

**1<sup>ère</sup> partie sur 20 points**

Pistes de correction

Analyse de la situation client

Q 1 : **Analyse patrimoniale** - 6 points

Vous analyserez la situation patrimoniale de Régis LEMAITRE et Sabine LEPROF.

Actifs	Régis LEMAITRE	Sabine LEPROF	Indivision 50/50	Rentabilité brute	Rentabilité nette	% détenu
Résidence principale			1 000 000	SO	SO	
Appartement locatif Tours	240 000			3,00%	1,58%	
Appartement locatif		400 000		3,00%	1,58%	
<b>Total immobilier</b>	<b>240 000</b>	<b>400 000</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Total immobilier ensemble</b>	<b>1 640 000</b>					<b>86,18%</b>
Compte titre	100 000					
PEA	2 000	1 000				
Total valeurs mobilières						
<b>Total VM</b>	<b>102 000</b>	<b>1 000</b>				
<b>Total VM ensemble</b>	<b>103 000</b>					<b>5,41%</b>
Livret d'épargne	80 000			0,50%	0,26%	
PEL ouvert en janvier 2011		50 000		2,50%	1,32%	
Livret A		20 000		3,00%	3,00%	
LDDS		10 000		3,00%	3,00%	
<b>Total livrets bancaires</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>				

Total épargne bancaire ensemble	160 000					8,41%
Total du patrimoine du couple	422 000	481 000	1 000 000			
Total	1 903 000					100,00%

Première remarque : au vu des revenus annoncés par Régis LEMAITRE et Sabine LEPROF, nous constatons que chacun d'entre eux est au TMI de 30%. Par ailleurs les revenus du patrimoine subissent les PS de 17,2%, ce qui nous permet de dégager les rentabilités nettes exprimées dans le tableau.

### Commentaires :

#### *Equilibre :*

Le patrimoine est équilibré entre les deux membres du couple.

*Diversification :* L'immobilier tient une place prépondérante dans leur patrimoine, 86,18% alors que les produits financiers (compte titre et PEA) représentent 5,41% et les livrets bancaires 8,41%. En cas d'imprévu comme des travaux, les liquidités seraient vite liquidées. L'assurance vie est absente de leurs patrimoines respectifs. C'est une piste à explorer pour protéger Sabine avec qui il n'est ni marié, ni pacsé. Cette piste sera détaillée ultérieurement.

Nous notons que le patrimoine immobilier de Régis et Sabine est de 1 340 000€. Le seuil de l'IFI est déclenché.

#### *Rentabilité :*

On ne connaît pas la rentabilité des valeurs mobilières mais à première vue, on remarque que l'enveloppe fiscale du PEA n'est pas ou que très peu exploitée, 2 000€, alors que l'on peut aller jusqu'à 225 000€ en combinant le PEA classique et le PEA PME. Un arbitrage partiel ou total du compte titre vers le PEA est à envisager à condition bien sûr que les titres détenus soient éligibles.

Le livret d'épargne n'apporte aucun bénéfice à Régis, la rentabilité est trop faible et lourdement imposée. En cas de décès, le livret entre dans la succession et subit les droits de succession.

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2023, la rentabilité du livret A et du LDDS est passée à 3%, cela reste en dessous de l'inflation de 5,6% en janvier 2023 contre 5,3% en décembre 2022. Néanmoins le livret A et le LDDS servent plutôt d'épargne précaution. Nous conseillerons à Sabine de les conserver en l'état. Régis ne détient ni l'un, ni l'autre. Il pourrait peut-être arbitrer une partie du livret d'épargne vers ces deux enveloppes en allant aux plafonds respectifs, soit 22 950€ pour le livret A et 12 000€ pour le LDDS.

*Sécurité* : La forte présence d'immobilier et l'épargne bancaire apporte une bonne sécurité à cet actif.

*Disponibilité* :

Il s'agit d'un actif peu disponible du fait de la forte présence d'immobilier.

**Q2 : Analyse successorale – 8 points**

Vous analyserez les conséquences civiles et fiscales du décès de Jean-Pierre LEMAITRE et vous répondrez à l'ensemble des interrogations de Régis en particulier vis-à-vis de sa sœur.

Nous savons que l'actif net de succession de Jean-Pierre LEMAITRE est de 590 000€.  
Des donations de 100 000€ au profit de chaque enfant, avaient été faites respectivement en janvier 2006 pour Régis et janvier 2009 pour Léopoldine.

Il existe deux types de donations, la donation simple et la donation-partage.

- La donation-partage est à la fois une donation et un partage. Elle permet de transmettre et de répartir, de son vivant, les biens de la succession future. La donation-partage se fait par acte notarié.  
Elle nécessite donc que la donation et le partage se fasse au profit de tous les héritiers réservataires en même temps, un seul acte notarié est rédigé.  
Chaque héritier réservataire doit recevoir un lot, l'accepter expressément et enfin il ne doit pas y avoir de réserve d'usufruit sur une somme d'argent.  
La jurisprudence indique également que les lots doivent être divisibles.  
Conséquence : au décès les valeurs prises en compte sont celles au jour de la donation.  
On dit que la valeur est figée au jour de la donation.
- La donation simple ne répond pas à ces critères, il ne s'agit pas d'un partage anticipé.  
En l'espèce, les donations ont été faites à des dates séparées 2006 et 2009, il s'agit de donations simples.  
Conséquence : la valeur des biens de substitution est prise pour leur valeur au jour du décès du donateur, en l'occurrence au décès de Jean-Pierre LEMAITRE.

Reconstitution fictive de la masse successorale :

<b>Actif de succession</b>	<b>590 000</b>
Donation réévaluée de Régis	240 000
Donation de Léopoldine*	100 000
<b>Masse successorale</b>	<b>930 000</b>
Réserve héréditaire globale	620 000
Quotité disponible	310 000

\*S'agissant d'une donation en somme d'argent, le rapport est égal à son montant.<sup>1</sup>

Régis LEMAITRE confond le rapport civil et le rapport fiscal. La durée de 15 ans évoquée par Régis concerne l'abattement fiscal et le barème. En effet, il pourra bénéficier à nouveau de l'abattement de 100 000€ au titre de la succession de son père.

La réserve individuelle est de 310 000€.

Régis a reçu 240 000€ (appartement de Tours réévalué au jour du décès) et Léopoldine a reçu 100 000€ (don en somme d'argent).

1. 1<sup>ère</sup> étape : compléter les réserves.  
Régis doit recevoir : 70 000 (310 000 – 240 000)  
Léopoldine doit recevoir : 210 000 (310 000 – 100 000)
2. 2<sup>ème</sup> étape : partager également ce qui reste entre les héritiers  
 $310\ 000 : 2 = 155\ 000$  chacun
3. 3<sup>ème</sup> étape : répartir les 590 000 entre les héritiers  
Régis : 225 000 (70 000 + 155 000)  
Léopoldine : 365 000 (210 000 + 155 000)

#### Calcul des droits de succession

1. Régis – La donation date de 2006, plus de 15 ans, l'abattement est recrédié.  
 $225\ 000 - 100\ 000 = 125\ 000 \times 20\% - 1\ 806 = 23\ 194\text{€}$
2. Léopoldine – La donation date de 2009, moins de 15 ans, l'abattement n'est pas recrédié.  
 $365\ 000 \times 20\% - 1\ 806 = 71\ 194\text{€}$ .

---

<sup>1</sup> Article 860-1 CC

**Q 3 : Objectifs et Préconisation - 6 points**

Vous déterminerez les objectifs de Régis.

Suite au partage de la succession de son père, Régis LEMAITRE vous sollicite sur le réinvestissement de la somme reçue. Vous ferez une préconisation chiffrée en respectant la problématique exprimée.

La première problématique de Régis concernait le déroulement de la succession de son père. Cette question a été traitée ci-avant.

La deuxième problématique de Régis concerne la protection de Sabine avec qui il vit sans être marié, ni pacsé, il ajoute ne pas vouloir léser ses deux enfants.

Régis n'évoque pas l'officialisation de leur relation par le mariage, qui serait pourtant la meilleure solution pour protéger Sabine.

Ayant entendu parler de l'assurance vie et précisément de la clause bénéficiaire démembrée, il aimerait en savoir un peu plus à ce sujet.

Le souscripteur d'une assurance-vie désigne un bénéficiaire, usufruitier qui dispose du droit d'utiliser le capital et d'en percevoir les fruits et un bénéficiaire, nu-proprétaire qui recueille le capital au terme.

On parle de quasi-usufruit, usufruit sur une somme d'argent.

- **Avantage :** l'usufruitier peut percevoir l'intégralité du capital et en disposer librement. L'usufruitier doit restituer à la fin de l'usufruit le capital perçu. Si clause de dispense
- **Inconvénient :** si l'usufruitier a dilapidé le capital, le nu-proprétaire détient une créance sur la succession de l'usufruitier. Si la succession de ce dernier est nulle, le nu-proprétaire ne peut pas exercer sa créance.

Fiscalement, l'article 990I (Régis a moins de 70 ans) prévoit une répartition entre l'usufruitier et le nu-proprétaire selon le barème de l'usufruit viager fiscal pour l'abattement et le capital.

Exemple : contrat de 225 000€, somme reçue en héritage, avec clause bénéficiaire démembrée, Sabine usufruitière et les deux enfants Arsène et Auguste nus-proprétaires.

Sabine est née en 1966 (57 ans), valeur fiscale de l'USF viager : **50%**, par conséquent valeur fiscale de la NP : 50%.

Capital	Valeur fiscale de l'USF	Valeur fiscale de la NP
225 000	112 500	112 500 = <b>→ 56 250 par enfant</b>
Abattement 990I : 152 500	76 250 x 2 = <b>152 500 €</b>	76 250 / <b>enfant</b>
Quote-part taxable	<b>112 500 &lt; 152 500 = 0</b>	<b>56 250 &lt; 76 250 € = 0</b>
Taxation forfaitaire 20%	<b>0</b>	<b>0</b>

**L'abattement s'appliquant par couple usufruitier / nu-proprétaire**, chaque enfant a le droit d'utiliser **50 %** de l'abattement de 152 500 €, soit 76 250 € et 76 250 € x 2 pour Sabine [(152500 x 50%) x 2].

Après déduction de cette quote-part d'abattement (56 250 < 76 250 euros) = **aucune taxation**.

Pour le concubin, il y a donc 2 couples US/NP, ce qui implique **2** quotes-parts d'abattement pour Sabine : 152 500 € x 50%(US) = 76 250 € x **2** = **152 500 €**

Le démembrement de la clause bénéficiaire ici semble approprié. Si les montants étaient plus importants, les abattements étant plus faibles pour les enfants que dans une clause non démembrée, il serait plus judicieux de répartir entre les trois personnes évoquées, Sabine, Arsène et Auguste le capital en parts égales pour profiter pleinement de l'abattement de 152 500€ par bénéficiaire, de plus cette solution permet d'éviter d'éventuels conflits futurs.

Notre calcul a été fait en partant de l'hypothèse du réinvestissement des 225 000€, hérités par Régis.

Nous lui proposons d'arbitrer une partie de son livret d'épargne valorisé 80 000 € peu rentable, 0,26% après taxation, vers un livret A (22 950 €) et un LDDS (12 000 €) pour garantir une enveloppe disponible et le solde sur l'assurance vie. A confirmer si la part de liquidité est suffisante bien sûr, sinon l'adapter.

Par la suite nous verrons l'opportunité d'arbitrer le compte titre (100 000€) vers l'assurance vie.  
 $225\ 000 + 45\ 050 = 270\ 050 + 100\ 000\ € = 370\ 050\ €$ .

En cas de décès, Sabine, Arsène et Auguste seraient attributaires chacun du tiers du capital en l'absence de toute fiscalité dans ce cas.

## DEUXIEME PARTIE : Suivi du client - 20 points

Quatre ans plus tard, lors de votre entretien annuel, Régis LEMAITRE fort satisfait de vos services, vous indique vouloir vendre l'appartement de Tours, alors valorisé 300 000€. Il a eu un contrôle fiscal avec Sabine LEPROF et ils ont été redressés car ils n'ont pas fait de déclaration à l'IFI. Vous les aviez pourtant alertés à ce sujet !

Régis envisage de vendre son appartement de Tours. Il vous interroge sur les investissements lui permettant d'échapper à l'IFI tout en restant dans le foncier.

En outre, Régis s'interroge sur l'impôt sur plus-value à payer s'il vend l'appartement de Tours.

### Q1 : Situation fiscale – 10 points

Il vous indique que son patrimoine est inchangé en nature et valeur, il en va de même pour Sabine. Vous évaluez donc le montant net à déclarer et le montant de l'IFI qu'il devrait payer.

Puis par suite de l'interrogation de Régis, vous lui indiquerez quel serait l'impôt de plus-value en cas de vente de l'appartement de Tours, sur la base d'un prix de vente de 300 000€. Vous indiquerez les modalités de paiement et les conséquences sur son revenu fiscal de référence.

### IFI

Régis et Sabine vivent en concubinage notoire. Les deux patrimoines immobiliers s'additionnent. Les biens immobiliers sont inchangés, sauf l'appartement de Tours qui est désormais valorisé 300 000€.

Total 1 400 000 [700 000 (RP – 30%) + 300 000 + 400 000]

IFI théorique :  $(1M4 \times 0,007) - 6\,600 = 9\,800 - 6\,600 = 3\,200$

IFI dû :  $(1\,396\,800 \times 0,007) - 6\,600 = 9\,778 - 6\,600 = 3\,178 - \text{décote } 40 [(17\,500 - 17\,460) \times 1,25\%] = 3\,138$ .

### Plus-value immobilière

Régis a acquis l'appartement de Tours en juin 2006 pour 100 000€. Nous sommes en mars 2027. Régis détient cet appartement depuis 20 années pleines. Il est actuellement valorisé 300 000€.

Le calcul de la plus-value se fait en deux étapes :

#### Plus-value brute corrigée

$300\,000 - 122\,500 (15\% \text{ travaux} + 7,5\% \text{ frais d'acquisition}) = 177\,500$

#### Plus-value nette taxable

Détention ouvrant droit à abattement	Abattement pour l'impôt	Plus-value nette pour l'impôt	Abattement pour les prélèvements sociaux	Plus-value nette pour les PS
15 ans	90% (6% x 15)	17 750 (177 500 – 90%)	24,75% (1,65% x 15)	133 568 (177 500 – 24,75%)
		Impôt 19%		PS 17,2%
		3 373€		22 974€

Prix net vendeur : 273 653 (300 000 – 3 373 – 22 974)

L'impôt et les prélèvements sociaux sont prélevés par le notaire.

Impact sur son revenu fiscal de référence

La plus-value imposable, 17 750 intègre son revenu fiscal de référence. Ce dernier est informatif.

**Q2 : Situation successorale - 6 points**

Régis en profite pour vous demander comment serait réparti le patrimoine s'il venait à décéder prématurément et quelles seraient les conséquences fiscales ?

Informations complémentaires :

Le patrimoine de Régis est de 982 000 y compris les biens en indivision.

Régis a souscrit un contrat d'assurance vie multisupports il y a 4 ans avec comme bénéficiaire de 1<sup>er</sup> rang Sabine, valeur de rachat de 200 000 €.

Régis n'a consenti aucune libéralité (ni donation, ni testament). La dévolution légale s'applique alors. Sabine, concubine, est écartée de la succession, seuls les enfants de Régis sont appelés, à savoir Arsène et Auguste.

L'abattement de droit commun réservé aux enfants n'a pas été utilisé. Les droits de succession sont soumis à la progressivité de l'impôt.

Succession de Régis Lemaitre	Arsène	Auguste
982 000	491 000	491 000
Abattement	100 000	100 000
Base taxable	391 000	391 000
Droits de succession	76 394	76 394
Part nette	414 606*	414 606*

\*Sans oublier les frais annexes (émoluments, taxes diverses, droits de partage, etc) représentant environ 3% de l'actif brut de succession, soit une somme de l'ordre de 29 460€ (982 000 x 3%).

Sabine est bénéficiaire du contrat d'assurance vie souscrit par Régis en 2023 alors qu'il avait moins de 70 ans. Application de l'article 990I CGI.

Sabine bénéficie d'un abattement de 152 500€ puis d'une taxation forfaitaire de 20% pour le supplément.

Assurance vie	200 000
Bénéficiaire	Sabine
CGI	990I
Abattement	152 500
Base taxable	47 500
Taux	20%
Fiscalité	9 500
Somme nette pour Sabine	190 500*

\*Sans oublier les prélèvements sociaux de 17,20% sur les intérêts générés. Si fonds euros : part d'intérêts pour la période du 1<sup>er</sup> janvier à la date du décès. Si fonds UC : prélèvement sur l'intégralité de la plus-value.

#### **Q2 : Préconisation - 4 points**

Sur la base du calcul précédent et la somme nette dégagée par la vente de l'appartement de Tours, vous présenterez deux préconisations à Régis LEMAITRE pour répondre à son objectif.

Régis veut investir dans du foncier sans être à l'IFI.

Difficile d'investir dans des placements fonciers traditionnels sans être à l'IFI. Les groupements forestiers bénéficient d'un abattement de 75%, les terres agricoles louées à long terme (plus de 18 ans) bénéficient d'un abattement de 75% pour la part inférieure à ~~300 000€~~ et 50% au-delà. Nue propriété... 101 897 €

Le plus sage serait pour Régis d'investir d'abonder les produits financiers qu'il possède :

- Profiter de l'enveloppe fiscale du PEA dont on sait qu'il a plus de 5 ans.
- Alimenter l'assurance vie préconisée il y a 4 ans pour faire profiter à Sabine et ses deux fils de l'entière de l'abattement individuel de 152 500€ (Régis a désormais 69 ans).