



Olifan
GROUP

SITUATIONS PATRIMONIALES RISQUES ET ENJEUX

Dans un environnement complexe, il est difficile de maîtriser son patrimoine surtout lorsqu'on se trouve dans des situations de changement, voire de bouleversement. L'évolution de nos sociétés, la mondialisation, nos propres exigences, notre envie de bouger, d'avancer vite, de repenser notre mode de vie ou, tout simplement, de franchir une étape peuvent impacter, modifier et mettre en risque notre situation patrimoniale.

L'audit patrimonial est le seul moyen de prendre conscience des risques et des enjeux de sa propre situation patrimoniale. Cet ouvrage démontre la diversité et la complexité du sujet. Il a pour but d'aider à mieux comprendre diverses situations et certains pièges à éviter pour mieux maîtriser son patrimoine.

Situations patrimoniales : risques et enjeux est un ouvrage collectif écrit par les équipes d'Olifan GROUP, première société paneuropéenne de conseil en stratégie patrimoniale et en investissements, détenue et dirigée par ses partners.

Ont particulièrement contribué à sa rédaction :

- Simon BADER
- Sabrina BAGNIS
- Marie-Caroline BLANC
- Émilie BOUGENOT
- Nicolas BOUTRY
- Gilles BOUVANT
- Nicolas BOUZINAC
- Solène CAMPILLO
- Hein DONDEERS
- François FINELLE
- Henri GRELLOIS
- Déborah LEPORT
- Patrick LEVARD
- Jérémy MARTIN
- Alexandra MOUSKA
- Matthieu NIVERD
- Patthoum PHOUMPHAKA
- Jean ROIGNANT
- Sylvie TARDIEU

www.olifangroup.com



ISBN : 978-2-7178-6892-0
29 €

Table des matières

Avant-propos *Hein Donders*

PREMIÈRE PARTIE

ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL ET MÉTHODOLOGIE

Chapitre 1 – L’interprofessionnalité, une association de compétences au service du client *Gilles Bouvant*

1. Analyse du marché
2. Les différents métiers
3. Chacun possède des statuts et des compétences différents
4. Règles de fonctionnement
5. Les problématiques que nous vivons face à l’interprofessionnalité

Chapitre 2 – L’audit patrimonial, un acte essentiel pour bâtir une stratégie patrimoniale *Patrick Levard*

1. Un travail d’équipe

DEUXIÈME PARTIE

AUDIT : PROBLÉMATIQUES ET RETOURS D’EXPÉRIENCES

Chapitre 3 – La gestion de patrimoine des personnes protégées *Alexandra Mouska et Sabrina Bagnis*

1. Des contraintes de gestion spécifiques
2. Les outils mis en oeuvre

Chapitre 4 – L’habilitation familiale : une tutelle déguisée *Solène Campillo et Nicolas Bouzinac*

1. L’habilitation familiale : entre mesure judiciaire et mesure conventionnelle
2. L’habilitation familiale : un futur prometteur ?

Chapitre 5 – Famille recomposée ou famille au présent composé ? *Jean Roignant*

1. Quel audit en présence d’une famille recomposée ?
2. Comment conjuguer union avec recomposition familiale ?
3. Et les enfants dans tout ça ?
4. Illustration : Monsieur et Madame Leroy
5. Le civil avant tout
6. Et quand on peut optimiser la fiscalité

Chapitre 6 – Le régime matrimonial : un outil flexible mais sous-exploité *Émilie Bougenot et Simon Bader*

1. La sous-exploitation de la diversité des régimes matrimoniaux
2. De multiples possibilités d’aménagement.
3. Aperçu de la dimension internationale

Chapitre 7 – Attention à la donation-partage ... qui ne partage pas !! *Déborah Leport*

1. Les causes de la disqualification de la donation-partage
2. Les conséquences de la disqualification de la donation-partage
3. Les remèdes à la disqualification de la donation-partage

Chapitre 8 – Les risques de vendre son bien en viager *Patthoum Phoumphaka*

1. Ce qu’il faut savoir sur la vente en viager occupé
2. À qui s’adresse le viager immobilier occupé ?
3. Pourquoi choisir cette forme de vente ?
4. Comment déterminer le montant de la rente viagère ?
5. Exemple de calcul de la rente viagère
6. À quel moment vendre en viager ?
7. Et la fiscalité dans tout ça ?
8. Risques de requalification de la vente ?

9. La rente est indexée chaque année

10. Quelles sont les options en cas de non-paiement de la rente par le débirentier ?

11. Et si le débirentier décède ?

12. Au décès du conjoint du crédientier ?

13. Que se passe-t-il au décès du crédientier ?

Chapitre 9 – La complexité juridique et fiscale de la mise en location meublée d’un bien *François Finelle*

1. La location meublée saisonnière à une clientèle touristique
2. La location meublée pour la résidence principale du locataire
3. Le bien était loué précédemment en location nue
4. La déclaration fiscale de début d’activité
5. La cotisation foncière des entreprises (CFE)
6. Particularité comptable en cas de location saisonnière au réel simplifié
7. Bien anticiper les conséquences de la sortie du bien de l’activité de location meublée !

Chapitre 10 – La désignation bénéficiaire : standard ou dépersonnalisée ? *Matthieu Niverd*

1. Forces et faiblesses de la clause « standard »
2. Transmettre certains droits à un bénéficiaire et d’autres droits à des bénéficiaires différents
3. Transmettre des capitaux à ceux qui en ont le plus besoin : paiement des droits de succession/capitaux pour débiter une stratégie d’enrichissement
4. Délimiter les conditions de versement et le devenir des capitaux réglés aux bénéficiaires

Chapitre 11 – Gestion financière : la maîtrise du risque ou la recherche de performance absolue *Nicolas Boutry*

1. Cela vaut-il encore la peine d’investir ?
2. Le cycle des émotions
3. Le market timing
4. Principes fondamentaux de l’investissement vertueux
5. La construction de portefeuille
6. Le suivi dans le temps

Chapitre 12 – Comment investir judicieusement dans de la pierre-papier ? *Sylvie Tardieu et Jérémy Martin*

1. Définition
2. La société de gestion
3. Un peu d’histoire
4. Quelques chiffres
5. Types de SCPI
6. Les catégories de SCPI
7. Comment choisir ses SCPI ?
8. Comparaison avec l’immobilier détenu en direct
9. Les différents modes de détention

Chapitre 13 – Du bon usage du Pacte Dutreil pour transmettre son entreprise *Marie-Caroline Blanc et Henri Grellois*

1. Qu’est-ce qu’un Pacte Dutreil ?
2. Quelles sont les conditions à remplir pour bénéficier de l’abattement ?
3. Exemple pratique
4. Synthèse

Les auteurs