



Service des formations professionnalisées

MASTER 2

Ingénierie du patrimoine

UE1 Note de Synthèse n°1
(Cours de M. Leroy)

21 septembre 2015

9h-14h

Seule la calculatrice est autorisée.

Année universitaire 2014-2015

Session 2

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

Monsieur MARTIN, vous avez 58 ans et avez épousé en premières noces Mlle Marie Cury. Votre mariage a duré 7 ans. Le divorce a été prononcé le 4 juillet 1981. De cette union est né Pierre, le 14 février 1976 (aujourd'hui célibataire sans enfant).

Vous avez épousé en secondes noces, il y a 30 ans, Mme Anna Arène.

Madame MARTIN, vous avez 52 ans et êtes mariée en premières noces à Monsieur MARTIN.

De votre union sont nés deux enfants, Lisa, âgée de 27 ans (mariée, 1 enfant) et Damien âgé de 26 ans (célibataire sans enfant).

Lors de votre mariage, le 12 juillet 1985, vous avez signé un contrat de mariage de communauté réduite aux acquêts contenant

- une clause d'apport à la communauté de la résidence principale, bien propre de Monsieur avant le mariage.
- une clause de préciput sur cette résidence principale en pleine propriété au bénéfice de Mme MARTIN.

A ce jour, ni l'un ni l'autre n'a consenti de donation ou établi un testament.

Vos parents, Monsieur MARTIN sont décédés. Vous êtes enfant unique.

Votre mère, Madame MARTIN est âgée de 77 ans. Vous avez par ailleurs 2 sœurs, une aînée âgée de 54 et une cadette, âgée de 50 ans.

Professionnellement, Monsieur MARTIN, vous exercez votre activité de Chirurgien Orthopédiste à la clinique des Cèdres et ce depuis 1987. Vous comptez prendre votre retraite, en 2017.

Madame MARTIN, vous travaillez à mi-temps en tant qu'avocate salariée depuis 1989.

Patrimoine

Dénomination	Monsieur	Madame	Communauté	Commentaires
Immobilier d'usage				
Résidence principale			850 000 €	clause de préciput au bénéfice de Mme, en pleine propriété
Résidence secondaire			250 000 €	
Immobilier de rapport				
Paris		500 000 €		bien reçu par donation des parents de Mme
Toulouse			168 500 €	
SCPI			131 500 €	
Anglet			184 000 €	Pas encore loué en cours de travaux
SCI			185 000 €	
Foncier				
Terrain	30 000 €			terrain éventuellement constructible si changement du PLU / valeur 1 000 000€
Bien professionnel				
Parts clinique des Cèdres			250 000 €	

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

Liquidités				
Compte chèque joint			10 000 €	
Livret A Monsieur			16 250 €	
Livret A Madame			16 250 €	
PEP bancaire			81 000 €	donation initiale de 25 000€ des parents de Mme / pas de clause de emploi / puis alimenté par la communauté à hauteur de de 49 500€
Valeurs mobilières				
PEA	88 900 €			donation initiale de 65 000€ des parents de M / clause de emploi
Assurance vie				
RES MACSF	575 000 €			donation initiale de 180 000€ des parents de M / clause de emploi/ alimenté par la communauté à hauteur de 95 000€ - clause usuelle
TOTAL				
3 336 400 €	693 900 €	500 000 €	2 142 500 €	

Revenus, charges et fiscalité

Revenus

Monsieur MARTIN, vos revenus liés à votre activité BNC s'élèvent ce jour à 180 000€/an et sont stables. Monsieur a souscrit à un CGA.

Votre départ à la retraite dans 2 ans va cependant faire chuter ces revenus à 42 000€/an.

Il convient d'ajouter à ces revenus, les dividendes liés à la détention de vos parts dans la clinique soit 5000€/an.

Mais votre départ à la retraite vous obligera à céder vos parts.

Les revenus de Madame MARTIN sont de 25 000€/an et sont également stables.

A vos revenus du travail, s'ajoutent vos revenus du patrimoine, revenus fonciers liés à la détention de vos actifs immobiliers :

- 16 425 €/an issus de l'immeuble de Paris
- 7 600 €/an issus de votre Scellier à Toulouse
- 6 000 €/an issus de vos SCPI Scellier
- 11 500 €/an provenant de vos parts de SCI dans la clinique des Cèdres

En 2014, vos revenus se sont élevés à 251 525€.

Il conviendra d'ajouter à partir de 2016, 7 200 €/an issus de la location de votre appartement à Anglet.

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

Passif patrimonial

Vous avez en 2010 et 2011 contracté 3 crédits immobiliers pour l'acquisition de vos biens en Scellier, répartis comme suit :

Dénomination	Type crédit	Cap emprunté	Taux	ADI	Échéance/an	Date de début	Date de fin
TOULOUSE	In Fine	168 500 €	4,20%	0,42%	12 837 €	mai 2010	avril 2025
SCPI	In Fine	131 500 €	4,05%	0,42%	5 878 €	déc 2010	nov2022
ANGLET	Amortissable	92 000 €	4,50%	0,42%	6 480 €	mars 2011	fév 2020
TOTAL		392 000 €			25 195 €		

Au regard de votre patrimoine, vous êtes redevable de 4 impôts : Impôt sur le revenu, Contributions sociales, ISF et taxes foncières et d'habitation qui se décomposent comme suit :

Impôts sur le revenu

Cet impôt comprend vos revenus d'activité, les dividendes, vos revenus fonciers.

Pour 2014, votre impôt sur les revenus 2013 a été de **61 350 €** (réduction faite de l'impact Scellier des SCPI acquises en décembre 2010, soit - 3653€)

Contributions sociales

Cette imposition s'élève à **1943€**

ISF

(à calculer)

Taxes foncières et d'habitation

Le cumul de votre taxe d'habitation sur la résidence principale, secondaire et les taxes foncières sur tous vos biens immobiliers s'élève à **7 900€**.

Objectifs patrimoniaux de M et Mme Martin

Monsieur Martin vous demande de :

- 1) réaliser une analyse juridique, fiscale et financière de la situation actuelle et du départ à la retraite de Monsieur en 2017 (sauf question 2).
- 2) préciser les Conséquences d'un prédécès de Monsieur.
- 3) d'envisager une stratégie de transmission du patrimoine aux enfants de manière égalitaire tout en conservant le même niveau de vie.
- 4) de le conseiller quant à l'optimisation du contrat d'assurance vie souscrit à la MACSF.

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