



Votre argent

Les Finances d'une famille

Donner du sens à une trajectoire patrimoniale



REPORTAGE PHOTO: FÉLIX LEDRU



Dix-sept ans après notre première rencontre, Anne et Bruno éprouvent le besoin d'un nouveau point d'étape sur la construction de leur patrimoine. Si leur parcours est brillant, leur tropisme pour l'immobilier interroge et pourrait freiner leurs projets.
Reportage : Françoise Icelle

Par beau temps, on aperçoit le massif du Mont-Blanc. Dans ce petit bourg de Haute-Savoie, écrin verdoyant non loin des pistes de ski, la vie s'écoule paisiblement. D'emblée, le ton est donné : « Dans le titre de votre mensuel, nous retenons le "Mieux Vivre" », proclament Anne et Bruno, 57 ans. Ils ont déjà eu les honneurs de notre rubrique « Les Finances d'une famille » pour leurs 40 ans ! Elle, enseignante, et lui, psychiatre, ils posaient en compagnie de leurs trois enfants. Déjà, l'immobilier occupait une place de choix dans leur patrimoine : 53%. Depuis lors, les deux aînés ont pris leur envol et le dernier achève ses études, ils ne comptent plus les pays qu'ils ont visités, leur patrimoine a crû de 23% et la pierre y pèse près de 90%. Ils peuvent se targuer d'une belle réussite sur le plan privé, professionnel et patrimonial. Ensemble, décortiquons cette progression et leurs perspectives.

Anne et Bruno ont une obsession, « créer de la valeur », et une motivation, « l'attrait de l'effort intellectuel ». La réflexion sur des stratégies financières, l'organisation de leurs placements et leur transmission aux enfants occupent une partie importante de leur temps libre. Bruno reconnaît y consacrer au moins dix heures par semaine quand Anne

Vous aussi, participez !

Pour nous contacter, adressez votre courrier à **Mieux Vivre Votre Argent**, 24, rue Georges-Bizet, 75116 Paris, ou par courriel à financesfamille@mieuxvivre.fr

ne compte pas son temps, par exemple pour convoquer les assemblées générales des sept structures juridiques qu'ils ont constituées pour abriter leurs biens. Car en dehors de leurs résidences principale et secondaire et de deux acquisitions en monuments historiques qu'ils gèrent en nom propre, tous les investissements sont logés dans sept sociétés, une par nature de placements : résidences hôtelières, étudiantes ou pour personnes âgées ; actifs professionnels ; biens de famille ; locations meublées en résidence principale, etc. Il y a dix ans, Anne et lui les ont regroupées au sein d'un holding (voir Focus p. 70). Les enfants approchant de leur majorité, c'était un moyen de commencer à leur transmettre une fraction du patrimoine patiemment constitué.

« Très jeune, je me suis convaincu que la détention d'actifs via des sociétés constituait un mode d'organisation efficace de son patrimoine, se souvient Bruno. Plutôt que des biens réels, mieux vaut négocier des parts. En créant des structures inter-



Anne et Bruno veulent mettre leur famille à l'abri, bien sûr. Mais ce qui les intéresse aussi, c'est l'exercice intellectuel que suppose tout investissement

médiaires, comme des sociétés civiles immobilières, nous pouvons vendre, transmettre, recevoir dans de bonnes conditions, ce qui participe à la création de valeur. » Il a été conforté dans cette réflexion par le conseil que nous lui avons donné au début des années 2000. A l'époque, il avait pris des parts dans la clinique où il travaillait. Nous lui avions suggéré de les loger dans une société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL). Lorsqu'il les a revendues, une dizaine d'années plus tard, le frottement fiscal a été beaucoup moins important que s'il avait été soumis au régime des plus-values de particuliers. Avoir toujours un coup d'avance, un autre ressort de son organisation.

L'effet de levier de l'emprunt savamment utilisé

Autre caractéristique de la construction patrimoniale du couple : le crédit. Le levier constitué par l'emprunt est un grand classique de la gestion d'un patrimoine immobilier, les sommes mobilisées permettant d'acheter plus grand et les loyers remboursant tout ou partie des mensualités. Nos lecteurs ont su tirer le meilleur parti de cette technique. « Tous nos crédits ont déjà été revus à la baisse au moins deux fois et nous achevons une troisième vague de renégociation pour arriver à un taux moyen de 1% », savoure Bruno.

Faisons les comptes. Lors de notre première rencontre, les emprunts représentaient près de 60% de leurs actifs et les remboursements, 45% de leurs dépenses. Aujourd'hui, leur endettement personnel (hors holding) se situe à 36% du patrimoine et compte toujours pour 45% de leur budget. Un ratio explosif ? Pas tant que cela car leur « reste à vivre » est suffisamment confortable pour la famille. Toujours le « Mieux Vivre » et le « Votre Argent » en même temps. Avantage incident : leur patrimoine immobilier net, c'est-à-dire



diminué des crédits en cours, les situe bien en deçà du seuil de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cette course à l'investissement à crédit - de préférence en défiscalisation, donc avec une obligation de durée de détention importante - leur a cependant joué de mauvais tours. Deux vicissitudes ont émaillé leur trajectoire.

Anne et Bruno aiment la pierre qui a une histoire. Acheter un logement classé monument historique répond à cette inclination. *« Le déficit foncier créé par les travaux d'un monument historique n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales et est reportable sur le revenu global du contribuable sans limitation. C'est particulièrement intéressant pour les personnes imposées dans les plus hautes tranches du barème de l'impôt »,* détaille Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. En 2008, nos lecteurs acquièrent un bien de ce type et calibrent leur investissement par rapport à la durée de détention réglementaire : six ans. Quelques mois plus tard, la loi de finances 2009 porte ce délai à

Une organisation patrimoniale trop dépendante des aléas de la réglementation fiscale

quinze ans, y compris pour les opérations en cours. Ils doivent revoir toute leur organisation. Malgré son attrait pour les vieilles pierres, Bruno n'investira pas cette année. *« Du fait de la mise en place du prélèvement à la source, les travaux non habituels constitutifs d'un déficit sur le revenu global généreront un crédit d'impôt en 2019. Mais son calcul sera fondé sur le taux moyen d'imposition de l'investisseur, bien moins élevé que son taux marginal, celui qui affecte la tranche la plus haute de ses revenus. Mieux vaut attendre 2019 »,* justifie Stéphane Gianoli.

Autre coup dur, en 2008 encore. Bruno doit faire face à une échéance et n'a d'autre issue, en pleine crise, que de clore un contrat d'assurance vie investi en unités de compte et d'essuyer une perte importante. Cet événement l'a conduit à rejeter toutes valeurs mobilières (voir tableaux, page suivante). Ce n'était pas la bonne leçon à tirer de cet épisode malheureux. Ce qui péchait alors dans leur patrimoine - et qui le fragilise toujours aujourd'hui - n'était pas la détention de valeurs mobilières, mais l'absence de placements garantis et liquides !

Dix ans après notre première rencontre, Bruno a pris un nouveau départ professionnel et s'est installé en libéral. Il a donc opté pour des contrats Madelin, bloqués jusqu'à la retraite, afin de réduire son revenu imposable et préparer une poche financière pour sa fin d'activité professionnelle. Résultat : un patrimoine d'où les disponibilités sont quasi absentes. Seules exceptions : deux plans d'épargne logement (PEL) au rendement de 2,50% mais pour un montant timide (6 000 euros).

A ce stade, on ne peut que s'interroger sur le sens que nos lecteurs donnent à cette accumulation. Il y a, évidemment, la volonté d'assurer leur train de vie « pour les trente années à venir » et de transmettre dans de bonnes conditions fiscales un patrimoine à leurs enfants. Mais l'intérêt général

fait aussi partie de leurs préoccupations. Anne raconte ainsi les ateliers « Réapprendre à apprendre » qu'elle avait montés pour des enfants de 12 à 18 ans souffrant de troubles psychiatriques, qu'elle aidait ainsi à retrouver l'envie de découvrir le français, les mathématiques et les sciences.

La vente d'un bien à un holding doit respecter deux exigences

De son côté, Bruno veut contribuer à l'éradication des déserts médicaux. Avec quelques confrères, ils promeuvent un nouveau concept de maisons de santé. Un projet qui lui tient à cœur et dans lequel il n'a pas l'intention de jouer les figurants. Pour trouver les capitaux nécessaires à sa participation et faute d'une épargne financière liquide qui fait cruellement défaut, il n'envisage pas moins que de se délester de... la résidence principale de la famille. Comment ? En la vendant à leur holding. La technique est éprouvée : la société souscrit un emprunt pour leur acheter la demeure dont ils restent locataires. Avec les fonds récupérés, ils soldent leur crédit immobilier sur ce bien et la différence confère à Bruno la mise dont il a besoin.

Deux préalables président à cette opération. D'abord, l'évaluation du bien doit être incontestable : il s'agit d'une vente et le fisc n'apprécierait guère d'être dépouillé des droits de mutation qu'il peut escompter à cause d'un prix sous-évalué. Ensuite la conclusion d'un bail entre le holding et nos lecteurs, avec un loyer « de marché ». Cela ne leur

L'argent comme un moyen, et non une fin en soi : nos lecteurs en ont besoin pour cofinancer un projet de maisons de santé innovantes



Pays : France
Périodicité : Mensuel
OJD : 157304



CE QU'ILS GAGNENT	Montant
Revenus professionnels de Bruno	150 000 €
Salaires d'Anne	45 000 €
Revenus locatifs directs	19 000 €
Allocations familiales	3 600 €
Total	217 600 €



Revenus d'activité: **89,61%**

Lorsqu'ils cesseront leurs activités professionnelles, les revenus de leur patrimoine prendront le relais pour compléter les pensions des régimes obligatoires et les rentes des Madelin.

CE QU'ILS DÉPENSENT	Montant
Dépenses contraintes	
Crédits immobiliers	55 000 €
Crédits consommation et voiture	30 000 €
Impôt sur le revenu	28 000 €
Frais de scolarité	14 000 €
Assurances (habitation, prévoyance, santé, voiture)	9 500 €
Charges résidence secondaire et biens locatifs en direct	9 300 €
Eau, gaz, électricité	4 000 €
Impôts locaux	3 000 €
Total	152 800 €
Dépenses courantes	
Alimentation	10 000 €
Vacances, loisirs	10 000 €
Vêtements	5 000 €
Voiture (entretien, essence)	5 000 €
Entretien maison	5 000 €
Télécom (fixe, mobile, Internet, télévision)	2 000 €
Total	37 000 €
Total des dépenses	189 800 €



Poids des dépenses contraintes: **80,51%**

L'endettement immobilier du couple limite leurs facultés de financement d'autres relais de croissance pour leur patrimoine. Vendre leur résidence principale réduirait la note d'un tiers. La question mérite le détour.

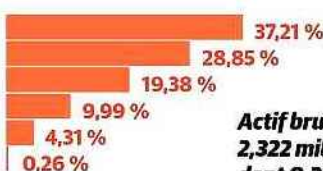


Capacité d'épargne: **27 800 €**

L'absence de liquidité de leur patrimoine doit inciter nos lecteurs à orienter leur épargne disponible vers des produits non immobiliers.

Leur patrimoine à la loupe

CE QU'ILS POSSEDENT	Montant
Actif	
Parts du holding	864 000 €
Biens locatifs	670 000 €
Résidence principale	450 000 €
Contrats Madelin	232 000 €
Résidence secondaire	100 000 €
Plan d'épargne logement (PEL)	6 000 €
Actif brut	2 322 000 €
Passif	
Crédit résidence principale	280 000 €
Crédits investissements locatifs	600 000 €
Crédit consommation	80 000 €
Total	960 000 €
Actif net	1 362 000 €



Actif brut:
2,322 millions d'euros,
dont 0,26 % de liquidités



En agréant les parts de leur société civile de patrimoine, Anne et Bruno sont exposés à près de 90% en immobilier. C'est, à l'évidence, trop.

DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE	Montant
2018 PEL	6 000 €



Votre argent Les Finances d'une famille

pose pas de problème puisqu'ils troqueront les mensualités du crédit (remboursé par anticipation) pour un loyer. Désagrément : un logement détenu par une société perd sa qualification de résidence principale et l'abattement de 30% pour l'assiette de l'IFI.

Pour autant, est-ce une bonne opération ? Si nos lecteurs en arrivent là, c'est parce que leur patrimoine ne dispose d'aucun actif financier ni bien immobilier mobilisable sans casse fiscale en cas de besoin.

Contrebalancer l'immobilier par l'assurance vie

Autre impératif : désensibiliser leur patrimoine de l'immobilier s'ils ne veulent pas qu'un nouveau changement de pied fiscal les mette face à un mur. « Il n'y a rien de plus liquide que l'immobilier », répond Bruno, un zeste provocant... à condition de descendre le prix au niveau adéquat pour trouver promptement un acquéreur ! Avec le risque de devoir accepter une grosse perte quand le marché est orienté à la baisse. Une menace que Bruno refuse concernant les valeurs mobilières, mais qu'il assume pour l'immobilier ! Nous ne saurions trop leur conseiller de souscrire deux assurances vie en afin d'y loger leur généreuse capacité d'épargne (27 800 euros par an). Un contrat Internet sans frais d'entrée (par exemple chez Altaprofits, Boursorama Banque ou Fortuneo Banque) et l'un des contrats affichant les meilleurs rendements 2017 des fonds en euros : 2,80% pour Dynavie, distribué par Monceau Assurances, 2,65% pour le Livret Gaipare ou encore 2,50% pour le Compte Epargne Libre Avenir de la MIF.

Dans une dizaine d'années, Anne et Bruno entameront une nouvelle phase de leur existence, déliée de leurs activités professionnelles - le mot « retraite » ne fait pas partie de leur vocabulaire - et les revenus tirés de leur patrimoine leur permettront de jouir d'un niveau de vie équivalent à celui d'aujourd'hui. « Notre argent, nous l'avons dépensé dans l'acquisition de compétences internationales pour nos enfants, dans des voyages, dans des fêtes avec nos amis. C'est le carburant qui nous permet de faire ce que nous voulons. C'est un outil nécessaire pour que nos projets prennent vie », concluent-ils. Rendez-vous dans quinze ans pour un nouveau bilan. ●

Nos conseils à Anne et Bruno

- La vente de leur résidence principale au holding familial doit être entourée de précautions.
- Anne et Bruno doivent admettre la nécessité de diversifier leurs actifs à d'autres investissements que l'immobilier.
- Diriger leur capacité d'épargne vers l'assurance vie leur permettra d'injecter de la liquidité dans leur patrimoine.

Focus

Qu'est-ce qu'un holding patrimonial ?

Si l'on retrouve des holdings dans de nombreux montages d'évasion fiscale, cette structure n'a rien de sulfureux. C'est un moyen intelligent d'organiser la transmission de ses biens.

► D'abord, parlons français !

En anglais, *to hold* signifie notamment « détenir ».

« Un holding est un terme générique pour nommer une société qui a pour vocation principale de gérer des participations dans d'autres sociétés et d'autres biens », précise Sandrine Quilici, directrice de l'ingénierie patrimoniale chez Pictet Wealth Management. Ce peuvent être des valeurs mobilières (actions, obligations, *Sicav*), des biens immobiliers, des parts de sociétés civiles, des actions de sociétés commerciales, etc. Dans tous les cas, le holding patrimonial est juridiquement une société civile. Ce peut-être une société civile immobilière, qui administre a priori des immeubles locatifs, ou une société de portefeuille, qui pilote des actifs financiers. Ou encore une société civile patrimoniale ou familiale, qui rassemble des actifs patrimoniaux, mobiliers et immobiliers.

► Oublier le fantasme d'échapper à l'IFI

Sur le plan de la gestion, chacune des sociétés regroupées au sein d'un holding administre son

patrimoine de façon indépendante, règle l'impôt sur ses résultats et, le cas échéant, distribue un dividende à son associé, c'est-à-dire au holding, personne morale. Ce dernier opère de même et soumet ses résultats à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, selon l'option choisie. Est-ce qu'un holding permettrait d'échapper à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si Anne et Bruno y étaient soumis ? Non, car « son assiette comporte tous les actifs immobiliers quel que soit leur mode de détention », observe Sandrine Quilici. Une solution serait de professionnaliser l'activité du holding, c'est-à-dire que son dirigeant - entre autres conditions - perçoive une rémunération représentant plus de la moitié de ses revenus professionnels. Pour notre couple, ce n'est pas à l'ordre du jour.

► Donner des parts à ses enfants

« Une société est un véhicule intéressant pour transmettre son patrimoine », développe Sandrine Quilici. Pour nos lecteurs, donner des titres du holding est plus simple que de multiplier les transmissions de parts de chacune des sociétés qui le composent. Une fois déterminée la valeur des parts, les droits de donation sont calculés après application d'un abattement fiscal dont le montant dépend du lien de parenté : 100 000 euros tous les quinze ans par parent et par enfant.