

**2 jours de formation (15 heures)**  
***Jeudi 1er et vendredi 2 septembre 2016***

***Pratique de l'ingénierie patrimoniale***

***De la théorie à la pratique***

**4 Intervenants...**

**Frédéric  
FRISH**



**Stéphane  
PILLEYRE**



**Jacques  
DUHEM**



**Serge  
ANOUCHIAN**





## Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application

3,5 heures (9h00-12h30)

### Intervenants :

- Serge ANOUCHIAN, Expert Comptable, Commissaire aux comptes, DU Gestion de patrimoine
- Jacques DUHEM, Directeur FAC JD, Consultant



La pratique de la location en meublé s'est développée et diversifiée au cours des dernières décennies en dehors de cadres législatifs clairs et cohérents. Nous rencontrons de nombreuses difficultés quant aux régimes juridiques, fiscaux et sociaux applicables. Nombre de schémas d'investissement sont mis sur des rails et nous constatons que très vite, la machine peut être hors de contrôle...

L'investissement dans le cadre d'une location en meublé peut représenter un intéressant outil de diversification de gestion d'un patrimoine... à la condition de maîtriser, d'optimiser et de sécuriser les opérations dans un contexte très évolutif.

La situation législative manque de cohérence, et une réforme et une simplification semble inéluctable.

Les schémas d'investissement devront donc être ajustés pour tenir compte des évolutions.

Une mission interministérielle a été créée récemment sur le thème de la location meublée et réfléchit à un coup de rabet. Les premières conclusions tendraient à modifier l'avantage fiscal lié au statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) pour l'aligner sur l'avantage fiscal concédé à la location nue ou l'en rapprocher...

### Objectifs de la formation :

- Actualisation et perfectionnement des connaissances
- Analyses pratico-pratiques des thèmes d'actualité

### Moyens pédagogiques :

- Alternance d'exposés et d'études de cas chiffrées
- Remise d'un support pédagogique complet intégrant les diapositives de présentation et des fiches techniques

## Plan de la formation :

### **Introduction : Bref retour sur l'évolution historique du dispositif**

- I Les problématiques liées à la définition du statut de loueur en meublé**  
Loueur en meublé et exploitant hôtelier  
Loueur en meublé et loueur de locaux nus  
Locations en meublé et locations *périphériques*
- II Le choix d'une structure d'exploitation**  
Entreprise individuelle, EURL, SARL ?  
L'épineuse question de la SCI  
Les conséquences pratiques au regard des législations comptables et fiscales
- III Les difficultés de détermination du résultat fiscal**  
Les frais d'acquisition et les amortissements : Distinction entre droit comptable et droit fiscal  
L'usage à titre personnel des biens  
Impact des modes de détention partagés
- IV Les difficultés de qualification du LMP**  
Définition  
Impact d'un changement de statut
- V Le loueur en meublé et les mutations à titre onéreux**  
Cessions de titres vs cessions d'immeubles  
Plus-values des particuliers ou plus-values professionnelles
- VI L'activité de location en meublé et l'ISF**  
Imposition ou exonération ?
- VII La transmission à titre gratuit**  
Conséquences pratiques  
L'application du pacte Dutreil est-elle possible ?
- VIII La location en meublé au travers d'une société passible de l'IS**  
Analyse des flux immédiats et à terme



## L'assurance-vie A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet

4 heures (14h00-18h00)

### Intervenants :

- Stéphane PILLEYRE, FAC JD, Consultant
- Jacques DUHEM, Directeur FAC JD, Consultant
- Me Frédéric FRISH, Notaire, DESS Gestion de patrimoine

*Le contrat d'assurance vie, outil privilégié des conseillers en gestion de patrimoine, est souvent considéré comme un placement « standard ».*

*Pourtant cet outil est confronté à de nombreuses difficultés issues d'une superposition de règles civiles édictées à la fois par le Code civil et le Code des assurances. Les normes fiscales viennent ajouter de nombreuses complications. En effet, le Code général des impôts et la doctrine administrative (BOFiP), parfois en contradiction avec les normes civiles, compliquent l'approche technique.*

*Les professionnels de la gestion de patrimoine doivent combiner l'ensemble de ces règles afin de proposer des solutions patrimoniales personnalisées et sécurisées.*

*L'analyse de la pratique fait apparaître une standardisation des solutions retenues. Beaucoup de schémas appliqués au quotidien pourraient faire l'objet d'optimisation et de sécurisation.*

*La suppression de la réponse ministérielle Bacquet vient de créer un ouragan dans le monde de la gestion de patrimoine. De nombreux commentaires dont la pertinence est variable ont vu le jour.*

*Quelle est la portée réelle de l'évènement ? Quelles sont les nouveaux risques ? Quelles sont les nouvelles stratégies ?*

*L'objectif de cette formation sera de répondre à ces questions et d'approfondir, de manière pratique, les conséquences de la souscription et du dénouement du contrat.*

### Plan de la formation

#### **PARTIE Introductive: L'assurance vie, outil d'encapsulation des produits ou outil générateur de revenus ?**

A. Le recours à l'assurance-vie pour limiter les frottements de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et de la CEHR

1. Retour sur la fiscalité des revenus du patrimoine
2. Chiffrer l'effet de levier de l'assurance vie

B. Le recours à l'assurance-vie pour limiter les frottements de l'impôt de solidarité sur la fortune

1. Le plafonnement de l'ISF
2. L'impact de l'assurance vie sur le plafonnement

C. La fiscalité des rachats



D. Impact des prélèvements sociaux dus sur le fonds euros

### **PARTIE I : L'assurance vie, outil de dérogation des règles des successions**

A. Analyse civile du contrat dénoué

1. Le capital est hors succession et non soumis aux règles du rapport et de la réduction
2. Les cas de remise en cause sur le fondement de primes manifestement exagérées : analyse des dernières jurisprudences
3. Les cas de remise en cause sur le fondement des donations indirectes : analyse des dernières jurisprudences
4. Gestion de la clause « Mes héritiers »

B. Analyse civile du contrat **non** dénoué

1. Le contrat alimenté par des fonds communs est un acquêt de communauté
2. Réponses ministérielles PRORIOL BACQUET et CIOT, traitement civil distinct du traitement fiscal

C. Analyse fiscale du contrat dénoué

1. Les dispositions de l'article 757B : les pièges à éviter
2. Les dispositions de l'article 990I : que faire au-delà de 152 500 € par bénéficiaire ?
3. La méthode globale pour identifier la quote-part de capital décès relevant du 990I, du 757B ou de l'exonération

C. Analyse fiscale du contrat **non** dénoué

1. Que faire après la fin de la réponse ministérielle Bacquet
2. Faut-il continuer de proposer la clause de préciput ?

### **PARTIE II : L'assurance vie et la communauté**

A. Identifier et cloisonner les fonds propres des fonds communs

B. Quelle souscription privilégier ? Adhésion simple réciproque, co-adhésion avec dénouement au premier ou au second décès

### **Objectifs de la formation :**

- Actualisation et perfectionnement des connaissances
- Analyses pratico-pratiques des thèmes d'actualité

### **Moyens pédagogiques :**

- Alternance d'exposés et d'études de cas chiffrées
- Remise d'un support pédagogique complet intégrant les diapositives de présentation et des fiches techniques



## Financement des actifs patrimoniaux Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties

7,5 heures (8h30-17h00)

### Intervenants :

- Stéphane PILLEYRE, FAC JD, Consultant
- Me Frédéric FRISH, Notaire, DESS Gestion de patrimoine



### Objectifs de la formation :

- Identifier les dettes patrimoniales
  - Les prêts bancaires
  - La créance de restitution
  - Le paiement différé et/ou fractionné
  - La garantie de passif
- Identifier et chiffrer le coût des garanties
  - L'hypothèque
  - Le privilège de prêteur de deniers
  - Le nantissement
  - Le cautionnement
- Comprendre et maîtriser les situations particulières
  - Le financement d'un droit démembré (usufruit ou nue-propriété)
  - Le financement professionnel

### Moyens pédagogiques :

- Il s'agit de procurer aux participants un bénéfice immédiatement opérationnel.
- La co-animation par Stéphane PILLEYRE et Frédéric FRISCH apporte une vision pratique par un partage de l'expérience professionnelle de chacun.

## Plan de la formation

Le crédit est un outil de création de richesse fondamental dans la gestion de patrimoine. Pour autant, le prêt bancaire n'est pas le seul passif patrimonial que l'on peut rencontrer. En effet, des situations juridiques telles que le quasi-usufruit ou le paiement différé et/ou fractionné constituent des passifs à comprendre et surtout à maîtriser.

Qui dit passif, dit débiteur et créancier. L'approche patrimoniale ne peut occulter ce dernier qui dispose de droits plus ou moins importants. La principale prérogative dont dispose le créancier réside dans sa capacité à accepter ou à refuser l'octroi du prêt. Sa décision est très souvent conditionnée à la garantie qui sera offerte. Le conseil en gestion de patrimoine se doit donc de connaître, comprendre et maîtriser toutes les garanties au travers de leurs conséquences juridiques mais également de leur coût.

### **1. IDENTIFIER LES DETTES PATRIMONIALES**

- A. L'effet de levier du crédit bancaire
  - 1. Pour l'investissement patrimonial
    - a. Charges financières et revenus fonciers (charges déductibles, prêts substitutif, etc.)
    - b. Prêt in fine ou amortissable ? Analyse financière
    - c. Assurance décès invalidité : impacts financier et fiscal
  - 2. Pour l'investissement professionnel (acquisition de parts sociales/actions)
- B. La créance de restitution et le quasi-usufruit
  - 1. Le droit du nu-propriétaire de demander caution
  - 2. Le quasi-usufruit vu par la jurisprudence civile et fiscale : distinction entre quasi-usufruit légal ou conventionnel
  - 3. La convention de quasi-usufruit : une condition nécessaire mais pas suffisante
- C. Le paiement différé et/ou fractionné
  - 1. Fonctionnement
  - 2. Application chiffrée
  - 3. L'indispensable garantie à fournir
- D. La garantie de passif

### **2. IDENTIFIER ET CHIFFRER LE COUT DES GARANTIES POSSIBLES**

- A. L'hypothèque
  - 1. Conséquences juridiques
  - 2. Tarif
- B. Le privilège de prêteur de deniers
  - 1. Conséquences juridiques
  - 2. Tarif
- C. Le nantissement
  - 1. Que peut-on nantir ?
  - 2. Conséquences juridiques
  - 3. Focus assurance vie : comparaison entre nantissement et délégation de créance
  - 4. Intervention du conjoint/partenaire
  - 5. Tarif
- D. Le cautionnement
  - 1. Conséquences juridiques

2. Cautionnement donné par les associés
  3. Cautionnement donné par la société
  4. Tarif
- E. Le crédit-bail et le lease-back
1. Présentation et Conséquences juridiques
  2. Tarif
- F. La fiducie
1. Présentation et Conséquences juridiques
  2. Tarif

### **3. COMPRENDRE ET MAITRISER LES SITUATIONS PARTICULIERES**

- A. Le financement d'un droit démembrement (usufruit ou nue-propriété)
- B. Le financement de parts de SCPI
- C. Le financement professionnel
- D. Passif et ISF
  1. Les dettes déductibles
  2. Les dettes non déductibles



### Tarif :

- Les deux jours de formation sont proposés au prix de **700 € HT + 140 € de TVA (à 20%)**, soit **840 € TTC**.
- Ce prix comprend la participation et la remise d'une documentation pédagogique (Fiches techniques et fichiers Excel) Ce prix ne comprend ni les repas ni l'hébergement.

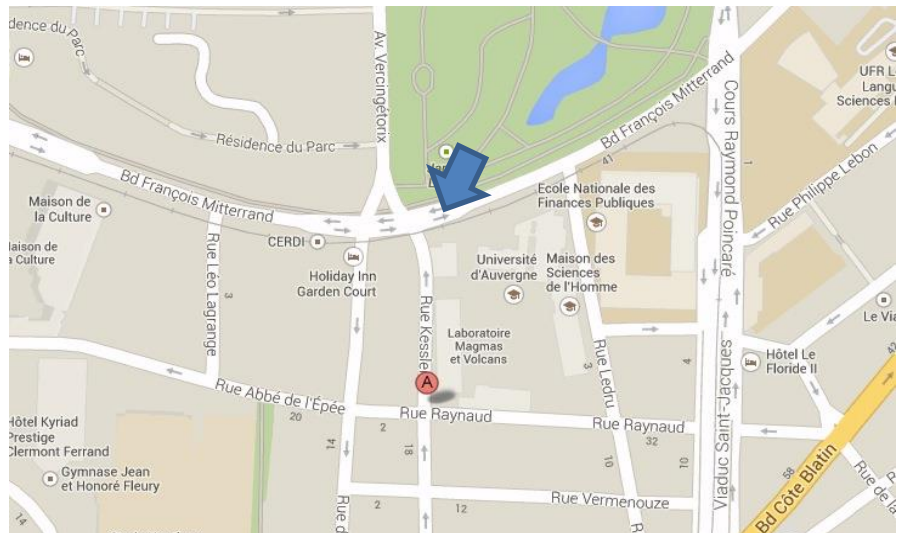
### Homologation :

- La durée de cette formation est de **15 heures**.
- Cette formation fera l'objet d'une demande d'homologation auprès des chambres syndicales des CGPI.
- Le coût de cette formation est éligible au titre des dépenses de formation professionnelle.

### Lieux de formation

- Maison Internationale Universitaire (MIU) 9 rue Kessler 63000 Clermont-Ferrand

### MIU



- Possibilité de logement à la Maison Internationale Universitaire (lieu du séminaire) au tarif de 60 € environ par nuit (PDJ inclus).
- Attention nombre de chambres limité, réservation rapide souhaitable
- Pour la réservation hôtelière, merci de contacter de la part de FAC JD, la MIU au 04.73.29.36.00

## SEMINAIRE DE RENTREE A CLERMONT FERRAND

1<sup>er</sup> et 2 septembre 2016

### BULLETIN D'INSCRIPTION

À retourner à

FAC Jacques DUHEM

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63500 ISSOIRE

#### Participant

NOM Prénom	
Téléphone	
Adresse électronique	

#### Facturation

Entreprise/Société	
SIRET	
Adresse	
CP - VILLE	

#### Montant

Montant HT	TVA (20%)	Montant TTC
700 €	140€	840 €

#### Règlement

Chèque

Virement sur le compte\*

\* BNP PARIBAS RIB 30004 00147 00010079003 08 / IBAN FR76 3000 4001 4700 0100 7900 308

**MERCI D'INDIQUER VOTRE NOM SUR L'ORDRE DE VIREMENT**

**ATTENTION NOMBRE DE PLACES LIMITE**