



ETUDE DE CAS

ÉTUDE PATRIMONIALE

FARNAULT INVESTISSEMENT

À L'ATTENTION DE M. ET MME XXX

ETUDE RÉALISÉE SUR UNE BASE D'ÉVALUATION AU 23 MAI 2019

A l'attention de Monsieur Antoine xxx et Madame
Claire xxx.



Monsieur Ludovic FARNAULT
Associé - CEO

FARNAULT INVESTISSEMENT
22 avenue de Friedland
75008 PARIS

Téléphone : +33 1 72 38 99 34
Mobile : +33 6 98 16 32 20
Email : ludovic.farnault@farinvest.fr

N° ORIAS : 0947418



SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

NOTRE ANALYSE..... 3

Votre situation familiale	4
Synthèse générale	4
Votre patrimoine	4
Patrimoine - Répartition de l'actif	5
Revenus et charges	5
Analyse budgétaire	6
Pression fiscale	6
Impôt sur le revenu.....	6
Impôt sur la fortune immobilière	6
Diagnostic successoral	7
Diagnostic successoral (ordre inversé)	7
Abattements disponibles sur donation.....	7

VOS OBJECTIFS ET NOS PRECONISATIONS..... 8

Vos objectifs et nos préconisations	8
---	---



Monsieur Ludovic FARNAULT
Associé - CEO

FARNAULT INVESTISSEMENT
22 avenue de Friedland
75008 PARIS

Téléphone : +33 1 72 38 99 34
Mobile : +33 6 98 16 32 20
Email : ludovic.farnault@farinvest.fr

N° ORIAS : 0947418





NOTRE ANALYSE

Monsieur Antoine XXX, vous êtes avocat.
Madame Claire XXX, vous êtes conjoint
collaborateur profession libérale.

Vous êtes mariés sous le régime de
participation aux acquêts.

Monsieur Antoine XXX et Madame Claire
XXX ont chacun consenti une donation
au dernier vivant. L'option retenue est à
définir lors du décès pour Madame et à
définir lors du décès pour Monsieur.

VOTRE SITUATION FAMILIALE

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Cette synthèse a pour objet de mettre en évidence votre situation patrimoniale dans sa globalité. Nous reprenons donc ici votre environnement familial, l'ensemble de votre patrimoine et de votre budget, votre fiscalité, votre environnement social et les aspects successoraux. Cette synthèse est fonction de votre situation actuelle et peut donc évoluer si des modifications interviennent dans votre environnement patrimonial.

PATRIMOINE

Les opérations que vous pouvez réaliser dépendent, d'une part, du niveau de vos actifs et de leur liquidité et, d'autre part, de votre capacité d'épargne annuelle.

L'ensemble de vos actifs nets, que nous définissons comme la différence entre vos biens et vos dettes, est de 6 331 733 €, à la date du 23 mai 2019. Au sein de ces actifs, vos liquidités, que nous exprimons comme la somme de vos avoirs immédiatement disponibles, s'élèvent à 140 000 €. Vous n'avez aucun crédit en cours. Le total de votre actif brut est de 6 331 733 €.

Désignation	Monsieur	Madame	Indivision	Date d'acquisition	Détention (1)	Valeur de la PP du bien (2)
Biens d'usage : 3 370 000 €	1 170 000 €	0 €	2 200 000 €			
Résidence principale - Place de Clichy			1 700 000 €	01/01/2007	PP	
Résidences secondaires - Bretagne			500 000 €	01/01/1999	PP	
NP appartement (Mme Vallantin mère)	1 170 000 €				NP	1 300 000 €
Immobilier de rapport : 50 000 €	0 €	50 000 €	0 €			
Succession Claire 1		50 000 €			PP	
Biens professionnels : 2 180 000 €	2 180 000 €	0 €	0 €			
Parts de SCI - bureau NP	1 700 000 €			01/01/2019	NP	1 700 000 €
Vente du cabinet	480 000 €				PP	
Assurance vie : 60 000 €	60 000 €	0 €	0 €			
AV La Mondiale	60 000 €			01/01/2000	PP	
Epargne retraite et salariale : 472 733 €	405 733 €	67 000 €	0 €			
Contrat Loi Madelin Antoine	405 733 €			01/01/1990	PP	
Contrat Loi Madelin Claire		67 000 €		01/01/1990	PP	
Epargne à moyen et long terme : 30 000 €	12 000 €	18 000 €	0 €			
PEL Antoine	12 000 €				PP	
PEL Claire		18 000 €			PP	
Valeurs mobilières : 29 000 €	29 000 €	0 €	0 €			
FCPI (ou FIP ?) Alto Invest	5 000 €				PP	
PEA Capinvest Generali	24 000 €				PP	
Disponibilités : 140 000 €	0 €	140 000 €	0 €			
Succession Claire 2		140 000 €			PP	
Total de vos actifs	3 856 733 €	275 000 €	2 200 000 €			

(1) Mode de détention des actifs : PP signifie Pleine Propriété, NP Nue-Propriété et USF Usufruit.

Selon le mode de détention, la valorisation indiquée correspond à la pleine-propiété, la nue-propiété ou l'usufruit du bien.

(2) La valeur de la nue-propiété et de l'usufruit est estimée à partir de la valeur du bien en pleine-propiété et de l'âge de l'usufruitier selon le barème fiscal de l'usufruit viager.

BUDGET

VOS REVENUS EN 2019

Désignation	Montant annuel
Revenus d'activité	104 000 €
Revenus d'activité Monsieur	104 000 €
Revenus immobiliers	1 200 €
Loyer de "Succession Claire 1"	1 200 €
Total de vos revenus	105 200 €

VOS CHARGES EN 2019

Désignation	Montant annuel
Charges générales	47 423 €
Impôts et taxes	22 577 €
Impôt sur la Fortune Immobilière	5 541 €
Prélèvement à la source sur les revenus 2019 (Foyer)	17 036 €
Total de votre épargne et de vos charges	70 000 €

BUDGET

SOLDE BUDGÉTAIRE

Sur l'année 2019, vos revenus s'élèvent à **105 200 €**.

En fin d'année, vous disposerez d'un solde budgétaire (différence entre vos revenus et vos charges) égal à 35 200 €

Votre solde budgétaire (différence entre vos revenus et vos charges) présente un excédent de 35 200 € pour l'année 2019.

Revenus	105 200 €
Charges	70 000 €
Solde budgétaire en 2019	35 200 €

FISCALITÉ

L'ensemble des charges fiscales à payer en 2019 s'élève à **22 577 €**, soit **21,46 %** de vos revenus. Concernant l'Impôt sur le Revenu, votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) est de **30,00 %**. Il est de **0,70 %** sur l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Vous acquitterez en 2019, les impôts directs suivants :

Impôt sur le Revenu	16 832 €
Prélèvements sociaux	204 €
IFI	5 541 €
Total de vos impôts	22 577 €

DIAGNOSTIC SUCCESSORAL

Pour les calculs de la succession, nous avons retenu l'hypothèse d'une donation entre époux au profit de Madame Claire XXX. Nous avons supposé qu'en cas de décès de Monsieur Antoine XXX, Madame Claire XXX recevrait la totalité de la masse successorale en usufruit.

Monsieur, vous avez réalisé une donation-partage le 23/05/2019 à Matthieu XXX, Tiphaine XXX.

Madame, vous avez réalisé une donation-partage le 23/05/2019 à Matthieu XXX, Tiphaine XXX.

SUCCESSION DE MONSIEUR XXX (PREMIÈRE TRANSMISSION)

	Héritage (1)	Droits de Succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Claire	1 884 400 €	0 €	0 €	60 000 €	1 944 400 €
Matthieu	1 413 300 €	379 518 €	65 000 €	0 €	1 098 782 €
Tiphaine	1 413 300 €	379 518 €	65 000 €	0 €	1 098 782 €
Total	4 711 000 €	759 036 €	130 000 €	60 000 €	4 141 964 €

(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propiété ou pleine propriété après application d'un coefficient. Ce coefficient (de nature fiscale) est fonction de l'âge de l'usufruitier pour les parts reçues en usufruit et en nue-propiété.

SUCCESSION DE MADAME XXX (SECONDE TRANSMISSION)

	Héritage (1)	Droits de Succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Réunion de l'usufruit	Transmission nette
Matthieu	565 589 €	104 312 €	65 000 €	0 €	942 200 €	1 468 477 €
Tiphaine	565 589 €	104 312 €	65 000 €	0 €	942 200 €	1 468 477 €
Total	1 131 178 €	208 624 €	130 000 €	0 €	1 884 400 €	2 936 954 €

(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propiété ou pleine propriété après application d'un coefficient. Ce coefficient (de nature fiscale) est fonction de l'âge de l'usufruitier pour les parts reçues en usufruit et en nue-propiété.

VOS OBJECTIFS NOS PRÉCONISATIONS

Lors de nos entretiens, vous nous avez fait part de vos attentes concernant la gestion de votre patrimoine.

Obtenir des revenus complémentaires pour la retraite

Vous envisagez de cesser votre activité professionnelle en début d'année 2020 date à laquelle vous encaisserez le produit de la vente de votre cabinet (480.000€).

Dans ce cadre vous souhaitez travailler sur des solutions d'investissement dans l'immobilier de façon à générer des revenus complémentaires.

VOS OBJECTIFS ET NOS PRÉCONISATIONS

Préparer la transmission de votre patrimoine et optimiser votre fiscalité

Vous souhaitez également commencer à anticiper votre succession et optimiser votre fiscalité globale.

De votre côté, vous avez déjà envisagé quelques pistes comme d'investir en location meublée (gérée ou non gérée) et vous aimeriez utiliser l'effet de levier du crédit pour profiter des taux bas.

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES (SYNTHÈSE)

Compte tenu des informations que vous nous avez communiquées, nous vous suggérons les opérations suivantes :

Investissement n°1 - SCP à l'IS pour générer des revenus complémentaires

Afin de vous constituer des revenus complémentaires immédiats et/ou d'optimiser la transmission successorale de votre patrimoine, nous vous proposons la constitution d'une société civile patrimoniale à l'IS réalisant l'acquisition d'un patrimoine immobilier loué nu, meublé, ou de parts de SCPI.

Etape par étape :

- 1 - Constitution d'une société civile de portefeuille avec un capital social faible (ex : 1.000€)
- 2 - Apport en compte courant d'associé d'un montant significatif (ex : 400.000€)
- 3 - Acquisition d'un patrimoine immobilier de rendement
- 4 - Donation de la NP des parts sociales aux enfants
- 5 - Perception des revenus (ou mise en réserve).

Sur la base d'un rendement net de 3.5%, le revenu généré sera de l'ordre de 14.000€/an. En cas d'acquisition d'immobilier « réel », les revenus seront compensés par les amortissements et perçus sans aucune fiscalité :

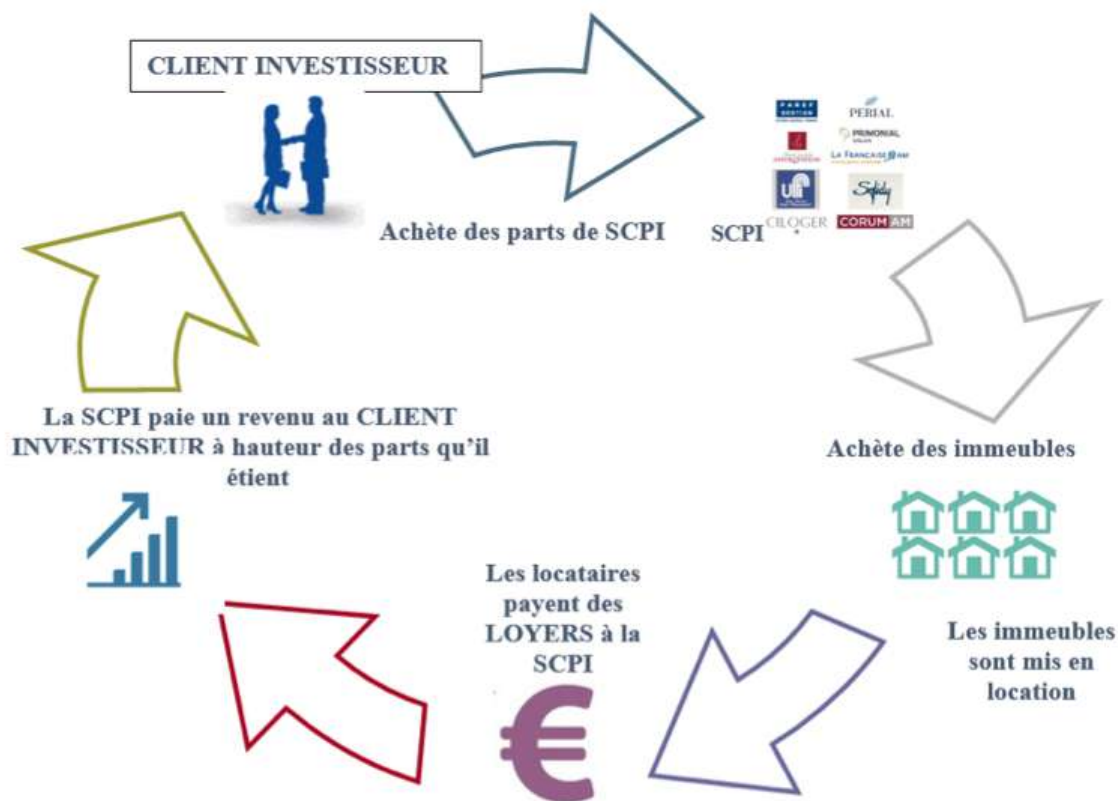
- 1 - D'abord par remboursement du CCA
- 2- Puis éventuellement par distribution de dividendes (dans ce cas, le résultat sera fiscalisé à l'IS avant distribution et IR, il faudra prendre soin d'avoir un résultat comptable positif sous peine de ne pas pouvoir distribuer la trésorerie générée)

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES (SYNTHÈSE)

En cas de décès, le CCA intégrera l'actif successoral et sera soumis au DTMG (plus le CCA sera remboursé, plus la succession sera optimisée).

En cas de cession, Il faudra prendre soin « d'accepter » une éventuelle fiscalité pénalisante.

En cas d'acquisition de parts de SCPI, celles-ci étant non amortissables au bilan, l'ensemble des revenus sera soumis à l'IS et pourra être distribué d'abord en remboursement de CCA puis par distribution de dividendes.



Dans l'hypothèse où les revenus seraient passés en réserve, ces derniers seraient acquis aux Nus-proprétaires

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES (SYNTHÈSE)

Investissement n° 2 - SCI à l'IR avec investissement en Nu-propriété et financement In Fine

Afin d'optimiser votre fiscalité et la transmission successorale de votre patrimoine tout en profitant de l'effet de levier du crédit, nous vous proposons la constitution d'une société civile immobilière à l'IR réalisant l'acquisition d'un patrimoine immobilier sous forme de nue-propriété.

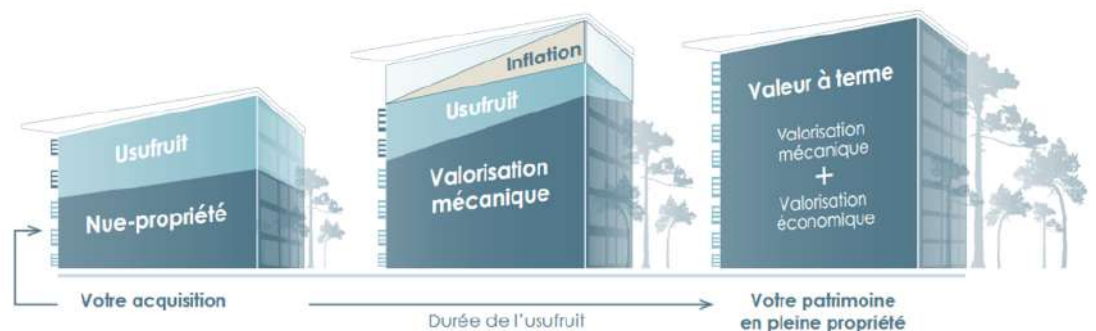
Descriptif succinct de l'investissement en NP

Un investissement en nue-propriété consiste à vous porter acquéreur de la nue-propriété d'un bien, un autre investisseur achetant l'usufruit. La propriété du bien est dite démembreée, elle est divisée en un droit de propriété revenant au nu-propiétaire (vous) et un droit de jouissance revenant à l'usufruitier.

Le démembreement a une durée limitée (souvent 15 à 20 ans). Au terme de cette période l'usufruit rejoint la nue-propriété sans frais supplémentaire. Dès lors vous détenez un bien pour sa valeur en pleine propriété mais acquis pour sa valeur en nue-propriété. En tant que plein propriétaire du bien, vous pouvez en disposer comme bon vous semble : le louer, le céder...



PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES (SYNTHÈSE)



Etape par étape :

- 1 - Souscription d'un contrat d'assurance vie à hauteur du montant de l'investissement immobilier souhaité (Ex : 400.000€)
- 2 - Constitution d'une société civile immobilière avec un capital social faible (ex : 1.000€)
- 3 - Mise en place d'un financement in fine s'appuyant sur la garantie du contrat d'assurance vie (Ex : 400.000€)
- 4 - Acquisition d'un patrimoine immobilier en Nue-propriété.
- 5 - Donation de la NP des parts sociales aux enfants

Dans le cadre de cette opération :

- 1 - Les intérêts d'emprunt seraient déductibles des autres revenus fonciers (Ex : sur la base d'un taux de 2%, le montant des intérêts d'emprunt serait de 8.000€/ans générant une économie d'IR de 3776€/an sur la base d'une TMI à 30%)
- 2 - Le bien immobilier n'intégrerait pas l'assiette de l'IFI (soit une économie d'impôt annuel de l'ordre de 2.800€/an)