il pourra s'y installer, le louer ou le vendre. « Depuis l'ordonnance du 15 octobre 2015, il existe un régime d'administration légale unique. Certaines opérations doivent être soumises à l'autorisation du juge des tutelles. C'est, par exemple, le cas de la vente de gré à gré d'un immeuble ou d'un fonds de commerce d'un mineur ou de la souscription d'un emprunt au nom de ce dernier », précise Jean-Michel Boisset, notaire à Caen.

● **EN DIRECT OU VIA UNE SCI**  
Le mode de détention de l'habitation peut être en direct ou via une société civile immobilière. « Je préconise cette dernière solution car les statuts peuvent préciser que les parents soient les gérants du bien pendant un temps donné, jusqu'à la majorité du jeune ou au-delà. C'est aussi une façon d'organiser la cession des parts entre soi et la transmission du bien », explique Erwan Grumel-

lon. « Dans la mesure du possible, le mieux est de créer une société civile par enfant afin de simplifier la gestion et, si besoin, sa liquidation », ajoute-t-il.

Moins directe, une autre solution consiste à investir dans la pierre à son nom en prévision de donner un jour le bien à un enfant. Ce scénario permet de s'endetter et de rembourser le crédit sur plusieurs années.

### ● PENSER AUX PARTS DE SCPI

L'acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement pour le compte du jeune ou du parent permet d'empocher sur la durée des revenus locatifs réguliers... Tout en évitant les soucis de gestion. Là encore, ces rentrées sont bien utiles pour financer des études ou assurer le train de vie d'un étudiant.

Toutefois, compte tenu de la fiscalité élevée sur les revenus fonciers, notamment pour les parents fortement imposés, mieux vaut loger ces parts au sein d'un contrat d'assurance-vie.

« Sur une longue durée, la fiscalité de l'assurance-vie est moins lourde et la liquidité des parts assurée. Pour récupérer les fonds, il suffira de réaliser des retraits partiels faiblement taxés », indique Philippe Malatier associé au sein de K&P Finance, cabinet en gestion de patrimoine.

— L. B.