



# *ETUDE PATRIMONIALE*

*A l'attention de :*  
*Monsieur DURAND et Madame DURAND*

Etude réalisée par:  
***Retraite Consulting***

***RETRAITE CONSULTING***

Téléphone : 07 82 04 10 97

E-mail : [contact@retraite-consulting.fr](mailto:contact@retraite-consulting.fr)

Site internet : [retraite-consulting.fr](http://retraite-consulting.fr)



## RAPPEL DE VOTRE SITUATION

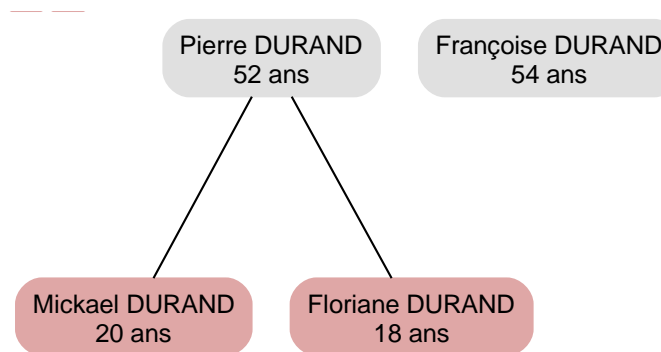


---

## Votre famille

---

- ▶ Vous avez 52 ans et vous êtes actuellement architecte et conseil.
- ▶ Votre conjoint est directrice et a 54 ans.
- ▶ Vous êtes mariés sous le régime légal à compter du 01/02/1966.
- ▶ A ce jour, aucune donation entre époux n'a été consentie.
- ▶ Votre structure familiale est la suivante :



## Vos actifs

► Vos actifs au 18 octobre 2015

**Le total de votre actif brut est de 3 141 004 €**

Désignation	Monsieur	Madame	Communauté	Date d'acquisition	Détention (*)	Valeur en pleine propriété
Biens d'usage : 1 000 000 € Résidence principale	0 €	0 €	1 000 000 € 1 000 000 €		PP	
Immobilier de rapport : 220 000 € LMNP Parts de SCPI	0 €	0 €	220 000 € 125 000 € 95 000 €	15/10/2014	USF PP	250 000 €
Biens professionnels : 100 000 € Portefeuille	100 000 € 100 000 €	0 €	0 €		PP	
Placements fonciers et divers : 350 000 € tableau	0 €	350 000 € 350 000 €	0 €		PP	
Assurance vie : 1 300 000 € AXA BNP	1 000 000 € 1 000 000 €	300 000 € 300 000 €	0 €	01/01/1998 01/01/2015		
Epargne retraite et salariale : 45 000 € PAIR	45 000 € 45 000 €	0 €	0 €	01/01/2005		
Valeurs mobilières : 100 000 € SG	100 000 € 100 000 €	0 €	0 €	01/01/1996	PP	
Disponibilités : 26 004 € Livrets A HSBC BNP	5 000 € 5 000 €	9 000 € 9 000 €	12 004 € 12 004 €	12/10/2006 01/01/1990 01/01/1995	PP PP PP	
<b>Total de vos actifs</b>	<b>1 250 000 €</b>	<b>659 000 €</b>	<b>1 232 004 €</b>			



(\*) Mode de détention des actifs : PP signifie Pleine Propriété, NP Nue-Propriété et USF Usufruit.  
Selon le mode de détention, la valorisation indiquée correspond à la pleine-propriété, la nue-propriété ou l'usufruit du bien.

## Votre patrimoine net

► Vos passifs au 18 octobre 2015

**Le total de votre passif est de 318 633 €**

Désignation	Capitaux restant dus			Couverture décès		Souscrit le ...	Terme
	Monsieur	Madame	Communauté	Monsieur	Madame		
Emprunt sur résidence principale : 303 493 €	0 €	0 €	303 493 €				
Emprunt sur résidence principale			303 493 €	100 %	100 %	01/05/2012	01/05/2037
Dettes diverses : 15 140 €	0 €	0 €	15 140 €				
Facilités de trésorerie			15 140 €	100 %	100 %	01/01/2015	01/01/2018
<b>Total de vos passifs</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>318 633 €</b>				

Votre actif net (différence entre vos biens et vos dettes) est donc de 2 822 371 €.

## Votre budget

► Votre budget sur l'année 2015

Revenus	Montant	Charges	Montant
Revenus d'activité	255 000 €	Charges courantes	55 000 €
		Charges d'éducation	15 000 €
		Charges d'emprunts	28 367 €
		Impôts et taxes	87 243 €
<b>Total des revenus</b>	<b>255 000 €</b>	<b>Total des charges</b>	<b>185 610 €</b>

En fin d'année vous disposerez d'un solde budgétaire (différence entre vos revenus et vos charges) égal à 69 390 €.

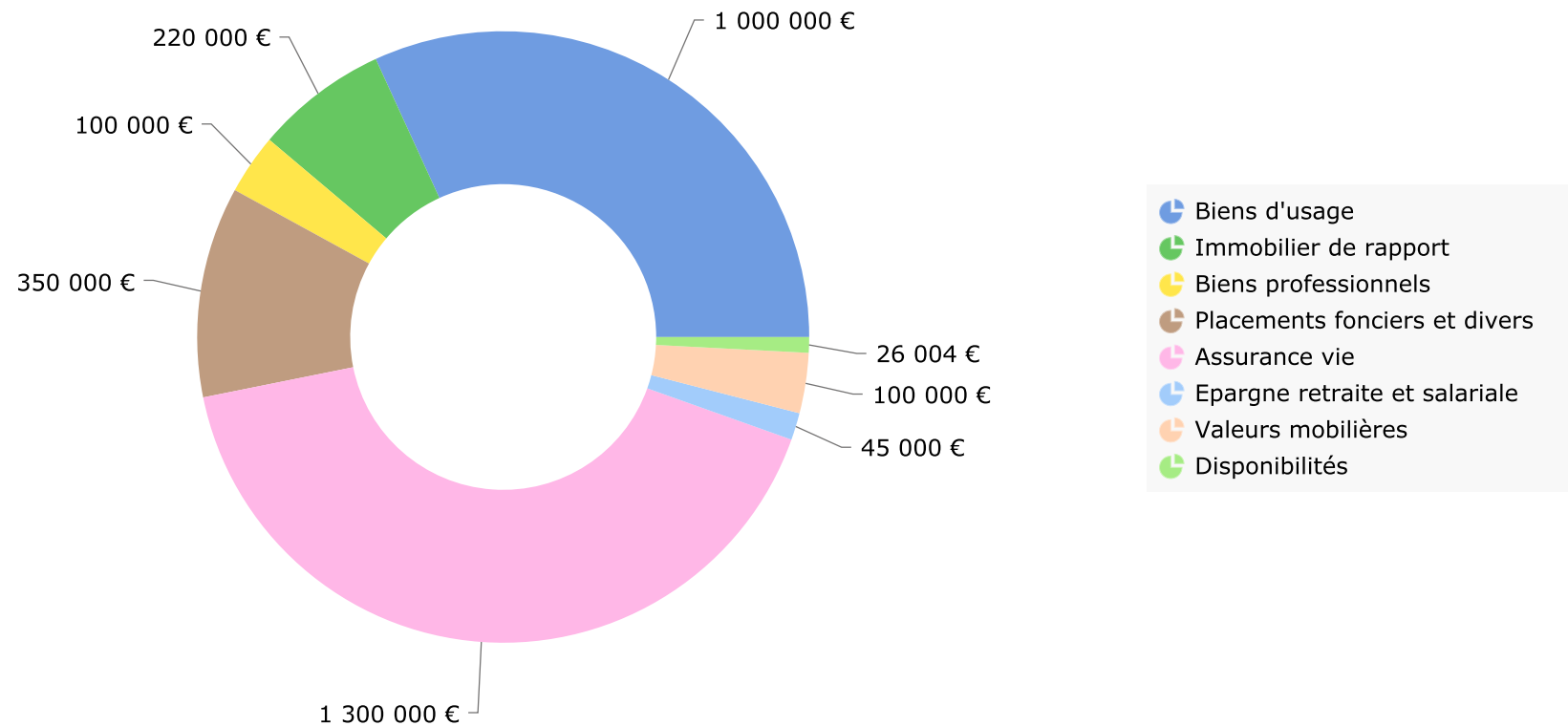


# ANALYSE DE VOTRE SITUATION



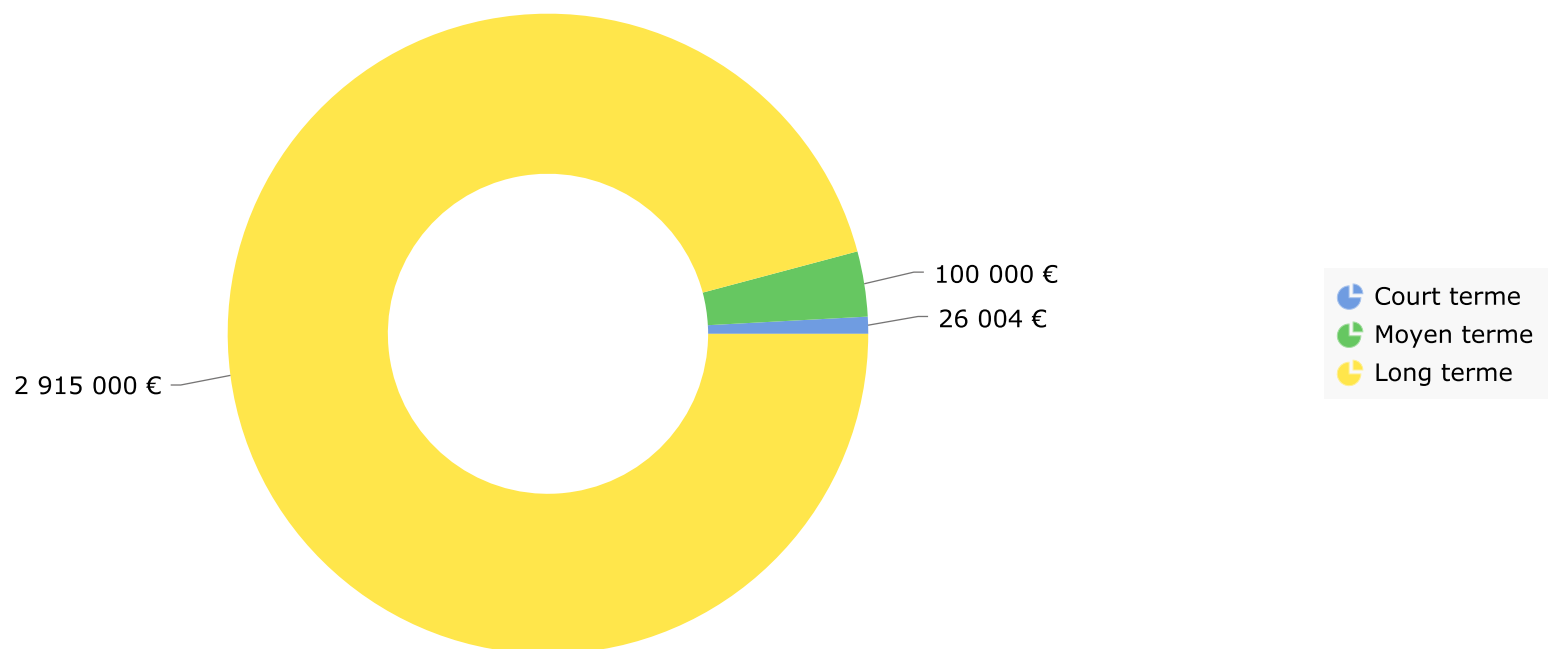
# Analyse de structure

## ► Répartition par famille



## Analyse économique

### ► Répartition par horizon de placement

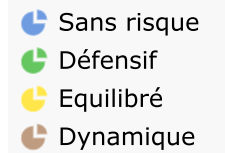
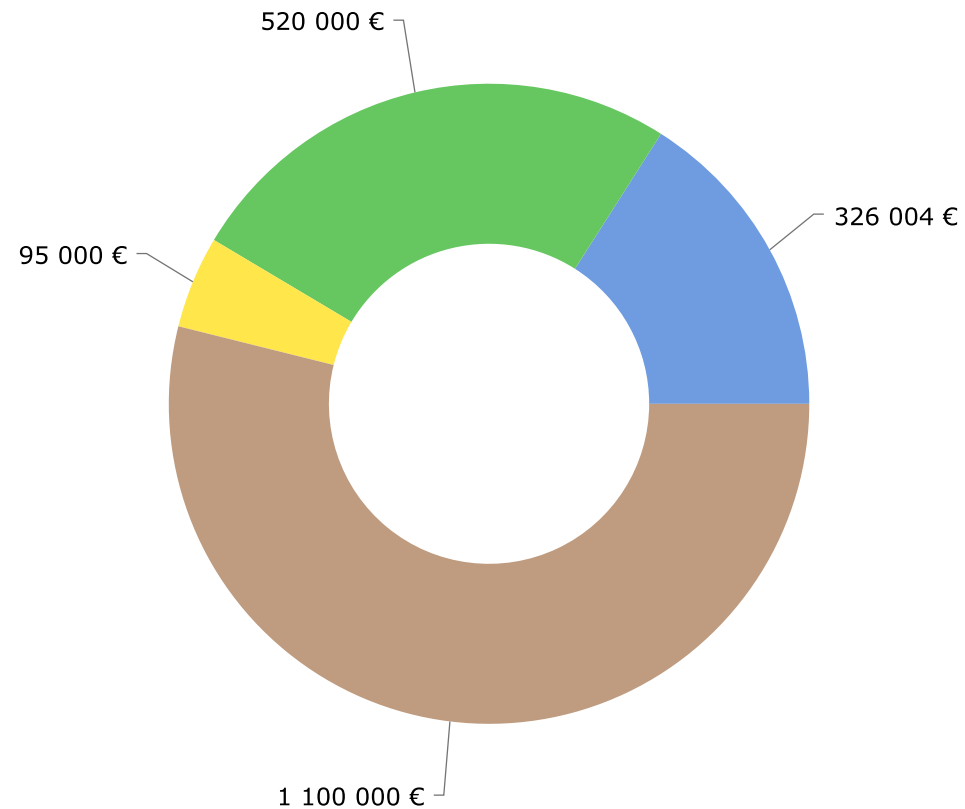


---

## Analyse financière

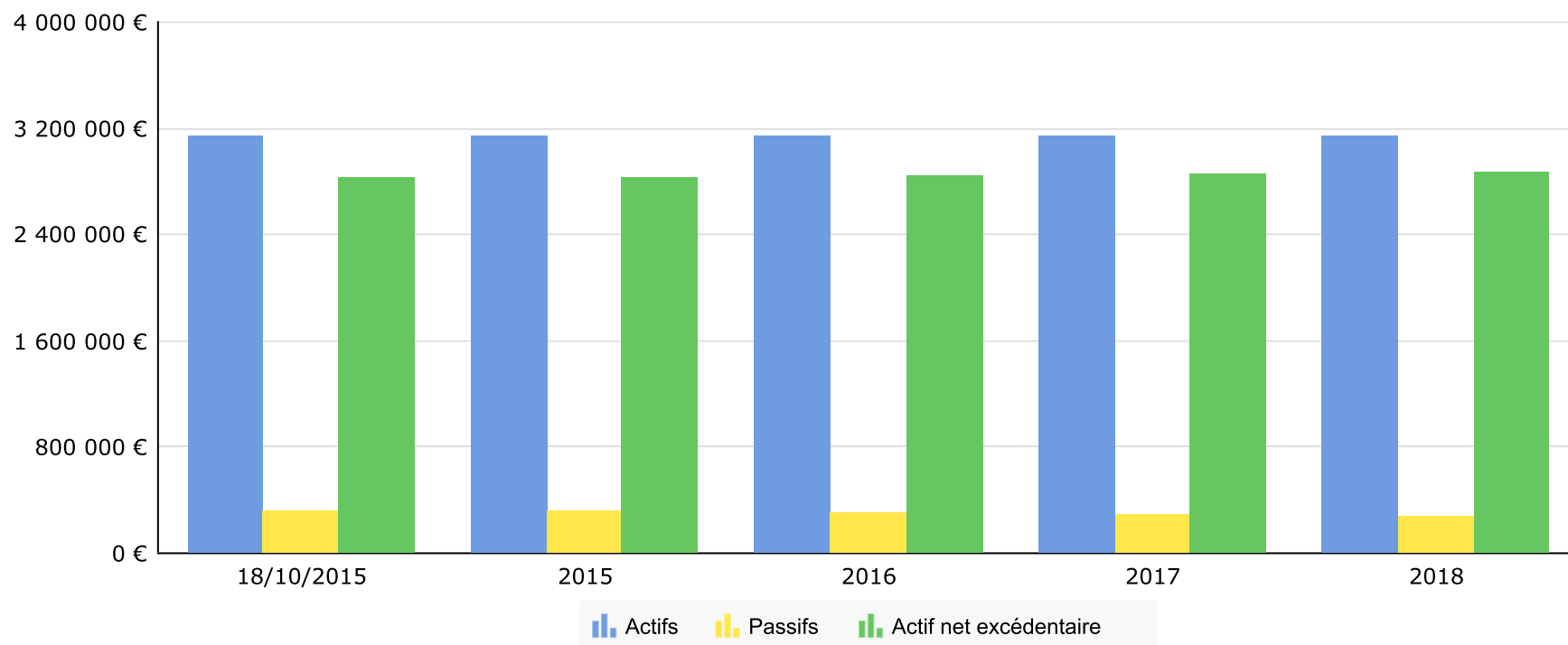
---

► Répartition par rendement/risque





## Evolution du patrimoine



## Analyse fiscale et budgétaire

### ► Fiscalité

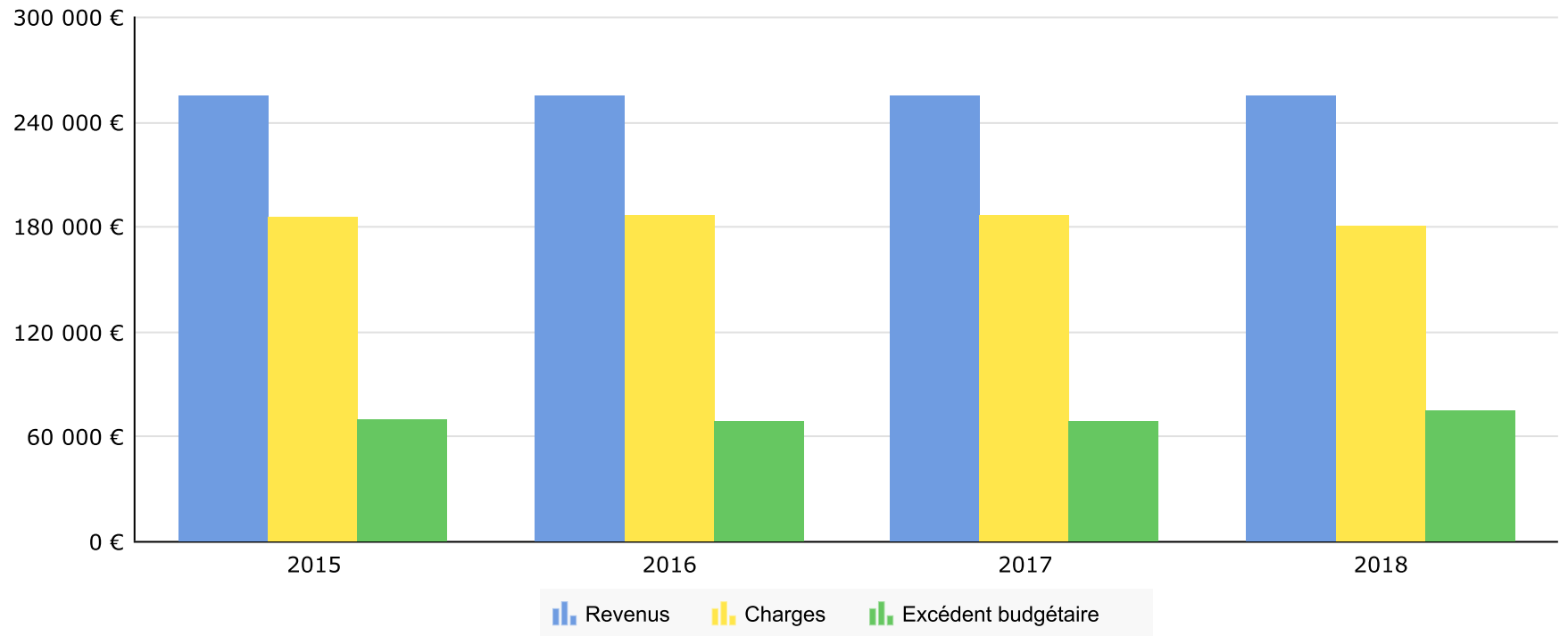
Désignation	Montant annuel	Taux Marginal d'Imposition
Impôt sur le Revenu	73 540 €	41,00 %
Taxes d'habitation	3 000 €	-
Taxes foncières et taxes annexes	3 000 €	-
ISF	7 703 €	0,70 %
<b>Total de vos impôts</b>	<b>87 243 €</b>	

### ► Ratios

Désignation	
Charges d'endettement	11,12 %
Pression fiscale (en % des revenus)	34,21 %



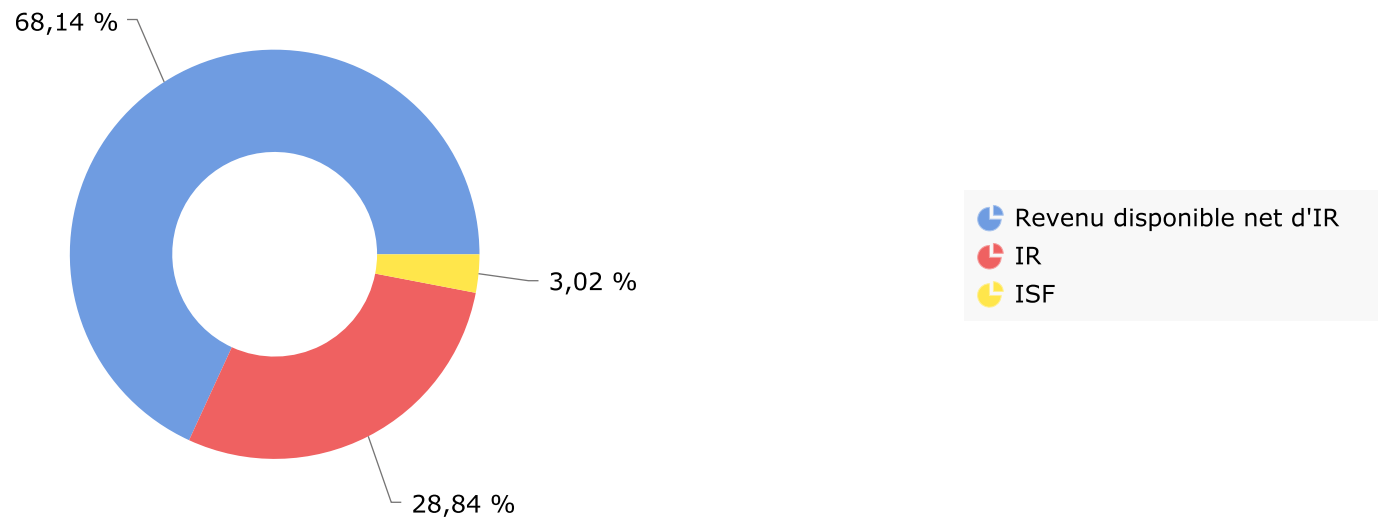
## Evolution du budget



## Pression fiscale

- ▶ La pression fiscale indique la part des revenus consacrée aux impôts (IR, prélèvements sociaux, ISF...)

Total des revenus disponibles avant impôts	255 000 €
Total des impôts et taxes	81 243 €
<b>Pression fiscale globale (part des revenus déclarés consacrée aux impôts)</b>	<b>31,86 %</b>
Actifs bruts (y compris les abattements et exonérations)	3 210 933 €
<b>Taux d'imposition du patrimoine (Impôts/Actifs bruts)</b>	<b>2,53 %</b>

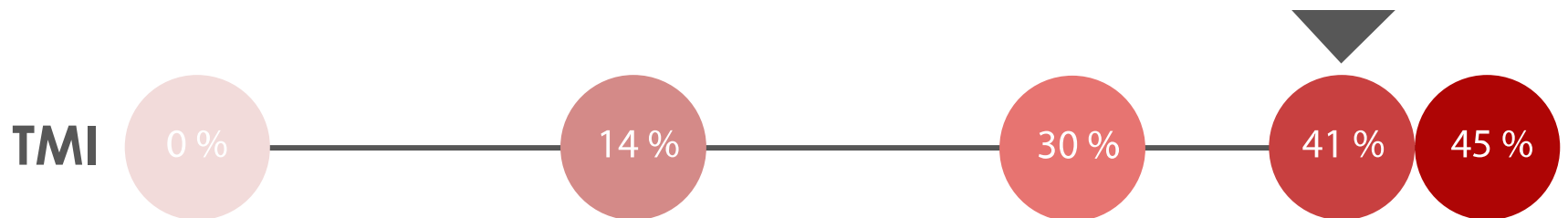


# Impôt sur le revenu

## ► Impôt et prélèvements sur les revenus de l'année 2014

Votre nombre de parts est égal à 2,50.

<b>Revenus déclarés</b>	<b>255 000 €</b>
Revenu Brut Global	249 500 €
Base imposable après application des abattements spécifiques à chaque revenu	249 500 €
Charges déductibles du revenu global	0 €
<b>Revenu net imposable au sens du Code Général des Impôts</b>	<b>249 500 €</b>
Revenu fiscal de référence	249 500 €
Impôt sur les revenus soumis au barème	73 723 €
Réductions d'impôt	-183 €
Impôt sur le revenu	73 540 €
Prélèvements sociaux par voie de rôle	0 €
<b>Votre impôt net à payer est de</b>	<b>73 540 €</b>







---

## *ISF à payer*

---

- ▶ Votre actif net au 1er janvier 2015 est de 2 043 342 €. La valeur nette de votre patrimoine taxable au 1er janvier 2015 dépassant **1 300 000 €**, vous devez le déclarer à l'ISF.

<b>Actif net imposable</b>	<b>2 043 342 €</b>
ISF brut avant décote	7 703 €
Décote	0 €
<b>ISF à payer</b>	<b>7 703 €</b>
<b>Taux Marginal d'Imposition de l'ISF</b>	<b>0,70 %</b>

## Analyse de votre prévoyance décès

► Garanties décès au 01/11/2015

	Monsieur			Madame		
	Capitaux décès nets (pour le foyer)	Pension de conjoint annuelle	Rente éducation annuelle	Capitaux décès nets (pour le foyer)	Pension de conjoint annuelle	Rente éducation annuelle
Contrats individuels	1 300 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total de garanties décès</b>	<b>1 300 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## Budget en cas de décès

### ► Impact du décès de Monsieur

	2016 Absence de décès	2016 En cas de décès	2017 1 an après le décès
Revenus d'activité	255 000 €	55 000 €	55 000 €
Revenus du patrimoine	0 €	0 €	0 €
Pensions, retraites et rentes	0 €	0 €	0 €
Autres revenus	0 €	0 €	0 €
Capitaux décès	-	1 300 000 €	-
Pension de conjoint	-	0 €	0 €
Rentes d'éducation	-	0 €	0 €
<b>Total des revenus</b>	<b>255 000 €</b>	<b>1 355 000 €</b>	<b>55 000 €</b>
Impôts et taxes	87 422 €	87 422 €	22 208 €
Charges sur l'immobilier et autres actifs	0 €	0 €	0 €
Epargne programmée	0 €	0 €	0 €
Charges d'emprunts	28 951 €	0 €	0 €
Charges d'éducation	15 000 €	15 000 €	15 000 €
Charges diverses	55 000 €	38 500 €	38 500 €
Droits de succession	-	27 583 €	-
Autres charges liées au décès	-	19 524 €	-
<b>Total des charges</b>	<b>186 373 €</b>	<b>188 029 €</b>	<b>75 708 €</b>
<b>Excédent (+) ou Montant à financer (-)</b>	<b>68 627 €</b>	<b>1 166 971 €</b>	<b>-20 708 €</b>
<b>Excédent (+) ou Montant à financer (-) cumulé</b>	<b>68 627 €</b>	<b>1 166 971 €</b>	<b>1 146 263 €</b>
<b>Couverture des charges par les revenus</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>73,00 %</b>

L'étude de votre budget sur 2 ans, nous a permis d'évaluer à 1 146 263 € l'excédent budgétaire.

► Impact du décès de Madame

	2016 Absence de décès	2016 En cas de décès	2017 1 an après le décès
Revenus d'activité	255 000 €	200 000 €	200 000 €
Revenus du patrimoine	0 €	0 €	0 €
Pensions, retraites et rentes	0 €	0 €	0 €
Autres revenus	0 €	0 €	0 €
Capitaux décès	-	0 €	-
Pension de conjoint	-	0 €	0 €
Rentes d'éducation	-	0 €	0 €
<b>Total des revenus</b>	<b>255 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>200 000 €</b>
Impôts et taxes	87 422 €	87 422 €	79 270 €
Charges sur l'immobilier et autres actifs	0 €	0 €	0 €
Epargne programmée	0 €	0 €	0 €
Charges d'emprunts	28 951 €	0 €	0 €
Charges d'éducation	15 000 €	15 000 €	15 000 €
Charges diverses	55 000 €	38 500 €	38 500 €
Droits de succession	-	0 €	-
Autres charges liées au décès	-	21 150 €	-
<b>Total des charges</b>	<b>186 373 €</b>	<b>162 072 €</b>	<b>132 770 €</b>
<b>Excédent (+) ou Montant à financer (-)</b>	<b>68 627 €</b>	<b>37 928 €</b>	<b>67 230 €</b>
<b>Excédent (+) ou Montant à financer (-) cumulé</b>	<b>68 627 €</b>	<b>37 928 €</b>	<b>105 158 €</b>
<b>Couverture des charges par les revenus</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

L'étude de votre budget sur 2 ans, nous a permis d'évaluer à 105 158 € l'excédent budgétaire.

## Analyse successorale

### ► Succession de Monsieur DURAND

	Héritage	Droits de succession	Donations nettes	Capitaux décès nets	Transmission nette
Françoise	189 627 €	0 €	0 €	1 300 000 €	1 489 627 €
Mickael	284 441 €	27 583 €	0 €	0 €	256 858 €
Floriane	284 441 €	27 583 €	0 €	0 €	256 858 €
<b>Total</b>	<b>758 509 €</b>	<b>55 165 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 300 000 €</b>	<b>2 003 344 €</b>

En l'absence d'actifs à partager ou d'héritiers, cette succession n'est pas traitée dans cette étude.