



Service des formations professionnalisées

## MASTER 2

# INGENIERIE DU PATRIMOINE

UE1 : note de synthèse n° 1

06 janvier 2015

13h30 à 18h30

---

TOUS LES CODES SONT AUTORISES AINSI QUE LES BAREMES  
FISCAUX

Année universitaire 2014-2015

Session 1

UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE

2 rue du Doyen-Gabriel-Marty - 31042 Toulouse cedex 9 - France - Tél. : 05 61 63 35 00 - Fax : 05 61 63 37 98

[www.ut-capitole.fr](http://www.ut-capitole.fr)

Monsieur Henri Martin, 62 ans, vient vous exposer la situation suivante et souhaite votre éclairage sur les différents points suivants :

I - Il vit depuis deux ans en concubinage avec Rosine une femme de 15 ans sa cadette. Celle-ci n'est guère appréciée des deux enfants d'Henri Martin, Joëlle et Nicole, qui la soupçonnent de n'en vouloir qu'à son argent ;

Monsieur Martin vous précise qu'ils entendent acheter ensemble leur résidence principale.

Monsieur Martin vous précise ses objectifs : protéger Madame contre ses propres enfants, pallier le manque de trésorerie de Madame mais également se protéger en cas de rupture entre eux. Cependant, il ne souhaite pas se marier ou même se pacser.

Il est précisé que Monsieur ne manque pas de moyens financiers et est prêt à les mettre à disposition de Madame en particulier après son décès pour optimiser l'opération.

Monsieur Martin hésite entre plusieurs stratégies :

- a) Acheter ensemble en « direct » le bien, le financer par emprunt quitte à ce que Monsieur rembourse seul le prêt contracté de façon solidaire.
- b) Constituer une société civile qui achètera l'immeuble par le biais d'un financement assuré par un compte courant alimenté par Monsieur
- c) Acheter le bien en direct ou par une société civile avec stipulation d'une clause de tontine

Il vous demande de lui présenter les conséquences juridiques et fiscales de ces trois possibilités et de préciser les précautions qu'il conviendrait de prendre pour les sécuriser. Et éventuellement de proposer un autre montage

II - Monsieur Martin entend également céder à titre onéreux les titres d'une société qu'il contrôle (prix de cession 800 000 €; prix d'acquisition 300 000 €)

Un CGP lui a proposé de donner à ses deux enfants ces titres avec réserve d'usufruit. Le conseiller propose que dans les actes de donation soient inscrits une obligation d'aliéner à première demande du donateur dans un délai maximum de deux ans, ainsi qu'une obligation de remploi dans un contrat de capitalisation démembré.

- 1) Que pensez-vous du montage ? Quelles en seraient les conséquences civiles et fiscales ?
- 2) Que se passerait-il si postérieurement à la revente, le donateur et les donataires convenaient par convention de constituer un quasi-usufruit portant sur le contrat de capitalisation ?
- 3) Un autre montage avec contrat de capitalisation ne serait-il pas plus utile ?

III - Monsieur Martin vous indique également que son frère aîné, Orlando, âgé de 71 ans lors de son décès la semaine dernière, avait cédé il y a trois ans un actif immobilier et réinvesti le prix de cession (valeur 750 000 €) dans un contrat d'assurance vie mono-support euros dont la clause bénéficiaire est ainsi rédigée : « en cas de décès de l'assuré, la garantie sera attribuée à Ma soeur Anne Martin... et à mon frère, Monsieur Henri Martin, à parts égales, et à défaut, aux héritiers de l'assuré ».

Sachant que Monsieur Orlando Martin a institué la SPA en qualité de légataire universelle, et qu'Anne a péri avec Orlando dans un accident d'avion, monsieur Martin vous demande de lui préciser s'il peut recevoir l'intégralité de la garantie et de lui indiquer les conséquences civiles et fiscales du décès de l'assuré. Il vous précise que sa sœur laisse à sa survivance un enfant, Yolande.

IV - Monsieur Martin vous précise que sa fille aînée Joëlle entend acheter un immeuble locatif. Elle souhaite à cette fin constituer une SCI avec ses enfants Pierre et Renée, qui sont encore mineurs.

Joëlle entend constituer une SCI à capital faible qui emprunterait pour acheter l'immeuble. Quelles précautions est-il nécessaire de prendre compte tenu de la présence des deux enfants mineurs dans la société civile ?