ETSA PATRIMOINE

GUIDE PATRIMONIAL
ÉDITION 2026

LE GUIDE COMPLET

Succession *et transmission*

Anticiper, organiser et réduire le coût de la transmission de votre patrimoine.



LE CABINET

Une expertise de plus de 15 ans ***au service de votre patrimoine.***

Fondé par Jonathan Rosen, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine installé à Levallois-Perret. Il accompagne dirigeants, cadres, professions libérales et familles sur trois terrains : les placements financiers, l'immobilier et l'ingénierie patrimoniale.

Chaque accompagnement commence par une analyse complète de votre situation et de vos objectifs. Nous proposons ensuite une stratégie, la mettons en œuvre et la suivons dans le temps : investissement financier, optimisation fiscale, préparation de la retraite, transmission.

Pour les dossiers qui le demandent, nous travaillons avec un réseau de partenaires : banques, assureurs, experts-comptables, avocats et notaires.

Chaque produit proposé a été testé, comparé et intégré à notre stratégie d'allocation avec un seul critère : ***le résultat attendu pour nos clients.***

01

Des solutions concrètes

Des recommandations claires et chiffrées, sans discours superflu.

02

Du sur-mesure

Des produits choisis pour vos objectifs, plutôt que des solutions standard.

03

Rigueur et indépendance

Une sélection guidée par la sécurité et la rentabilité des produits.

LE CABINET EST RÉFÉRENCÉ PAR

BFM BUSINESS · DÉCIDEURS MAGAZINE · GESTION de FORTUNE LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE · L'AGEFI · ClubPatrimoine

Pratique de qualité Classement Décideurs 2026, gestion de patrimoine, Île-de-France (3e année).

Au *sommaire*

01	La transmission se prépare quinze ans avant	04
02	Les fondations civiles	05
03	Le règlement de la succession	07
04	Le coût d'une succession non préparée	09
05	Les seuils d'âge : 70, 80 et 81 ans	11
06	Les outils de transmission du vivant	12
07	Les solutions financières	14
08	L'entreprise et les sociétés	17
09	Le bon moment, le bon ordre	19
10	Notre accompagnement	21

AVANT DE COMMENCER

Ce qu'il faut *retenir*

La réserve fixe le cadre
Les enfants reçoivent une part minimale : la moitié du patrimoine avec un enfant, les deux tiers avec deux, les trois quarts à partir de trois.

Quinze ans, le vrai moteur
Les abattements se reconstituent tous les quinze ans. Commencer tôt permet de les utiliser plusieurs fois.

Les seuils qui comptent sont à 70 ans
Assurance-vie et transmission d'entreprise basculent à 70 ans, dix ans avant le seuil du don familial.

La donation-partage fige les valeurs
À tout âge, pour le même coût fiscal qu'une donation simple, si tous les enfants reçoivent un lot.

Sans testament ni clause bénéficiaire, concubin et partenaire de PACS ne reçoivent rien
Le concubin n'hérite jamais. Le partenaire de PACS est exonéré de droits, mais il n'hérite que s'il a été désigné par testament.

La transmission se prépare *quinze ans avant*

Les droits de succession atteignent 45 % au taux marginal entre parents et enfants, et 60 % entre personnes non parentes. L'abattement de 100 000 € par parent et par enfant n'a pas été revalorisé depuis 2012.

Le barème, lui, est inchangé depuis 2011, alors que les prix ont progressé de plus de 20 % sur la période. Chaque année, des patrimoines jusque-là exonérés entrent dans l'impôt.

Une variable reste entre vos mains : le temps. Une transmission n'est pas une décision unique, prise tard et dans l'urgence. C'est une suite d'opérations dont l'ordre, le calendrier et la rédaction déterminent le coût final.

Ce guide s'adresse à toute personne qui souhaite organiser la transmission de son patrimoine : salarié, cadre, retraité, profession libérale ou chef d'entreprise, seul ou en couple. Il présente ce que le droit impose, ce que la fiscalité permet, les seuils d'âge à connaître et l'ordre dans lequel utiliser les dispositifs.

ABATTEMENT	RECONSTITUTION	TAUX MARGINAL
100 000 €	15 ans	45 %
par parent et par enfant, inchangé depuis 2012.	entre deux transmissions pour retrouver un abattement entier.	en ligne directe, 60 % entre personnes non parentes.

Ces questions ne concernent pas que les patrimoines importants. La succession d'un parent recueillie par deux enfants devient taxable au-delà de 200 000 € : un appartement et un contrat d'épargne peuvent suffire.

À JOUR 2026

Les règles présentées sont celles en vigueur au 6 octobre 2026. Elles intègrent la loi de finances pour 2026 (loi n° 2026-103 du 19 février 2026). La matière évolue à chaque loi de finances : toute opération doit être validée à sa date par un professionnel habilité.

02 Les fondations *civiles*

Avant la fiscalité, il faut identifier ce que la loi impose. Les erreurs les plus lourdes sont souvent civiles : un enfant lésé, une indivision bloquée, un conjoint privé de son logement.

2.1

Réserve héréditaire et quotité disponible

Les enfants sont héritiers réservataires : une fraction de la succession leur revient obligatoirement. Le solde, la quotité disponible, peut être attribué librement, à un tiers comme à l'un des enfants.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE SELON LE NOMBRE D'ENFANTS



Code civil, article 913. En l'absence de descendant, le conjoint survivant est réservataire à hauteur d'un quart (article 914-1).

Une donation ou un legs qui dépasse la quotité disponible est réductible. Les héritiers réservataires peuvent agir dans les cinq ans du décès, ou dans les deux ans de la découverte de l'atteinte, sans dépasser dix ans après le décès.

2.2

Le conjoint survivant

Si tous les enfants sont communs, le conjoint choisit entre l'usufruit de la totalité et un quart en pleine propriété. La présence d'un seul enfant non commun supprime cette option : il ne reçoit qu'un quart en pleine propriété.

- **La donation au dernier vivant** élargit ces droits. Le conjoint peut aussi n'en prendre qu'une partie : le surplus revient aux enfants sans être taxé comme une donation.
- **Le logement** : droit gratuit d'un an, puis droit viager d'habitation à demander dans l'année du décès. Ce droit viager peut être écarté par testament notarié.

2.3

Le régime matrimonial, première variable d'ajustement

Le régime matrimonial détermine ce qui entre dans la succession, avant tout calcul d'abattement. Trois leviers méritent un examen.

01

La clause de préciput

Le survivant prélève un bien commun avant tout partage, par exemple la résidence principale, sans que cela réduise ses droits.

02

L'attribution intégrale

Elle protège fortement le conjoint, mais reporte la fiscalité au second décès. Elle est inadaptée en présence d'enfants non communs.

03

Le changement de régime

Possible par acte notarié, sans homologation judiciaire depuis 2019. Les enfants majeurs sont informés et peuvent s'y opposer.

2.4

Le rappel fiscal de quinze ans

C'est le mécanisme central. À chaque transmission entre les mêmes personnes, l'administration tient compte des donations consenties depuis moins de quinze ans pour calculer l'abattement restant et la tranche du barème. Au-delà de quinze ans, l'abattement redevient entier et le barème repart de la première tranche.

UN PARENT, UN ENFANT · L'ABATTEMENT DE 100 000 € SELON L'ÂGE DE LA PREMIÈRE DONATION



Lecture. Sous réserve que le donateur soit en vie à chaque échéance. Pour un couple avec deux enfants, trois cycles représentent jusqu'à 1 200 000 € transmis sans droits au titre du seul abattement.

NOTRE LECTURE

Donner tôt ne consiste pas à donner davantage. C'est se donner la possibilité de recommencer.

03 Le règlement *de la succession*

Une succession se règle même lorsqu'elle est exonérée de droits. Les blocages les plus fréquents n'ont pas de lien avec la fiscalité.

3.1

Qui hérite en l'absence de testament

LE DÉFUNT LAISSE	RÉPARTITION PRÉVUE PAR LA LOI
Des enfants et un conjoint	Au conjoint, l'usufruit de la totalité ou un quart en pleine propriété. Le reste aux enfants, à parts égales.
Des enfants, pas de conjoint	La totalité aux enfants. Les petits-enfants viennent à la place de leur parent décédé.
Un conjoint et ses parents	La moitié au conjoint et un quart à chaque parent ; les trois quarts s'il ne reste qu'un parent.
Un conjoint seulement	La totalité au conjoint, sous réserve d'un droit des frères et sœurs sur les biens de famille.
Ni conjoint, ni descendant	Parents, frères et sœurs, puis autres ascendants, puis collatéraux jusqu'au sixième degré.

POINT DE VIGILANCE · CONCUBIN ET PARTENAIRE DE PACS

Sans testament ni assurance-vie, le concubin ne reçoit rien, et un legs en sa faveur est taxé à 60 %. Le partenaire de PACS est exonéré de droits, mais il doit avoir été désigné par testament.

3.2

Le testament

- **Olographe** : écrit, daté et signé de la main du testateur. Gratuit, mais exposé à la perte et à la contestation. Il ne peut pas priver les enfants de leur réserve.
- **Authentique** : reçu par notaire et inscrit au fichier central des dernières volontés. Plus sûr.
- **Situation internationale** : la loi applicable est celle de la dernière résidence habituelle ; un testament permet de choisir la loi de sa nationalité.

3.3

Les trois options de l'héritier

01

Accepter purement et simplement

L'héritier reçoit sa part et répond des dettes, y compris sur son patrimoine personnel.

02

Accepter à concurrence de l'actif net

Après inventaire, il n'est tenu des dettes qu'à hauteur de ce qu'il reçoit.

03

Renoncer

Sa part revient à ses propres descendants, ou à ses cohéritiers.

L'héritier ne peut pas être contraint de choisir avant quatre mois. Sans décision pendant dix ans, il est réputé avoir renoncé.

3.4

Les étapes et les délais

1

PREMIÈRES SEMAINES

L'identification des héritiers

Acte de notoriété, recherche des testaments et des contrats d'assurance-vie.

2

DANS LES 6 MOIS

La déclaration de succession

Dépôt de la déclaration et paiement des droits. Douze mois lorsque le décès survient hors de France.

3

ENSUITE

Le règlement et le partage

Règlement du passif, attestation immobilière, puis partage, parfois des années plus tard.

Retard : intérêt de 0,20 % par mois, puis majoration de 10 % s'il se prolonge. Pas de déclaration en dessous de 50 000 € d'actif brut pour les enfants et le conjoint, sans donation antérieure non déclarée.

3.5

L'indivision, premier point de blocage

Entre le décès et le partage, les héritiers détiennent les biens en indivision : chacun possède une quote-part, et non un bien déterminé. Vendre exige en principe l'unanimité : un seul héritier peut bloquer l'opération. La donation-partage évite cette situation, en attribuant les lots du vivant du donateur.

04 Le coût d'une succession *non préparée*

Les droits se calculent en deux temps : un abattement propre à chaque bénéficiaire, puis un barème progressif appliqué au surplus.

BÉNÉFICIAIRE	ABATTEMENT	OBSERVATIONS
Enfant, père ou mère	100 000 €	Par parent et par enfant, en donation comme en succession
Petit-enfant	31 865 €	En donation ; 5 310 € pour un arrière-petit-enfant
Époux ou partenaire de PACS	80 724 €	En donation ; exonération totale en succession
Frère ou sœur	15 932 €	Exonération possible en succession, sous conditions
Neveu ou nièce	7 967 €	En donation comme en succession
Personne handicapée	159 325 €	S'ajoute à l'abattement lié à la parenté
Enfant du conjoint, tiers	1 594 €	En succession uniquement, taxation à 60 %. L'abattement de 15 932 € voté pour les beaux-enfants en première lecture du budget 2026 ne figure pas dans les barèmes publiés.

EN LIGNE DIRECTE	TAUX
Jusqu'à 8 072 €	5 %
De 8 072 € à 12 109 €	10 %
De 12 109 € à 15 932 €	15 %
De 15 932 € à 552 324 €	**20 %**
De 552 324 € à 902 838 €	30 %
De 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
Au-delà de 1 805 677 €	45 %

HORS LIGNE DIRECTE	TAUX
Frères et sœurs, jusqu'à 24 430 €	35 %
Frères et sœurs, au-delà	45 %
Parents jusqu'au 4e degré (neveux, nièces, oncles, cousins germains)	55 %
Au-delà du 4e degré et personnes non parentes	60 %

Source : Code général des impôts, article 777 ; impots.gouv.fr, barèmes en vigueur en 2026. Les taux s'appliquent à la part taxable, après abattement. L'abattement se reconstitue tous les quinze ans.

4.1

Ce que change l'anticipation

Hypothèse : le patrimoine est transmis à deux enfants au décès du parent survivant, qui en détient la totalité.

Sans anticipation, 1 200 000 € supportent 196 388 € de droits. À 79 ans, abattements et dons familiaux ne couvrent que 527 460 €, une seule fois. À 60 ans, abattements (400 000 €), dons familiaux (127 460 €) et assurance-vie avant 70 ans (610 000 €) couvrent 1 137 460 €.

DROITS DE SUCCESSION SUR 1 200 000 € TRANSMIS À DEUX ENFANTS



Exemples théoriques, barème 2026, hors démembrement et hors frais. À 60 ans, le solde relève des abattements reconstitués quinze ans plus tard. Pour un patrimoine de 450 000 €, les droits atteignent déjà 46 388 € sans anticipation.

4.2

Le paiement des droits

Les droits sont dus dans les six mois, alors que les comptes du défunt sont bloqués et qu'un bien immobilier se vend rarement dans ce délai sans décote. Un paiement fractionné ou différé peut être demandé, moyennant intérêts et garanties. La solution la plus simple reste un contrat d'assurance-vie calibré sur les droits estimés.

VOTRE SITUATION

Combien vos héritiers *paieraient-ils aujourd'hui ?*

Lors d'un premier rendez-vous, nous simulons votre succession en l'état et identifions les enveloppes encore disponibles.

Prendre rendez-vous ↗

05 Les seuils d'âge : *70, 80 et 81 ans*

La question n'est pas « faut-il donner avant tel âge », mais « quel dispositif se ferme, et quand ». Trois âges structurent le calendrier.

ASSURANCE-VIE

70 ans

Changement de régime des primes versées. Fin de la réduction de 50 % sur les donations d'entreprise.

DON FAMILIAL

80 ans

Fin de l'exonération de 31 865 € sur les dons de sommes d'argent.

DÉMEMBREMENT

81 ans

La nue-propriété passe de 70 % à 80 % de la valeur du bien.

5.1

70 ans : le seuil le plus coûteux

Les primes d'assurance-vie versées avant 70 ans bénéficient d'un abattement de 152 500 € par bénéficiaire (article 990 I du CGI). Après 70 ans, l'abattement est de 30 500 € au total, tous bénéficiaires confondus (article 757 B). Avec trois bénéficiaires, l'enveloppe exonérée passe de 457 500 € à 30 500 €.

5.2

81 ans : le barème de l'usufruit

Lorsqu'un bien est donné en nue-propriété, les droits sont calculés sur une fraction de sa valeur, selon l'âge du donateur. La tranche à 70 % s'applique jusqu'à la veille du 81e anniversaire.

ÂGE	< 21	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	≥ 91
Usufruit	90 %	80 %	70 %	60 %	50 %	40 %	30 %	20 %	10 %
Nue-propriété	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	**70 %**	**80 %**	90 %

Source : Code général des impôts, article 669. Âge de l'usufruitier en années révolues. Plus le donateur est âgé, plus la nue-propriété taxable est élevée. Aucun seuil d'âge ne s'applique à l'abattement de 100 000 € ni à la donation-partage.

06 Les outils de transmission *du vivant*

Deux dons exonérés s'ajoutent aux abattements. La donation-partage et le démembrement organisent ensuite la transmission des biens eux-mêmes.

6.1

Le don familial de sommes d'argent

L'article 790 G permet de transmettre 31 865 € sans droits, par donateur et par bénéficiaire, tous les quinze ans. Le donateur a moins de 80 ans ; le bénéficiaire est majeur, et il s'agit d'un enfant, d'un petit-enfant ou, à défaut de descendance, d'un neveu ou d'une nièce. Ce don s'ajoute aux abattements, sans les entamer.

À JOUR 2026 · DÉCLARATION EN LIGNE

Le don doit être déclaré par le bénéficiaire dans le mois qui suit, obligatoirement en ligne depuis le 1er janvier 2026 (impots.gouv.fr, service « Déclarer un don »). Cette déclaration donne une date certaine au don.

6.2

Le don affecté au logement

L'article 790 A bis exonère les dons de sommes d'argent consentis à un descendant, ou à défaut à un neveu ou une nièce, pour un projet de logement, sans condition d'âge du donateur.

- **Montant** : 100 000 € par donateur, dans la limite de 300 000 € reçus par un même bénéficiaire.
- **Projets éligibles** : logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou rénovation énergétique de la résidence principale. Les fonds sont employés dans les six mois et le logement conservé cinq ans.

POINT DE VIGILANCE · ÉCHÉANCE AU 31 DÉCEMBRE 2026

Le dispositif s'applique aux dons consentis jusqu'au 31 décembre 2026, sans prorogation acquise à la date de rédaction. Cumulé avec l'abattement et le don familial, il permet à un parent de donner 231 865 € à un enfant sans droits, soit 463 730 € pour un couple.

6.3

Donation simple ou donation-partage

Les deux actes supportent les mêmes droits. La différence est civile : elle porte sur la valeur retenue au décès pour rétablir l'égalité entre les enfants.

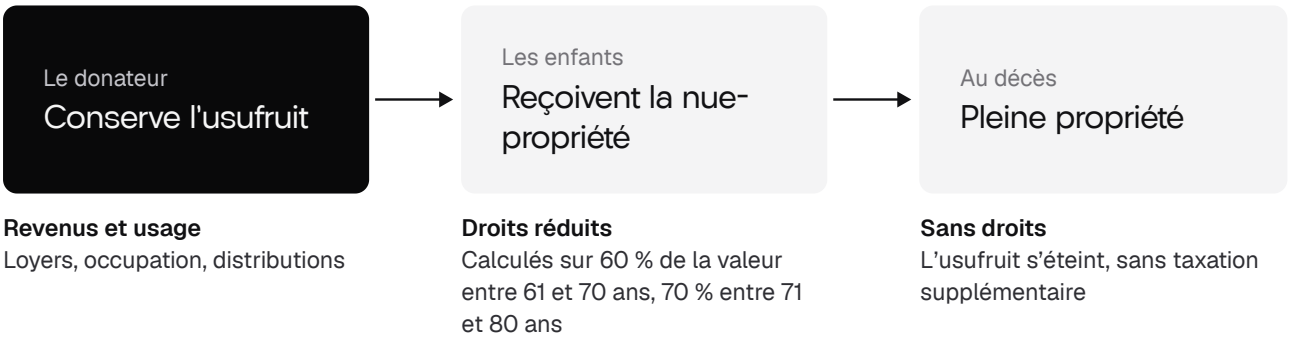
	DONATION SIMPLE	DONATION-PARTAGE
Valeur retenue au décès	Valeur du bien au jour du partage de la succession	Valeur au jour de l'acte (Code civil, article 1078)
Plus-value ultérieure	Partagée avec les autres héritiers	Acquise à l'enfant qui a reçu le bien
Conditions	Aucune condition particulière	Tous les enfants reçoivent un lot et l'acceptent dans l'acte

Exemple. Un appartement donné pour 300 000 € et valant 450 000 € au décès est retenu pour 450 000 € dans une donation simple, pour 300 000 € dans une donation-partage. Si un enfant n'a pas reçu de lot, les biens sont évalués au décès.

6.4

La donation avec réserve d'usufruit

Donner la nue-propriété en conservant l'usufruit convient à un bien immobilier, à des parts de SCPI ou à un contrat de capitalisation.



Trois outils complémentaires

- **La donation-partage transgénérationnelle** : avec l'accord de vos enfants, vous attribuez un lot à vos petits-enfants.
- **La réincorporation** d'une donation de plus de quinze ans dans une donation-partage : seul le droit de partage de 2,5 % est dû.
- **Le présent d'usage** : un cadeau d'une valeur modeste au regard de vos moyens échappe aux droits. La loi ne fixe aucun seuil.

07 Les solutions *financières*

Assurance-vie, contrat de capitalisation, parts de groupements forestiers ou de SCPI : chaque enveloppe obéit à ses propres règles de transmission.

7.1

L'assurance-vie, avant et après 70 ans

	PRIMES VERSÉES AVANT 70 ANS	PRIMES VERSÉES APRÈS 70 ANS
Texte	Article 990 I du CGI	Article 757 B du CGI
Abattement	152 500 € par bénéficiaire, tous contrats du même assuré confondus	30 500 € au total, tous bénéficiaires et tous contrats confondus
Au-delà	20 % jusqu'à 700 000 €, puis 31,25 %	Droits de succession selon le lien de parenté
Base taxable	Capitaux transmis	Primes versées seulement : les gains sont exonérés
Conjoint, partenaire de PACS	Exonérés	Exonérés

Source : impots.gouv.fr, règles en vigueur en 2026. Les capitaux sont transmis hors succession et ne sont pas soumis à la réserve héréditaire, sauf primes manifestement exagérées. Les unités de compte présentent un risque de perte en capital.

7.2

L'architecture des contrats

- **Répartir entre plusieurs bénéficiaires.** Trois bénéficiaires portent l'enveloppe exonérée à 457 500 €. Petits-enfants ou concubin peuvent être désignés.
- **Séparer avant et après 70 ans.** Deux contrats distincts évitent les calculs de prorata et rendent chaque clause plus lisible.
- **Dédier un contrat au paiement des droits**, avec un capital calibré sur les droits estimés.
- **Ouvrir tôt, même modestement.** L'antériorité fiscale court à compter de l'ouverture du contrat, et non de chaque versement.

7.3

La clause bénéficiaire

C'est la clause, et non le contrat, qui détermine qui reçoit quoi. Elle doit suivre l'évolution de la famille.

- **La clause démembrée.** Le conjoint reçoit l'usufruit des capitaux, les enfants la nue-propriété. La rédaction doit être validée avec le notaire.
- **La clause à options.** Le premier bénéficiaire choisit au décès la part qu'il accepte ; le solde revient aux suivants.
- **L'acceptation du bénéficiaire.** Une fois la clause acceptée, le souscripteur ne peut plus la modifier ni effectuer de rachat sans son accord.

7.4

Le contrat de capitalisation démembré

À la différence de l'assurance-vie, le contrat de capitalisation ne prend pas fin au décès. Il se transmet par donation ou par succession en conservant son antériorité fiscale, et il peut être démembré comme un bien immobilier. Après 70 ans, il permet de transmettre un patrimoine financier sur une base réduite de 30 à 40 %.



Convention
Elle fixe les droits de chacun sur les rachats et les arbitrages

Droits de donation
Calculés sur la seule nue-propriété

Sans droits
Le contrat conserve sa date d'ouverture

EXEMPLE · CONTRAT DE 300 000 € DONNÉ EN NUE-PROPRIÉTÉ À 72 ANS, À DEUX ENFANTS



Exemple théorique. Soit 250 € de droits par enfant, en l'absence de donation antérieure de moins de quinze ans. Une convention de démembrement écrite est indispensable. Ce schéma se distingue du quasi-usufruit sur une somme d'argent, encadré par l'article 774 bis (voir chapitre 8).

7.5

Les parts de groupements forestiers

Les parts de groupements forestiers bénéficient, sous conditions, d'une exonération partielle de droits de donation et de succession (Code général des impôts, article 793).

EXONÉRATION

75 %

de la valeur des parts, pour la fraction correspondant aux bois et forêts, sans plafond.

ENGAGEMENT

30 ans

de gestion durable, pris par le groupement et attesté par un certificat.

DÉTENTION

2 ans

au minimum lorsque les parts ont été achetées à un autre porteur.

POINT DE VIGILANCE · VÉRIFIER LE VÉHICULE

Le rendement courant est faible, la liquidité limitée et le capital n'est pas garanti. Pour l'IFI, la doctrine administrative écarte les groupements forestiers d'investissement (GFI) de l'exonération de 75 % (BOFiP, BOI-PAT-IFI-30-20, § 120). Le régime applicable doit être vérifié sur la documentation de chaque véhicule.

7.6

La SCPI en nue-propriété : deux usages

- **Transmettre** : vous donnez la nue-propriété et conservez les revenus. À votre décès, vos enfants deviennent pleinement propriétaires sans droits supplémentaires.
- **Investir** : vous achetez la nue-propriété pour 5 à 15 ans. Aucun revenu pendant cette période, et les parts n'entrent pas dans votre patrimoine taxable à l'IFI. Frais élevés, liquidité non garantie.

7.7

PER, PEA et compte-titres

- **Le PER assurantiel** : le régime dépend de l'âge au décès, et non au versement. **À jour 2026** : depuis le 1er janvier 2026, les versements effectués après 70 ans ne sont plus déductibles du revenu imposable.
- **Le PEA** est clôturé au décès. Les titres entrent dans la succession.
- **Le compte-titres** est transmis sans imposition de la plus-value latente : les héritiers reprennent les titres pour leur valeur au jour du décès.

08 L'entreprise *et les sociétés*

La transmission de titres de société se prépare longtemps à l'avance : les dispositifs les plus favorables exigent une antériorité.

8.1

Le pacte Dutreil

L'article 787 B du CGI exonère 75 % de la valeur des titres transmis, en contrepartie d'engagements de conservation et de l'exercice d'une fonction de direction.

EXONÉRATION

75 %

de la valeur des titres transmis.

CONSERVATION

2 + 6 ans

engagement collectif, puis engagement individuel.

SEUILS

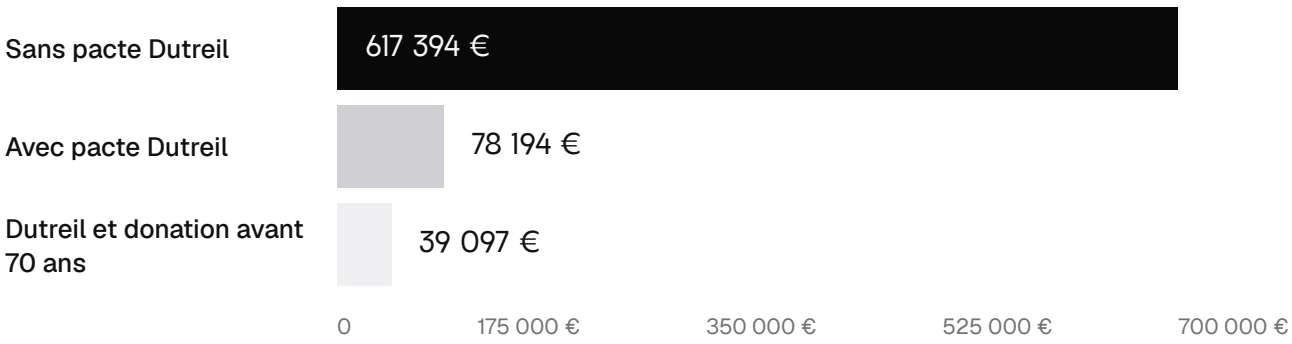
17 / 34 %

des droits financiers et des droits de vote, pour une société non cotée.

À JOUR 2026 · LOI DE FINANCES POUR 2026

Pour les transmissions réalisées à compter du 21 février 2026, l'engagement individuel passe de quatre à six ans, soit huit ans au total. Les biens somptuaires qui ne sont pas exclusivement affectés à l'activité sont exclus de l'exonération : résidences, véhicules de tourisme, yachts, objets d'art, bijoux notamment (BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 10 août 2026).

EXEMPLE · DROITS SUR 2 000 000 € DE TITRES DONNÉS PAR UN PARENT À UN ENFANT



Exemple théorique, barème 2026, après abattement de 100 000 €. Avant 70 ans et en pleine propriété, les droits sont réduits de moitié (article 790). L'avantage n'est acquis qu'au terme des engagements.

8.2

Donation avant cession et apport-cession

Lorsque des titres sont donnés avant d'être vendus, la plus-value est calculée à partir de leur valeur au jour de la donation. La donation doit précéder tout accord définitif sur la vente, et le donateur ne doit pas se réapproprier le prix. Dans un schéma d'apport-cession (article 150-0 B ter), la donation des titres de la holding transfère le report d'imposition au bénéficiaire, sous condition de conservation.

8.3

Le quasi-usufruit après l'article 774 bis

Donner la nue-propriété d'une somme d'argent en s'en réservant l'usufruit crée une dette de restitution au décès. Pour les successions ouvertes depuis le 29 décembre 2023, cette dette n'est plus déductible de l'actif successoral, sauf exceptions. Pour des liquidités, le don en pleine propriété redevient l'outil le plus sûr.

8.4

La société civile et la holding

Loger un patrimoine immobilier dans une société civile transforme un bien indivisible en parts sociales. Elles se donnent par tranches, au rythme des abattements ; le donateur peut rester gérant ; elles sont évaluées après déduction de l'emprunt. La société doit avoir un fonctionnement réel. Pour un chef d'entreprise, la holding organise le contrôle et accueille le remploi du prix après une cession.

8.5

Les outils de gouvernance

OUTIL	CE QU'IL PERMET
Mandat à effet posthume	Désigner la personne qui administrera tout ou partie de la succession
Mandat de protection future	Organiser la gestion de son patrimoine en cas d'altération de ses facultés
Donation graduelle ou résiduelle	Prévoir un second bénéficiaire après le premier, par exemple pour un enfant vulnérable
Renonciation anticipée à l'action en réduction	Un enfant renonce par avance, devant deux notaires, à contester une libéralité

09 Le bon moment, *le bon ordre*

Certains dispositifs expirent à date fixe, d'autres deviennent moins favorables avec l'âge, d'autres encore ne changent pas. Les confondre est l'erreur la plus fréquente.

9.1

Les pièges de la transmission tardive

01

Le délai de trois mois

Un bien dont le défunt avait l'usufruit et ses héritiers la nue-propriété est présumé faire partie de la succession (CGI, article 751), sauf donation régulière consentie plus de trois mois avant le décès.

02

Se démunir trop tôt

Une donation est en principe irrévocable. Il ne faut transmettre que ce dont on est certain de ne pas avoir besoin, en conservant de quoi financer une dépendance longue.

03

La capacité du donateur

Un acte peut être annulé pour insanité d'esprit, y compris après le décès. Un acte notarié et un délai réel entre la décision et la signature limitent ce risque.

04

La résidence principale

Sauf situation particulière, mieux vaut la laisser hors du périmètre : un bien démembré ne se vend qu'avec l'accord du nu-propriétaire.

Quatre erreurs fréquentes

- Multiplier les contrats d'assurance-vie pour multiplier l'abattement, alors qu'il se calcule par bénéficiaire.
- Signer une donation-partage sans attribuer de lot à l'un des enfants.
- Vendre un bien à un enfant avec réserve d'usufruit sans l'accord exprès des autres (Code civil, article 918).
- Conserver une clause bénéficiaire rédigée avant un divorce, une naissance ou un remariage.

Une stratégie de transmission mobilise le conseil en gestion de patrimoine, le notaire et, pour l'entreprise, l'expert-comptable et l'avocat. Leur coordination compte autant que le choix des dispositifs.

9.2

L'ordre dans lequel utiliser les dispositifs

La règle : d'abord ce qui expire, ensuite ce qui devient moins favorable avec l'âge, enfin ce qui ne change pas.

RANG	ACTIF	POURQUOI	OUTIL PRIVILÉGIÉ
1	Liquidités	Seuls dispositifs à échéance certaine	Don familial, don logement
2	Immobilier locatif, SCPI	Valeur à figer, revenus à conserver	Donation-partage avec réserve d'usufruit
3	Titres non cotés	Valorisation appelée à progresser	Donation-partage, éventuellement démembrée
4	Société opérationnelle	Cycle de huit ans à mener à terme	Pacte Dutreil, réduction de l'article 790
5	Résidence principale, épargne de précaution	Financent le cadre de vie, la dépendance et les droits	À conserver

ÂGE	PRIORITÉ	ACTIONS À ÉTUDIER
Avant 55 ans	Construire et protéger	Régime matrimonial, donation au dernier vivant, ouverture des contrats d'assurance-vie
55 à 65 ans	Engager le premier cycle	Abattements, don familial, donation-partage des actifs appelés à se valoriser
65 à 70 ans	Fenêtre décisive	Versements en assurance-vie avant 70 ans, pacte Dutreil, donation de titres en pleine propriété
70 à 80 ans	Utiliser ce qui reste ouvert	Don familial, don logement, démembrement à 70 %, contrat de capitalisation
Après 80 ans	Organiser plus que transmettre	Donation-partage, clauses bénéficiaires, mandats, testament

NOTRE LECTURE

Le seuil de 80 ans est réel, mais il masque ceux qui pèsent le plus. Pour l'assurance-vie comme pour l'entreprise, l'échéance se situe à 70 ans.

10 Notre *accompagnement*

Notre rôle : construire avec vous un plan de transmission cohérent, puis le faire évoluer avec votre situation.

1

AUDIT OFFERT

Faire le point sur votre situation

Régime matrimonial, composition du patrimoine, donations antérieures, contrats, testament.

2

STRATÉGIE

Construire votre plan de transmission

Donations, démembrement, assurance-vie, structuration, en lien avec votre notaire.

3

MISE EN PLACE

Coordonner les opérations

Calendrier des donations, rédaction des clauses bénéficiaires, choix des supports.

4

DANS LA DURÉE

Faire vivre le plan avec vous

Événements familiaux, évolutions législatives, rendez-vous réguliers.

Tous nos rendez-vous sont sans engagement jusqu'à la souscription, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

10.1

Deux formules d'accompagnement

À partir de 100 000 €

Gestion Privée

Aucun frais d'entrée sur toutes les enveloppes financières. Un accompagnement patrimonial (abonnement), fixé selon votre situation, qui ne démarre qu'à la souscription. Rendez-vous trimestriels, réallocations, aide à la déclaration de revenus, accès à notre réseau de partenaires.

À partir de 1 000 000 €

Family Office

Parts institutionnelles. Rémunération alignée sur vos résultats : une commission de 5 % sur la performance annuelle nette de vos contrats d'assurance-vie, de capitalisation et PER. Aucune commission de performance n'est prélevée sur une année de performance nulle ou négative.

Le détail de notre rémunération figure dans nos documents réglementaires, remis avant toute souscription.

10.2

Ce que vous gagnez

ENJEU	NOTRE RÉPONSE
L'anticipation	Une transmission préparée de votre vivant, à votre rythme
La coordination	Un interlocuteur qui travaille avec votre notaire et vos conseils
La protection	Des solutions pour protéger votre conjoint et vos enfants
Le suivi	Un plan revu à chaque évolution de votre situation

AUDIT OFFERT

Quelle formule *pour votre patrimoine ?*

Échangeons sur votre situation et vos objectifs, en présentiel à Paris ou en visioconférence. Vous pouvez aussi nous joindre au 06 79 58 16 40.

Réserver mon audit ↗

PASSEZ À L'ACTION

Transmettez au bon moment, *dans le bon ordre.*

Vous souhaitez :

- chiffrer les droits que supporteraient vos héritiers aujourd'hui ?
- transmettre un bien tout en conservant vos revenus ?
- actualiser vos clauses bénéficiaires d'assurance-vie ?
- organiser la transmission de votre entreprise ?

Prendre rendez-vous ↗

Un premier rendez-vous permet de simuler votre succession en l'état et d'identifier les dispositifs encore ouverts.

INTERLOCUTEUR

Jonathan Rosen
Gérant, Etsa Patrimoine

CONTACT

06 79 58 16 40
j.rosen@etsa-patrimoine.com

BUREAUX

128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret

ETSA PATRIMOINE

Des solutions concrètes pour faire *fructifier votre patrimoine.*

ETSA-PATRIMOINE.COM

Avertissement. Ce document a un caractère informatif. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées concernent les résidents fiscaux français et sont celles en vigueur au 6 octobre 2026 ; elles intègrent la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 et peuvent évoluer. Les exemples chiffrés sont théoriques. Toute opération de transmission doit être étudiée au regard de votre situation et validée par un notaire et des professionnels habilités avant sa mise en œuvre. Les supports financiers cités (unités de compte, SCPI, groupements forestiers) présentent un risque de perte en capital et une liquidité réduite.

Sources. Code civil ; Code général des impôts, articles 669, 751, 757 B, 774 bis, 777, 779, 787 B, 790, 790 A bis, 790 G, 793 et 990 I ; BOFiP (BOI-ENR-DMTG, BOI-PAT-IFI-30-20) ; loi n° 2026-103 du 19 février 2026 ; impots.gouv.fr ; service-public.gouv.fr ; notaires.fr. Consultation du 6 octobre 2026.

Etsa Patrimoine, SARL au capital de 5 000 €, RCS Nanterre 887 794 758, siège social : 128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret. Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 20006673 (orias.fr) en qualité de conseiller en investissements financiers, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF, de courtier d'assurance et d'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement. Carte professionnelle immobilière n° CPI 9201 2020 000 045 329 délivrée par la CCI Paris Île-de-France.