

**Association Française des
Conseils en Gestion de Patrimoine Certifiés
CGPC**

Affiliée au Certified Financial Planner Board of Standards
et à l'International Certified Financial Planners Council
Association déclarée loi du 1^{er} juillet 1901 (et textes subséquents)

1999

EXAMENS DE CERTIFICATION

CORRIGE

Unité de valeur 5

Synthèse - diagnostic et conseil patrimonial global

Durée : 3 heures

Coefficient 2

Documents à disposition : Néant

Siège social : 29 rue Taitbout - 75009 PARIS
Adresse de correspondance : 5, avenue Percier - 75008 Paris - Tel. 01 44 35 50 00 - Fax. 01 44 35 50 50
e-mail : cgpc@sogip-banque.fr

I – ETABLISSEMENT D'UN DIAGNOSTIC FINANCIER

→ CHIFFRES ESSENTIELS :

| | | |
|----|--|------------|
| 1/ | Salaire net : taux de charges sociales de 23% $550.000 \text{ F} * 0,77 =$ | 423.500 F |
| 2/ | Impôt sur le revenu (2 parts fiscales) : (TMI = 43%) | 66.240 F |
| 3/ | Remboursement d'emprunt (frais financiers) : | 85.000 F |
| 4/ | Résultat foncier : $30.000 \text{ F} - 85.000 \text{ F} =$ Déficit foncier, donc non imposable. | - 55.000 F |
| 5/ | Solde du budget actuel : (Compte tenu du non paiement des loyers) | - 38.240 F |
| 6/ | ISF, aujourd'hui nul, mais après gain au Loto : à imputer sur le budget | 17.000 F |

→ RETRAITE :

| | | |
|----|---|-------------|
| 1/ | Pension nette (taux de charges 7,5%) : | 231.250 F |
| 2/ | Impôt sur la pension de retraite (2 parts fiscales) : (à l'origine avec déficit foncier, TMI = 24%) | 21.200 F |
| 3/ | Budget en retraite avec deux loyers sur les locatifs et remboursements d'emprunts pendant les 3 premières années : | - 144.950 F |
| 4/ | Budget en retraite, dans l'hypothèse de l'acquisition de la résidence principale et du remboursement anticipé d'un emprunt (600 KF). Utilisation du report à nouveau déficitaire : $(231.250 + 70.000) - (21.200 + 31.000 + 230.000)$ | + 19.050 F |
| 5/ | Montant de la pension nette de réversion : | 115.625 F |

| | | |
|----|--|----------------------------|
| 6/ | Budget de Madame en réversion <u>hors</u> acquisition de la résidence principale mais avec les emprunts remboursés et les loyers imposés : | -189.375 F |
| | Base imposable : 175.825 F | |
| | Impôt sur le revenu (1 part fiscale) : 35.000 F | |
| | ... avec acquisition de la résidence principale... : | -79.375 F |
| 7/ | Prévoyance en cas de décès de Monsieur en activité : | 1.650.000 F 3.300.000 F |
| 8/ | Droits de succession (les emprunts sont couverts par l'assurance) Base : 8.235.000 F / 2 ; sans DDV, il n'y a aucun droit à acquitter. | |
| | Avec DDV : | |
| | Mme (option 100% en usufruit) : | 149.550 F |
| | Chaque enfant : | 276.975 F |

Les gains du loto sont intégrés dans ces calculs.

➔ DIAGNOSTIC :

1/ Opérations immobilières réalisées avec un endettement excessif. En cas de non location, le budget est déséquilibré.

En tout état de cause, il existe un déficit foncier structurel jusqu'en 2007 (loyers de 70.000 F contre des frais financiers de 85.000 F). Il serait judicieux de rembourser l'emprunt à 9%.

2/ Budget en retraite largement déficitaire ; cela s'explique principalement par les remboursements d'emprunts et le fait que le ménage ne possède pas sa résidence principale.

Les gains du Loto devront être utilisés pour réduire la dette (par remboursement anticipé) et acheter une résidence principale pour faire disparaître les loyers. Cela contribuera à consolider la situation de Madame LACHANCE en cas de veuvage.

3/ Situation de Madame fragile en cas de décès de Monsieur LACHANCE, car la pension de réversion ne permet pas de couvrir les charges fixes.

4/ Aucune valeur mobilière dans le bilan actuel par rapport à un poste immobilier sur-représenté. Aucune assurance vie hormis les adossements des crédits in fine qui pourraient être au moins partiellement reconsidérés à l'occasion d'un remboursement anticipé dans le sens de la préparation de la transmission.

5/ Les besoins de financement du ménage ne sont pas très importants et permettent d'envisager facilement la réalisation d'une donation au profit de la fille. Penser à préserver les droits du fils par une donation en avance d'hoirie.

Aucune disposition successorale n'a été prise. Madame ne recevrait ainsi, en cas de veuvage, que 25% du patrimoine successoral en usufruit seulement.

6/ Le gain de 6 MF rend le ménage imposable à l'ISF. Montant de l'ordre de 17.000 F avant toute éventuelle donation aux enfants.

II – PROPOSITIONS D'INVESTISSEMENT

➔ MAINTIEN DU TRAIN DE VIE EN RETRAITE

| | |
|---|--------------------|
| Acquisition d'une résidence principale. Hypothèse de prix | 2.000.000 F |
| Remboursement anticipé de l'emprunt de 600 KF à 9% | <u>600.000 F</u> |
| Réduction de la trésorerie disponible de : | 2.600.000 F |

Le budget en retraite redevient positif et les capitaux restant permettront la constitution d'une « réserve de sécurité ». En outre les objectifs de donation aux enfants et de protection du conjoint seront aisés à satisfaire. Plus grande flexibilité du patrimoine.

Une solution alternative pourrait résider dans l'affectation d'une somme de 2 millions de francs sur un support de type obligataire qui, géré selon le mode opératoire des rentes viagères permettrait de dégager des ressources d'environ 120.000 francs par an pendant 20 ans. Le non remboursement de l'emprunt supposerait d'affecter les sommes correspondantes au même placement obligataire.

➔ PROTECTION DU CONJOINT SURVIVANT

1/ Protection juridique :

La mesure la plus simple consiste en la Donation au Dernier Vivant (DDV).

Si volonté d'aller encore plus loin, modification du régime matrimonial par adjonction d'une clause de préciput (avantage matrimonial), voire adoption de la communauté universelle avec attribution au conjoint survivant.

Attention : ce sont des opérations juridiquement complexes (acte notarié homologué par jugement du tribunal de grande instance) et coûteuses (honoraires d'avocat, frais d'enregistrement...). Prendre les précautions d'usage en matière de conseil.

2/ Protection financière :

Assurance-vie à étudier dans le cadre de la stratégie générale de placement. Rappeler le contexte de la dernière Loi de Finance et les limites apportées à l'exonération des droits de succession.

L'assurance-vie étant un support juridique et non un "produit financier" on s'attachera à ce que le véhicule financier soit décrit. On privilégiera ici les obligations dans la mesure où il convient de réserver à Madame LACHANCE une protection à tout moment.

Monsieur LACHANCE pourrait affecter 1 million de francs à ce projet. Penser au PEP.

➔ AMORCE DE LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE AUX ENFANTS

Réalisation de la donation de 400.000 F à leur fille. Aucun droit de mutation à acquitter, chaque parent pouvant donner 200.000 F à partir du gain au loto qui correspond à un acquêt. Les capitaux restant à la disposition des parents n'étant pas « très importants », il ne semble pas judicieux de conseiller aux parents d'aller au delà de ce montant.

Le contrat d'assurance-vie qui servait d'adossement au crédit de 600.000 F remboursé par anticipation pourrait être conservé et la clause bénéficiaire pourrait être modifiée en faveur des enfants. Les droits de succession qu'ils auraient à payer lors du décès de leur père seraient ainsi couverts en très grande partie.

➔ PLACEMENTS DE DIVERSIFICATION

| | |
|---|-------------|
| Après acquisition de la résidence principale : | (2.000.000) |
| Remboursement de l'emprunt in fine de 600.000 F : | (600.000) |
| Donation à la fille : | (400.000) |
| Souscription d'un contrat d'assurance-vie au bénéfice de Madame : | (1.000.000) |

SOLDE DES CAPITAUX A INVESTIR : 2.000.000

Compte tenu du fait que tous les objectifs immédiats ont été satisfaits et que le ménage LACHANCE n'a pas de projet s'inscrivant dans un horizon court terme on conseillera de préférence un placement en valeurs mobilières (cf. analyse du bilan actuel et diagnostic).

Le support privilégié devrait être les actions (70% des capitaux) dont les caractéristiques seront rappelées sans que soient occultés les risques inhérents à ce type d'investissement. On devrait déboucher logiquement sur une gestion déléguée dont une part significative serait réalisée sur le véhicule du PEA de préférence à l'assurance-vie qui est maintenant plus imposée.

Un nouveau placement immobilier ne peut pas être exclu compte tenu des "goûts" du prospect et de la spécialité de certains conseillers. On s'attachera, cependant, à proposer des placements de qualité (règles à rappeler), compte tenu des expériences peu réussies faites par le prospect. Le placement éventuellement réalisé devra rechercher la neutralité immédiate en terme de trésorerie et non la défiscalisation.