

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
---------------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

LES GRANDS PRINCIPES DE LA GESTION DE PATRIMOINE

CHAPITRE 1

La démarche de l'approche patrimoniale globale.....	5
1 ^{re} étape : diagnostic.....	6
Situation familiale.....	6
Situation professionnelle	6
Situation fiscale	6
Situation patrimoniale.....	7
Diagnostic successoral.....	9
2 ^e étape : analyse	9
Rappel des objectifs et contraintes	9
Analyse de la situation patrimoniale au regard de la problématique.....	10
Description des grands axes de stratégie à mettre en œuvre	11
3 ^e étape : préconisations financières, fiscales et juridiques.....	11

CHAPITRE 2

La détermination des objectifs patrimoniaux.....	13
La recherche des objectifs et leur hiérarchisation	13
Les grands types d'objectifs patrimoniaux	13
Constituer ou accroître un patrimoine.....	13
Percevoir des revenus.....	14
Fournir un revenu à une tierce personne	14
Protéger son conjoint ou son partenaire	14
Préparer la transmission de son patrimoine.....	15

Les contraintes.....	15
La fiscalité.....	16
Le couple risque-rentabilité.....	16
Liquidité.....	17
Horizon d'investissement.....	17
Contraintes psychologiques.....	17
CHAPITRE 3	
Le diagnostic et l'analyse du patrimoine.....	19
L'approche juridique du patrimoine.....	19
Le régime matrimonial.....	20
<i>Les règles du régime primaire.....</i>	20
<i>Le régime matrimonial.....</i>	20
La répartition du patrimoine entre les époux et partenaires.....	28
Audit successoral.....	29
<i>Déterminer les héritiers.....</i>	29
<i>Partage de la succession.....</i>	40
<i>Les droits de succession.....</i>	43
Impôts directs (IR, CS, ISF).....	52
<i>Impôt sur le revenu.....</i>	52
<i>Les contributions sociales.....</i>	65
<i>Paiement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.....</i>	66
<i>Impôt de solidarité sur la fortune.....</i>	67
<i>Le bouclier fiscal.....</i>	71
Mode de détention des actifs.....	73
<i>Détention directe.....</i>	74
<i>Détention par l'intermédiaire de sociétés.....</i>	74
<i>Détention par l'intermédiaire de SICAV ou de FCP.....</i>	74
<i>Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation.....</i>	75
L'approche financière du patrimoine.....	75
Composition et répartition du patrimoine.....	75
Les outils de mesure des investissements.....	76
<i>Rentabilité.....</i>	76
<i>Risque.....</i>	76
<i>Liquidité.....</i>	77
<i>Fiscalité.....</i>	77
La diversification.....	77

DEUXIÈME PARTIE

STRUCTURER ET GÉRER SON PATRIMOINE

CHAPITRE 1	
Patrimoine immobilier.....	81
Choisir un investissement immobilier.....	81
L'immobilier d'usage.....	82
L'immobilier de rapport.....	83

<i>L'immobilier d'habitation</i>	83
<i>L'immobilier commercial</i>	84
Fiscalité du patrimoine immobilier	84
<i>Lors de l'acquisition</i>	84
<i>Lors de la détention</i>	86
<i>Lors de la cession</i>	97
<i>Particularités de la location meublée</i>	98
Comment détenir son patrimoine immobilier	103
Détention directe	103
<i>Gestion du bien</i>	103
<i>Fiscalité du bien</i>	103
Détention au travers d'une société patrimoniale	104
<i>La gestion de la société</i>	104
<i>L'imposition des revenus</i>	104
<i>L'imposition des plus-values</i>	107
SCPI – OPCVI	108
Comment financer ses investissements immobiliers	110
L'effet de levier du crédit	110
Typologie des crédits immobiliers	116
<i>Mode de remboursement du capital</i>	116
<i>Type de taux d'intérêt</i>	117
<i>Autres caractéristiques des emprunts</i>	119
Stratégies immobilières	122
Perception d'un revenu immédiat.....	122
<i>Achat de la pleine propriété de biens immobiliers</i>	123
<i>Achat de l'usufruit de biens immobiliers</i>	126
Perception d'un revenu différé	129
Accroître son patrimoine	129
<i>Immobilier de jouissance</i>	132
<i>Immobilier de rapport</i>	132
<i>Être nu-propriétaire</i>	136

CHAPITRE 2

Patrimoine financier	141
Les différents types de valeurs mobilières	142
Les actions	142
<i>Définition</i>	142
<i>Les différents marchés</i>	143
<i>La valorisation</i>	143
<i>Participation aux bénéficiaires : le dividende</i>	144
<i>Le système à règlement différé (SRD)</i>	146
<i>Les introductions en Bourse</i>	148
<i>Les options</i>	149
<i>Les supports collectifs ou OPCVM</i>	154
<i>Les produits structurés</i>	168
Les obligations	175
<i>Définition</i>	175
<i>La « classique » : l'obligation à taux fixe</i>	175

<i>Les obligations à taux variable</i>	183
<i>Les obligations subordonnées</i>	183
<i>Les obligations à zéro coupon</i>	184
<i>Les OAT et les OATi</i>	184
<i>Les obligations convertibles</i>	185
<i>Les OPCVM obligataires</i>	188
<i>Les produits structurés sur taux</i>	192
Les devises – le marché monétaire	193
<i>Les devises convertibles</i>	194
<i>Les OPCVM monétaires</i>	194
<i>Les placements à terme</i>	196
<i>Les produits structurés sur devises</i>	199
Les investissements satellites	200
<i>Les matières premières</i>	200
<i>Les multisupports</i>	203
<i>Les OPCVM de capital investissement</i>	209
Les organismes liés à l'investissement	210
Les places de cotation et les organismes de régulation	210
<i>Les marchés régulés</i>	210
<i>Les marchés OTC</i>	211
<i>Les organismes de surveillance</i>	211
Les banques	211
<i>La banque de détail (retail banking)</i>	212
<i>La banque privée (private banking)</i>	212
Les brokers en ligne	212
Les sociétés de gestion	213
Les techniques de gestion	213
Analyse fondamentale	213
Analyse technique et graphique	215
Le passage d'ordre	219
<i>Passer un ordre</i>	220
<i>L'exécution</i>	222
<i>Investir à l'étranger</i>	224
Détermination des objectifs de gestion et allocation d'actifs	225
La gestion sous mandat	225
<i>Le contrat</i>	225
La gestion conseillée	228
<i>Le ratio « rendement/risque »</i>	228
<i>Les arbres ne montent pas au ciel</i>	229
<i>« L'age du capitaine » ou l'horizon d'investissement</i>	230
<i>« There's no free lunch »</i>	230
<i>La corrélation des actifs entre eux ou pourquoi diversifier</i>	231
<i>Faire jouer la concurrence</i>	231
<i>Conclusion</i>	232
Comment détenir ses valeurs mobilières	232
La détention directe : portefeuille de valeurs mobilières	232
<i>Fiscalité successorale</i>	232
<i>Fiscalité des revenus et plus-values</i>	233
<i>ISF</i>	239

Le Plan d'épargne en actions : PEA	239
<i>Fonctionnement du PEA</i>	239
<i>Fiscalité des revenus du PEA</i>	240
<i>PEA et ISF</i>	242
<i>PEA et succession</i>	242
Bons et contrats de capitalisation	242
<i>Fonctionnement</i>	242
<i>Fiscalité des revenus</i>	243
<i>Contrat de capitalisation et ISF</i>	245
<i>Contrat de capitalisation et succession</i>	245
Assurance-vie	246
<i>Fiscalité des revenus</i>	247
<i>Assurance-vie et ISF</i>	247
<i>Assurance-vie et succession</i>	247
Le Plan d'épargne retraite populaire : PERP	248
<i>Fiscalité des revenus</i>	248
<i>ISF</i>	249
La société civile	249
<i>Le fonctionnement</i>	249
<i>La fiscalité des revenus et plus-values</i>	250
<i>L'ISF</i>	250
<i>La transmission</i>	251
Épargne bancaire	251
Épargne logement (CEL, PEL)	251
<i>Fonctionnement</i>	251
<i>Fiscalité des revenus</i>	252
<i>ISF</i>	252
<i>Succession</i>	252
Plan d'épargne populaire : PEP	252
<i>Fonctionnement</i>	252
<i>Fiscalité des revenus</i>	253
<i>ISF</i>	255
<i>Succession</i>	255
Épargne salariale	255
Épargne entreprise	255
<i>Le Plan d'épargne entreprise : PEE</i>	256
<i>Le Plan d'épargne pour la retraite collectif : PERCO</i>	257
Stock-options	257
<i>Fonctionnement</i>	257
<i>Fiscalité des gains</i>	258
<i>ISF</i>	260
<i>Succession</i>	261
<i>Stratégies d'optimisation des plans de stock-option</i>	261
Liquidités	264
Les placements bancaires de trésorerie	264
<i>Comptes à terme – Dépôts à terme</i>	264
<i>Livrets ordinaires</i>	265
<i>Livrets totalement défiscalisés (livret A, livret bleu, livret de développement durable, livret d'épargne populaire, livret jeune)</i>	265

Valeurs mobilières de court terme	266
<i>Titres de créances négociables</i>	266
<i>Les OPCVM monétaires</i>	267
Principales stratégies financières	268
Percevoir des revenus complémentaires	268
<i>Percevoir des revenus de valeurs mobilières</i>	268
<i>Procéder à des ventes de valeurs mobilières</i>	270
<i>Procéder à des retraits sur des placements de capitalisation</i>	272
<i>Percevoir des revenus de capitaux démembrés</i>	274
<i>Percevoir une rente viagère</i>	275
Accroître son patrimoine	276
<i>Investir dans des valeurs mobilières de capitalisation</i>	277
<i>Souscrire des placements « capitalisants »</i>	277
<i>Accroître les actifs d'une société civile</i>	278
CHAPITRE 3	
Patrimoine professionnel	281
Choix de la structure d'exercice	281
L'entreprise personnelle	281
Les sociétés	282
Immobilier professionnel	288
Murs détenus par la société d'exploitation	288
<i>Amortissements et résultat</i>	288
<i>Régime des plus-values professionnelles</i>	289
<i>TVA et droits d'enregistrement</i>	289
Murs détenus par une société distincte	289
<i>Société translucide</i>	290
<i>Société soumise à l'IS</i>	292
Exemple chiffré	293
La cession du patrimoine professionnel	294
Les conséquences de la cession	294
<i>Imposition de la plus-value</i>	294
<i>Impôt de solidarité sur la fortune</i>	296
Stratégies limitant les conséquences de la cession	296
<i>Apport préalable à la cession</i>	296
<i>Donation préalable à la cession</i>	297

TROISIÈME PARTIE

PROTÉGER SES PROCHES ET TRANSMETTRE SON PATRIMOINE

CHAPITRE 1	
Mieux transmettre à son décès	301
Choisir ou changer de régime matrimonial	302
Le changement de régime	302
La communauté universelle	304

Les clauses s'appliquant à la communauté	305
<i>Clause de prélèvement moyennant indemnité</i>	305
<i>Clause de partage inégal</i>	305
<i>Clause d'attribution intégrale de la communauté</i>	306
<i>Clause de préciput</i>	307
<i>Exemple comparatif</i>	307
Les clauses s'appliquant aux biens propres	308
Séparation de biens et société d'acquêts.....	310
Aménager sa succession	310
Principe de liberté de disposer et limites	311
<i>Capacité à disposer</i>	311
<i>Quotité disponible</i>	311
Les testaments	312
<i>Les différentes formes de testaments</i>	313
<i>Contenu du testament</i>	313
La donation au dernier vivant	314
Règlement de la succession en présence de legs ou d'une donation au dernier vivant.....	315
L'assurance-vie comme vecteur de transmission	316
Un régime juridique particulier.....	317
<i>Les différentes catégories de contrats d'assurance</i>	317
<i>La rédaction de la clause bénéficiaire</i>	318
<i>Traitement juridique des capitaux versés au décès de l'assuré</i>	321
<i>Le cas de la souscription conjointe</i>	322
Un traitement fiscal dérogatoire.....	322
<i>Principe général</i>	322
<i>Cas particuliers</i>	325
La transmission de l'entreprise	327
Le régime de paiement différé et fractionné.....	327
L'entreprise et engagement de conservation ou « pacte Dutreil – Jacob »	327

CHAPITRE 2

Transmettre de son vivant	329
Les donations	329
Les différentes possibilités offertes par les donations.....	330
<i>Donner pour avantager ou donner pour anticiper ?</i>	330
<i>Donner à certains ou donner à tous ?</i>	331
<i>Donner la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit ?</i>	332
<i>Quels biens donner ?</i>	334
<i>Donner immédiatement ou donner à terme ?</i>	337
<i>Donner un bien propre ou donner un bien commun ?</i>	337
Les droits de donation	338
<i>Imposition de l'actif net ou de l'actif brut</i>	338
<i>Évaluation des biens donnés</i>	338
<i>Abattements spécifiques et exonérations</i>	339
<i>Règlement de la succession en présence de donations</i>	341
La société civile comme vecteur de transmission	346

Société civile pour éviter l'indivision	347
Société civile pour transmettre et conserver le pouvoir	347
Société civile pour transmettre progressivement un patrimoine immobilier	348
Société civile pour donner un actif net.....	348
Société civile pour transmettre et retirer des liquidités.....	349
Modalités pratiques	350
<i>Les statuts</i>	350
<i>Les apports</i>	350
<i>Fiscalité appliquée aux revenus</i>	351
<i>Fiscalité appliquée aux cessions de parts</i>	352
La transmission de l'entreprise	352
Donation d'une entreprise.....	353
<i>Mise en société préalable de l'entreprise individuelle</i>	353
<i>Forme de la donation</i>	353
<i>Imposition des plus-values</i>	354
<i>Les droits de donation</i>	354
Recours à une société holding	355

QUATRIÈME PARTIE

ÉTUDE DE CAS

Problématique.....	361
Analyse	361
Préconisations.....	362
Organisation patrimoniale	362
Allocation d'actifs	364
Bibliographie	367
Table des figures	369
Table des tableaux	371
Index.....	373