

S08 / Gestion de patrimoine

Création d'entreprise et régime matrimonial

Isabelle Arnoffi-Rocher - Notaire - Office Notarial Albens

C'est le régime matrimonial qui régit 90 % des personnes mariées, c'est le régime qui s'applique automatiquement si l'on ne fait aucune déclaration en mairie autre.

Il est créatif de trois masses de biens :

- Monsieur a une masse de biens propres,
- Madame a une masse de biens propres.

Ce sont tous les biens dont les gens sont propriétaires avant le mariage.

- Troisième masse de biens : la masse de biens de communauté. Ce sont toutes les acquisitions que le couple fera ensemble.

Les différents cas de donation

Jean-Claude Collomba - Conseiller en investissement financier - Médiation Conseil

On peut faire une **donation** à n'importe quel moment et à n'importe qui, avec certaines limites. La première limite, c'est que si l'on a des héritiers que l'on qualifie de réservataires, ses enfants, on ne peut pas donner toute sa fortune à quelqu'un d'autre.

La donation partage est simplement une formule qui permet de définir aujourd'hui, puisqu'il y a un partage, on va donner au moins à 2 enfants.

La donation partage

Jérôme Gourion - Notaire - L'Office Notarial Thiers

La **donation partage** est un outil de transmission qui permet à une personne donnée, logiquement un ascendant, de transmettre un bien ou plusieurs à ses héritiers, ses descendants, et d'organiser leur répartition.

C'est-à-dire que les biens peuvent être de nature différente, mais le principe de la donation partage reste l'égalité. Chacun des bénéficiaires de cette donation doit trouver un bien de valeur équivalente dans son lot.

La donation d'entreprise

Antoine Marquet - Notaire assistant - Etude Notariale Xavier Brunet

On peut passer devant notaire, signer un acte de **donation de l'entreprise** à un salarié. Cette donation comporte un avantage, un avantage fiscal essentiellement : jusqu'à 300 000 € quand le cédant cède directement soit un fonds de commerce, soit un fonds artisanal, soit des parts d'une entreprise qui représentent les dits fonds.

Le démembrement de propriété

Christophe Zeller - Expert en démembrement de propriété – Viageo

Le **démembrement de propriété**, c'est la scission de la pleine propriété en 2 parties :

- l'usufruit, qui est en gros le droit d'user ou d'en percevoir les fruits ;
- d'autre part, la nue-propriété qui représente les murs.

En règle générale, un chef d'entreprise va essayer de faire acquérir par sa structure, son activité professionnelle, l'usufruit d'une part, et il va se conserver pour lui la nue-propriété.

La nue-propriété

Christophe Zeller - Expert en nue-propriété – Viageo

La **nue-propriété**, c'est un droit réel, c'est un droit qui est enregistré aux hypothèques et qui peut par nature être revendu.

Schématiquement, le droit de propriété, c'est de posséder les murs d'un actif immobilier.

Qui cède la nue-propriété? Ce sont des gens qui généralement avaient la pleine propriété, qui vont se réserver l'usufruit, c'est-à-dire le droit d'usage et de le louer, et puis qui vont vendre la nue-propriété.

L'usufruit

Christophe Zeller - Expert en usufruit – Viageo

L'**usufruit** est un droit réel qui consiste à user d'un bien ou d'en percevoir les loyers.

Qui cède temporairement l'usufruit?

C'est une personne qui n'a pas besoin de revenu tout simplement et qui, par contre, a besoin d'un capital pour différentes raisons, soit pour donner, soit pour faire de gros travaux, soit un autre cas de figure que l'on voit de plus en plus souvent : une personne qui est âgée et qui n'a plus envie de s'occuper de la gestion locative trop pénible pour elle.

Les formalités à effectuer liées au décès du conjoint

Hervé Claudepierre - Manager Départemental, Gestion de Patrimoine - GAN Patrimoine

Le **décès du conjoint**, en plus d'être un événement traumatisant dans le couple et pour la famille et les enfants, c'est effectivement juridiquement un moment où il se passe plein de choses. Dans la plupart des cas, l'ouverture d'une succession. Il faut aller voir le notaire, monter, compléter des dossiers de succession qui sont parfois un saut d'obstacles ou un parcours du combattant.

Les types de succession

Jean-Claude Collomba - Conseiller en investissement financier - Médiation Conseil

Quand il n'y a aucune disposition qui a été prise, on se retrouve avec un formalisme obligatoire. Il faut aller chez le notaire, commencer à faire faire un acte de notoriété qui va définir, en fonction de l'existence ou non de testament ou l'existence de contrat de mariage, les droits qui reviennent à chacun des héritiers.

Etant héritiers : les enfants, le conjoint, éventuellement un des parents s'il n'y a pas d'héritier direct. On va inventorier les biens et liquider les **droits de succession**.

Le testament permet d'abord une certaine souplesse puisqu'il permet d'affecter la quotité disponible au profit d'un héritier, et permet d'effectuer un partage des biens. Le testament permet d'organiser à l'avance les modalités de succession.

Le bilan patrimonial

Nicolas Antonin - Conseil en Gestion de Patrimoine indépendant - Vigie Patrimoine Conseil

Le **bilan patrimonial**, à l'image du bilan d'une entreprise (actif, passif), est l'image à un instant T de la situation patrimoniale d'une personne ou d'un couple avec enfants. C'est une analyse qui va permettre de cerner les différents déséquilibres au sein d'un patrimoine et les écueils qu'on aura soin de corriger ensuite dans une analyse patrimoniale avec des préconisations bien spécifiques.

Les catégories de placement et leurs risques

Georges Billand - Expert en finances - Les Ateliers de l'Épargne

Le **risque** est associé souvent au temps et, en même temps, le risque est facteur de plus-value et de performance. C'est-à-dire que l'alchimie qui doit être effectuée avec le conseiller qui accompagne l'investisseur, c'est de trouver le niveau de risque adapté par rapport à l'âge de la personne, à son horizon de placement, et à sa capacité à absorber ce risque. Attention à avoir une épargne de précaution qui permet de supporter ce risque.

Savoir placer son argent

Georges Billand - Expert en Finances - Les Ateliers de l'Épargne

La difficulté qui se pose aujourd'hui pour l'ensemble des épargnants, c'est d'aller faire son marché pour rechercher la meilleure **rentabilité** à long terme avec un risque qui va être maîtrisé.

Est-ce que je dois aller sur le marché monétaire qui est aujourd'hui très très bas au niveau de la rémunération mais offre une certaine sécurité ?

Est-ce que je dois continuer à aller sur le marché obligataire et sur le fonds général d'un contrat d'assurance sachant que la rémunération a été largement réduite ? le marché des actions ?

L'immobilier a toujours été satisfaisant parce qu'on a bénéficié de taux d'intérêt qui ont baissé régulièrement et qui ont été favorables au crédit.

[Investir dans l'immobilier](#)

[Franck Durand - Conseil en gestion de patrimoine - F&C Associés](#)

L'**immobilier** est certainement un des types d'actifs qui est préféré des Français. Néanmoins, nous avons en France un déficit de logements qui se traduit par une hausse de prix et on peut citer 3 grandes causes :

- la première est une cause démographique qui se traduit par un renchérissement des prix du foncier.
 - la deuxième cause est progressivement une réduction de la rentabilité nette après charges et impôts de la rentabilité locative pour le propriétaire.
 - et puis une législation qui s'est au fil du temps avérée de plus en plus favorable aux locataires.
- Le tout s'est donc traduit par des mesures d'incitation fiscale particulières voulues par le législateur.

[Entreprise individuelle](#)

[Hélène Faille - Expert-comptable - CER FRANCE Nord-Est - Ile de France](#)

Dans une entreprise individuelle, on a confusion entre le patrimoine personnel et le patrimoine professionnel, puisque l'entreprise se confond avec le dirigeant. C'est la même personne. Le dirigeant devient donc indéfiniment responsable sur ses biens propres pour les dettes de l'entreprise. Néanmoins, il peut protéger en partie son patrimoine personnel en rendant insaisissable sa maison **d'habitation principale** par le biais d'un acte notarié. Il peut aussi le faire pour les biens fonciers et non fonciers qui ne seraient pas destinés à l'exploitation.

[L'investissement immobilier : source de revenus et outils de défiscalisation](#)

[Lionel Douyeau - Formateur expert financier - In Extenso Patrimoine](#)

Deux **régimes locatifs** s'opposent :

- d'une part, la location traditionnelle de logement nu
- et à côté les logements dits meublés, donc tout le nécessaire à l'habitation de l'occupant.

Au niveau des régimes fiscaux :

- d'une part, un régime dit micro qui est offert au contribuable dont les revenus locatifs sont jugés modestes, la limite est à 15 000 €.
- à côté, le régime dit de droit commun, régime réel qui consiste en réalité à apporter la somme des recettes locatives encaissées et de déduire toutes les dépenses locatives qu'on a pu avoir, et le résultat étant le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu.

[Le viager](#)

[Christophe Zeller - Expert en viager – Viageo](#)

Le **viager**, on va parler d'abord de viager occupé qui représente 99 % des transactions. C'est une personne ou un couple qui vont vendre un actif immobilier, donc un appartement ou une maison, et qui vont conserver le droit d'habiter cet actif pour toute leur vie durant. C'est un droit personnel qui est attaché à leur tête.

Ce que recherchent tous les gens, c'est ce qu'on appelle des viagers libres, qui ne sont à la limite pas des viagers, qui sont des ventes en pleine propriété avec une modalité de paiement. Au lieu de payer comptant l'intégralité de la somme, on va payer toute la vie durant du vendeur mais on occupe son bien immédiatement.

[La société civile immobilière](#)

[Nathalie Finger Ollier -Avocat - AVOCATS & PARTENAIRES](#)

Pourquoi constituer **une SCI** ?

Parce que si vous êtes plusieurs personnes, il est plus simple d'avoir une relation organisée. On va avoir une règle du jeu écrite qui permet de savoir comment on va jouer. Au jour de la constitution, les associés n'ont pas l'obligation d'apporter le capital. La responsabilité n'est pas limitée au montant des apports, par contre chacun va payer les dettes en proportion de sa détention du capital.

[Investir dans la pierre papier](#)

[Georges Billand - Expert en Finances - Les Ateliers de l'Epargne](#)

La **pierre papier**, c'est l'investissement à travers des sociétés civiles. On connaît la société civile, qui

peut accompagner l'achat immobilier en direct, mais ce qu'on appelle plus couramment la pierre papier, c'est la société civile de placement immobilier.

C'est-à-dire qu'à la différence de la SCI que l'on va constituer au sein de sa famille, entre amis, ou dans un cercle réduit, la SCPI est un produit qui fait appel public à l'épargne.

[Le contrat d'assurance vie](#)

Nicolas Antonin - Conseil en Gestion de Patrimoine indépendant - Vigie Patrimoine Conseil

L'assurance vie, par opposition à l'assurance décès, est un placement d'épargne avec des dispositions fiscales tout à fait avantageuses sur la fiscalité des revenus et la fiscalité de la transmission. C'est un contrat tripartite entre un souscripteur, un ou plusieurs bénéficiaires et une compagnie d'assurance. Hormis le fait que le contrat d'assurance vie, bon an mal an, génère depuis une trentaine d'années des taux tout à fait attractifs, la fiscalité du contrat est tout à fait exceptionnelle.

[Comment le dirigeant d'entreprise doit-il arbitrer entre contrat Madelin et assurance vie pour se constituer une retraite ?](#)

Franck Durand - Conseil en gestion de patrimoine - F&C Associés

Le législateur a voulu, au travers de la loi Madelin, permettre aux chefs d'entreprise non-salariés de se constituer **une retraite**, de telle sorte que celle-ci ne soit pas soumise successivement à l'impôt sur les sociétés et à l'impôt sur le revenu.

L'assurance vie, par contre, est un simple contrat d'épargne souscrit avec une compagnie d'assurance.

[Placer son argent en actions](#)

Georges Billand - Expert en Finances - Les Ateliers de l'Epargne

Est-ce qu'il vaut mieux acheter des titres ou des parts de SICAV ou FCP ?

La réponse à cette question va dépendre des moyens dont vous disposez :

- pour faire un premier **achat en bourse** avec quelques centaines d'euros : on n'a pas beaucoup de disponibilité, la SICAV ou le Fonds Commun de Placement se prêtera mieux du fait des montants qui peuvent être très minimes et des frais qui sont proportionnels.

- c'est vrai que, dès que l'on achète un titre en bourse, il y a du courtage avec des frais fixes le plus souvent. Donc il vaut mieux envisager quelques milliers d'euros et également par souci de diversification.

[Les supports d'investissement en actions et leur fiscalité](#)

Georges Billand - Expert en Finances - Les Ateliers de l'Epargne

Comment payer le moins d'impôts possible sur ces **placements d'actions** ?

Le PEA est l'enveloppe privilégiée sur les placements en action.

L'assurance vie est également une enveloppe fiscale privilégiée puisque là, vous allez rejoindre les conditions fiscales de l'assurance vie, à savoir l'exonération d'impôt au-delà de 8 ans en cas de rachat, le compte titres restant le plus défavorisé et le plus souple.

[L'Impôt de Solidarité sur la Fortune ISF](#)

Lionel Douyeau - Formateur expert financier - In Extenso Patrimoine

En matière d'**ISF** (Impôt de Solidarité sur la Fortune), le principe est assez simple : tout dépend du patrimoine net du contribuable.

Dès lors qu'il dépasse un certain montant, en l'occurrence 1 300 000 €, le contribuable devient redevable de l'ISF.

Qui est redevable ?

Le redevable est exclusivement une personne physique.

Tous les biens sont passibles de l'ISF, immobiliers, mobiliers et même les meubles meublants. Le Code Général des Impôts prévoit toute une liste de biens exonérés, principalement d'abord pour le dirigeant son outil de travail qui lui sera exonéré. Ensuite vous avez toutes les œuvres d'art et tous les droits de propriété industrielle et artistique ; tous les capitaux constitués dans le cadre des lois Madelin ; des dispositifs qui sont bloqués échapperont également à l'ISF.

[Compléter les revenus immédiats du dirigeant par des revenus différés](#)

[Lionel Douyeau - Formateur expert financier - In Extenso Patrimoine](#)

Les **revenus différés**, je ne les perçois pas tout de suite, je les perçois donc plus tard.

Quels sont les revenus que je perçois plus tard ?

Les droits à la retraite mais également d'autres prestations, par exemple des compléments en cas de maladie, de maternité ou accessoirement, malheureusement, en cas de décès, un capital décès versé à mes héritiers ou une rente conjoint, une rente orphelin.

[La protection financière du chef d'entreprise](#)

[Patrick Allouche - Agent général Prévoyance et Patrimoine – AXA](#)

La **protection financière**, ça va de la prévoyance, la couverture en cas de décès ou de maladie ou d'invalidité du chef d'entreprise, la santé, la complémentaire santé pour compléter les remboursements de la Sécurité Sociale mais également pour se constituer sa propre retraite.

[Contracter une assurance décès](#)

[Valérie Cailly - Responsable communication - Mutuelle RADIANCE](#)

L'**assurance décès**, c'est un capital qui va être versé à la famille en cas de décès du travailleur indépendant pour pouvoir subsister. C'est versé une seule fois et c'est parfaitement insuffisant. Il est important qu'un gérant d'entreprise se protège en cas de décès pour pouvoir permettre la continuité au niveau de l'entreprise et protéger sa famille.

[La retraite du dirigeant salarié cadre](#)

[Franck François - Expert en retraites - Océa Concept](#)

Quel que soit votre statut ou votre profession, salarié, artisan, commerçant, profession libérale, vous êtes tous régis par les mêmes règles. La réforme Fillon relève l'âge de départ à la **retraite** de 60 à 62 ans et repousse également l'âge du taux plein de 65 à 67 ans.

Accédez à la vidéo [L'essentiel de Gestion de patrimoine // 17:07](#)