



HAL
open science

Gestion de patrimoine et handicap

Déborah Chatain

► **To cite this version:**

Déborah Chatain. Gestion de patrimoine et handicap. Gestion et management. 2013. dumas-00933927

HAL Id: dumas-00933927

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00933927v1>

Submitted on 21 Jan 2014

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Mémoire de stage

Gestion de Patrimoine & Handicap



Présenté par : Déborah CHATAIN

Nom de l'entreprise : Crédit Agricole Banque Privée

Tuteur entreprise : Cyril TUR

Tuteur universitaire : Alice GINTZBURGER-DELVA

**Master 2 Professionnel (FI)
Master Finance
Spécialité Gestion de Patrimoine
2012-2013**



upmf
Grenoble
Université Pierre-Mendès-France
Sciences sociales & humaines

Avertissement :

L'IAE de Grenoble, au sein de l'Université Pierre-Mendès-France, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en alternance : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

Remerciements

Je souhaiterais tout d'abord remercier l'ensemble de l'équipe de l'Agence Patrimoine Grenoble du Crédit Agricole :

- ❖ Monsieur Cyril TUR pour m'avoir fait confiance en ayant accepté d'être mon tuteur durant ces six mois et en m'ayant fait participer activement à la vie de l'agence.



- ❖ Monsieur Frédéric MANSORD pour m'avoir permis de réaliser ce stage.



- ❖ Les Conseillers Privés et Conseillers en Gestion de Patrimoine

Marc CHANTELAT

Joël CHARRIERE

David COMBAZ

Raphaël EYDOUX

David PHILIP

Olivier RIMAUD

Roselyne AMBROSIONI

Eric DAUBANES

Aure-Elise ESCALLIER

François GARNIER

Grégory KNEIP

Hugues LE POULAIN

Béatrice MARQUIAND

pour m'avoir épaulée et conseillée tout au long de ce stage ainsi que pour la disponibilité dont ils ont fait preuve à mon égard.



- ❖ Les deux ingénieurs patrimoniaux, Laurence HERNANDEZ et Vanessa SOUDRE pour les conseils avisés qu'elles ont pu me donner dans le cadre de la rédaction des études patrimoniales auxquelles j'ai pu prendre part.



- ❖ Les cinq collaborateurs du DESK, Oriane BAUDRY, Vanessa LABROUSSE, Thierry PACCARD, Jérémy PONSARDIN et Emilie THEVENET pour les informations précises et l'aide qu'ils m'ont apportées sur les dossiers de crédit et les opérations bancaires.



Enfin je voudrais remercier ma tutrice école, Madame Alice GINTZBURGER-DELVA pour son avis éclairé qui m'a permis d'avancer dans mon travail de réflexion et de rédaction.

Sommaire

Avant-propos	5
Présentation du Crédit Agricole.....	5
Introduction.....	7
I. Revenus, fiscalité et handicap	9
A. Aides proposées aux adultes handicapés	9
B. Avantages en termes d'impôt sur le revenu et de droits de mutation à titre gratuit	14
C. Avantages en termes d'Impôt de Solidarité sur la Fortune.....	16
II. Transmission et handicap : objectif protection.....	18
A. Réalisation de donations	18
B. Recours à l'assurance-vie	22
C. Protection de l'héritier handicapé	24
III. Optimisation du patrimoine de la personne handicapée.....	26
A. Recours à des placements « liquides » générant des revenus non fiscalisés	26
B. Investissement dans l'immobilier	28
C. Ouverture d'un PEA et d'un contrat d'assurance-vie.....	31
Conclusion	34
Annexes	35
Bibliographie - Webographie.....	51

Avant-propos

Présentation du Crédit Agricole

« La proximité, le conseil et l'utilité » tels sont les maîtres-mots du Crédit Agricole. Premier bancassureur en France et acteur majeur dans le domaine de la banque privée, le groupe Crédit Agricole accompagne les projets de ses clients dans tous les métiers de la banque de proximité et dans les domaines spécialisés qui lui sont associés :

- Banque au quotidien
- Epargne
- Crédits
- Assurance
- Banque Privée
- Gestion d'actifs
- Crédit-bail et affacturage
- Banque de financement et d'investissement

Dates clés

1885 : Création de la première société de crédit mutuel agricole dans le Jura

1920 : Création de l'Office Nationale du Crédit Agricole qui deviendra la Caisse Nationale de Crédit Agricole en 1926

1991 : le Crédit Agricole devient une banque universelle

2001 : Cotation en bourse de Crédit Agricole SA et Création du Crédit Agricole Asset Management

Le groupe Crédit Agricole en chiffres

- 150 000 collaborateurs
- 70 pays d'implantation
- 54 millions de clients dans le monde
- 28% de part de marché

Organisation

Les 6,9 millions de sociétaires sont à la base de l'organisation du groupe. Au travers de leurs parts sociales, ils détiennent le capital des 2512 caisses locales possédant elles-mêmes la majeure partie du capital des 39 caisses régionales dont la caisse Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes (CASRA).

CASRA est née en 1996 de la fusion des Caisses Régionales de l'Ardèche, de la Drôme et de l'Isère auxquelles sont venues s'ajouter quelques communes du Rhône.

Quelques filiales du Crédit Agricole : Square Habitat, Sofinco, UAF Patrimoine, Caceis, B for Bank, Selexia...

La Banque Privée

Le service Banque Privée du groupe CASA a pour mission première la gestion des clients dits « Haut de Gamme » du Crédit Agricole et apporte également une expertise en appui du réseau de proximité. Dans la caisse Sud Rhône-Alpes, la banque privée se compose de 5

agences : Valence, Montélimar, Voiron, Vienne et Grenoble, chaque agence ayant ses propres Conseillers en Gestion de Patrimoine et Conseillers Privés (70 personnes).

L'Agence Patrimoine de Grenoble est composée d'un Directeur d'Agence Patrimoine, de 6 Conseillers Privés et de 8 Conseillers en Gestion de Patrimoine.

Chaque métier intervient sur un segment différent :

- Les Conseillers en Gestion de Patrimoine : clients classés « Haut de Gamme 2 ». Epargne comprise entre 300 000 € et 1 000 000 € et flux compris entre 100 000 € et 150 000 €
- Les Conseillers Privés : clients classés « Haut de Gamme 1 ». Epargne supérieure à 1 000 000 € et flux supérieurs à 150 000 €.

Aujourd'hui, la Banque Privée au Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes est constituée de 13 portefeuilles de CP (environ 120 clients HDG 1 chacun) et 34 portefeuilles de CGP (environ 250 clients HDG 2 chacun).

Introduction

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées définit le handicap comme « *toute limitation ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant* ».

On identifie six catégories de handicap :

- Handicap moteur : définit les troubles conduisant à une perte totale ou partielle de la motricité des membres supérieurs et/ou inférieurs.
- Handicap sensoriel : peut être visuel ou auditif et entraîne souvent une gêne dans l'accès à l'information et à la communication.
- Handicap psychique : concerne globalement toutes les maladies mentales qui altèrent le comportement de l'individu sans pour autant interférer sur ses capacités mentales.
- Handicap mental : résulte le plus souvent d'une déficience intellectuelle caractérisée par des difficultés de compréhension et la limitation des capacités intellectuelles.
- Maladie invalidante : cela concerne toutes les maladies respiratoires, digestives, parasitaires, infectieuses quelles soient momentanées, évolutives ou permanentes.
- Handicap cognitif : rassemble tous les troubles de l'apprentissage comme la dyslexie ou encore les troubles de la mémoire.

A ce titre, la personne handicapée va bénéficier de différentes aides sociales et dans certains cas elle pourra obtenir en sus le versement d'un capital venant en réparation du préjudice subi. Compte tenu du statut particulier de ce contribuable, ces revenus et capitaux se verront donc appliquer une fiscalité particulière c'est pourquoi il est indispensable d'aiguiller ces clients vers les solutions les plus adaptées à leur situation.

De plus, les individus atteints de handicap bénéficient d'un régime fiscal de faveur et peuvent profiter de mesures de protection particulières dans le cadre de la transmission du patrimoine entre les différents membres du groupe familial. Ainsi, certaines dispositions peuvent être mises en place afin d'assurer un avenir serein à un enfant handicapé et de l'entourer d'une protection maximale.

Selon le handicap détecté, l'individu peut être reconnu capable ou incapable et un régime de protection pourra alors être instauré le cas échéant. La finalité de ce mémoire n'est en aucun cas de développer l'aspect juridique du handicap mais plutôt de trouver les stratégies patrimoniales pouvant être mises en place. En effet, que le client soit capable ou non

importe peu, les solutions proposées seront similaires à l'exception près que le signataire sera différent en fonction du régime de protection auquel il est soumis (curateur, tuteur...).

Nous étudierons dans un premier temps les revenus dont peut bénéficier l'adulte handicapé et les avantages fiscaux qui lui sont octroyés (I), puis nous verrons comment organiser la transmission du patrimoine à un enfant handicapé afin de lui assurer un maximum de protection (II). Enfin, nous développerons un exemple de stratégie patrimoniale permettant à un client handicapé d'optimiser son patrimoine (III).

I. Revenus, fiscalité et handicap

De par sa situation particulière, l'adulte handicapé, même s'il exerce une activité professionnelle, ne le fera pas dans des conditions dites « normales » et verra donc ses revenus impactés par ce handicap. C'est pourquoi des aides peuvent lui être allouées en vue de compenser cette perte éventuelle de revenus et l'aider à prendre en charge certaines dépenses (A). Par ailleurs, afin de ne pas léser davantage ces contribuables, des mesures ont été mises en place afin de réduire la pression fiscale sur ces foyers en matière d'impôt sur le revenu ou de droits de mutation à titre gratuit (B) mais aussi d'impôt de solidarité sur la fortune (C).

A. Aides proposées aux adultes handicapés

○ AAH : allocation adulte handicapé

L'objectif de cette allocation versée par la Caisse d'Allocations Familiales est d'assurer un revenu minimum à quelque 800 000 personnes aujourd'hui. Elle est attribuée sous condition de ressources à tout individu justifiant d'un handicap.

Conditions d'attribution

Afin de prétendre à l'AAH, il convient d'être âgé de plus de 20 ans ou de plus de 16 ans si le bénéficiaire n'ouvre plus droit au versement de prestations familiales à ses parents. L'âge maximum est fixé à l'âge légal de départ en retraite, soit 62 ans actuellement, où ce dernier verra son AAH remplacée par une pension de retraite.

La personne qui émet une demande de versement d'AAH doit présenter un taux de handicap d'au moins 80 %. Cependant, son handicap peut être compris entre 50 et 79 % à condition que l'individu ait été reconnu comme atteint d'une « restriction substantielle et durable de l'accès à l'emploi » et qu'il n'ait pas droit au versement d'une quelconque pension (retraite ou invalidité). Ce degré d'inaptitude est évalué par la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH).

Le demandeur doit obligatoirement résider en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer¹. Les séjours hors des territoires sont tolérés dans une limite de 3 mois maximum par an.

Le futur allocataire doit avoir la nationalité française. Il peut également être ressortissant d'un autre pays membre de l'Espace Economique Européen² ou ressortissant de tout autre Etat à condition d'être en situation régulière en France. Si le demandeur est un ressortissant étranger, il doit pouvoir justifier d'au moins 3 mois de résidence sur le sol français. Cette

¹ Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte, Réunion

² Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Irlande, Islande, Italie, Lettonie, Liechtenstein, Lituanie, Luxembourg, Malte, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède

condition de résidence n'est pas requise si le demandeur de l'AAH exerce en France une activité professionnelle déclarée.

Celui qui émet une demande d'AAH doit présenter un revenu net catégoriel³ pour 2012 respectant les plafonds suivants :

Situation	Revenu net catégoriel - Plafond
Célibataire, sans enfant	9 319,08 €
Couple, sans enfant	18 638,16 €
Majoration par enfant à charge	4 659,54 €

Les revenus pris en compte sont ceux du demandeur de l'allocation mais aussi ceux de son conjoint, partenaire de PACS ou concubin soumis à imposition commune.

Lorsqu'il exerce une activité professionnelle de façon « normale », le demandeur de cette allocation doit justifier de ses ressources de façon trimestrielle. Dans le cas contraire, la condition de ressources est appréciée chaque année.

Montant de l'allocation

L'AAH mensuelle est égale à 1/12 de la différence entre le plafond de revenus déterminé et les ressources déclarées et ne peut excéder 776,59 € en 2013. Cependant, si la personne handicapée se voit également verser une pension au titre de l'invalidité ou la retraite, le montant de son allocation mensuelle sera diminuée des prestations déjà perçues à ce titre.

Il existe néanmoins un régime particulier dans le cas où l'allocataire séjournerait dans un établissement de santé ou dans un centre pénitencier pendant plus de 60 jours. Dans cette situation, il verrait son allocation diminuée de 70 % et ne pourrait plus percevoir que 232,98 € au maximum. Cette perte de revenus est annulée si l'allocataire est soumis au forfait journalier ou s'il a un ascendant ou descendant à charge. L'AAH sera à nouveau versée à son taux normal dès la sortie de l'établissement.

Pour information, l'AAH peut être majorée par deux compléments :

- la majoration pour vie autonome de 104,77 € : versée à condition que le taux d'incapacité soit supérieur à 80%, que l'AAH soit perçue à taux plein, que l'allocataire n'exerce aucune activité professionnelle et enfin qu'il soit locataire d'un logement pour lequel il bénéficie d'allocations logement.
- le complément de ressources de 179,31 € : attribué si le demandeur à un taux d'incapacité de plus de 95%, qu'il n'exerce aucune activité professionnelle et qu'il n'a à ce titre perçu aucun revenu professionnel depuis plus d'un an.

³ Revenus diminués des éventuels abattements fiscaux

Ces deux allocations supplémentaires ne sont cependant pas cumulables, c'est pourquoi la personne handicapée éligible aux deux devra opérer un choix.

Exemple

Monsieur et Madame sont mariés et ont un enfant. Monsieur est handicapé à 85 %.
Le revenu net catégoriel du couple s'élève à 20 000 €.

Plafond applicable : 18 638,16 € (couple) + 4 659,54 € (enfant à charge) = 23 297,70 €
AAH = $1/12 \times (23297,70 \text{ €} - 20\,000 \text{ €}) = 274,81 \text{ €}$
Monsieur pourra donc bénéficier de 274,81 € chaque mois au titre de l'AAH.

Sur le plan fiscal, l'AAH et ces deux compléments ne sont pas fiscalisés. En effet, il n'est pas nécessaire de reporter le montant des allocations perçues sur la déclaration d'impôt et celles-ci ne sont pas soumises aux prélèvements sociaux. Cependant, même si le bénéficiaire ne perçoit aucun autre revenu sur une année, il convient tout de même d'établir une déclaration qui donnera lieu à une attestation de non-imposition. Les années suivantes, l'allocataire devra prendre soin de mentionner sur ses déclarations tout nouveau revenu afin que celui-ci soit pris en compte dans le calcul de sa nouvelle AAH.

○ **PCH : prestation de compensation du handicap**

Depuis le 1er janvier 2006, la prestation de compensation du handicap remplace l'allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP). Elle a pour but de financer les dépenses et besoins engendrés par la perte d'autonomie. Elle procure à la personne handicapée des aides humaines, matérielles ou animalières à domicile ou dans un établissement spécialisé. Ces besoins sont estimés par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).

Conditions d'attribution

Le versement de cette prestation peut être demandé par toute personne handicapée dont l'âge se situe entre 20 et 65 ans. Désormais, les enfants peuvent également bénéficier de cette prestation à condition qu'ils répondent aux critères d'attribution de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH).

Le taux d'incapacité du demandeur doit être supérieur ou égal à 80% et son handicap doit générer des difficultés graves pour au moins deux des activités suivantes :

- Mobilité : se déplacer chez lui mais aussi en extérieur
- Entretien personnel : se laver, se nourrir, s'habiller
- Communication : parler, entendre
- Faculté à se repérer : s'orienter dans l'espace, se situer dans le temps

Le critère concernant la résidence en France du demandeur est identique à celui qui est appliqué en cas de demande de versement de l'AAH vu précédemment, à savoir qu'il doit résider de façon stable et régulière sur le territoire français ou dans les départements d'outre-mer.

Aucune condition de revenu n'est fixée pour l'attribution de la PCH. La déclaration des revenus n'est utilisée que pour définir le taux de prise en charge de chacune des dépenses.

Montant de la prestation

Le montant attribué est calculé en fonction de la dépense à couvrir. Par exemple, en ce qui concerne les aides humaines : la PCH prend en charge 130% à 170% du salaire horaire brut de la personne engagée, pour l'aménagement du logement la PCH est de 10 000 € maximum, 5 000 € au maximum pour l'aménagement d'un véhicule et 3000 € maximum pour les aides animalières telles que les chiens d'aveugles. La PCH est versée par le conseil général de façon annuelle sur une période déterminée selon le type d'aide financée. Son montant ne peut cependant pas excéder un plafond de 200 € par mois soit 12 000 € sur 5 ans.

Tout comme l'AAH, la PCH est exonérée d'impôt sur le revenu depuis 2006.

○ **APA : allocation personnalisée d'autonomie**

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) a été mise en place par la loi du 20 juillet 2001. Elle est versée aux personnes âgées de plus de 60 ans et prend donc éventuellement le relai après le versement d'une AAH ou d'une PCH. Son objectif est de prendre en charge une partie des frais d'assistance à domicile ou d'hébergement en établissement spécialisé.

L'attribution de l'APA est décidée en fonction des ressources du demandeur mais aussi de son degré de dépendance. Une partie des frais engagés reste tout de même à la charge de l'allocataire. Selon son degré de dépendance, l'allocataire est classé dans l'un des 6 Groupes Iso-Ressources⁴ (GIR). Le GIR 1 correspond aux personnes les plus dépendantes.

Niveau de dépendance	APA mensuelle maximum
GIR 1	1 304,84 €
GIR 2	1 118,43 €
GIR 3	838,82 €
GIR 4	559,22 €
GIR 5 et 6	0 €

⁴ Cf. annexe 1 : Les groupes iso-ressources

La participation financière de l'allocataire est calculée en fonction de ses ressources. En effet, ce « ticket modérateur » reste à sa charge si ses ressources excèdent 67 % du montant de la majoration pour tierce personne (MTP) soit 734,66 €.

La formule de calcul est la suivante :

$$P = A \times [(R - (S \times 0,67) \times 0,9) / (S \times 2)]$$

A : montant de l'aide proposée

R : revenu mensuel du bénéficiaire

S : montant de la majoration pour tierce personne (1 096,50 € pour 2013)

Exemple

Monsieur X est handicapé. Son niveau de dépendance actuel relève du GIR 4.

Le montant de l'APA octroyée par le conseil général est de 450 €.

La participation forfaitaire de Monsieur X sera donc de :

$$P = 450 \times [(800 - (1\,096,50 \times 0,67) \times 0,9) / (1\,069,50 \times 2)] = 12,37 \text{ €}$$

Si l'allocataire se trouve en établissement médicalisé, le montant de sa participation financière sera évalué en fonction de ses revenus par rapport à la majoration pour tierce personne et des tarifs pratiqués par l'établissement concerné.

Revenus	Participation de l'allocataire
< 2,21 fois la MTP	Tarif dépendance de l'établissement pour les GIR 5 et 6
Compris entre 2,21 et 3,40 fois la MTP	Tarif dépendance de l'établissement pour les GIR 5 et 6 + fraction du tarif applicable au GIR du demandeur
> 3,40 fois la MTP	Tarif dépendance de l'établissement pour les GIR 5 et 6 + 80 % du tarif applicable au GIR du demandeur

L'allocation peut être versée soit au bénéficiaire lui-même soit directement à l'aide à domicile ou à l'établissement auquel le bénéficiaire fait appel.

Sur le plan fiscal, l'APA est exonérée d'impôt sur le revenu mais également de tous prélèvements sociaux.

B. Avantages en termes d'impôt sur le revenu et de droits de mutation à titre gratuit

o **Demi-part supplémentaire et abattement spécial sur les revenus**

En fonction du nombre de personnes qui compose le foyer fiscal, un nombre de parts est déterminé.

Nombre d'enfant à charge exclusive	Situation de famille	
	Marié ou pacsé (imposition commune) Veuf avec enfant à charge*	Célibataire, divorcé Veuf sans enfant à charge
0	2	1
1	2,5	1,5
2	3	2
3	4	3
4	5	4

* Les contribuables veufs avec enfants à charge sont assimilés à des contribuables mariés.

Le ratio revenu net imposable / nombre de parts permet de déterminer la tranche marginale puis le montant de l'imposition de ce même foyer en fonction du barème suivant :

Revenu par part	Taux de la tranche
Jusqu'à 5 963 €	0 %
De 5 964 à 11 896 €	5,5 %
De 11 897 à 26 420 €	14 %
De 26 421 à 70 830 €	30 %
De 70 831 à 150 000 €	41 %
Supérieurs à 150 000 €	45 %

Barème 2013 applicable aux revenus perçus en 2012

Une demi-part supplémentaire peut être attribuée si le demandeur est titulaire d'une carte d'invalidité pour au moins 80%. Dans le cas d'un couple marié, si chaque conjoint remplit cette condition, une demi-part supplémentaire est attribuée à chacun d'eux.

De plus, le foyer fiscal de l'individu handicapé bénéficie d'un abattement s'imputant sur le revenu global⁵. Cet abattement est de :

- 2 312 € si le revenu global est inférieur à 14 510€
- 1 156 € si le revenu global est compris entre 14 510 et 23 390 €

⁵ Revenu global obtenu après déduction des déficits antérieurs et ne tenant pas compte des éventuelles plus-values soumises au barème progressif de l'IR ni des revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire.

Cet avantage est appliqué dès l'année d'imposition au cours de laquelle la demande de carte d'invalidité a été faite. Si l'abattement est mis en place plus tard, une régulation sera effectuée sur les années antérieures en remontant jusqu'à la date d'obtention de la carte.

Exemple

Mr et Mme mariés avec un enfant. Mr est handicapé. Revenu global du foyer = 20 000 €

	Sans avantages	Avec ½ part suppl. et abattement spécial
Nombre de parts fiscales	2,5	3
Revenu global (1)	20 000 €	20 000 €
Abattement (2)	0 €	1 156 €
Revenu imposable = (1)-(2)	20 000 €	18 844 €
TMI	5,5%	5,5%
Impôt sur le revenu	280 €	52,51 €

○ **Abattement spécial sur les droits de mutation à titre gratuit**

Depuis la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 en date du 17 août 2012, le montant de l'abattement en ligne directe concernant les droits de mutation à titre gratuit a été abaissé de 159 325 € à 100 000 €.

Cependant, le donataire (ou l'héritier) handicapé bénéficie d'un abattement spécial de 159 325 € pour 2013 quel que soit le lien de parenté qui le lie au donateur (ou au défunt). Cet abattement vient en sus de l'abattement personnel classique auquel il a droit (voir tableau ci-après) mais ce cumul ne s'applique pas en présence de l'abattement par défaut de 1 594 € dont il bénéficie si aucun lien de parenté ne le lie au donateur ou au défunt.

Lien	Abattement sur les droits de donation	Abattement sur les droits de succession
Epoux ou partenaire de PACS	80 724 €	Pas de taxation
Ascendants – Descendants	100 000 €	100 000 €
Grands-parents – Petits-enfants	31 865 €	1 594 €
Frères – Sœurs	15 932 €	15 932 €
Arrières GP – Arrières PE	5 310 €	1 594 €
Oncles/Tantes – Neveux/Nièces	7 967 €	7 697 €

Abattements applicables aux donations et successions en 2013

⁶ Cf. annexe 2 : Historique des abattements sur les droits de donation
Et annexe 3 : Historique des abattements sur les droits de succession

Par exemple, un enfant handicapé aura droit à un abattement de 259 325 € (100 000 € pour donation en ligne directe + 159 325 € d'abattement spécial) en cas de donation faite par l'un de ses parents. Si son oncle décède et qu'il est héritier, le neveu handicapé bénéficiera d'un abattement de 167 292 € (7 967 € + 159 325 €) sur l'assiette de calcul des droits de succession à acquitter.

Aucun pourcentage d'invalidité n'est exigé pour prétendre à cet abattement, le demandeur doit simplement justifier de son impossibilité d'exercer une quelconque activité professionnelle de façon normale ou de suivre une formation professionnelle dans des conditions normales s'il est mineur.

C. Avantages en termes d'Impôt de Solidarité sur la Fortune

L'article 885 K du CGI⁷ stipule que « la valeur de capitalisation des rentes ou indemnités perçues en réparation de dommages corporels liés à un accident ou à une maladie est exclue du patrimoine des personnes bénéficiaires [...] ».

Cette exonération s'applique également en cas de versement d'une indemnité au conjoint survivant ou partenaire de PACS après le décès de la victime de l'accident. En effet, ils sont dispensés de déclarer cette somme à l'ISF même s'ils n'ont pas directement subi le préjudice physique. On estime que cette indemnité vient en réparation du préjudice moral ou économique subi par les proches de la victime.

L'exonération d'ISF s'applique aussi sur les sommes perçus par la victime de l'accident avant son décès et transmises ensuite par succession au conjoint survivant. Ce dernier devra alors inscrire sur la déclaration le montant des arrérages actualisés perçus au titre de la réversion. Cependant, si ces rentes sont transmises au concubin, à des ascendants ou à des descendants, celles-ci feront partie intégrante de leur actif taxable à l'ISF.

Les sommes concernées par cette exonération sont donc :

- les rentes et indemnités venant en réparation de dommage corporel ou d'une maladie
- les rentes et indemnités perçues en réparation d'un préjudice moral ou économique du fait d'un dommage corporel subi par un proche

Toutefois, les sommes perçues à l'issue du dénouement d'un contrat d'assurance-vie ne rentrent pas dans le champ d'application de cette disposition et doivent, de ce fait, être portées à l'actif de l'ISF du bénéficiaire. Cette exclusion repose sur le caractère forfaitaire que revêt ce capital. En effet, les indemnités forfaitaires, c'est-à-dire indépendantes du préjudice subi, sont exclues du champ d'application de l'exonération.

⁷ Code Général des Impôts

Dans le cas du versement d'une rente, le rentier peut porter au passif de son ISF le montant actualisé des sommes perçues. Si l'indemnisation du préjudice se fait via le versement d'un capital, les biens acquis avec cette somme ou les fonds déposés en compte doivent être déclarés à l'ISF comme l'impose le droit commun. En parallèle, le contribuable doit inscrire au passif le montant actualisé de l'indemnité perçue.

L'actualisation des rentes et capitaux perçus se fait selon un coefficient d'érosion monétaire publié chaque année par l'administration fiscale.

1 € de l'année	Vaut en 2013	1 € de l'année	Vaut en 2013
2013	1	2003	1,178
2012	1,018	2002	1,200
2011	1,036	2001	1,221
2010	1,057	2000	1,240
2009	1,073	1999	1,260
2008	1,073	1998	1,266
2007	1,103	1997	1,274
2006	1,120	1996	1,287
2005	1,138	1995	1,312
2004	1,159	1994	1,334

Source : http://www.lexisnexis.fr/services_gratuits/indices_taux/coeff_erosion_monetaire.html

Exemple

Monsieur X a perçu en 2005 un capital de 150 000 € suite à un accident de la route dont il a été victime.

Sur sa déclaration ISF de 2013, il pourra porter au passif la somme de :
 $150\,000 \times 1,138 = 170\,700 \text{ €}$.

Depuis 2005, Monsieur X perçoit une rente mensuelle de 1 000 € suite à un accident de la route dont il a été victime. Au 1^{er} janvier 2013, il aura déjà perçu cette rente pendant 96 mois. Pour des raisons de simplification des calculs, nous supposons que cette rente ne fait pas l'objet d'une revalorisation annuelle.

Sur sa déclaration ISF de 2013, il pourra porter au passif la somme de :
 $1\,000 \times 96 \times 1,138 = 109\,248 \text{ €}$

II. Transmission et handicap : objectif protection

L'héritier handicapé dispose des mêmes droits successoraux que les autres héritiers de même rang. Cependant, sa situation particulière peut nécessiter des adaptations, c'est pourquoi les parents se doivent d'anticiper les éventuels événements auxquels sera confronté cet enfant et de lui assurer des revenus en cas de besoin. Ces dispositions doivent néanmoins être prises sans léser les frères et sœurs et tout en limitant la facture fiscale. Son entourage peut alors recourir à des donations (A), à la souscription de contrats d'assurance-vie (B) et à la mise en place de mesures de protection (C).

A. Réalisation de donations

Afin d'aider un enfant handicapé, les parents peuvent choisir de lui transmettre par anticipation une partie de leur patrimoine en ayant recours à un acte de donation. Compte tenu de la situation de cet enfant, cette donation peut avoir pour finalité de l'avantager par rapport à ses frères et sœurs afin de le protéger ou de l'aider à subvenir à ses besoins. Mais l'octroi de cet avantage n'est pas sans conséquences pour les autres enfants de la famille, c'est pourquoi plusieurs solutions sont envisageables.

o Donation partage inégale avec pacte successoral

Une donation partage, faisant intervenir au moins deux donataires et fixant la valeur du bien au jour de la donation, ne se veut pas obligatoirement égalitaire mais doit seulement respecter la réserve héréditaire de chacun.

La réserve héréditaire est la part de biens et droits qui revient à certains héritiers dits « héritiers réservataires », cette part ne pouvant être généralement ni donnée ni léguée. Ces héritiers sont les enfants du défunt et, dans certains cas, le conjoint survivant.

En parallèle, la quotité disponible est la part de son patrimoine dont le défunt peut disposer librement, elle peut être donnée ou léguée à la personne de son choix. La quotité disponible correspond donc à la masse successorale diminuée de la réserve de chaque héritier, laquelle varie selon le nombre d'enfants.

Le défunt laisse	Réserve globale	Quotité disponible ordinaire
1 enfant	1/2 en pleine propriété	1/2 en pleine propriété
2 enfants	2/3 en pleine propriété	1/3 en pleine propriété
3 enfants et plus	3/4 en pleine propriété	1/4 en pleine propriété
Le conjoint (pas d'enfant)	1/4 en pleine propriété	3/4 en pleine propriété
D'autres héritiers	0	Tout en pleine propriété

En prenant en compte la situation particulière de l'enfant handicapé, il paraît légitime que ses parents prennent l'initiative de l'aider à assumer ses dépenses de santé et autres besoins de la vie courante. Afin de l'accompagner dans le recouvrement de frais importants, ils

peuvent être amenés à lui consentir une donation dépassant la quotité disponible ce qui porterait alors atteinte à la réserve héréditaire des éventuels frères et sœurs.

De plus, la donation partage peut prévoir que les enfants valides devront entretenir l'enfant handicapé au moyen d'une rente viagère versée à ce dernier.

Dans cette situation, la loi prévoit, depuis le 1^{er} janvier 2007, que les autres héritiers réservataires (frères et sœurs de l'enfant handicapé) puissent renoncer par anticipation, c'est-à-dire avant l'ouverture de la succession, à intenter toute action en réduction contre une libéralité réalisée au profit d'un donataire désigné et qui porterait atteinte à leur part réservataire. En obtenant cet accord de la part des autres enfants, la finalité est d'assurer la pérennité des droits transmis à l'enfant handicapé tout en évitant les tensions au sein du groupe familial.

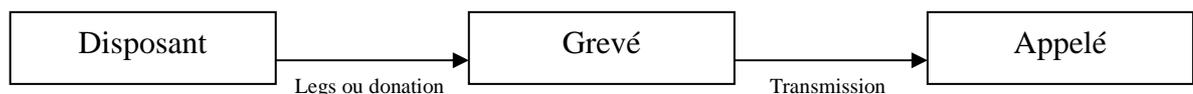
○ **Libéralité graduelle ou résiduelle, droit de retour**

On parle de « liberté graduelle » lorsqu'une libéralité est consentie avec charge de transmettre à une tierce personne. Trois acteurs interviennent donc dans ce mécanisme :

- Le disposant : il est assimilé au donateur dans le cadre d'une donation classique. C'est lui qui choisit de transmettre tel ou tel bien.
- Le grevé : il est le premier bénéficiaire de la libéralité et a la charge de conserver le bien en nature puis de le transmettre lors de son propre décès.
- L'appelé : il s'agit du second bénéficiaire de la transmission. Il recevra le bien ou droit faisant l'objet de la libéralité au décès du grevé.

Il convient de préciser que ces trois intervenants à l'opération ne font pas nécessairement partie du même groupe familial.

Le schéma de la libéralité est donc le suivant :



Les biens ou droits transmis doivent être clairement identifiables et perdurer en nature au moment du décès du grevé. Cependant, le grevé peut transmettre par anticipation la jouissance du bien à l'appelé s'il n'en a plus l'utilité. En revanche, si l'appelé décède avant le grevé, l'opération est sans conséquence, le bien reste dans le patrimoine du grevé et sera transmis de plein droit à ses héritiers.

En présence d'un enfant handicapé, les parents peuvent opter pour ce type de libéralité afin de lui transmettre tel ou tel bien. Ils peuvent également vouloir réaliser une opération d'un montant supérieur à la quotité disponible. Dans ce cas la libéralité graduelle empiètera sur la part réservataire des autres enfants, c'est pourquoi il sera nécessaire d'obtenir l'accord de ces derniers. Ainsi, l'enfant handicapé profite du bien ou des droits toute sa vie durant et à son décès, ses frères et sœurs se verront transmettre le bien.

En termes de fiscalité, le grevé est redevable des droits de mutation à titre gratuit lors de la première transmission avec application des abattements et de la fiscalité correspondant aux liens qui l'unissent au disposant.

Lors du décès du grevé, des droits de mutation seront également dus par l'appelé. Les biens alors reçus seront réévalués à la date du décès du grevé avec constatation d'une éventuelle plus ou moins value. Le montant des droits sera déterminé selon le lien unissant le disposant et l'appelé sachant que les droits acquittés par le grevé lors de la première transmission viendront en déduction de la seconde facture fiscale.

Exemple

Monsieur X à 2 enfants. Paul, 25 ans, handicapé et Jean, 28 ans.

Monsieur X décide de consentir une libéralité graduelle portant sur un appartement de 300 000 € dans laquelle Paul sera le grevé et Jean, l'appelé.

1^{ère} transmission de Mr à Paul		2^{nde} transmission au décès de Paul	
Valeur du bien	300 000 €	Valeur du bien	250 000 €
Abattement ligne directe	100 000 €	Abattement ligne directe	100 000 €
Abattement spécial	159 325 €	Assiette de taxation	150 000 €
Assiette de taxation	40 675 €	Droits théoriques	28 194 €
		Droits déductibles	6 329 €
Droits dus	6 329 €	Droits dus	21 865 €

La libéralité résiduelle est similaire à la libéralité graduelle. La différence réside dans le fait que dans la cadre d'une libéralité résiduelle, le grevé a une obligation de transmettre le bien mais en aucun cas de le conserver. Il peut par exemple le vendre. Or, dans l'hypothèse où le grevé l'aurait aliéné, l'appelé ne pourrait en aucun cas prétendre au prix de vente ni exercer ses droits sur biens acquis en emploi des sommes ainsi perçues sauf s'il s'agit de valeurs mobilières. En d'autres termes, cette opération n'est efficace que si le grevé n'a pas entièrement consommé le ou les biens transmis et qu'il demeure un reliquat à transmettre à son décès.

Ces différentes libéralités ont donc pour but d'assurer un niveau de vie à l'enfant handicapé sans porter atteinte aux droits des autres enfants. En effet, ceux-ci pourront recevoir les biens et droits concernés dans un second temps, tout en pouvant déduire les droits déjà acquittés lors de la première transmission.

Par ailleurs, si les parents craignent un décès de leur enfant handicapé avant leur propre décès, ils peuvent prévoir dans l'acte de donation une clause de retour. Cela permettra le retour du bien donné à cet enfant dans le patrimoine du donateur en cas de prédécès de ce donataire.

○ **La création d'une société civile et démembrement de propriété**

Le démembrement de propriété est l'action par laquelle la pleine propriété est scindée en deux droits distincts : l'usufruit et la nue-propriété. La valeur fiscale de chaque droit est déterminée par le barème de l'article 669 du CGI prenant pour base l'âge de l'usufruitier.

Âge de l'usufruitier	Valeur fiscale de l'usufruit	Valeur fiscale de la nue-propriété
Moins de 21 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %

Chaque titulaire dispose de droits différents. L'usufruitier a droit de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits, le nu-propriétaire peut quant à lui disposer du bien.

L'intérêt de procéder à une opération de démembrement demeure dans la diminution de la fiscalité applicable lors de la succession. En effet, lorsqu'un bien est démembre, le ou les nus-propriétaires retrouvent la pleine propriété du bien au moment du décès de l'usufruitier sans aucune taxation.

Dans notre problématique, le démembrement semble être une solution incontournable. Le démembrement de propriété permettrait alors aux parents de donner la nue-propriété aux enfants valides et l'usufruit à l'enfant handicapé. De cette manière, il percevrait des revenus complémentaires lui permettant de subvenir à ses besoins et, à son décès, ses frères et sœurs recouvreraient la pleine propriété. Mais cette solution soulève tout de même la question de la gestion des biens. Que se passerait-il si l'enfant handicapé était incapable de gérer le bien ? La réponse à cette question peut se trouver dans la création d'une société civile à laquelle les parents viendraient apporter les biens à transmettre. Chaque enfant ferait un apport minime (1€ par exemple) afin de détenir une part du capital social en pleine propriété. Les parents nommeront alors gérants les enfants valides. Puis les parents procéderont au démembrement des parts sociales en attribuant l'usufruit à l'enfant handicapé et la nue-propriété aux autres. L'enfant handicapé percevra alors les revenus des biens détenus par la société, biens gérés par ses frères et sœurs qui seront pleins propriétaires des parts sociales au décès de l'usufruitier.

Les parents pourraient tout aussi bien réaliser une donation partage égalitaire ou non en attribuant une fraction des parts en pleine propriété à chacun de leurs enfants et prévoir que la donation faite à leur enfant handicapé sera graduelle ou résiduelle en désignant ses frères et sœurs comme seconds bénéficiaires. Cette donation partage peut être égalitaire ou non selon le but recherché par les parents : avantager ou non l'enfant handicapé par rapport à ses frères et sœurs.

B. Recours à l'assurance-vie

L'assurance-vie reste l'un des meilleurs supports à utiliser dans le cadre de la préparation de la transmission d'un patrimoine et dans l'objectif de protéger ses proches. Cela est d'autant plus vrai dans le cas où l'un des membres de la famille est une personne handicapée. L'assurance-vie permet de mettre en place des dispositions en vue de protéger davantage cet enfant.

○ Contrat rente-survie

Jusqu'en 2004, un contrat « rente survie » était un contrat d'assurance qui ne pouvait être souscrit que par un parent au profit de son enfant handicapé. Depuis la loi du 11 février 2005 à destination des personnes handicapées, la souscription est également possible au profit de tout parent en ligne directe ou collatérale jusqu'au 3^{ème} degré, que celui-ci soit ou non à charge mais aussi au profit de toute personne atteinte d'infirmité vivant sous le toit du souscripteur sans qu'il soit nécessaire d'établir entre eux un quelconque lien de parenté.

Lors de l'ouverture du contrat, le souscripteur opte pour une sortie soit en capital, soit sous forme de rente. Ce versement s'opèrera au décès de l'assuré (souvent le parent souscripteur) pendant la durée de vie du contrat ou en cas de survie du bénéficiaire à l'issue du contrat.

La rente perçue par le bénéficiaire handicapé est soumise à l'impôt sur le revenu au titre des rentes viagères à titre onéreux. La fraction de la rente imposable est déterminée en fonction de l'âge du bénéficiaire lors de son entrée en jouissance de la rente :

Age d'entrée en jouissance	Fraction imposable
Avant 50 ans	70%
Entre 50 et 59 ans	50%
Entre 60 et 69 ans	40%
A 70 ans ou plus	30%

Comme pour toute assurance-vie, les capitaux décès perçus par le bénéficiaire seront soumis à la fiscalité de l'assurance-vie c'est-à-dire aux articles 757 B et 990 I du code général des impôts⁸.

⁸ Cf. annexe 4 : Fiscalité de l'assurance-vie

Si toutefois, le parent souscripteur prévoit une clause bénéficiaire démembrée – c'est-à-dire comportant un nu-propiétaire et un usufruitier des capitaux décès – l'abattement correspondant sera alors réparti entre les bénéficiaires désignés selon le barème établi par l'article 669 du CGI.

Les primes versées sur ce contrat octroient une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 25% des versements annuels. Cette réduction ne peut excéder 1 525 € pour une personne seule, 3 050 € pour un couple. En revanche, elle est majorée de 300 € par enfant à charge ou 115 € par enfant en garde alternée. Cette réduction est dite « globale » et s'applique sur l'ensemble des contrats « rente-survie » et « épargne handicap » souscrits par les membres du foyer fiscal concerné. De plus, il convient de préciser qu'aucun report de plafond n'est possible d'une année sur l'autre. Tout avantage fiscal non utilisé en année N n'est pas cumulable avec celui accordé pour N+1.

De plus, en cas de prédécès de la personne handicapée, la garantie du contrat peut être transférée sur un autre bénéficiaire à condition qu'il soit aussi considéré comme handicapé. Si ce n'est pas le cas, le bénéfice du contrat peut tout de même être transféré, mais il perdra les avantages fiscaux liés à son caractère de « contrat rente-survie ».

Ce type de contrat permet donc aux parents de transmettre un capital ou d'assurer le versement d'une rente à leur enfant handicapé après leur disparition afin de lui garantir un niveau de vie et de lui permettre de faire face à certaines lourdes dépenses de santé auxquelles il pourra être confronté.

- *Contrat épargne handicap*

Le contrat « épargne handicap » est un contrat d'assurance-vie ayant une durée de vie effective de 6 ans minimum et garantissant à l'échéance le versement d'un capital ou d'une rente viagère à l'assuré atteint, au moment de l'ouverture du contrat, d'un handicap l'empêchant d'exercer normalement une activité professionnelle.

Ce type de contrat peut être souscrit par la personne handicapée elle-même ou à son profit par des membres de sa famille même si elle est majeure.

Fiscalement, les primes versées sur un contrat « épargne handicap » ouvrent droit au même avantage que celles versées dans le cadre d'un contrat « rente survie », à savoir une réduction d'impôt de 25% du total versé chaque année. Les produits issus de ces contrats ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux lors de leur inscription en compte mais y sont assujettis au moment d'un rachat partiel ou lors du dénouement du contrat.

La souscription d'un contrat « épargne handicap » tout comme celle d'un contrat « rente-survie » est prohibée si elle est effectuée sur la tête d'un mineur de moins de 12 ans, d'un majeur sous tutelle ou d'un malade mental puisque ceux-ci sont réputés incapables de contracter.

De plus, les contrats « épargne handicap » et « rente survie » bénéficient du remboursement des primes en cas de prédécès du bénéficiaire handicapé prévu par l'Art L.132-3 du code des assurances. Grâce à ce mécanisme, en cas de décès de la personne handicapée au bénéfice de laquelle a été souscrit ledit contrat, les primes effectivement versées par le souscripteur lui seront restituées.

En d'autres termes, le contrat « épargne handicap » assure une protection supplémentaire à l'individu handicapé.

C. Protection de l'héritier handicapé

○ Mandat à effet posthume

Les articles 812 à 812-7 du code civil exposent que chaque individu peut de son vivant désigner un ou plusieurs mandataires (personne physique ou morale de confiance) qui auront pour mission, après décès du mandant, d'administrer tout ou partie de son patrimoine pour le compte et dans l'intérêt du ou des héritiers désignés.

Cependant, le recours au mandat demeure très encadré car il prive l'héritier désigné de la possession des biens concernés. C'est pourquoi plusieurs conditions ont été mises à place quant à la conclusion de ce type de mandat :

- être signé devant deux notaires
- justifier d'un intérêt sérieux et légitime pour les héritiers
- être accepté devant notaire par le mandataire et ce, avant le décès du mandant afin que celui-ci conserve sa faculté de révocation du mandat.

La mission du mandataire débute au jour du décès du mandant. La durée prévue est généralement de 2 ans mais peut être portée à 5 ans en présence d'héritiers mineurs ou incapables. Ces durées sont prorogables par le juge. L'extinction du mandat peut provenir de la survenance de son terme, de la renonciation du mandataire, d'une décision du juge, de l'aliénation des biens mis sous mandat, du décès même du mandataire, de la déclaration de l'incapacité juridique du mandataire (d'où l'intérêt de prévoir un mandataire de second rang), ou encore lors du décès des héritiers ainsi protégés.

Le mandataire peut être rémunéré si une clause du contrat le prévoit expressément, cette rémunération s'effectuant à partir des revenus dégagés par la gestion des biens ou en cas d'insuffisance par le versement d'un capital (dette de la succession envers le mandataire mais qui ne peut excéder la quotité disponible ordinaire). La loi de finances rectificative pour 2007 stipule néanmoins que cette rémunération doit être au maximum de 0,5% de la valeur des biens gérés dans la limite de 10 000 €.

Dès l'acceptation de la succession par l'un des héritiers, le mandataire peut réaliser tous les actes conservatoires et d'administration sur les biens dont il a la gestion. Il doit cependant

rendre compte des actes accomplis chaque année aux héritiers. En revanche, les héritiers conservent le pouvoir de disposer des biens (les vendre ou les léguer) pendant toute la durée du mandat.

Cela peut donc être un moyen de prévoir la gestion des biens de l'enfant handicapé et de la confier à une personne de confiance qui peut être un membre de la famille par exemple.

- **Mandat de protection future**

Il s'agit d'un acte écrit par lequel le mandant désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales de confiance qui seront chargées de le représenter pour les actes de la vie courante ou de gérer son patrimoine. Ce type de mandat peut être conclu pour soi-même mais également pour autrui (enfant mineur ou majeur à charge) dans un but de protection pour l'avenir.

En effet, en présence d'un enfant handicapé dans la famille, les parents peuvent prévoir un mandat de protection future afin de désigner une personne qui, en cas d'incapacité de ces derniers, aidera l'enfant handicapé.

A la différence du mandat à effet posthume, ce contrat a pour but, en plus de la gestion du patrimoine du représenté, de mettre en place une protection et une assistance de l'individu au quotidien. Le mandataire agira alors en nom et place du représenté et dans son intérêt.

Si le mandat est conclu sous seing privé, le mandataire aura la faculté de réaliser tous les actes patrimoniaux d'administration qu'un tuteur pourrait accomplir seul. En revanche, en ce qui concerne les actes de dispositions (vente, don, legs), le mandataire devra obligatoirement obtenir l'accord du juge des tutelles. Sa gestion des biens sera également contrôlée par une personne désignée au mandat par le mandant.

Si le mandat prend la forme d'un acte authentique, le mandataire pourra accomplir seul tout acte, qu'il soit conservatoire, d'administration ou de disposition. Par contre, il aura l'obligation de rendre compte au notaire des opérations qu'il sera amené à réaliser.

La mission du mandataire est d'une durée indéfinie mais s'achève en cas de rétablissement de la capacité de la personne protégée, du décès du représenté, du décès du mandataire lui-même ou à la date du placement sous régime de protection du représenté ou même du mandataire. Le juge des tutelles peut également choisir de mettre fin au mandat.

III. Optimisation du patrimoine de la personne handicapée

Situation

Notre client, Monsieur X, est âgé de 26 ans et est célibataire. En 2011, il a été victime d'un grave accident de la route ayant causé son état tétraplégique actuel (paralysie des quatre membres). En réparation de ce préjudice, il vient de percevoir un capital de 1 200 000 € venant un complément d'un capital déjà perçu auparavant. Il est également indemnisé périodiquement par le versement d'une rente viagère à hauteur de 8 600 € chaque mois.

Avec les sommes perçues antérieurement, il a déjà souscrit deux contrats d'assurance-vie pour une valeur totale de 700 000 €. Il a également pu faire l'acquisition de sa résidence principale estimée à 450 000 €.

Suite à ce handicap, il perçoit un Allocation Adulte Handicapé (AAH présenté dans la partie I) d'environ 9 300 € par an. Comme expliqué précédemment, cette allocation est calculée en fonction des revenus du bénéficiaire. Afin que Monsieur X continue de percevoir cette allocation à taux plein, nous devons veiller à ne pas réaliser d'investissement ou de placement qui serait susceptible de générer des revenus fiscalisés. Toute l'optimisation de son patrimoine repose donc sur un objectif de conservation des avantages acquis.

Objectifs

Monsieur X n'a nullement besoin de se constituer de revenus complémentaires actuellement, ni pour sa retraite puisque la rente mensuelle de 8 600 € lui est due à vie.

Ses objectifs sont donc de :

- valoriser le capital qu'il vient de percevoir tout en conservant une partie d'épargne de précaution au cas où il devrait supporter de lourdes dépenses de santé
- diversifier son patrimoine en ayant notamment recours à des investissements dans l'immobilier.

Nous allons maintenant développer les solutions que nous pourrions proposer à ce client compte tenu de sa situation et des objectifs dont il nous a fait part.

Préconisations

A. Recours à des placements « liquides » générant des revenus non fiscalisés

Actuellement, le capital recueilli par notre client est investi essentiellement sur des placements de trésorerie de type « compte sur livret », dépôt à terme... Ces placements ont pour inconvénients d'être faiblement rémunérés (1 % brut pour le CSL) et de voir leurs intérêts taxés. C'est pourquoi il convient de réaliser un arbitrage des sommes disponibles.

Monsieur X nous a exprimé son souhait de conserver une partie d'épargne liquide (environ 120 000 €) afin de couvrir ses besoins courants dans le cas où les revenus perçus ne

suffiraient pas à couvrir ses dépenses. De plus, afin qu'il continue de percevoir son AAH à taux plein, il convient de lui proposer des solutions qui ne créeront pas de revenus supplémentaires fiscalisés.

Comme précisé précédemment, les placements de trésorerie à court terme offrent une faible rémunération mais génèrent surtout des intérêts fiscalisés. Nous pouvons donc préconiser à ce client de se tourner vers les placements dit « règlementés » qui présentent le double avantage d'une rémunération plus élevée que les placements de type CSL et des intérêts souvent non fiscalisés ou soumis seulement aux prélèvements sociaux (15,5%).

Nous pouvons donc conseiller à Monsieur X de procéder à la clôture de ses livrets et comptes fiscalisés et de s'orienter vers les placements suivants :

Placement	Taux*	Conditions d'éligibilité	Plancher/Plafond	IR	Prélèvements sociaux
Livret A	1,25 %	Aucune	0 € / 22 950 €	-	-
LDD	1,25 %	Etablir une déclaration de revenus	10 € / 12 000 €	-	-
LEP	1,75 %	IR < 769 €	0 € / 7 700 €	-	-
CEL	0,75 %	-	300 € / 15 300 €	-	15,5 %
PEL	2,50 %	-	225 € / 61 200 €	-	15,5 %

* taux en vigueur au 1^{er} août 2013.

Nous pouvons proposer à Monsieur X :

- le LDD car il établit bien chaque année une déclaration de ses revenus auprès du fisc (même s'il est non imposable),
- le LEP car malgré les revenus perçus, il demeure non imposable au titre de l'impôt sur le revenu,
- le PEL car il dispose d'un plan ouvert en 2012. Or pour tout plan de moins de 12 ans, les intérêts échappent à l'imposition sur le revenu mais restent néanmoins soumis aux prélèvements sociaux.

Conformément à la volonté émise par notre client, l'ensemble de ces supports, alimentés jusqu'à leurs plafonds respectifs, lui permettront de conserver 119 150 € d'épargne disponible : Livret A de 22 950 € + LDD de 12 000 € + LEP de 7 700 € + CEL de 15 300 € + PEL de 61 200 €

Ainsi, les revenus issus de ses différents placements n'étant aucunement soumis à l'impôt sur le revenu, ils ne viendront pas impacter le montant de l'AAH perçue.

B. Investissement dans l'immobilier

En fonction de ses objectifs mais également dans un souci de diversification, nous pouvons conseiller à notre client de réaliser un investissement dans l'immobilier en direct via le régime du loueur en meublé non professionnel et indirectement via les sociétés civiles de placement immobilier.

○ *La location meublée non professionnelle*

La location meublée consiste à louer des locaux (chambre ou appartement) meublés directement habitables par le locataire. Le bien doit être loué entièrement meublé de façon à ce que le locataire n'ait que ses effets personnels à apporter.

Contrairement aux loyers tirés de la location nue, les revenus de la location meublée ne sont pas des revenus fonciers mais des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) en raison du caractère commercial que revêt ce type de location.

Le loueur en meublé offre le choix entre deux régimes d'imposition :

Le régime réel : il permet d'amortir l'immeuble mais aussi le mobilier. L'amortissement ainsi calculé constitue une charge déductible qui viendra réduire le montant des loyers imposables. Toutefois, l'amortissement imputable fiscalement ne peut en aucun cas excéder le montant des loyers diminués des charges, les excédents éventuels sont indéfiniment reportables sur les revenus des années suivantes.

De plus, d'autres charges sont également déductibles, c'est le cas par exemple des frais d'acquisition ou des intérêts d'emprunt (si le bien a été acheté à crédit), qui peuvent générer un déficit sur cette catégorie de revenu, déficit qui sera ensuite reportable pendant 10 ans sur les revenus de même catégorie.

Les revenus générés pourront ainsi être gommés chaque année par l'amortissement et les charges afférents au bien loué, ce qui peut rendre l'opération fiscalement neutre sur de nombreuses années.

Le régime des micro-entreprises : les charges sont dans ce cas déduites de façon forfaitaire. En effet, le loueur bénéficie d'un abattement s'élevant à :

- 50 % si le chiffre d'affaires est inférieur à 32 600 € HT pour l'année 2013
- 71 % si le bien loué se situe dans un gîte rural ou dans une résidence de tourisme et que le chiffre d'affaires pour 2013 ne dépasse pas 81 500 € HT.

Ce régime ne permet pas d'amortir le bien ni de générer déficits. Ce choix doit donc être fait uniquement en cas de charges faibles. (Mécanisme similaire à celui du micro-foncier dans le cadre de la location nue).

La location meublée peut aussi générer une réduction d'impôt : c'est le régime dit « Censi-Bouvard ». Il enlève le bénéfice de l'amortissement au profit d'une réduction d'impôt de 11 % du montant investi (hors taxes et hors mobilier) à répartir sur 9 ans.

L'objectif de notre client n'est pas de réduire le montant de la facture fiscale puisqu'il n'est pas imposable, mais bien de créer des revenus non fiscalisés, c'est pourquoi nous l'aiguillerons plutôt vers investissement LMNP classique.

Exemple

Cette simulation est réalisée sur une durée de 20 ans à compter du 1^{er} octobre 2013

- Investissement de 636 920 € TTC se décomposant comme suit :
 - o 500 000 € HT pour l'immeuble
 - o 20 000 € HT de mobilier. Le mobilier est renouvelé tous les 10 ans soit 60 000 € HT au total (années 2013, 2023 et 2033)
 - o 101 920 € de TVA qui sera remboursée à l'investisseur. De ce fait, les loyers seront également soumis à TVA (7%), le client n'encaissera donc réellement que le montant des loyers hors taxes.
 - o 15 000 € de frais d'acquisition (environ 2,8% du prix d'acquisition)

- Date d'achèvement : 1^{er} janvier 2014

- Amortissement de l'immeuble (sur la base du prix hors taxes de l'immeuble) sur une durée de 30 ans et 10 ans pour le mobilier

- Loyers : 3,5 % du prix HT de l'immeuble (mobilier compris), à compter du 1^{er} janvier 2014 soit 18 200 € HT.
Charges fixes : 2 000 € par an (taxe foncière et aux frais de publipostage).

- Financement : il ne porte que sur le prix d'acquisition hors taxes car le mobilier n'est pas finançable par un prêt habitat
Notre client souhaite réaliser un apport personnel afin de diminuer le montant de l'échéance pour que l'opération soit la plus neutre possible en termes de trésorerie
 - o Emprunt amortissable à échéances constantes de 250 000 €, durée de 20 ans, taux 3,40 %, frais de dossier 600€. Mensualité: 1 437 €
 - o L'apport réalisé par notre client sera donc de 386 920 €.

- Epargne adossée : compte tenu de son handicap, notre client sera considéré comme « non assurable » pour son prêt. Il est donc prévu de nantir un contrat d'assurance-vie pour un montant correspondant au capital emprunté. Des frais de 0,50% seront prélevés sur le versement initial et nous estimons que le contrat sera revalorisé à hauteur de 2% chaque année (capital acquis au terme du crédit : 348 859 €).

Résultats au terme de l'étude (fin 2033) :

- Revenus perçus : 364 000 €
- Total des amortissements : 373 840 €
- Impact fiscal : 0 €

En d'autres termes, cet investissement aura permis à notre client de diversifier son patrimoine tout en générant sur 20 ans plus de 360 000 € de revenus totalement défiscalisés. En effet, chaque année, l'immeuble procure environ 18 000 € de loyers pour environ 25 000 € de charges déductibles (amortissements + intérêts d'emprunts). Puisque le bien génère un déficit chaque année, il n'y aura aucune fiscalité afférente à cet investissement.

De plus, si comme dans notre cas, le bien a fait l'objet d'une acquisition à crédit, le loueur peut percevoir des revenus d'autant plus élevés puisque, les intérêts étant déductibles, ils viendront diminuer le montant des revenus à déclarer voire les effacer entièrement.

Ainsi, l'investissement immobilier en loueur meublé non professionnel aura permis à notre client de ne pas augmenter le montant de ses revenus imposables et n'aura de ce fait aucun impact sur l'AAH.

○ *Les parts de SCPI*

La société civile de placement immobilier (SCPI) également appelée « pierre papier » est une structure ayant pour vocation exclusive l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif le plus souvent investi en immobilier d'entreprise mais pouvant tout aussi bien être constitué d'immobilier d'habitation. Il s'agit donc d'une alternative à la détention de biens immobiliers en direct.

La SCPI présente 3 principaux avantages :

- Une mutualisation des risques car la SCPI investit dans différents biens immobiliers. Cette diversification se fait tant sur le plan géographique que sur le plan des secteurs d'activité des locataires. Ainsi, la société est moins soumise aux fluctuations du marché.
- Un accès indirect au marché de l'immobilier avec un ticket d'entrée bien moins élevé que lors d'un achat immobilier classique
- Une gestion déléguée à la société ce qui décharge l'investisseur.

Le Crédit Agricole propose actuellement à ses clients des parts dans la SCPI Edissimo⁹. Cette société détient essentiellement de l'immobilier de bureau (82%), mais aussi des murs de commerce et d'hôtellerie (11%) et enfin des immeubles de logistiques (7%). La part est valorisée aujourd'hui à 225 € et permet à l'investisseur de prendre des participations dans des biens situés en grande majorité sur Paris et l'Ile de France (76%) mais également dans d'autres grandes métropoles régionales (24%). Le montant minimum pour une souscription initiale est de 5 625 € (soit 25 parts).

Les revenus distribués par la société seront alors soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et subiront les prélèvements sociaux. Se pose alors la

⁹ Cf. annexe 5 : La SCPI Edissimo

question de savoir comment nous pourrions proposer ce produit à notre client sans que celui-ci ne voit le montant de son AAH réduit ?

La solution demeure dans l'intégration de ce type de produit dans un contrat d'assurance-vie comme nous le détaillerons ci-après.

C. Ouverture d'un PEA et d'un contrat d'assurance-vie

Nous pouvons également proposer à notre client des produits s'inscrivant dans son objectif de valoriser un capital sans générer de fiscalité mais qui demande cette fois-ci une immobilisation des fonds sur une durée allant de 5 à 8 ans.

○ Le PEA

Le Plan d'Épargne en Actions est un instrument d'épargne financière qui présente l'avantage majeur d'être défiscalisé après l'écoulement d'une certaine durée. Le PEA, via l'ouverture d'un compte titres et d'un compte espèces adossé, permet d'accéder aux marchés boursiers français et européens. Le titulaire du plan peut réaliser jusqu'à 132 000 € de versement.

Les produits générés par les titres contenus dans le plan sont exonérés d'impôt à condition d'être réinvestis au sein même du PEA c'est-à-dire soit qu'ils restent sur le compte espèces soit qu'ils servent à l'acquisition de nouveaux titres. Dans le cas où le client souhaite retirer les produits, ceux-ci seront imposés au titre de l'IR après abattement de 40 %. De plus, il sera nécessaire de préciser au client que tout retrait avant 8 ans entraînera la clôture du plan et tout nouveau versement sera impossible si le retrait intervient après les 8 ans du plan.

En ce qui concerne les plus-values éventuellement réalisées lors de cession de titres, il n'y aura imposition que lors de la réalisation d'un rachat c'est-à-dire lors de la sortie partielle ou totale du plan. Le montant de l'impôt dû sera fonction de la durée d'existence du plan :

- PEA de moins de 2 ans : taux forfaitaire de 22,5%
- PEA de moins de 5 ans : taux forfaitaire de 19 %
- PEA de plus de 5 ans : exonération d'impôt sur les plus-values mais pas des prélèvements sociaux à hauteur de 15,5%.

Au-delà des avantages fiscaux accordés pendant la vie du plan, le PEA offre également la possibilité de pouvoir, après 8 ans, sortir en capital ou en rente. Si le titulaire opte pour le versement d'une rente, celle-ci sera défiscalisée.

Pour une personne handicapée bénéficiant de l'AAH et qui n'a pas besoin de revenus et de capital immédiatement, le PEA peut être une bonne solution afin de faire fructifier un capital de 132 000 € maximum et de bénéficier à terme d'une rente défiscalisée.

○ L'assurance-vie

Comme exposé précédemment, la personne handicapée bénéficie d'un régime de faveur concernant les contrats d'assurance-vie au sein desquels elle est l'assurée, on parle de contrat épargne handicap.

Au-delà des avantages qui présente l'assurance-vie en termes de transmission¹⁰, ce type de contrat est l'outil idéal afin de valoriser un capital tout en profitant d'un cadre fiscal avantageux, mais aussi dans une hypothèse de constitution de revenus complémentaires à terme, via la possibilité de mise en place de rachats partiels programmés.

La spécificité des contrats d'assurance-vie demeure dans le fait que lors de chaque rachat, seule la fraction du retrait représentative des intérêts est éventuellement taxée. La part représentant les intérêts est alors, au choix du contribuable, soumise soit à l'IRPP (imposition à la TMI) soit au prélèvement forfaitaire libératoire. Cette taxation est fonction de l'ancienneté du contrat :

- contrat de moins de 4 ans : 35 % ou impôt sur le revenu
- contrat de 4 à 8 ans : 15 % ou impôt sur le revenu
- contrat de plus de 8 ans : 7,5 % au-delà d'une franchise annuelle de 4 600 € pour une personne seule (9 200 € pour un couple).

Il convient d'ajouter à cela les prélèvements sociaux pour 15,5 %.

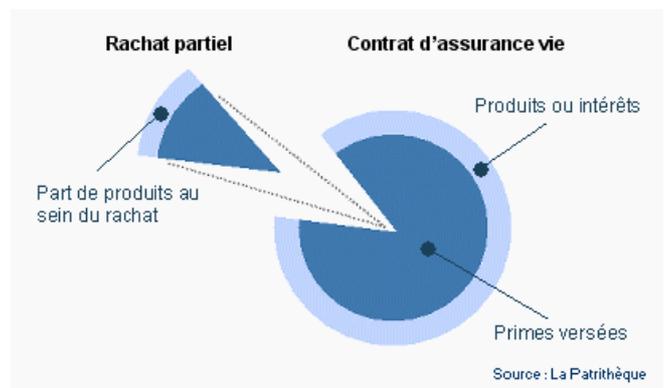
Dans le cadre de l'assurance-vie, les revenus se capitalisent au sein même du contrat et ne seront soumis à l'impôt sur le revenu uniquement en cas de rachat selon les règles fiscales de l'assurance-vie.

Notre client n'a pas besoin de revenus et encore moins de capital, il n'envisage donc pas d'effectuer de retraits sur son contrat. Ainsi, en l'absence de rachat, les revenus générés par les différents supports investis dans ce contrat ne viendront donc pas impacter le montant de l'AAH perçu par notre client.

Exemple

Il reste à Monsieur X 388 000 € à placer. Nous lui conseillons de procéder à la souscription d'un contrat d'assurance-vie éligible à l'épargne handicap

Versement initial brut le 1^{er} octobre 2013 : 388 000 €



¹⁰ Cf. annexe 5 : La fiscalité de l'assurance-vie en cas de décès

Frais sur versement initial (0,50%) : 1 940 €

Versement initial net : 386 060 €

Le client présente un profil prudent, nous l'orienterons donc vers une répartition 80 % sur le fonds en euros et 20 % en unités de compte (SCPI Edissimo par exemple)

Nous estimons que la revalorisation annuelle nette sera de 2,5 % pour le fonds en euros et 4,5 % pour la SCPI Edissimo.

Compte tenu du caractère non imposable de notre client, nous lui conseillerons, en cas de rachat, d'opter pour une imposition des intérêts à l'IR et non au PFL.

Notre client n'a pour le moment pas besoin que la somme placée soit disponible. Nous lui proposons donc de ne procéder au premier rachat qu'à l'issue du délai fiscal de 8 ans (le 31 décembre 2021 par exemple) afin de bénéficier de l'abattement de 4 200 € (en supposant que sa situation maritale demeure inchangée).

Le capital acquis au 31 décembre 2021 est alors de 478 282,70 € (les prélèvements sociaux ont été prélevés chaque année sur la part des intérêts produits par le fonds en euros).

On cherche donc le montant du rachat optimal qui génèrera exactement 4 200 € d'intérêt.

La formule de calcul de la part d'intérêt dans un rachat est la suivante :

$$P1 = \text{Montant du rachat partiel} - \frac{\text{Total des primes versées à la date du rachat}^* \times \text{Montant du rachat}}{\text{Valeur de rachat totale à la date du rachat}}$$

(*) En cas de mise en place de rachats partiels programmés, les rachats déjà effectués doivent être pris en compte. Le total des primes versées est donc égal au versement initial diminué des rachats déjà effectués (part en capital).

On veut donc : $4\,200 = \text{Rachat} - [(386\,060 \times \text{Rachat}) / 478\,282,70]$

Soit un rachat annuel d'un montant de 21 780 € la première année.

Part d'intérêts dans le rachat : 4 200 € Part de capital : 17 580 €

Prélèvements sociaux de 15,5 % = 651 € Soit un rachat net servi de 21 129 €

En procédant ainsi, aucun montant ne sera à reporter sur la déclaration d'impôt du client, l'opération de rachat n'aura alors aucun impact sur le montant de son AAH.

Conclusion

La constatation d'un handicap est souvent associée à une perte de revenus pour l'individu touché. Or, nous avons remarqué qu'il lui est possible de bénéficier de différentes allocations et aides sociales lui permettant de subvenir à ses besoins.

De plus, le système fiscal actuel octroie un régime de faveur à ces contribuables en leur permettant de disposer d'abattements spécifiques en termes de donations et succession et d'une fiscalité réduite sur les revenus perçus.

Enfin, nous remarquons que plusieurs mesures sont à la disposition des familles et des proches de la personne handicapée pour la protéger tant pour le présent que pour l'avenir.

Face à un client handicapé, le conseiller en gestion de patrimoine dispose donc d'une large palette d'outils lui permettant de prodiguer les meilleurs conseils en investissement patrimonial mais également en organisation patrimoniale.

En ce qui concerne les investissements patrimoniaux, il pourra aiguiller son client vers :

- l'épargne handicap qui permet à la personne handicapé de faire fructifier un capital et de bénéficier à terme d'un capital ou d'une rente afin d'assurer ses dépenses courantes
- le contrat rente survie que les parents souscriront au profit de leur enfant handicapé pour le protéger après la survenance de leur décès

D'autre part, il pourra conseiller de prendre des mesures telles que :

- consentir des libéralités avec clauses spécifiques pour aider l'enfant handicapé sans pour autant léser ses éventuels frères et sœurs tout en maintenant la paix familiale
- créer une société civile avec démembrement de propriété pour décharger cet enfant de la gestion de certains biens transmis
- mettre en place des mandats pour assurer un niveau de protection maximum à la personne atteinte de handicap.

Aujourd'hui, très peu de conseillers sont à même d'accompagner une famille en cas de présence d'une personne handicapée dans leur entourage car les mesures sociales, fiscales et successorales dont elles peuvent bénéficier sont encore méconnues. Il convient donc de mieux appréhender ce type de clientèle qui demande plus que n'importe quelle autre des informations précises et des conseils adaptés à leur situation.

Annexes

Annexe 1 : Les groupes iso-ressources

Gir	Degrés de dépendance
Gir 1	Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants Ou personne en fin de vie
Gir 2	Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante Ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente
Gir 3	Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
Gir 4	Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage Ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
Gir 5	Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
Gir 6	Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante

Source : <http://vosdroits.service-public.fr/F1229.xhtml>

Annexe 2 : Historique des abattements sur les droits de donation

	2004	2005	Du 01/01/06 au 21/08/07	Du 22/08/07 au 31/12/2007	2008	2009	2010	2011 et 2012
Conjoint survivant	76 000 €				76 988 €	79 222 €	79 533 €	80 724 €
Partenaire de PACS	57 000 €			76 000 €	76 988 €	79 222 €	79 533 €	80 724 €
Enfant	46 000 €	50 000 €	150 000 €		151 950 €	156 395 €	156 974 €	159 325 €
Petit-enfant	30 000 €				30 390 €	31 272 €	31 395 €	31 865 €
Arrière petit- enfant	-	5 000 €			5 065 €	5 212 €	5 232 €	5 310 €
Ascendant	46 000 €	50 000 €	150 000 €		151 950 €	156 395 €	156 974 €	159 325 €
Frère, sœur	-	5 000 €	15 000 €		15 195 €	15 636 €	15 697 €	15 936 €
Neveu, nièce	-	5 000 €	7 500 €		7 598 €	7 818 €	7 849 €	7 967 €
Personne handicapée	46 000 €	50 000 €	150 000 €		151 950 €	156 395 €	156 974 €	159 325 €

Source : http://www.boursorama.com/patrimoine/guides/suc_hist_abat_tarif.htm

Annexe 3 : Historique des abattements sur les droits de succession

	2004	2005	Du 01/01/06 au 21/08/07	Du 22/08/07 au 31/12/07	2008	2009	2010	2011 et 2012
Conjoint survivant	76 000 €			-	-	-	-	-
Partenaire de PACS	57 000 €							
Descendant	46 000 €	50 000 €		150 000 €	151 950 €	156 359 €	156 974 €	159 325 €
Ascendant	46 000 €	50 000 €		150 000 €	151 950 €	156 359 €	156 974 €	159 325 €
Frère, sœur	-	-	5 000 €	15 000 €	15 195 €	15 636 €	15 697 €	15 952 €
Neveu, nièce	-	-	-	7 500 €	7 598 €	7 818 €	7 849 €	7 967 €
Personne handicapée	46 000 €	50 000 €		150 000 €	151 950 €	156 359 €	156 974 €	159 325 €
Abattement par défaut	1 500 €				1 520 €	1 564 €	1 570 €	1 594 €

Source : http://www.boursorama.com/patrimoine/guides/suc_hist_suc_abat_tarif.htm

Annexe 4 : Fiscalité de l'assurance-vie en cas de décès

Date de souscription	Age	Primes versées	
		Avant le 13/10/1998	Après le 13/10/1998
Avant le 20/11/1991	Peu importe	Aucune taxation	Abattement de 152 500 € par bénéficiaire puis taxation de 20 % jusqu'à 902 838 € (25% au-delà)
Après le 20/11/1991	Primes versées avant 70 ans	Pas de taxation	Abattement de 152 500 € par bénéficiaire puis taxation de 20 % jusqu'à 902 838 € (25% au-delà)
	Primes versées après 70 ans	Droits de succession sur la fraction des primes excédant 30 500 €	Droits de succession sur la fraction des primes excédant 30 500 € pour tous les bénéficiaires

Edissimo

SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE CLASSIQUE DIVERSIFIEE
A CAPITAL VARIABLE



Valorisez votre patrimoine en investissant indirectement
dans de l'immobilier d'entreprise avec la SCPI Edissimo

Comporte un risque de perte en capital
Durée de placement recommandée : 8 ans

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- la rentabilité d'un placement en parts de SCI est de manière générale fonction :
 - * des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles et du niveau des loyers,
 - * du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement.

Ainsi, la rentabilité d'une SCI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations.

Edissimmo en quelques mots



Valorisez votre patrimoine en investissant indirectement dans de l'immobilier d'entreprise avec la SCPI Edissimmo

- Edissimmo est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).
- L'immobilier d'entreprise en France : un accès indirect à une classe d'actifs généralement réservée aux investisseurs professionnels.
- Une classe d'actifs décorrélée des marchés financiers, mais néanmoins soumise aux cycles du marché immobilier qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Le capital n'est pas garanti.
- Des revenus potentiels complémentaires : sur décision de l'Assemblée Générale des associés et selon les résultats de la SCPI, vous percevez chaque trimestre des dividendes issus des éventuels revenus de la SCPI.
- Un outil répondant à des objectifs patrimoniaux spécifiques comme le démembrement de propriété, le recours au crédit en contrepartie d'une durée d'investissement recommandée de 8 ans et d'un risque de perte en capital...
- La délegation de l'ensemble de la gestion moyennant une commission de gestion annuelle ; aucun des soucis liés à l'investissement en direct.

Edissimmo en quelques mots



Valorisez votre patrimoine en investissant indirectement dans de l'immobilier d'entreprise avec la SCPI Edissimmo

- Edissimmo est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).
- L'immobilier d'entreprise en France : un accès indirect à une classe d'actifs généralement réservée aux investisseurs professionnels.
- Une classe d'actifs décorrélée des marchés financiers, mais néanmoins soumise aux cycles du marché immobilier qui peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Le capital n'est pas garanti.
- Des revenus potentiels complémentaires : sur décision de l'Assemblée Générale des associés et selon les résultats de la SCPI, vous percevrez chaque trimestre des dividendes issus des éventuels revenus de la SCPI.
- Un outil répondant à des objectifs patrimoniaux spécifiques comme le démembrement de propriété, le recours au crédit en contrepartie d'une durée d'investissement recommandée de 8 ans et d'un risque de perte en capital...
- La délégation de l'ensemble de la gestion moyennant une commission de gestion annuelle : aucun des soucis liés à l'investissement en direct.

Edissimmo, une SCPI dotée d'un patrimoine diversifié, parmi les leaders du marché français ⁽¹⁾

 Lorsque vous souscrivez des parts d'Edissimmo vous investissez dans une SCPI qui compte sur le marché de par sa taille et son ancienneté ⁽²⁾.

Totalement sur son marché en termes de capitalisation ⁽³⁾, Edissimmo est l'une des SCPI les plus anciennes et les plus importantes du marché français avec un portefeuille d'immeubles de plus de 1,3 milliards ⁽⁴⁾ d'euros sous gestion et plus de 46 500 clients ⁽⁵⁾. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En souscrivant des parts de la SCPI, tout comme les nombreux associés d'Edissimmo, vous profitez d'un investissement indirect dans des immeubles d'entreprise, varié de par ⁽⁶⁾ :

- le nombre d'immeubles en portefeuille (103),
- la composition de son patrimoine : bureaux (82 %), commerces & hôteliers (11 %) et logistiques (7 %),
- les différents types de locataires et leur nombre (354),
- les localisations géographiques du patrimoine, avec une forte prédominance sur les marchés parisiens et franciliens (environ 76 %) tout en conservant une part significative dans de grandes métropoles régionales.

Investir dans des parts de SCPI implique des frais de souscription et des frais annuels pour une gestion active du patrimoine.

⁽¹⁾ Source IFP au 31 décembre 2011.
⁽²⁾ Source rapport annuel - 31 décembre 2011.

Répartition du patrimoine par zones géographiques ⁽⁶⁾ (En valeur vénale)



Répartition du patrimoine par type de locaux ⁽⁶⁾ (Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



Quelques exemples d'immeubles en portefeuille par type d'actifs

Exemples d'investissements déjà réalisés par Edissimmo. Ces investissements ne préjugent pas des futures acquisitions.



Edissimmo, une gestion active

Une politique active de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier a été entamée il y a plus de 5 ans par la SCPI. Elle vise à répondre aux besoins actuels des entreprises locataires, et à anticiper la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales applicables à l'immobilier d'entreprise. Cette politique se matérialise par :

- la cession d'immeubles de petite taille arrivés à maturité ou s'écartant des standards de marché,
- la modernisation d'immeubles plus anciens, présentant encore un fort potentiel de valorisation, particulièrement à Paris, par une politique active de travaux,
- l'acquisition d'immeubles, récents ou neufs, de taille importante (plus de 1500 m²), loués (on cible des baux supérieurs à 6 ans), bien situés, bien desservis par les transports, bien configurés, modernes, confortables et également différenciants dans leur architecture.

Au 31 décembre 2011, le portefeuille d'Edissimmo est composé pour près de 40 % d'immeubles récents (moins de 10 ans). Près de 67 % des immeubles en portefeuille sont de surfaces importantes, supérieures à 1500 m².

Lors de nouvelles acquisitions, la stratégie d'investissement d'Edissimmo privilégie les immeubles situés au cœur des zones d'activités tertiaires des grandes villes françaises, surtout en Île-de-France.

La gestion d'Edissimmo est également soucieuse de la fidélité de ses locataires. Elle s'attache à proposer des prestations qui correspondent à leurs besoins. Les locataires sont des entreprises sélectionnées en fonction de leur solidité financière, après avoir fait l'objet d'une étude de risque approfondie. Elles sont, pour une large part, des sociétés de premier plan.

(1) Source rapport annuel – 31 décembre 2011.

• Hôtellerie : Val-d'Aisne (78)



• Logistique : Châtreaux (77)



Les derniers investissements réalisés par Edissimmo

Ces investissements ne présagent pas des futures acquisitions.



2-12, rue des Pirogues de Bercy
Paris (12^e)



9-35, avenue Fiume de Coubertin
Paris (13^e)



Avenue de la Gare
Alzhan (26)



Rue Pajol / rue Riquet
Paris (18^e)



Parc Chablais
Annemasse (74)

Photos de construction

Edissimmo, un portefeuille immobilier qui procure d'éventuels revenus complémentaires

La SCPI Edissimmo est un placement indirect en immobilier d'entreprise qui permet de percevoir un éventuel complément de revenu chaque trimestre. Issus des loyers des nombreux immeubles loués, les dividendes potentiels sont approuvés lors de l'Assemblée Générale annuelle des associés.

En plus de critères rigoureux dans la sélection des locataires, les loyers sont négociés dans le cadre de baux commerciaux longs (3/5/9 ans) et sont révisés annuellement par le biais d'indices qui permettent de protéger les loyers contre l'inflation.

■ Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Année	2011	2010	2009	2008	2007	Moyenne
Distribution (en €)	12,50	12,00	12,50	13,00	13,00	12,84
Prix moyen de la part (en €)	204,77	216,88	197,85	210,60	217,88	213,84
Taux de distribution (en %)	6,09	5,63	6,32	6,17	5,97	6,03

Taux de distribution sur valeur de marché = division du dividende brut avant prélèvement forfaitaire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quota-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Variation du prix moyen de la part = division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

■ Performances⁽¹⁾

TFR 10 ans	TFR 5 ans
11,51 %	8,12 %

(1) Source : Amundi Immobilier.

(2) Taux de rentabilité interne annualisés sur une période.

■ L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de part (net vendeur) sur une année ("évolution du prix de part") a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi du long au date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente,
- le fonctionnement du capital, fixe ou variable, de la société qui conditionne la formation du prix vendeur.

Edissimmo, un portefeuille immobilier qui évolue



Il est rappelé à l'investisseur que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Il est à noter, comme dans toute forme d'investissement de ce type, que ni le capital ni le rendement ne sont garantis.

Valeur de réalisation par part : la valeur de réalisation est la somme de la valeur d'expertise des immeubles et de la valeur des autres actifs, pour une part au 31/12 de chaque année.

Edissimmo, une souscription ouverte à tous

■ La SCPI Edissimmo est accessible :

- pour les nouveaux souscripteurs avec un minimum de souscription de 25 parts, soit 5 625 € (commission de souscription incluse),
- et sans minimum de souscription pour les associés ayant déjà des parts d'Edissimmo (1 part).
- Edissimmo peut être souscrite sur certains contrats d'assurance vie et de capitalisation en unités de compte. Votre conseiller se tient à votre disposition pour plus de détails.
- Le prix de souscription est fixe et ne supporte pas de droits d'engagement. Vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, en fonction de vos objectifs (au-delà du minimum de souscription présenté ci-dessus).
- Il faut envisager Edissimmo comme un investissement de fondement à long terme, sur une durée de placement d'au moins 10 ans. La société de gestion ne garantit pas la rentabilité des parts.

- Si vous souhaitez financer votre investissement dans Edissimmo à l'aide d'un prêt bancaire pour bénéficier de la déduction fiscale des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers de la SCPI, parlez-en à votre conseiller afin d'évaluer avec lui l'opportunité et les risques d'un recours à l'endettement. En cas de baisse significative du marché immobilier, l'investisseur pourrait subir une dévaluation de ses parts et être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt par la revente des parts. L'attention est attirée sur le risque associé à un financement. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, vous devrez payer la différence.



Une gestion assurée par des spécialistes

- La SCPI Edisimmo est gérée par Amundi Immobilier, société spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, N°2 du marché des SCPI (source : IEIF décembre 2011) et ayant près de 40 ans d'expérience sur ce marché.
- Avec plus de 69 % de ses actifs sous gestion investis en immobilier d'entreprise, ce secteur représente le cœur de l'activité d'Amundi Immobilier. Cette large présence lui confère une forte capacité de capitalisation et de négociation des meilleures opportunités d'acquisition d'actifs immobiliers sur le marché.

- La délégation de l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, moyennant une commission de gestion annuelle, facilite votre investissement immobilier et sa gestion au quotidien. Ainsi, Amundi Immobilier s'occupe de la recherche et de la sélection des biens immobiliers, du suivi des constructions et des travaux, de la gestion locative, de la sélection des locataires, de la gestion des immeubles, des démarches administratives et réglementaires...

Edissimmo en détail

Principales caractéristiques au 18/10/2012

Durée de placement conseillée	8 ans minimum.
Prix de la part	225 €, commission de souscription incluse.
Minimum de souscription	Pour les nouveaux associés : 25 parts, soit 5 625 € euros de souscription. Pour les associés actuels : pas de minimum de souscription.
Modalités de souscription	Prix de souscription fixe déterminé par la société de gestion selon la valeur d'aparties des immeubles réalisés en fin d'exercice et pouvant être réévalués au cours de l'année si nécessaire sur autorisation du conseil de surveillance.
Commission de souscription	8 % HT (soit 8,362 % TTC) du prix de la souscription décomposée en : • frais de collecte à hauteur de 6 % TTC (taxés de TVA), • frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2 % HT soit 2,362 % TTC (au taux de TVA en vigueur).
Commission de gestion annuelle	Taux maximum de 10 % HT (11,46 % TTC) des produits localisés HT encasés et des produits financiers nets.
Prix de rachat	Le prix de rachat d'une part est de 206,12 € au 18/10/2012.
Modalités de rachat	Les modalités de rachat de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le rachat des parts, ni la liquidité du marché.
Délai de jouissance des parts	Le premier jour du 4 ^e mois suivant la souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés au prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts sur décision de l'Assemblée Générale.
Durée de vie de la société	45 ans à compter de son immatriculation au RCS soit 2031 (sauf prorogation ou dissolution anticipée de la SCPI décidée en Assemblée Générale Extraordinaire).
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Risque	Risque de perte en capital.
Fiscalité	Les revenus fonciers encasés par Edissimmo comme ses éventuels revenus financiers sont fiscalisés au niveau des associés (transferts fiscaux), selon leurs quotas-parts détenus dans la SCPI.
Information de suivi	Vous recevez à votre domicile : • chaque trimestre : le bulletin trimestriel (actualité du marché et de la SCPI Edissimmo), • tous les ans : le rapport annuel complet retraçant les événements de la société, • au quotidien, les informations sont disponibles sur notre site : www.amundi-immobilier.com .

(1) TTC : Toutes taxes incluses.

Bibliographie - Webographie

Ouvrages

Code de l'Action Sociale et des Familles Edition 2013 - Dalloz

Code Général des Impôts 2013 – Dalloz

Mémento Pratique Fiscal Edition 2013 – Francis Lefebvre

Mémento Pratique Patrimoine Edition 2011-2012 – Francis Lefebvre

Sites web

<http://www.boursorama.com>

<http://www.clubpatrimoine.com>

<http://www.defenseurdesdroits.fr>

<http://www.fidroit.com>

<http://www.fiscalonline.com>

<http://www.handi.tv/jurihand.php>

<http://www.handiplace.org>

<http://www.handroit.com/>

<http://www.legifrance.gouv.fr>

<http://www.vosdroits.service-public.fr>

Autres

Aide fiscale, juridique et sociale Big Expert – Version 2013.2.002 – Harvest

Patritèque Crédit Agricole :

https://sigma.ca-indosuez.fr/sigma/Patritheque/html/patritec.htm#patritec_index.htm



AUTORISATION DE DIFFUSION ELECTRONIQUE D'UN TRAVAIL UNIVERSITAIRE

Une école à
l'université

L'AUTEUR

Je soussigné(e).....CHATAIN Deborah.....

Courriel pérenne :deborah.chatain@univ-grenoble.fr.....

Attention : courriel à signaler si vous souhaitez le diffuser sur DUMAS

N'AUTORISE PAS la diffusion de mon mémoire

AUTORISE la diffusion de mon mémoire en texte intégral sur la base DUMAS

Diffusion immédiate du mémoire

Diffusion différée du mémoire : date de mise en ligne :
(Embargo possible sur l'accès au texte intégral entre 15 jours et 10 ans.
Pendant cette période, seule une notice bibliographique est visible)

Je certifie que :

- mon mémoire est exempté d'éléments non libres de droit ou qui pourraient porter atteinte au respect de la vie privée.
- conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, je pourrai à tout moment demander modifier l'autorisation de diffusion que j'ai donnée par l'envoi d'une simple lettre ou un courriel au service documentaire de l'IAE.
- je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
- j'agis en l'absence de toute contrainte.

Fait àGrenoble....., le...3/09/2013.....

Signature de l'étudiant(e)
Précédée de la mention « bon pour accord »
bon pour accord

www.univ-grenoble.fr

IAE de Grenoble
BP 47 - 38040 Grenoble Cedex 9
Tél. + 33 (0)4 76 82 59 27
accueil@iae-grenoble.fr

Site de Valence
BP 29 - 26901 Valence Cedex 9
Tél. +33 (0)4 75 41 97 70/72
secretariat.valence@iae-grenoble.fr

