

Etude patrimoniale M. et Mme. MACHIN

Nous nous sommes rencontrés le 23 mars 2007 et après vous avoir présenté mon métier, vous avez bien voulu me livrer tous les éléments nécessaires à une réflexion patrimoniale.

Au terme de notre entretien, il ressortait que vous étiez en phase de valorisation avec comme toile de fond une préoccupation pour votre retraite ainsi que pour votre imposition future.

Toute réflexion se devait de tenir compte du fait que vous n'êtes installés à Metz que depuis 2 ans et que par ailleurs vous souhaitez pour l'instant privilégier la disponibilité de vos capitaux en vue d'éventuels futurs investissements.

L'analyse de votre patrimoine au regard de cette situation fait ressortir les éléments suivants :

2°) Situation patrimoniale

a) Répartition

L'analyse de votre patrimoine démontre un déséquilibre au regard des différents secteurs clé de l'investissement. En effet, on constate une occupation prépondérante de l'immobilier par rapport à tout autre secteur (67 %), cependant cette situation n'a rien d'exceptionnel ni de gênant, l'immobilier étant un outil indispensable pour sécuriser un patrimoine tout en obtenant des revenus complémentaires.

Les liquidités sont elles présentes au delà du raisonnable (23 %) mais nous savons que cette situation n'est que temporaire puisqu'en fait nous attendons de les utiliser pour de futurs investissements.

Les valeurs mobilières sont très peu présentes (9 %) tandis que le secteur de l'assurance brille quant à lui par son absence.

Or, nous savons que « **seule une diversification judicieuse au travers de tous les secteurs d'investissement permet d'assurer à long terme sécurité et plus value** ». Nous constatons d'ailleurs que le long et court terme occupent une place très supérieure au moyen terme dans votre patrimoine.

1^{ère} conclusion : Il est indispensable dans un premier temps de rééquilibrer légèrement votre patrimoine en privilégiant tout d'abord le moyen terme tout en s'appuyant sur le seul secteur absent du patrimoine, c'est à dire l'assurance-vie.

b) Situation successorale.

Vous n'avez jusqu'à maintenant jamais utilisé de solution financière présentant un quelconque intérêt successoral. Votre patrimoine est donc taxable dans sa totalité en cas de décès de l'un d'entre vous et il serait complètement immobilisé jusqu'à ce que la succession soit réglée par le notaire.

Comme vous pouvez le constater sur cette étude (montrer l'étude successorale) les droits de succession à régler en cas de décès de l'un d'entre vous s'élèveraient à 72.670 €.

2^{ème} conclusion : Il est urgent de prendre date sur une solution sous législation d'assurance-vie afin que vous puissiez dans le futur positionner tout ou partie de votre patrimoine en hors droit de succession et disponibilité immédiate en cas de décès.

c) Situation fiscale.

Votre situation fiscale est encore difficile à déterminer puisque vous n'avez malheureusement pas assez de recul pour l'instant. Cependant, les bons résultats obtenus jusqu'à maintenant nous laissent croire que le montant de vos futurs impôts sur le revenu sera assez important.

A noter que vous ne bénéficiez d'aucune solution de valorisation ou de revenu en franchise d'impôt comme l'assurance-vie par exemple.

3^{ème} conclusion : Il faudra, tant que faire se peut, utiliser tous les moyens légaux possibles à notre disposition pour faire baisser la future pression fiscale et encore une fois privilégier l'assurance-vie pour valoriser dès maintenant ou plus tard vos capitaux ou votre épargne tout en échappant au prélèvement à l'impôt sur le revenu.

b) Retraite.

L'estimation rapide de votre retraite (montrer l'estimation retraite) fait apparaître un revenu futur de 26.847 €. Cela représente une perte de 17.473 € sur vos salaires actuels.

4^{ème} conclusion : Votre future retraite se doit d'être activement préparée afin que vous puissiez la vivre confortablement. Cela sera donc certainement le fil rouge de notre future collaboration.

2°) Résumé

a) Nous recherchons une ou plusieurs solutions permettant de légèrement rééquilibrer le patrimoine en privilégiant le moyen terme. Nous allons donc devoir nous appuyer sur les valeurs mobilières, secteur d'ailleurs très propice à l'investissement aujourd'hui compte tenu d'une conjoncture à la hausse.

b) Nous recherchons une ou plusieurs solutions sous législation d'assurance-vie afin de mieux vous protéger sur le plan successoral et fiscal.

c) Nous recherchons une ou plusieurs solutions vous permettant de faire baisser la pression fiscale le moment venu. Il nous faudra privilégier la souplesse afin de pouvoir coller au plus près à votre fiscalité malheureusement fluctuante en fonction des années.

e) Dans un premier temps, nous ne privilégierons pas l'immobilier afin de rééquilibrer le patrimoine et de garder vos capitaux disponibles pour vos futurs investissements.

Afin de répondre aujourd'hui à vos attentes tout en vous apportant le meilleur conseil possible sur le plan patrimonial, nous allons devoir nous appuyer sur plusieurs solutions :

a) Une solution d'épargne sous législation d'assurance-vie à hauteur de 300 € par mois.

- Afin de prendre date sur cette législation qui risque un jour de disparaître.
- L'assurance-vie vous permettra de vous constituer un capital transmissible immédiatement et hors droit de succession au bénéficiaire de votre choix.
- Par ailleurs, la solution sera disponible mais aussi suffisamment souple pour que vous puissiez par la suite y faire des versements ultérieurs afin de préparer au mieux votre retraite ou votre future dévolution successorale.
- Bien-entendu, l'assurance-vie vous permettra le moment venu de faire des retraits ou d'obtenir des revenus complémentaires et réguliers en franchise d'impôt.
- Afin de rééquilibrer légèrement votre patrimoine et de privilégier le moyen terme, nous nous appuierons sur les valeurs mobilière à l'intérieur de la solution.

B) Une solution d'épargne en FCPI à hauteur de 10 000 €.

- La FCPI va vous permettre de réduire votre impôt sur le revenu à raison de 25% du montant investi tous les ans (plafond de versement : 24.000 € pour un couple).
- La solution est suffisamment souple pour que nous puissions adapter vos versements annuels en fonction de vos revenus. Nous pourrons donc « coller au mieux » à votre fiscalité.
- Grâce à la FCPI nous privilégions bien le moyen terme et nous rééquilibrons donc le patrimoine.