

# ÉTUDE PATRIMONIALE

Par :

A l'attention de :

**Monsieur et Madame**

Le

**Madame, Monsieur**

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous adresser l'étude patrimoniale que nous avons réalisée à partir des éléments que vous nous avez communiqués.

Cette étude patrimoniale est personnelle et confidentielle. Les développements juridiques et fiscaux tiennent compte des règles actuellement en vigueur et pourront faire l'objet d'une validation auprès de vos conseils juridiques. Toute opération sur instruments financiers que vous envisageriez devra être précédée d'un entretien avec votre agence afin de s'assurer de la mise en œuvre de la réglementation applicable.

Notre volonté au CREDIT AGRICOLE SUD RHONE ALPES est de développer avec vous une relation fondée sur la confiance, afin de vous accompagner à chaque étape de la vie de votre patrimoine.

A tout moment, nous sommes à vos côtés pour vous assister dans vos choix et vous offrir les conseils que vous attendez.

En vous remerciant de votre confiance, nous vous prions de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'expression de nos salutations distinguées.

**Monsieur et Madame**

Signature précédée de la mention manuscrite  
"étude patrimoniale remise le \_\_/\_\_/\_\_"

**Conseiller en Gestion de  
Patrimoine**

# VOTRE SITUATION

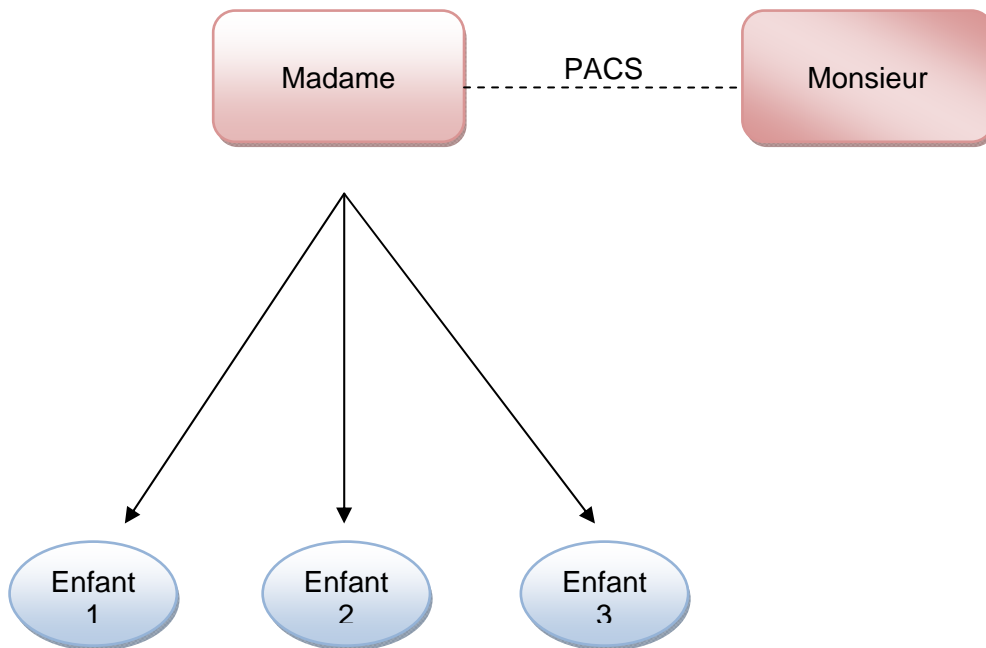
## VOTRE SITUATION FAMILIALE

---

Monsieur, vous êtes commerçant.

Madame, vous êtes salarié non cadre.

Vous êtes pacsés et votre structure familiale est la suivante :



## PATRIMOINE - ACTIF NET

### ■ Actif

Le total de votre actif brut est de 1 627 895 €

Désignation	Monsieur	Date d'acquisition	Détention (*)
<b>Biens d'usage : 350 000 €</b>	<b>350 000 €</b>		
Résidence principale	350 000 €		PP
<b>Immobilier de rapport : 1 015 000 €</b>	<b>1 015 000 €</b>		
Immeuble 1	395 000 €		PP
Immeuble 2	290 000 €		PP
Immeuble 3	330 000 €		PP
<b>Assurance vie : 156 586 €</b>	<b>156 586 €</b>		
Contrat 1	4 283 €	10/03/1998	
Contrat 2	16 846 €	03/10/2001	
Contrat 3	349 €	26/10/1990	
Contrat 4	6 640 €	11/07/1998	
Contrat 5	43 987 €	24/04/1995	
Contrat 6	5 065 €	14/06/1996	
Contrat 7	53 586 €	02/09/2010	
Contrat 8	25 830 €	26/07/2007	
<b>Epargne à moyen et long terme : 44 756 €</b>	<b>44 756 €</b>		
Carre Bleu	44 756 €		PP
<b>Valeurs mobilières : 7 458 €</b>	<b>7 458 €</b>		
Compte Titre Ordinaire	374 €		PP
PEA	7 084 €		PP
<b>Disponibilités : 54 095 €</b>	<b>54 095 €</b>		
Compte Cheque	9 761 €		PP
Compte Cheque	32 292 €		PP
LDD	12 042 €		PP
<b>Total de vos actifs</b>	<b>1 627 895 €</b>		

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

## VOTRE FISCALITÉ

### ■ Fiscalité sur les revenus et le patrimoine

L'ensemble des charges fiscales à payer en 2015 s'élève à **37 932 €**, soit **41,92 %** 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 de Solidarité sur la Fortune (ISF), pour un actif net imposable de 1 484 937 €.

Vous acquitterez en 2015, les impôts directs suivants :

Impôt sur le Revenu	15 813 €
Prélèvements sociaux	8 324 €
Taxes d'habitation	1 250 €
Taxes foncières et taxes annexes	8 750 €
<b>Total de vos impôts</b>	<b>37 932 €</b>

*A défaut d'éléments exhaustifs concernant le patrimoine et les revenus de Madame, ces résultats ne sont qu'approximatifs.*

### ■ Fiscalité sur la transmission

Dans le cadre de votre succession vos héritiers devront acquitter des droits de mutation sur les biens transmis. Nous vous présentons ici le taux de couverture de ces droits de succession par les capitaux transmis (capitaux décès transmis en totale exonération de droits). Nous en déduisons le montant des droits de succession qu'il resterait à financer.

Suite à l'ouverture de la succession de...	Monsieur (première transmission)
Droits de succession	0 €
Capitaux décès nets de prélèvements	156 586 €
Couverture des droits par les capitaux décès	> 100 %
<b>Droits de succession restant à financer</b>	<b>0 €</b>

## VOTRE BUDGET PRÉVISIONNEL

### ■ Revenus en 2015

	Montant	Répartition
Revenus d'activité	29 281 €	32,36 %
Revenus immobiliers	61 200 €	67,64 %
<b>Total des revenus</b>	<b>90 481 €</b>	<b>100,00 %</b>

### ■ Charges en 2015

	Montant	Répartition
Impôts et taxes	37 932 €	100,00 %
<b>Total des charges</b>	<b>37 932 €</b>	<b>100,00 %</b>

### ■ Solde budgétaire

Sur l'année 2015, vos revenus s'élèvent à **90 481 €**

**En fin d'année, vous disposerez d'un solde budgétaire (différence entre vos revenus et vos charges) égal à 52 549 €**

Le tableau suivant met en évidence l'affectation de vos revenus pour l'acquittement de vos différentes charges, regroupées par familles.

	Montant	Affectation des revenus
<b>Rappel des revenus</b>	<b>90 481 €</b>	<b>100,00 %</b>
Charges incompressibles	37 932 €	41,92 %
<b>Total des charges</b>	<b>37 932 €</b>	<b>41,92 %</b>
<b>Solde budgétaire</b>	<b>52 549 €</b>	<b>58,08 %</b>

## DÉTAIL DES REVENUS

### ■ Revenus en 2015 de Monsieur

Désignation	Montant annuel	Bénéficiaire	Date de début	Terme
<b>Revenus d'activité</b>	<b>29 281 €</b>			
BIC non professionnels - Régime réel non adhérent CGA	29 281 €	Monsieur	01/01/2014	31/12/2026
<b>Revenus immobiliers</b>	<b>61 200 €</b>			
Loyers Immeuble 2	26 400 €	Monsieur	01/01/2014	
Loyers Immeuble 3	16 800 €	Monsieur	01/01/2014	
Loyers Immeuble 1	18 000 €	Monsieur		
Loyers Fond de commerce	3 600 €	Monsieur	01/01/2014	
Loyers Bar	7 200 €	Monsieur	01/01/2014	
Loyers Appartement	7 200 €	Monsieur	01/01/2014	
<b>Total de vos revenus</b>	<b>90 481 €</b>			



## VOTRE PROTECTION ET CELLE DE VOS PROCHES

---

Nous avons étudié vos garanties en cas de survenance du risque le 01/02/2015.

### ■ Garanties décès

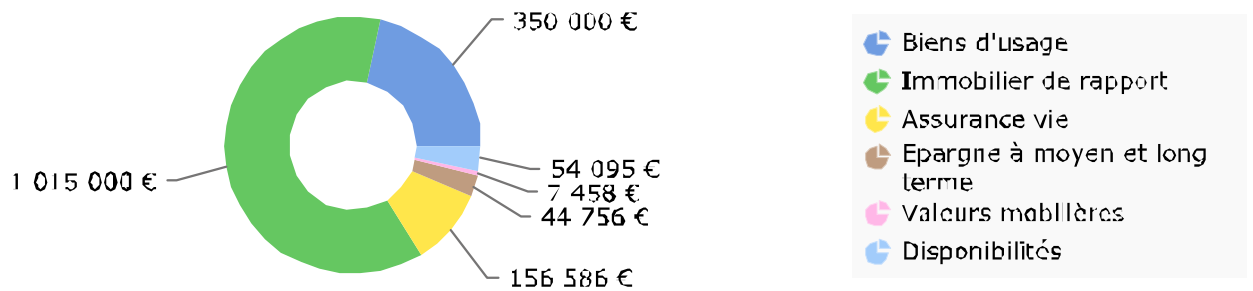
	Monsieur			Madame		
	Capitaux décès nets (pour le foyer)	Pension de conjoint annuelle	Rente éducation annuelle	Capitaux décès nets (pour le foyer)	Pension de conjoint annuelle	Rente éducation annuelle
Contrats individuels	156 586 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total de garanties décès</b>	<b>156 586 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## PATRIMOINE - RÉPARTITION DE L'ACTIF

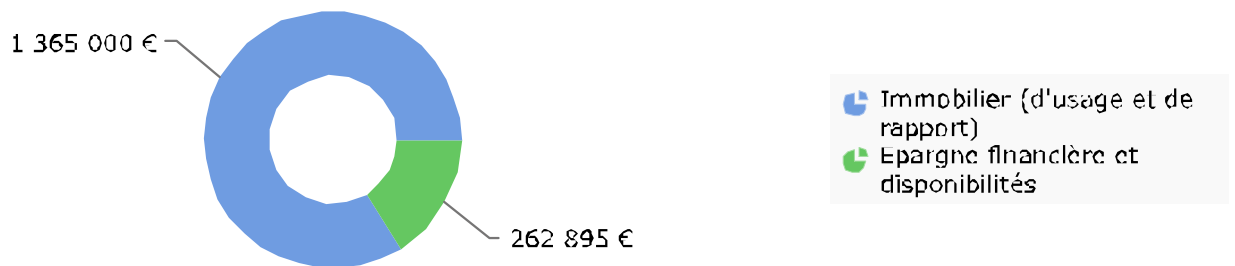
### ■ Répartition par structure

La répartition de vos actifs par structure, vous permet d'identifier d'éventuels déséquilibres.

#### Répartition par famille



#### Répartition entre l'immobilier, les avoirs financiers, et les autres biens



## DIAGNOSTIC SUCCESSORAL

---

Monsieur, vous avez réalisé un legs universel.

### ■ Succession de Monsieur (première transmission)

	Héritage (1)	Droits de succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Madame	1 472 381 €	0 €	0 €	156 586 €	1 628 967 €
<b>Total</b>	<b>1 472 381 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>156 586 €</b>	<b>1 628 967 €</b>

(1) L'héritage correspond ici à la valeur des biens reçus en usufruit, nue-propriété 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-propriété.

## VOS ASSURANCES VIE ET DÉCÈS

### ■ Synthèse des capitaux versés le 31/12/2015 au décès de Monsieur

Assurances vie / décès	Capitaux décès	Soumis aux droits de succession (1)	Soumis au prélèvement (2)	Capitaux non imposables
Contrat 1	4 283 €	0 €	0 €	4 283 €
Contrat 2	6 640 €	0 €	0 €	6 640 €
Contrat 3	349 €	0 €	0 €	349 €
Contrat 4	25 830 €	0 €	0 €	25 830 €
Contrat 5	43 987 €	0 €	0 €	43 987 €
Contrat 6	16 846 €	0 €	0 €	16 846 €
Contrat 7	53 586 €	0 €	0 €	53 586 €
Contrat 8	5 065 €	0 €	0 €	5 065 €
<b>Total</b>	<b>156 586 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>156 586 €</b>

(1) Part des capitaux décès soumis à l'article 757 B du CGI : montant des primes (versées après 70 ans pour les contrats souscrits à compter du 20 novembre 1991) soumis aux droits de succession pour la fraction qui dépasse 30 500 € (tous contrats et tous bénéficiaires confondus).

(2) Part des capitaux décès soumis à l'article 990 I du CGI - (prélèvement de 20 % et 31,25 %) : montant imposable après application d'un abattement proportionnel de 20% sur les contrats vie-génération et d'un abattement fixe de 152 500 € par bénéficiaire (tous contrats confondus).

# **VOS OBJECTIFS ET NOS PRÉCONISATIONS**

## VOS OBJECTIFS

---

Lors de notre dernier entretien, vous nous avez fait part de vos différents souhaits concernant la gestion de votre patrimoine .

Dans ce cadre, nous avons bien noté que vous souhaiteriez :

- **Protéger Madame en cas de décès.**
  
- **Anticiper la transmission de votre patrimoine aux enfants de Madame.**  

Vous aimeriez dans la mesure du possible protéger les enfants de Madame en essayant de transmettre une partie de votre patrimoine tout en limitant le coût de cette transmission.
  
- **Diversifier votre patrimoine tout en limitant l'impact sur votre fiscalité.**

**Ces objectifs conditionnent l'analyse de votre situation ainsi que nos préconisations. Ils sont déterminants dans l'élaboration de la stratégie que nous vous proposons.**

## CONSTAT ET ANALYSE

---

### ➤ Protection du partenaire pacsé

Vous souhaitez protéger votre partenaire survivant en cas de décès.  
Vous vous interrogez plus particulièrement sur la protection de Madame à votre décès.

Afin de pallier aux carences du concubinage en matière de protection, vous avez souhaité avoir des informations complémentaires concernant le Pacte Civil de Solidarité.

### ■ Le PACS

Le pacte civil de solidarité (PACS) est un contrat conclu entre 2 personnes physiques majeures, de même sexe ou de sexe différent, leur permettant d'organiser leur vie.

En matière successorale, les partenaires n'héritent pas l'un de l'autre, mais bénéficient néanmoins d'un certain nombre d'avantages fiscaux (ils sont exonérés de droits de succession), Etant précisé qu'ils bénéficient d'un **abattement de 80 724 €** lorsqu'ils effectuent une donation à leur partenaire.

Pour transmettre à leurs partenaires dans des conditions avantageuses fiscalement, ils peuvent anticiper la transmission de leur patrimoine en rédigeant un testament (révocable) ou en réalisant une donation (irrévocable dès l'acceptation). Cela apporte également et surtout une protection pour le partenaire pacsé en cas de décès en créant une dévolution successorale grâce au testament.

**Ainsi, vous pouvez tout à fait envisager d'effectuer une donation de votre vivant à Madame. Cependant, une fois cette donation effectuée, vous ne pourrez revenir en arrière même si une rupture survient.**

En outre, le partenaire survivant a notamment le droit :

- d'occuper, pendant l'année qui suit le décès, le logement dans lequel il habitait avec le défunt;
- de demander, au moment du partage, l'attribution préférentielle du logement.

Le testament reste l'un des moyens les plus efficaces pour protéger votre partenaire qui n'a, à défaut, aucun droit sur votre succession. Ce testament permettra de transmettre des biens à Madame en tant que légataire universel, en franchise totale de droits de succession. De plus, il est révocable à tout moment, ce qui est important si une rupture survient.

### ■ Le régime applicable par principe

Le régime patrimonial applicable au contrat de PACS conclu avec Madame est celui de la séparation de biens. Il en résulte que chacun de vous :

- conserve la propriété personnelle des biens qu'il avait avant le pacte et de ceux acquis après avoir contracté le PACS, vous êtes le seul à pouvoir gérer et disposer de vos biens;
- répond personnellement des dettes nées de son fait avant la conclusion du pacte ou pendant celui-ci (à l'exception des dettes ménagères par principe solidaires, sauf si elles sont manifestement excessives).

### ■ Régime optionnel : indivision

A titre subsidiaire, vous pouvez opter, dans la convention initiale ou par convention modificative, pour un régime d'indivision. **Vous pouvez choisir de l'aménager, tant en ce qui concerne vos droits de propriété respectifs (par exemple, en limitant l'indivision aux seuls biens acquis pendant le pacte, par l'un d'eux ou ensemble), qu'au regard des règles relatives à la gestion de votre patrimoine indivis. Les biens sont alors réputés indivis par moitié sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale.**

Les partenaires pacsés s'engagent à une vie commune, une aide matérielle et à une assistance réciproque.

De plus, il existe une solidarité pour les dettes contractées pour les besoins de la vie courante.



## NOS PRECONISATIONS

---

Afin de répondre à vos objectifs, vous pourriez envisager de :

- **Aménager votre contrat de PACS ou vous marier avec votre partenaire.**
- **Réaliser une adoption simple au profit des enfants de votre partenaire.**
- **Procéder à la vente d'un bien immobilier afin de souscrire des contrats d'assurance vie.**
- **Souscrire à la SCPI Deficit Foncier afin de diminuer votre pression fiscale.**

## AMENAGER JURIDIQUEMENT VOTRE UNION

---

Les possibilités d'aménagement du PACS ayant été évoquées en préambule, les différentes solutions peuvent également découler d'un mariage avec Madame.

**Vous souhaitez protéger Madame en cas de prédécès ainsi que lui créer une vocation successorale et à ce titre, il peut être opportun de vous marier.**

**Ainsi, si cette option retient votre attention, deux régimes matrimoniaux peuvent être mis en place :**

### ■ Un régime de séparation de bien avec une société d'acquêts.

Ce régime matrimonial permet aux époux de conserver l'administration, la jouissance et la libre disposition de ses biens personnels, chacun reste tenu des dettes qu'il a contractées. Les époux n'ont aucune vocation à participer à l'enrichissement de leur conjoint.

L'insertion d'une clause de société d'acquêts dans votre contrat de mariage permettrait de mettre certains de vos biens en communauté. Vous en déterminez librement l'étendue.

Les biens qui la composent seront soumis aux règles du régime matrimonial de la communauté réduite aux acquêts.

Cependant, vous pouvez aménager cette clause pour ne cibler que certains biens.

Vous conservez la pleine maîtrise sur vos biens personnels. Il sera nécessaire de prévoir une clause de reprise de ces apports en cas de divorce.

### ■ Un régime communautaire en y associant une clause d'ameublissement.

En effet, en se projetant sur une transmission à Madame et à ses enfants en cas de prédécès, certains aménagements matrimoniaux peuvent être mis en place.

Si vous êtes prêt à vous unir avec Madame par le biais d'un régime communautaire, nous vous suggérons de prévoir une clause d'ameublissement sur certains de vos biens qui vous sont propres.

Cette clause d'ameublissement consiste à transférer une partie de vos biens propres dans le patrimoine commun.

Ainsi le patrimoine de chacun se rééquilibrerait et cela viendrait amoindrir les droits de succession attribués aux enfants de Madame. De plus, Madame sera mieux protégée.

En effet, la "clause d'ameublissement" est une clause du contrat de mariage par laquelle tel bien ou masse de biens qui devrait, selon les règles normales du régime matrimonial adopté, être propre à l'un des époux, tombe dans le patrimoine commun.

Cette clause peut porter sur un bien en particulier ou une catégorie de biens mais également sur la valeur du bien, sa pleine propriété ou sur le seul usufruit.

Si la clause porte sur la valeur du bien, le conjoint propriétaire reste maître du bien mais sa valeur sera à comptabilisée pour évaluer la masse à partager lors de la dissolution du mariage.

Cette clause est souvent utilisée à des fins matrimoniales ou successorales :

**- but matrimonial : le conjoint survivant, à savoir Madame, pourra demander l'attribution de ce bien devenu commun au moment de la dissolution du régime ;**

**- but successoral : le ou les bien(s) pourront être donnés par vous et Madame et ouvrir droit à un cumul d'abattements fiscaux.**

A la liquidation du régime matrimonial, l'époux qui s'est appauvri peut demander le versement d'une récompense à la communauté.

Afin d'assurer une protection maximale à votre conjoint, vous pouvez également prévoir une clause de préciput sur la résidence principale (devenue commune grâce à la clause d'ameublement).

Grâce à cette clause, le conjoint survivant pourra prélever la résidence principale avant tout partage de la communauté permettant ainsi à Madame d'être plein propriétaire du bien et d'en disposer librement, à savoir la possibilité de le vendre.

Le reste du patrimoine commun est ensuite réparti entre les époux (souvent à parts égales) et la part revenant au défunt fait partie de sa succession.

**Enfin, il est également possible de prévoir une clause de reprise des apports en cas de divorce ou séparation de corps dite « clause alsacienne ».**

Il s'agit d'une clause du contrat de mariage par laquelle les époux prévoient qu'en cas de dissolution du mariage pour une cause autre que le décès (divorce), chacun des époux reprendra les biens qui sont tombés en communauté de son chef.

Les avantages de la clause de reprise des apports sont :

- d'anticiper les effets patrimoniaux du divorce en préservant les patrimoines de chaque époux de façon à éviter que l'apport du bien propre en communauté ne soit irrévocable ;
- de ne pas remettre en cause de manière rétroactive la gestion qui a été faite sur ces biens pendant le mariage.

**Ainsi, en combinant ces deux clauses (clause d'ameublement et clause de reprise des apports), le bien ou les biens seront traités de la manière suivante :**

- **en cas de décès, ces biens peuvent être attribués à Madame avant tout partage,**
- **mais en cas de divorce, vous récupérez le ou les bien(s) qui lui appartenait en propre.**

**Pour information, la rédaction de ces différentes clauses engendre des frais de notaire et la clause d'ameublement donne lieu au paiement de la taxe de publicité foncière.**

**Nous vous conseillons de vous rapprocher de vos conseils afin de valider la mise en œuvre de ces préconisations.**

## PROCÉDER A L'ADOPTION SIMPLE DES ENFANTS DE MADAME

---

L'adoption simple crée un lien de filiation entre l'adopté et l'adoptant. Plusieurs conditions doivent être réalisées afin de pouvoir procéder à une adoption :

- être marié, pas de séparation de corps ; -
- + 28 ans sauf mariés depuis + de 2 ans.
- Une différence d'âge de + 10 ans sauf accord du juge.
- Adopté de + 13 ans doit consentir à l'adoption.

L'adoption simple est une adoption qui laisse subsister des liens (de caractère juridique) entre l'enfant et sa famille d'origine (articles 360 et suivants du Code civil français).

Elle est beaucoup moins exigeante dans ses conditions et moins radicale dans ses effets que l'adoption plénière.

Une fois les démarches de l'adoption simple accomplies, l'enfant adopté par le nouveau conjoint de son parent biologique tire 3 avantages de son nouveau statut : il conserve sa vocation à hériter de ses familles par le sang (père et mère) et héritera de son parent adoptif au même titre qu'un enfant légitime, c'est-à-dire qu'il acquerra la qualité d'héritier réservataire, profitera de l'abattement en ligne directe, et subira un impôt sur la succession plus léger que s'il n'avait pas été adopté (au maximum 40 % au lieu de 60 %).

**Cependant, nous devons attirer votre attention sur le fait que l'adoption par une personne seule (divorcée, veuve, célibataire, mariée ou pacsée) âgée de plus de 28 ans est autorisée mais elle est très peu accordée en pratique.**

Cette assimilation a cependant une limite : il n'acquiert pas la qualité d'héritier réservataire à l'égard des ascendants de l'adoptant

### ■ Principe : régime fiscal des transmissions entre personnes non parentes

Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il n'est, en principe, pas tenu compte du lien de parenté résultant de l'adoption simple.

**Ainsi, pour le calcul des droits de succession ou de donation, l'adopté et l'adoptant sont considérés comme des tiers. Ils ne bénéficient en conséquence que de l'abattement par défaut (1 594 €) et supportent le tarif des droits applicable entre personnes non parentes (60 %). Dès lors, adopter simplement les enfants de Madame sans officialiser votre union en amont par un mariage n'aurait aucune incidence sur la transmission de votre patrimoine.**

### ■ Exceptions : régime fiscal des transmissions en ligne directe

Le lien de parenté résultant de l'adoption simple est pris en compte dans le cadre de certaines transmissions qui sont alors imposées selon le régime fiscal applicable aux transmissions en ligne directe (abattement de 100 000 € et tarif progressif). Cette exception joue en cas :

- **de transmission en faveur des enfants (et des descendants des enfants) issus d'un précédent mariage du conjoint de l'adoptant :**

Les transmissions réalisées en faveur des enfants issus d'un précédent mariage du conjoint de l'adoptant se font suivant le régime fiscal applicable en ligne directe.

Ainsi, la seule solution pour faire bénéficier les enfants de Madame de votre abattement de 100 000 € en ligne directe est de les adopter simplement après vous être mariés avec Madame. Grâce à cette adoption, en cas de décès, les enfants de Madame auront une vocation successorale.

**Nous vous conseillons de vous rapprocher de vos conseils afin de valider la mise en œuvre de ces préconisations.**

## CONSTITUER UNE SCI AVEC MADAME ET SES ENFANTS

La SCI est un outil d'optimisation de la transmission du patrimoine immobilier. Elle présente en effet des avantages importants par rapport à une donation en direct. Par ailleurs, elle permet de mieux protéger ou avantager ses proches et limite les difficultés qui peuvent survenir au moment de la succession.

La constitution d'une Société Civile Immobilière vous permettrait d'optimiser la transmission de votre patrimoine immobilier, de dégager des liquidités et de conserver une maîtrise sur l'ensemble de vos biens.

Selon ce montage, vous pourriez envisager de constituer une SCI avec un capital minime (exemple : 5 000€) avec pour associés Madame et ses trois enfants. Chacun de vous détiendrez une part équitable du capital de cette SCI, à savoir 1 000€.

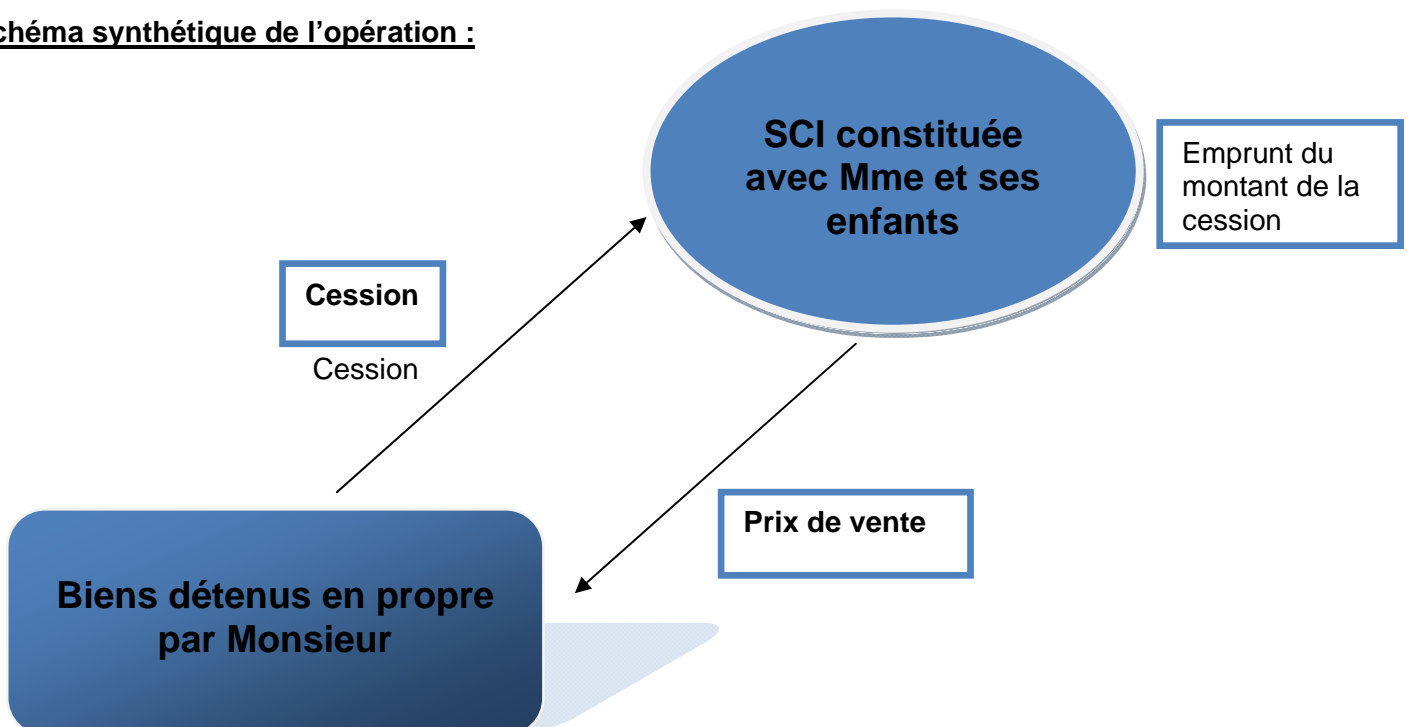
Vous détiendriez 20% chacun de la SCI et de ce fait, vous n'auriez plus l'entière maîtrise sur ces biens. Afin de contourner ce désagrément, il sera nécessaire que vous soyez nommé gérant de la société.

Vous pourriez procéder à la vente d'un ou plusieurs de vos biens à la SCI. Les conséquences de cette vente seraient multiples :

- La SCI emprunte le montant de la valeur du bien et les loyers générés par la location permettront à la SCI de rembourser son emprunt.
- Le fait que la SCI rembourse son prêt grâce aux loyers générés par la location ne crée aucun compte courant d'associé.
- Vous vous dégagez des liquidités liées à la vente du bien à la SCI.

En conséquence, vous transmettez vos différents biens immobiliers à Madame et à ses enfants à travers la valorisation progressive de la SCI. Cependant, il est nécessaire que les loyers générés par vos différents biens immobiliers ne soient pas nécessaires à votre quotidien car ils serviront à rembourser l'emprunt de la SCI.

### Schéma synthétique de l'opération :



**Ce type de montage présente tout de même quelques désagréments :**

- En cas de vente du ou de plusieurs biens à la SCI, ce ou ces dernier(s) pourront être taxés au titre de la plus-value immobilière.
- En cas de vente à la SCI, des droits d'enregistrement seront dus par cette dernière.
- Enfin, une attention toute particulière devra être portée sur la rédaction des statuts. (exemple : répartition des pouvoirs, clause d'agrément, etc...)

**Nous vous conseillons de vous rapprocher de vos conseils afin de valider la mise en œuvre de ces préconisations.**

## VENDRE UN BIEN IMMOBILIER AFIN DE SOUSCRIRE DES CONTRATS D'ASSURANCE VIE

En souscrivant un contrat d'assurance vie, vous préparez votre transmission et protégez l'avenir de votre compagne et ses enfants à des conditions avantageuses. L'ensemble des primes que vous versez constitue, dans le temps, une épargne susceptible d'être transmise, lors de votre disparition, au bénéficiaire de votre choix tout en étant exonérée de droits de succession dans une certaine limite.

**Etant donné que votre patrimoine est principalement composé de biens immeubles et que vos liquidités sont insuffisantes pour couvrir les actuels droits de succession, vous pouvez anticiper cette transmission à Madame et ses enfants.**

Ce régime est particulièrement avantageux et permet d'échapper ainsi à une taxation très importante (jusqu'à 60 %).

Enfin, le contrat ne faisant juridiquement pas partie de la succession, le capital versé n'est imposable que dans certaines limites pour le(s) bénéficiaire(s).

### ■ Fiscalité en cas de décès

**Les sommes stipulées payables lors de votre décès aux différents bénéficiaires déterminés autre que vous même, ne font pas partie de votre succession.**

Les sommes payables au décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé ne sont soumises ni aux règles du rapport à la succession, ni à celles de la réduction pour atteinte à la réserve des héritiers de l'assuré. Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux sommes versées par l'assuré à titre de primes, à moins que celles-ci n'aient été manifestement excessives eu égard à ses facultés.

**A noter cependant que, le contrat souscrit au profit d'un assuré ou d'un bénéficiaire prédécédé ou sans bénéficiaire désigné doit être intégré dans la masse successorale et soumis aux droits de succession dans les conditions normales.**

Le taux d'imposition applicable dépend de l'âge du souscripteur au moment du versement des primes :

Date de souscription	Age	Primes versées	
		Avant le 13/10/1998	A partir du 13/10/1998
Avant le 20/11/1991	—	Pas de taxation	→ Pas d'imposition jusqu'à <b>152 500€</b> par bénéficiaire → De 152 500 € à 852 500 € : fraction imposée au taux de <b>20%</b> → Au delà de 852 500 € : fraction imposée au taux de <b>31,25%</b>
Après le 20/11/1991	Primes versées avant 70 ans	Pas de taxation	→ Pas d'imposition jusqu'à <b>152 500€</b> par bénéficiaire → De 152 500 € à 852 500 € : fraction imposée au taux de <b>20%</b> → Au delà de 852 500 € : fraction imposée au taux de <b>31,25%</b>
	Primes versées après 70 ans	Droits de succession sur la fraction des primes qui excède 30 500 €	<b>Droits de succession</b> sur la fraction des primes qui excède <b>30 500 €</b> . Les intérêts et plus-values acquis sont exonérés d'impôt.



## SOUSCRIPTION A LA SCPI DEFICIT FONCIER

---

La société civile de placement immobilier (SCPI) est un organisme de placement collectif qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif (immobilier d'entreprise, immobilier d'habitation...).

La SCPI se présente comme une alternative à la détention en direct d'immobilier.

Ce placement regroupe de nombreux atouts :

- Mutualisation des risques : la SCPI est composée de différents biens immobiliers. Cette diversification aboutit à une sensibilité moins importante aux fluctuations du marché local susceptibles d'affecter un bien
- Accès à l'immobilier avec des mises de fonds limitées
- Gestion par des professionnels agréés par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) : ils s'occupent de trouver des locataires, de gérer les questions financières (besoins de trésorerie, financement de travaux,...). L'agrément de l'AMF permet un contrôle du professionnalisme de ces sociétés (garanties suffisantes, sécurité des opérations, moyens financiers déployés,...)
- Opportunité de se constituer des revenus complémentaires

L'acquisition de parts de SCPI correspond à un investissement indirect principalement dans de l'immobilier résidentiel locatif ancien à rénover présentant un réel potentiel de valorisation : tous les immeubles acquis par la SCPI feront l'objet de travaux de rénovation significatifs permettant de générer du déficit foncier.

L'axe d'acquisition des biens au sein de la SCPI s'effectue selon les opportunités, Une diversification en immobilier d'entreprise à rénover est faite à travers des zones ciblées: Ile de France et principales grandes métropoles françaises et au cas par cas dans des villes plus petites

En contrepartie d'une commission de gestion annuelle, les contraintes liées à un investissement immobilier sont prises en charge par des professionnels de l'immobilier :

- Gestion de la recherche d'immeubles à rénover dans le cadre du déficit foncier avec l'accompagnement d'un cabinet indépendant d'avocats et de fiscalistes,
- Gestion du programme de rénovation des immeubles permettant de générer du déficit foncier avec l'expertise d'un maître d'ouvrage certifié RICS\*,
- Gestion locative et revente finale des immeubles.

### ■ Fiscalité

Les revenus issus de la location des immeubles de la SCPI, qu'ils soient ou non distribués aux associés, sont imposables entre leurs mains dans la catégorie des revenus fonciers au même titre que les revenus issus des locations détenues directement.

Les revenus fonciers ainsi établis sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

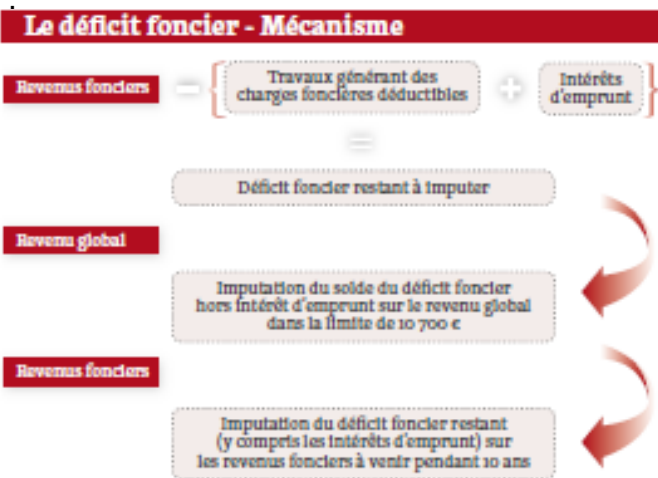
Les associés de SCPI ne disposant pas d'autres revenus fonciers doivent obligatoirement soumettre ces revenus au régime réel d'imposition.

Le mécanisme du déficit foncier, fiscalité de droit commun, qui permet de neutraliser les loyers perçus et de réduire partiellement son revenu imposable.

En souscrivant des parts de la SCPI Amundi Defi Foncier, l'investisseur bénéficie du mécanisme fiscal dit du déficit foncier pendant toute la durée des travaux des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

Pour un investisseur soumis au régime réel d'imposition et ayant des revenus fonciers :

- Le déficit foncier, y compris le déficit issu des intérêts d'emprunt immobilier existants, s'imputent sur ses revenus fonciers sans limite de montant.
- En cas de revenus fonciers insuffisants, le déficit foncier (ne résultant pas d'intérêt d'emprunt) peut également s'imputer sur son revenu global dans la limite de 10 700 € par an.



### Le déficit foncier - Exemple

Impact fiscal de la SCPI Amundi DEFI Foncier sur la fiscalité d'un investisseur

- disposant de revenus fonciers,
- imposé à un taux marginal d'imposition de 41 %,
- taux de prélèvement sociaux de 15,5 %.

Quote part des travaux de rénovation	40 %	45 %	50 %
Souscription	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Déficit foncier généré	20 000 €	22 500 €	25 000 €
Gain fiscal €	11 700 €	12 713 €	14 125 €
<b>Gain fiscal / souscription</b>	<b>23 %</b>	<b>25 %</b>	<b>28 %</b>