



Service des formations professionnalisées

MASTER 2

Ingénierie du Patrimoine

Épreuve de synthèse N°2
(Cours de M. Leroy)

6 septembre 2016

9h - 14h

La calculette, tous les codes annotés et les tableaux fiscaux nécessaires sont autorisés.

Année universitaire 2015-2016

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 Eric Martin 44 ans est marié depuis 20 ans avec Sophie Landre, 41 ans. Ils sont mariés sans contrat sous le régime de la communauté légale.

Trois enfants sont nés de cette union :

- Anne, 19 ans, étudiante en 1^{ère} année d'école de commerce
- Serge, 17 ans, lycéen
- Pierre, 16 ans, lycéen

Madame est ingénieur d'études dans une grande université française.

Monsieur exploite depuis 12 ans un fonds de commerce d'articles de sport et de détente. Pour gérer son activité, il a créé à l'origine une SAS au capital nominal de 50.000 € dont les parts sont détenues à 90 % par Monsieur et 10 % par Madame.

Les revenus professionnels du couple sont les suivants :

Traitement de Madame 35 000 € /an nets de charges

Revenus de Monsieur : Salaire 36 000 € /an nets de charges

Le patrimoine du couple est le suivant :

- Résidence principale : 320 000 € construite voici 15 ans sur un terrain appartenant à Madame. Les travaux ont été financés par des emprunts souscrits solidairement par les deux époux et entièrement remboursés aujourd'hui. Les époux vous indiquent que ce remboursement a été fait à hauteur de 70 % grâce aux revenus de Madame (mais le remboursement a eu lieu à partir du compte courant joint).
- Parts de la SAS : l'activité de celle-ci est en développement régulier, ainsi que sa rentabilité. Le dernier exercice comptable connu (2015) fait ressortir un CA HT de 1 200 000 €, avec un bénéfice net avant IS de 80 000 €. Les dividendes versés au titre de 2015 s'élèvent à 25 000 €. L'expert-comptable de la SAS indique que l'exercice 2016 sera assez proche de celui de 2015, et valorise la SAS en 2016 à 500 000 €.
- Contrat d'assurance vie souscrit en janvier 2003 par Monsieur, contrat multi-supports valeur actuelle 320 000 €. Versement d'une prime unique de 255 000 € issue d'une donation du père, aujourd'hui décédé, de Monsieur. La clause bénéficiaire désigne « les héritiers de l'assuré ». Aucune précaution particulière n'a alors été prise quant à l'origine des fonds.
- Contrat d'assurance vie souscrit par Madame en juin 2006, contrat mono-support en euros, versement régulier de primes, valeur actuelle 154 000 €, clause bénéficiaire usuelle.
- Contrat de capitalisation ouvert par Monsieur en 2004, valeur actuelle 45 000 €, prime versée à l'origine : 32 000 €.
- Un PEA de Monsieur ouvert en 2008, valeur actuelle 105 000 €.

- Compte courant: 17 000 €.

Questions :

- 1) Veuillez présenter un diagnostic patrimonial, aussi complet que possible compte tenu des éléments portés à votre connaissance. (6 points)
- 2) Quelle optimisation de clause bénéficiaire pouvez-vous suggérer dans leur situation ? (2 points)
- 3) Analysez précisément, quant à l'assurance vie, les conséquences juridiques et fiscales du prédécès de monsieur et du prédécès de madame. (6points)
- 4) Monsieur Martin vous indique qu'il souhaite acquérir un immeuble d'exploitation pour y développer son activité commerciale gérée par la SAS, actuellement locataire pour un loyer annuel de 30 000 €.

Monsieur Martin vous précise qu'il souhaite garder cet immeuble jusqu'à la fin de son activité qu'il envisage dans 20 ans.

Monsieur vous communique les éléments suivants :

- La valeur du terrain est de 100 000 €
- La valeur du Bâtiment est de 400 000 €
- Les frais de notaires s'élèveraient à 25 450 €
- Les autres frais à 14 550 €
- Le loyer initial aurait un montant de 40 000 €
- Taux d'évolution du loyer 1.5 %
- Taux d'évolution annuel valeur du bien 2 %
- Montant de l'apport personnel 40 000 € (à partir du contrat de capitalisation)
- Montant de l'emprunt in fine (4%, durée 15 ans)

Monsieur hésite entre les solutions suivantes :

1. Acquérir l'immeuble par une SCI à l'IR qui consent un bail à la société d'exploitation
2. Acquérir l'immeuble par une SCI à l'IS qui consent un bail à la société d'exploitation
3. Acquisition par la société d'exploitation de l'usufruit de l'immeuble, la société civile achetant la nue-propriété

4. Acquérir l'immeuble par une SCI à l'IR qui consent un bail à la société d'exploitation avec un démembrement de parts au profit des enfants.
5. Acquisition de l'immeuble par la société d'exploitation

Monsieur vous demande de l'aider à faire son choix en lui précisant dans les grandes lignes les conséquences de ces différents choix.

Monsieur vous demande précisément :

- De calculer le coût du rachat sur le contrat de capitalisation (1,5 point).
- De lui présenter à grands traits chacune des stratégies (4,5 points)