



# Althémis

*de la stratégie aux actes*

[www.althemis.fr](http://www.althemis.fr)

## RÉSEAU NOTARIAL

Patrimoine

Immobilier et Urbanisme

Famille et Succession

Entreprise et Fiscalité

Clientèle Internationale

---

# Althémis

## de la stratégie aux actes

**Althémis est un réseau notarial composé d'hommes et de femmes qui partagent la même conception de la mission du Notaire et la même volonté de renforcer la qualité du service apporté à nos clients.**

Le notaire a pour vocation et pour mission d'établir les actes juridiques essentiels, en particulier ceux liés au droit de la famille et au droit immobilier.

Quel que soit le domaine concerné, la technique notariale doit naturellement s'accompagner d'une dimension de conseil sur le plan juridique et fiscal : situer l'acte envisagé dans un contexte patrimonial général et veiller aux interactions ou éviter les contradictions avec d'autres objectifs, présents ou à venir.

La signature de notre réseau "**De la stratégie aux actes**" reflète cette double dimension : établir les axes d'un conseil sécurisé, d'une stratégie à valeur ajoutée, puis la traduire en actes, en actions concrètes, pour accompagner nos clients et leur famille dans la durée.

Par ailleurs, nous sommes tout particulièrement conscients que derrière chaque acte ou chaque contrat se trouvent des individus, des familles, des biens, des entreprises. Au-delà de la réactivité, le rôle du Notaire est d'apporter les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux et des engagements par les différents signataires : écoute, analyse, créativité,

optimisation, présentation de différentes pistes de réflexion, documentation, collecte et validation des pièces, envoi d'un projet préalable, lettre d'information et site Internet, autant d'éléments qui participent à augmenter la qualité réelle et la pédagogie du service apporté à nos clients.

Notre démarche s'applique aux champs d'activités traditionnels du notariat (immobilier et droit de la famille) mais également aux domaines du patrimoine, de l'entreprise, de la fiscalité et de l'international. ■

### Althémis

Le sens du nom

Le préfixe **AL** a plusieurs sources d'origine latine : **aliter** (d'une autre façon), **alto** (progresser, élever), **alter** (autrui) qui reflètent nos objectifs et nos valeurs.

**Thémis** est la déesse de la Justice, de la Loi et de l'Équité.

**Althémis** traduit ainsi la volonté de notre réseau notarial de placer le conseil et la recherche de solutions adaptées au cœur de notre activité juridique et fiscale.

#### Patrimoine

- Démembrement de propriété • Adaptation du régime matrimonial
- Organisation de la transmission • Assurance-vie • Sociétés familiales

#### Immobilier et Urbanisme

- Structuration de l'acquisition et du financement • Optimisation de la cession • Urbanisme
- Crédit-bail • Baux • Promotion immobilière

#### Famille et Succession

- Organisation de l'union • Protection du couple • Divorce • Familles recomposées
- Anticipation de la transmission • Règlement des successions • Prévention de la dépendance

#### Entreprise et Fiscalité

- Constitution de société • Restructuration • Transmission d'entreprise • Cession
- Secrétariat juridique • Prévention des risques • Analyse et optimisation

#### Clientèle Internationale

- Planification successorale • Régime matrimonial • Expatriation ou délocalisation
- Trust et fiducie • Acquisition transfrontalière

# Patrimoine

## Optimisation fiscale

Restructuration du patrimoine privé ou professionnel, ISF, bouclier fiscal, pactes Dutreil

## Démembrement de propriété

Acquisition démembrée, usufruit temporaire, quasi usufruit, transmission de la nue-propriété ou de l'usufruit

## Adaptation du régime matrimonial

Modification du régime, insertion de clauses protectrices du conjoint : préciput, clauses d'attribution, déclaration de loi applicable

## Transmission

Donation, donation-partage, donation-partage transgénérationnelle, donation résiduelle ou graduelle, organisation de la succession

## Assurance-vie

Choix des configurations, rédaction et conservation des clauses bénéficiaires, conseil lors du dénouement entre différentes options

## Sociétés familiales

Analyse de l'objectif et rédaction des statuts, options fiscales

**Au sens financier, le patrimoine se compose de l'ensemble des biens qu'un individu possède, sous déduction de ses dettes. Mais la notion de patrimoine est en réalité bien plus large et surtout spécifique à chaque famille.**

### Une dimension familiale évidente

La notion de patrimoine intègre la notion de couple, et plus largement de famille. Ainsi, l'organisation patrimoniale se conçoit sur plusieurs générations, sans négliger ni la protection du couple, ni l'éventualité de sa séparation.

### Un patrimoine composé de multiples compartiments

Si on parle généralement du patrimoine comme d'un tout, il est en réalité composé d'une multiplicité de compartiments, qui se recoupent en partie : patrimoine immobilier ou financier - privé ou professionnel - social, moral - détenu en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété - en France ou à l'étranger - possédé seul ou avec son conjoint, ses enfants, ses associés - à recevoir, déjà transmis ou encore à transmettre, par succession, donation ou via l'assurance-vie, détenu en direct ou sous forme de société...

### Une fiscalité omniprésente

Impôt sur le revenu, sur les plus-values, sur la fortune, sur la mutation (vente, donation, succession) sans oublier les prélèvements sociaux : le cumul des ponctions demeure pesant en France et l'impact de « l'optimisation » significatif.

### Un éclairage patrimonial systématique

La gestion de patrimoine est désormais devenue une discipline à part entière, avec des professionnels dédiés au sein de différents univers (Banques, Indépendants, Family office, etc) aux côtés desquels le notaire occupe une place spécifique et synergique, centrée sur le conseil juridique et fiscal.

Pour autant, au-delà de cette démarche globale, l'approche patrimoniale est pour nous un éclairage préalable indispensable à la rédaction de chacun des actes que nous sommes amenés à réaliser. ■

Pour  
en savoir  
plus

[www.  
althemis.fr](http://www.althemis.fr)



### Patrimoine et droit de la famille

*Quelles sont les spécificités de l'assurance-vie ? Comment articuler le choix des bénéficiaires par rapport aux règles du droit des successions ?*

Me Bertrand SAVOURÉ

L'assurance-vie, qui représente aujourd'hui une fraction importante du patrimoine financier des ménages, est un placement différent des autres sur le plan fiscal comme sur le plan civil.

Dans une logique de synergie, nous avons développé un savoir-faire significatif en matière d'accompagnement des stratégies assurance-vie de nos clients, du choix des modalités de souscription en fonction des objectifs poursuivis et du régime matrimonial, jusqu'à la rédaction et la conservation des clauses bénéficiaires décès, notamment lorsqu'elles s'insèrent dans une stratégie transmissive globale ou organisent un démembrement de propriété.



Me Sophie GONSARD

### Patrimoine et fiscalité

*Réduire son impôt sur le revenu, alléger son ISF, profiter du bouclier fiscal, limiter le coût de la transmission des biens...*

Les questions fiscales se retrouvent à chaque carrefour du patrimoine, et l'optimisation globale de la fiscalité, si elle n'est jamais une fin en soi, demeure sans conteste un facteur de préservation de la richesse créée.

Par exemple, c'est avant la cession de sa société que le chef d'entre-

prise va devoir se poser la question de l'intérêt d'une donation préalable portant sur une fraction de ses titres (plutôt que d'une transmission postérieure d'une partie du produit de la vente) pour éliminer ou limiter l'imposition sur la plus-value afférente aux titres transmis. De même, pour un résident fiscal

français, la question de l'optimisation ISF implique une stratégie familiale et une analyse sur les différentes générations. Dans chaque famille, la réponse sera différente, et le « sur mesure » est sans aucun doute la règle en matière d'approche patrimoniale. ■

### Patrimoine et international

*La dimension internationale doit-elle être prise en compte dans une bonne organisation patrimoniale ?*



Me Pascal JULIEN SAINT-AMAND

On constate de plus en plus le départ à l'étranger d'un membre de la famille pour laquelle une organisation patrimoniale a été mise en place, ou son mariage avec une personne d'une autre nationalité. L'élément d'extranéité concerne parfois des parents qui ont le projet de s'installer hors de France.



Me Muriel CARPON

Les conséquences sont considérables et risquent de remettre en cause la planification envisagée.

Il est donc essentiel d'anticiper ces situations, soit en s'assurant de la compatibilité des techniques juridiques utilisées dans le pays considéré, soit en utilisant des techniques propres au droit international.

L'assistance d'un correspondant de notre réseau à l'étranger permet en outre la mise en place de stratégies purement locales lorsqu'elles offrent des pistes d'optimisation plus intéressantes.

# Immobilier et Urbanisme

## Optimiser la cession

Résidence principale, secondaire, immobilier locatif, LMP, LMNP

## Structurer l'acquisition

Acquisition en direct, en couple, en famille, en société (Société civile, SAS...), choix du type de crédit, choix du régime fiscal IR - IS, démembrement de propriété

## Urbanisme

Opérations d'aménagement, urbanisme commercial, affectation des locaux

## Crédit-bail

Constitution de crédit-bail, analyse et optimisation juridiques et fiscales des modalités de sortie

## Baux

Rédaction de bail à construction, de bail commercial, professionnel ou d'habitation

## Promotion immobilière

VEFA, contrat de promotion immobilière

## Audit d'acquisition et de cession

Data room, due diligence, cession de participations

## Fiscalité immobilière

TVA, droit d'enregistrement, revenus fonciers, impôts sur les sociétés

**Assurer la sécurité juridique et fiscale de la transaction en organisant l'investissement, c'est ainsi que nous concevons toute opération immobilière.**

**Les opérations immobilières deviennent de plus en plus complexes**, du fait d'une législation foisonnante et multiple, au confluent d'intérêts publics (opération d'urbanisme, mixité sociale, encadrement du crédit, environnement, fiscalité...) et d'intérêts privés (droit de propriété, droit du locataire, droit de construire...).

**Toute opération immobilière** suppose une analyse complète du droit de propriété, de l'origine du bien, de l'absence de revendication de tiers, de saisie ou de risque d'annulation. L'acte, qu'il porte sur une vente d'un immeuble achevé ou en cours de construction, une opération de promotion, ou une garantie de financement, doit apporter toute la sécurité juridique nécessaire.

**Au-delà de ces diligences habituelles**, une compétence spécifique en droit de la construction et de l'urbanisme et une organisation de travail spécifique s'imposent pour accompagner nos clients dans leurs projets de construction ou de réhabilitation, de vente ou d'acquisition d'immeubles (ou d'ensembles immobiliers) commerciaux ou d'habitation, de cessions de portefeuilles immobiliers ou de parts de sociétés immobilières. Sont aussi à prendre en compte les techniques plus complexes de financement pour l'acquisition ou la restructuration (crédit-bail, bail à construction, cessions d'usufruit...). Enfin, on constate depuis quelques années un développement considérable de la réglementation propre à la protection de l'environnement. Qu'il s'agisse des diagnostics techniques ou d'un audit de pollution des sols, leur analyse sécurisera le vendeur et apportera toute garantie à l'acquéreur.

Au-delà des aspects techniques propres à ces opérations immobilières, notre conviction est que nos clients doivent aussi être accompagnés pour l'organisation juridique et fiscale de leur investissement ou de leur patrimoine modifié par une vente. ■

## GUIDE ALTHEMIS

**5 étapes clés** de la vente et de l'achat immobilier à télécharger sur notre site

[www.althemis.fr](http://www.althemis.fr)



## Immobilier et international

*Un couple achète un bien immobilier et souhaite organiser l'acquisition de manière à ce que le survivant d'entre eux conserve l'usage, voire la propriété du bien, au premier décès. Doit-on raisonner différemment lorsque l'acquéreur est de nationalité étrangère ou non résident fiscal de France ?*



Me Frank THIERY

*Bien sûr, dès lors que l'on est en présence d'un élément d'extranéité, les réflexes changent : quel est le régime matrimonial des époux ? Quelles sont leurs perspectives de résidence dans l'avenir ? Quelle va être la loi compétente pour régler leur succession ?*

*Autant de questions qui appelleront autant de réponses. Par exemple, une acquisition par deux résidents de Suisse ne sera pas*

*organisée de la même manière que l'acquisition par deux résidents du Royaume-Uni ou de Belgique. La spécificité de chaque situation entraînera l'utilisation de techniques différentes.*



Me Guillaume LIGET

## Immobilier et patrimoine

*Si je veux transmettre mon bien immobilier en toute sérénité, on me dit qu'il me faut l'acheter par le biais d'une société civile. Est-ce toujours le cas ?*

*Sous l'angle de la transmission, assurément. Mais là encore, il faut se poser les bonnes questions et s'assurer de l'objectif poursuivi par l'acquéreur. Le bien est-il d'usage ou de rapport ? Est-il affecté*

*à la résidence principale du couple ou à un immobilier secondaire ? La détention par la société civile remettra-t-elle en cause certains avantages fiscaux dont la détention directe bénéficie ?*

*Le bien acquis sert-il de local à l'activité professionnelle ? Si oui, une structuration différente pourrait être envisagée, tel que par exemple un démembrement de propriété. ■*

## Immobilier et droit de la famille

*Familles recomposées, pacs, concubinage... Comment aujourd'hui organiser une acquisition pour qu'elle reste adaptée aux évolutions de la vie ?*



Me Paul-André SOREAU

*Il faut désormais compter avec les unions libres, divorces et remariages devenus fréquents de nos jours. Toute structuration doit donc comporter la souplesse nécessaire à ces évolutions : elle pourra passer par une adaptation du régime matrimonial des époux prévoyant des avantages spécifiques à cette problématique, la constitution d'une société civile*



Me Sylvie JULIEN SAINT AMAND - HASSANI

*et/ou la rédaction d'un testament par exemple. Notre rôle consiste aussi à suivre dans la durée les dispositions patrimoniales des clients (et de leurs enfants) en fonction de leur situation familiale.*

# Famille et Succession

## Structuration de l'union

Contrat de mariage, Pacs, concubinage

## Protection du couple

Contrat de mariage, changement de régime matrimonial, donation entre époux, testament, assurance-vie

## Divorce

Liquidation du régime matrimonial, prestation compensatoire, optimisations patrimoniales

## Famille recomposée

Intégration des spécificités juridiques et psychologiques, construction d'une stratégie sur mesure

## Anticipation de la transmission

Donation, partage, testament, renonciation anticipée à l'action en réduction, opérations transgénérationnelles, adoption simple

## Règlement des successions

Accompagnement de la famille, choix des options, rédaction de la déclaration de succession, partage, convention de quasi-usufruit

## Prévention du risque de dépendance et accompagnement des proches

Testament, mandat de protection future, mandat à effet posthume, fiducie

**Le droit de la famille est au centre de toutes les préoccupations. Chacun s'est demandé au moins une fois dans sa vie : à qui reviendra mon patrimoine si je n'ai rien prévu ? Mon conjoint pourra-t-il faire face à ses besoins quand je ne serai plus là ? Et mes enfants, que leur restera-t-il ?**

### Le droit de la famille, c'est savoir penser à ses proches

D'une famille à l'autre, la priorité ira à la protection de son conjoint, celle de ses enfants (voire l'un d'entre eux seulement), ou celle des deux.

Différents en fonction de la nature des actifs concernés, les outils sont nombreux et complémentaires : adaptation du régime matrimonial, adoption, donation et donation-partage, engagement collectif de conservation, mandat à effet posthume, renonciation anticipée à l'action en réduction, assurance-vie, etc.

Autant d'outils permettant d'optimiser la protection de ses proches, tant entre vifs qu'après le décès.

### ... mais aussi savoir penser à soi

Autant l'objectif de protection du conjoint en cas de décès est fréquent, autant il est plus rare en cas de divorce...

Savoir se prémunir contre le risque du divorce, tout en préservant la protection du conjoint dans les autres cas, fait aussi partie de la stratégie patrimoniale : aménagement sur mesure du régime matrimonial, prise en compte de l'existence d'une entreprise dans le patrimoine, etc.

### ... et aux autres

Du mécénat au caritatif, il existe de plus en plus d'opportunités pour permettre une transmission dans un cadre juridique et fiscal privilégié : exonération de droits d'enregistrement, fonds de dotation, réduction d'impôts...

De la stratégie aux actes signifie que nous accompagnons nos clients dans le règlement des successions, la liquidation de leur régime matrimonial en cas de divorce et plus généralement dans les opérations de partage. ■

GUIDE ALTHEMIS

Les grandes étapes  
du règlement  
d'une succession

[www.althemis.fr](http://www.althemis.fr)



Me Paul-André SOREAU

## **Droit de la famille et immobilier**

*Quelles sont les solutions envisageables pour deux concubins qui acquièrent leur résidence principale, qui souhaitent faire évoluer leur lien d'union et anticiper la transmission de leur patrimoine ?*

La situation familiale de l'acquéreur, ainsi que ses objectifs, commandent bien sûr les modalités d'une acquisition, que celle-ci constitue la résidence principale, une résidence secondaire ou même un immobilier de rapport. Deux concubins pourront préférer acquérir seuls, en fonction de leur apport financier respectif, de manière à s'assurer du droit de propriété sur le bien, ou au contraire, prévoir le transfert de la propriété au survivant des deux. Ils envisageront alors l'acquisition en direct ou l'acquisition par une société civile avec un démembrement de propriété croisé sur les parts de la société par exemple,

le tout doublé d'un testament. Leur possible futur mariage devra bien sûr être pris en considération : envisagent-ils d'adopter un régime séparatiste ou communautaire ?

Dans le second cas par exemple, privilégier une acquisition à hauteur de moitié indivise du bien ou par l'intermédiaire d'une société civile optimisera financièrement l'apport en communauté lors du mariage, sans inconvénient sous l'angle civil. Si le financement était quant à lui réalisé dans des proportions différentes, l'équilibre pourrait être atteint par le biais d'une donation ou d'un prêt dans l'attente du mariage. Les futurs époux pourraient même aller plus loin et initier la transmission du bien au profit de leurs enfants en achetant en démembrement de propriété avec ces derniers, le financement de la nue-propriété étant réalisé avec des sommes préalablement transmises aux enfants.

Pour en savoir plus  
[www.althemis.fr](http://www.althemis.fr)



Me Sophie GONSARD



Me Sylvie JULIEN SAINT-AMAND - HASSANI

## **Droit de la famille et patrimoine**

*L'entreprise représente souvent le travail de toute une vie. Comment organiser sa transmission à un seul enfant en préservant l'harmonie familiale et en limitant le coût fiscal ?*

La transmission de son entreprise peut prendre diverses formes, en fonction de l'objectif, des besoins et bien sûr des possibilités de l'entrepreneur. Dans le cas présent, le dirigeant souscrira un engagement collectif de conservation des titres de sa société et les transmettra par donation-partage à tous ses enfants. Seul l'enfant repreneur recueillera les titres, à charge pour lui de verser une soulte à ses frères et sœurs.

Il conviendra alors d'organiser au mieux les modalités de versement de la soulte afin d'assurer à l'enfant repreneur les moyens financiers de poursuivre l'exploitation de l'entreprise et de désintéresser ses codonataires : constitution d'une holding, apports des titres reçus et de la soulte, emprunt par la holding et versement de la soulte...



Me Jean-Pierre KAPLAN

# Entreprise et Fiscalité

## Constitution de société

Choix de la forme sociale, option fiscale

## Restructuration de société ou du groupe de sociétés

Fusion, scission, apport partiel d'actifs, filialisation, animation de holding, transformation de société, augmentation et réduction de capital

## Transmission d'entreprise

Donation et donation-partage, pacte Dutreil, transformation, cession intra-familiale

## Cession de titres, de clientèle, de fonds de commerce

Négociation, rédaction de protocole, garantie de passif

## Suivi et secrétariat juridique de société

## Prévention des risques

Mandat de protection future, mandat à effet posthume, testament

## Analyse et optimisation du patrimoine privé du chef d'entreprise

Régime matrimonial, assurance-vie, patrimoine d'affectation

**L'entreprise, sous toutes ses formes, depuis l'entreprise individuelle jusqu'à la société cotée, constitue pour l'entrepreneur, le dirigeant ou le mandataire social, un outil de travail au centre de toutes ses préoccupations et un patrimoine à développer et à préserver.**

### Depuis la constitution de l'entreprise jusqu'à sa cession

ou sa transmission, le dirigeant doit être accompagné et profiter des meilleures techniques juridiques et fiscales au service de son ambition professionnelle et de la valorisation de ce patrimoine spécifique.

### Les choix fondamentaux

sont effectués dès la création de l'entreprise, tant sur la forme sociale à adopter (SA, SAS, SARL...) que sur le statut fiscal et social du dirigeant. D'autres choix devront accompagner ou favoriser la croissance de l'activité : augmentation de capital, constitution de groupe, société holding, acquisition de l'immobilier de l'entreprise en propriété ou en usufruit, SCI, exonération ISF...

### La cession à un tiers requiert des conseils adaptés

pour organiser la société préalablement à la vente (sortie de l'immobilier), préparer la cessation de l'activité du dirigeant (parfois au profit d'une nouvelle activité), négocier les conditions de la cession et les garanties d'actif et passif, les modalités du paiement du prix, organiser la reprise (LBO).

### Des stratégies spécifiques doivent être élaborées

dans la perspective d'une transmission familiale. L'anticipation reste le maître mot et la condition d'une transmission réussie et fiscalement optimisée. Les engagements de conservation de titres et pactes d'actionnaires, les donations en nue-propiété ou en pleine propriété, avec ou sans soultes, les holdings familiales, les cessions intrafamiliales, les mandats posthumes sont autant de techniques à mettre en œuvre.

Sur chacune de ces questions, nous accompagnons la réflexion de l'entrepreneur et réalisons les actes permettant de mettre en place la stratégie retenue. ■



Pour  
en savoir  
plus  
[www.  
althemis.fr](http://www.althemis.fr)





## Entreprise et droit de la famille

**Le chef d'entreprise doit-il aborder différemment le choix de son régime matrimonial ?**

Le choix du régime matrimonial est tout à fait fondamental pour le chef d'entreprise marié. S'il permet généralement d'avantager le conjoint, faut-il limiter ces avantages au patrimoine privé et adopter d'autres mesures pour le patrimoine professionnel ? Comment le conjoint participera-t-il à l'enrichissement créé par la croissance de l'entreprise ? Les questions qui se posent sont celles de l'équilibre entre partage et indépendance. Selon les réponses, nous pouvons proposer d'adapter le régime existant ou de le changer. Il en est de même pour l'organisation de sa succession et les mesures à prendre pour adapter les droits du conjoint, en cas de décès, à la nature spécifique du patrimoine professionnel. Des mesures très simples peuvent souvent éviter des situations difficiles pour le conjoint, pour la famille ou pour les autres actionnaires, à condition de les avoir mises en place...

### En cas de décès de l'entrepreneur, que se passe-t-il ?

L'entreprise sera transmise à tous ses héritiers qui devront trouver les solutions pour assumer la direction et régler les droits de succession. Il aurait suffi d'anticiper cette transaction au travers d'un pacte Dutreil pour transmettre dans des conditions paisibles à un coût fiscal extrêmement favorable.



Me Louis AUSSEDAT

## Entreprise et immobilier

**Quelles sont les spécificités de l'immobilier d'entreprise ?**

Les transactions immobilières qui concernent les entreprises doivent être traitées de façon adaptée. Qu'il s'agisse pour la société de vendre un bien qu'elle possède ou d'acheter son siège social, un entrepôt ou des bureaux, l'objectif poursuivi devra être clairement défini. S'agit-il d'un bien utile à l'entreprise pour une longue durée ? Le financement se fera-t-il par emprunt ? Quelle est la trésorerie disponible ? Au-delà du choix traditionnel entre une acquisition par l'entreprise ou par l'entrepreneur au travers d'une société civile, d'autres alternatives de détention ou de financement doivent être étudiées, comme le crédit-bail, le bail à construction ou le démembrement de propriété. Les enjeux sont stratégiques pour l'entreprise et patrimoniaux pour l'entrepreneur. Les questions liées au droit de l'urbanisme ou à celui de l'environnement sont à valider avec attention, notamment en cas d'activité spécifique. Lorsque l'entreprise est locataire, la rédaction du bail devra être particulièrement réfléchie et négociée entre professionnels. Lorsque le financement est effectué par des banques étrangères ou que les acquisitions sont hors de France, notre réseau de correspondants internationaux permet d'accompagner les opérations en tenant compte des particularismes locaux. ■



Me Frank THIERY



# Clientèle Internationale

## Planification successorale

Stratégies d'anticipation et accompagnement dans le règlement de la succession ou la réalisation de donation dans un contexte international

## Régime matrimonial

En présence d'un élément d'extranéité, contrat de mariage adapté, déclaration de loi applicable

## Délocalisation

Assistance juridique et fiscale, en intégrant les dimensions civiles et fiscales

## Trust et fiducie

Analyse de leurs intérêts et de leurs conséquences juridiques et fiscales en France

## Acquisition transfrontalière

Structuration d'acquisition à l'étranger par un résident de France ou l'acquisition en France par un non résident

**La dimension internationale est de plus en plus présente dans la vie de nos clients, vie personnelle ou professionnelle, composition du patrimoine. D'où la nécessité de compétences spécifiques en interne pour adapter les stratégies.**

## La mobilité est un fait majeur de notre société

Le cadre d'une société internationale n'hésite pas à s'expatrier avec sa famille. L'entrepreneur décide de vivre sa retraite dans un autre pays. Les enfants vont poursuivre leurs études à l'étranger et y restent.

Les familles s'internationalisent. Les situations patrimoniales présentant un élément d'extranéité se multiplient logiquement : transferts de résidence, mariages binationaux, donations et successions internationales.

## Qui concerne aussi l'organisation du patrimoine

Les investissements immobiliers et financiers sont de plus en plus facilement réalisés hors du pays de résidence habituelle (résidence secondaire, investissement locatif, assurance-vie...). Les Français investissent à l'étranger. Les étrangers investissent en France.

## Et implique la coexistence de plusieurs systèmes juridiques et fiscaux, parfois extrêmement différents

Au moins deux (donation par un résident français à un résident américain, acquisition d'un immeuble à Paris par un résident belge...) et parfois plus (mariage entre un Allemand et une Canadienne, qui décident de vivre en France, succession d'un résident italien au profit d'un résident français, comprenant une maison en Espagne...). Il est rare que ces systèmes cohabitent harmonieusement. Le droit international offre cependant des solutions, par l'analyse précise de chacun des droits concernés.

Althémis travaille quotidiennement ces solutions avec des collaborateurs bilingues spécialisés sur ces questions atypiques et complexes, avec l'aide et l'assistance du réseau international GIPE dont il est cofondateur ainsi que l'ensemble de ses partenaires dans le monde pour accompagner ses clients de la stratégie aux actes. ■

## Althémis membre fondateur de Lexunion

Lexunion rassemble les compétences de plus de 1 000 professionnels du droit et de la fiscalité dans plus de 20 pays à travers le monde.

Pour en savoir plus  
[www.lexunion.com](http://www.lexunion.com)





Me Pascal JULIEN SAINT-AMAND

## **International et immobilier**

*Quel audit réaliser sur l'immeuble ? Quelles seront les garanties données par le vendeur ? Comment l'acquéreur étranger est-il protégé s'il n'obtient pas de financement ? Le bien est-il libre de toute hypothèque et de toute revendication de tiers ? Quelle sera la loi applicable aux prêts bancaires internationaux ou aux garanties hypothécaires ?*

Les processus de transaction immobilière sont très variables selon les pays. Mais l'investissement immobilier en France par un non-résident devra le plus souvent être réalisé en conformité avec la législation française. Il existe cependant des spécificités propres aux non-résidents qui requièrent une vigilance particulière. La structuration de l'investissement devra être particulièrement soignée : elle doit permettre une cohabitation harmonieuse de la loi de situation de l'immeuble et de la loi du pays de résidence, tant sur le plan civil (loi successorale, par exemple) que sur le plan fiscal (ISF, plus-values, droits de mutation à titre gratuit...). Acquisition en direct, société française ou étrangère, utilisation d'un trust : toutes les solutions sont envisageables à condition d'en mesurer dès l'acquisition les effets fiscaux et familiaux.



Me Bertrand SAVOURÉ

Pour en savoir plus  
[www.althemis.fr](http://www.althemis.fr)



Me Muriel CARPON

## **International et droit de la famille**

*Quelles précautions prendre pour la planification successorale d'une famille « internationale » ?*

Les pays de droit latin connaissent généralement la réserve héréditaire, protection impérative de certains héritiers dans les transmissions de patrimoine. Ils connaissent aussi le principe des régimes matrimoniaux et les contrats de mariage qui définissent le statut des biens acquis par un couple pendant le mariage. Mais les modalités en sont diverses. Les pays de droit anglo-saxon utilisent des techniques différentes. Il est donc impératif d'anticiper les difficultés qui surgiront inévitablement sur le plan civil en cas de transfert de domicile d'un membre de la famille. Sur le plan fiscal, chaque pays concerné par une succession ou une donation (en fonction de la résidence de l'une des parties ou du lieu de situation du bien transmis) pourra généralement imposer la transmission. La double imposition sera évitée par une éventuelle convention fiscale ou, là encore, par une planification adaptée. En toute hypothèse, le notaire doit proposer des solutions de sécurité et d'optimisation. ■





# Principales études et collaborations rédigées par les notaires et collaborateurs Althémis

Nous avons choisi de nous investir dans la rédaction d'études, d'ouvrages ou de contributions techniques pour permettre de nourrir en amont une réflexion exigeante et pointue, au service des stratégies que nous construisons ensuite pour nos clients.

## Patrimoine

### Mémentos :

- Patrimoine (démembrement de propriété, assurance-vie et contrats de capitalisation, bouclier fiscal, régimes matrimoniaux)
- Famille (familles recomposées, assurance-vie, démembrement de propriété)

Pour Les Éditions Francis LEFEBVRE

### Études :

- Dons et réduction ISF
- Aménagement régime matrimonial entrepreneur
- Sociétés civiles : intérêts, statuts et gestion fiscale

Pour Les Éditions LEXIS NEXIS (Ingénierie du Patrimoine)

### Ouvrages

- Assurance-vie placement et gestion de patrimoine
- Bouclier fiscal

Pour AF Éditions

## International

### Études :

- Investissement en France par un non résident
- Règles d'imposition avec et sans convention
- Plus-value immobilière des non-résidents
- Succession internationale

Pour Les Éditions LEXIS NEXIS (Ingénierie du Patrimoine)

### Ouvrages

- Ingénierie patrimoniale : questions particulières dans un contexte franco-belge

Pour Les Éditions LARCIER (Ouvrage collectif avec la participation d'Althémis)



## Entreprise et fiscalité

### Mémentos :

- Dirigeants de sociétés commerciales

Pour Les Éditions Francis LEFEBVRE

### Études

- Création d'entreprise
- Immobilier d'entreprise
- Location gérance
- Restructuration d'entreprise
- Engagement Dutreil ISF et transmission

Pour Les Éditions LEXIS NEXIS (Ingénierie du Patrimoine)

### Ouvrages

- Stock-options et attribution gratuite d'actions
- Holdings (ISF et transmission)

Pour Les Éditions Francis LEFEBVRE (dossiers pratiques)

### ID Reflex

- « Transmission d'entreprises »

Pour AF Éditions

## Famille et succession

### Mémentos :

- Régimes matrimoniaux
- Familles recomposées
- Stratégies familiales de réduction ISF

Pour Les Éditions Francis LEFEBVRE

### ID Reflex

- Bien préparer la transmission de son patrimoine

Pour AF Éditions

## Immobilier

### Études

- Sociétés civiles : intérêts, statuts et gestion fiscale

Pour Les Éditions LEXIS NEXIS (Ingénierie du Patrimoine)

### ID Reflex

- Pourquoi constituer une société civile ?

Pour AF Éditions



# Althemis

*de la stratégie aux actes*

## ANDRÉSY

*Vos interlocuteurs*

Sylvie JULIEN SAINT AMAND - HASSANI  
Jean-Pierre KAPLAN

19-21, rue de la Gare  
78570 ANDRÉSY  
Tél. : 01 39 27 10 10  
Fax : 01 39 27 10 18  
[althemis.andresy@notaires.fr](mailto:althemis.andresy@notaires.fr)

## PARIS

*Vos interlocuteurs*

Pascal JULIEN SAINT-AMAND  
Bertrand SAVOURÉ  
Paul-André SOREAU  
Muriel CARPON

79, rue Jouffroy d'Abbans  
75017 PARIS  
Tél. : 01 44 01 25 00  
Fax : 01 44 01 25 40  
[althemis.paris@notaires.fr](mailto:althemis.paris@notaires.fr)

## LE VÉSINET

*Vos interlocuteurs*

Frank THIÉRY  
Sophie GONSARD  
Guillaume LIGET

75, rue Henri Cloppet  
78110 LE VÉSINET  
Tél. : 01 30 09 42 00  
Fax : 01 30 09 42 01  
[althemis.levesinet@notaires.fr](mailto:althemis.levesinet@notaires.fr)



[www.althemis.fr](http://www.althemis.fr)