

ANALYSE PATRIMONIALE

Monsieur et Madame ARNAUD

DOSSIER PATRIMONIAL



INFORMATIONS GÉNÉRALES

La famille

Les coordonnées

Monsieur et Madame Gérard ARNAUD

Résidence le Royal
280, Avenue Jules FERRY
34000 MONTPELLIER

Monsieur **Gérard ARNAUD**, vous êtes né le 30 Novembre 1966 (52 ans).
Vous êtes actuellement Directeur technique

Madame **Isabelle ARNAUD**, vous êtes née le 13 Mai 1969 (49 ans).
Vous êtes actuellement Chirurgien-dentiste

Monsieur et Madame vous êtes mariés depuis le 17 Juillet 1993.
Votre régime matrimonial actuel est la séparation de biens

Vous avez **2 enfants** :

- Philippe ARNAUD, né le 16 Mars 2002 (16 ans).
- Véronique ARNAUD, née le 29 Avril 1999 (19 ans).

Le lundi 4 Mars 2020

Gérard ARNAUD

Portable : 06 14 80 20 00

Adresses personnelles

Résidence le Royal
280, Avenue Jules FERRY
34000 MONTPELLIER

Domaine du mont des vents
1509, Chemin des verriers du loup
34870 LA MADIERE / VIS
Téléphone : 04 67 81 30 18
Télécopie : 04 67 81 31 19

Adresse professionnelle de Monsieur

ROULETABILLE
Immeuble Le Grand Duc
12, Avenue Charles DE GAULLE
34000 MONTPELLIER
Téléphone : 04 67 04 10 02
Télécopie : 04 67 04 10 03
Email : rouletab@mnet.fr

Adresse professionnelle de Madame

Cabinet médical
115, Avenue d'Assas
34000 MONTPELLIER
Téléphone : 04 67 54 64 90
Télécopie : 04 67 54 37 12
Email : kinassas@telnet.fr

DOSSIER PATRIMONIAL



LE PATRIMOINE

Composition de l'actif

Composition du passif

Répartition patrimoniale

Synthèse du patrimoine

Désignation du bien	Date acquisit°	Mode de détent°	Valeur détenue par Monsieur	Valeur détenue par Madame	Valeur détenue en Indivision	Valeur du bien
Immobilier d'usage professionnel						
Usage professionnel : Cabinet dentaire	12-09-2011	PP	170 000	170 000	170 000	170 000
			170 000			170 000
Immobilier d'usage privé						
Résidence principale : Résidence le Royal	10-07-2008	PP			1 000 000	1 000 000
					1 000 000	1 000 000
Immobilier de rapport						
Immobilier locatif : Villa Clermont l'Hérault	09-11-2006	US	170 000			340 000
Locatif Malraux : Immeuble Molière	01-01-2006	PP			330 000	330 000
Location meublée : LOUIS BLANC	28-05-2010	PP	200 000			200 000
			370 000		330 000	870 000
Valeurs mobilières						
Actions françaises : PORT. ACTIONS		PP	100 000			100 000
			100 000			100 000
Liquidités/liquidit. relatives						
Compte chèque : Crédit agricole	01-12-2005	PP			9 000	9 000
Livret A : Caisse d'épargne		PP	15 000			15 000
Livret A : Caisse d'épargne		PP		15 000		15 000
Plan épargne logement : Crédit Agricole	19-04-2005	PP	30 000			30 000
			45 000	15 000	9 000	69 000
Assurances-vie/Capitalisation						
Assurance-Vie : AIG/	03-02-2010	PP		230 000		230 000
Assurance-Vie : AXA/	01-01-2010	PP	250 000			250 000
			250 000	230 000		480 000
Participations/droits sociaux						
Participations : ARNAUD SA	01-06-1996	PP	525 000			525 000
Participations : CABINET ARNAUD	01-07-1996	PP		140 000		140 000
			525 000	140 000		665 000
Assurance-vie						
PERCO : AXA	30-12-2015	PP				
Total de l'actif	3 184 000		1 290 000	555 000	1 339 000	

(Montants exprimés en euros)

Désignation de la dette	Date d'échéance	Capital restant dû par Monsieur	Capital restant dû par Madame	Capital restant dû par Indivision
Emprunts sur l'immobilier d'usage privé				
Amortissable : Résidence le Royal	07-2028			159 911
Emprunts sur l'immobilier de rapport				
Amortissable : LOUIS BLANC	08-2025	98 507		
Amortissable : Villa Clermont l'Hérault	11-2031	82 063		
		180 570		
Emprunts divers				
Amortissable : BMW	03-2020	9 578		
Amortissable : CABINET ARNAUD	11-2021		26 096	
		9 578	26 096	
Total du passif	376 155	190 148	26 096	159 911

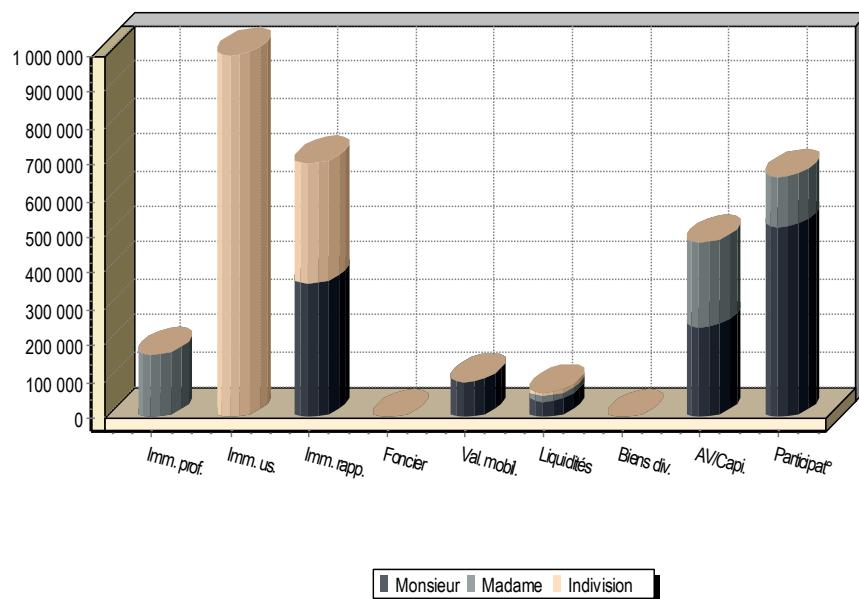
(Montants exprimés en euros)

	Monsieur	Madame	Indivision		Total			
Immobilier d'usage prof.		170 000	5.3 %		170 000	5.3 %		
Immobilier d'usage privé			1 000 000	31.4 %	1 000 000	31.4 %		
Immobilier de rapport	370 000	11.6 %	330 000	10.4 %	700 000	22.0 %		
Foncier non bâti								
Valeurs mobilières	100 000	3.1 %			100 000	3.1 %		
Liquidités	45 000	1.4 %	15 000	0.5 %	9 000	0.3 %		
Biens divers					69 000	2.2 %		
Assurances-vie/Capitalisation	250 000	7.9 %	230 000	7.2 %		480 000	15.1 %	
Participations, droits sociaux	525 000	16.5 %	140 000	4.4 %		665 000	20.9 %	
Total actif	1 290 000	40.5 %	555 000	17.4 %	1 339 000	42.1 %	3 184 000	100.0 %

	Monsieur	Madame	Indivision		Total			
Emprunts/imm. d'usage prof.								
Emprunts/imm. d'usage privé			159 911	42.5 %	159 911	42.5 %		
Emprunts/imm. de rapport	180 570	48.0 %			180 570	48.0 %		
Emprunts/foncier								
Emprunts divers	9 578	2.5 %	26 096	6.9 %		35 674	9.5 %	
Dettes et engagements								
Total passif	190 148	50.6 %	26 096	6.9 %	159 911	42.5 %	376 155	100.0 %

(Montants exprimés en euros)

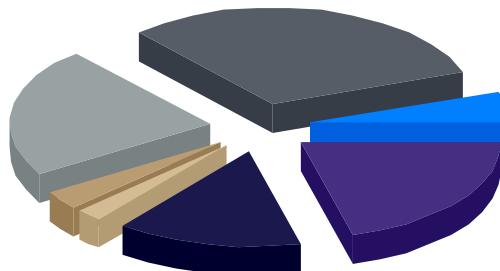
Répartition de l'actif brut



Actif	Passif		
Immobilier d'usage professionnel	170 000	5.3 %	Emprunts/imm. d'usage professionnel
Immobilier d'usage privé	1 000 000	31.4 %	Emprunts/imm. d'usage privé
Immobilier de rapport	700 000	22.0 %	Emprunts/imm. de rapport
Foncier non bâti			Emprunts/foncier
Valeurs mobilières	100 000	3.1 %	Emprunts divers
Liquidités	69 000	2.2 %	Dettes et engagements
Biens divers			
Assurances-vie/Capitalisation	480 000	15.1 %	
Participations, droits sociaux	665 000	20.9 %	
Total actif	3 184 000		Total passif
			Actif net
			376 155
			2 807 845

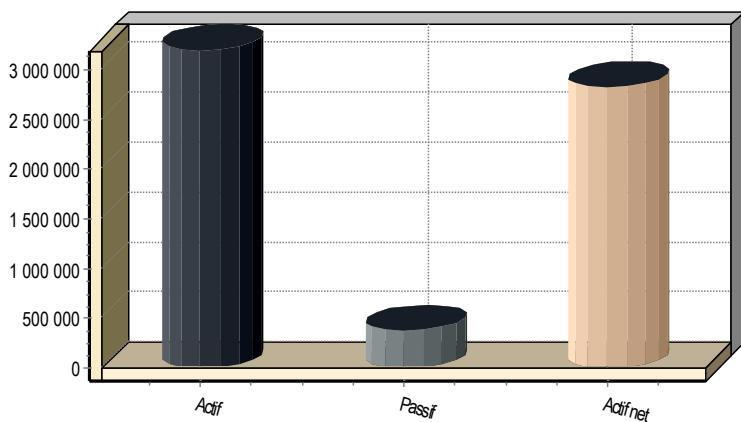
(Montants exprimés en euros)

Répartition de l'actif brut



Imm. prof. 5,34 %	Imm. usage 31,41 %	Imm. rapport 21,98 %	Val. mobil. 3,14 %
Liquidités 2,17 %	Ass.vie/Capi. 15,08 %	Participat° 20,89 %	

Actif net



DOSSIER PATRIMONIAL



LES FLUX

Revenus

Charges

Budget disponible

Désignation du revenu	Monsieur	Madame	Indivision
Revenus professionnels			
Revenu salarié : ARNAUD SA	56 160		
Bénéfices non commerciaux : CABINET ARNAUD		115 000	
	56 160	115 000	
Revenus propriétés bâties			
Immeuble Molière			12 000
Villa Clermont l'Hérault	9 759		
LOUIS BLANC	13 000		
	22 759		12 000
Revenus mobiliers			
ARNAUD SA	15 000		
PORT. ACTIONS	2 000		
	17 000		
Total des revenus	95 919	115 000	12 000

(Montants exprimés en euros)

Le cumul des revenus s'élève à 222 919 €.

Désignation des charges	Date d'échéance	Monsieur	Madame	Indivision
Emprunts				
Amortissable : BMW	03 - 2020	9 972		
Amortissable : LOUIS BLANC	08 - 2025	17 506		
Amortissable : Résidence le Royal	07 - 2028			19 977
Amortissable : Villa Clermont l'Hérault	11 - 2031	10 420		
		37 898		19 977
Dépenses				
Train de vie :				45 000
Assurance de personne : AXA		0		45 000
Impôts et taxes				
Impôt sur le revenu : Avis d'imposition				37 647
Taxe foncière : Cabinet dentaire		1 900		
Taxe foncière : Résidence le Royal				1 200
Taxe foncière : Villa Clermont l'Hérault	940			
Taxe d'habitation : Résidence le Royal				1 500
I.F.I. : IFI				3 151
Prélèvement libératoire : ARNAUD SA	4 500			
Prélèvement libératoire : PORT. ACTIONS	600			
	6 040	1 900		43 498
Total des dépenses	43 938	1 900		108 475

(Montants exprimés en euros)

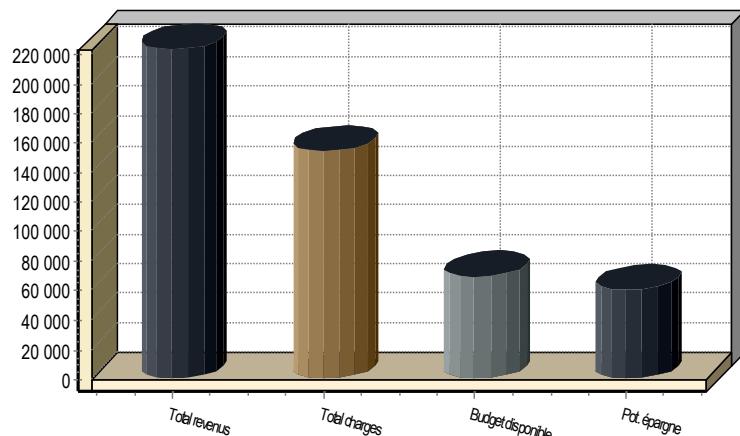
Le cumul des charges s'élève à 154 313 €.

Revenus	Charges			% Rev.	
Revenus professionnels	171 160	76.8 %	Emprunts	57 875	26.0 %
Revenus propriétés bâties	34 759	15.6 %	Dettes		
Revenus propriétés non bâties			Dépenses	45 000	20.2 %
Revenus mobiliers	17 000	7.6 %	Impôts	51 438	23.1 %
Revenus d'assurance vie					
Autres revenus					
Total revenus	222 919		Total charges	154 313	69.2 %
			Budget disponible	68 606	

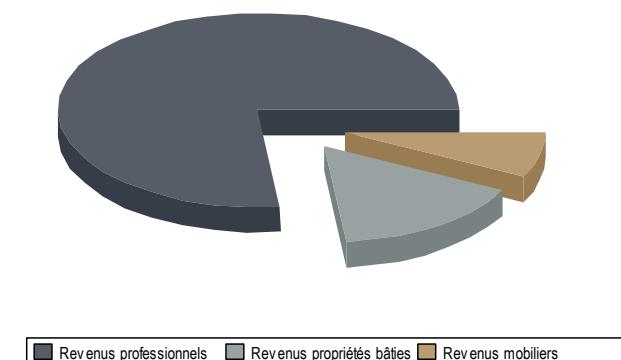
(Montants exprimés en euros)

Budget disponible

L'état des revenus et des charges fait apparaître un budget disponible de 68 606 € sur lequel vous pensez pouvoir épargner 60 000 €.



Répartition des revenus



DOSSIER PATRIMONIAL



RENDEMENT

Rendement des biens

Désignation du bien	Valeur du bien	Revenus annuels perçus	Charges annuelles	Revenus annuels nets	Rend. avant impôt	Propriétaire
Immobilier de rapport						
Villa Clermont l'Hérault	340 000	9 759	940	8 819	2.59 %	Monsieur
Immeuble Molière	330 000	12 000		12 000	3.64 %	Indivision
LOUIS BLANC	200 000	13 000		13 000	6.50 %	Monsieur

(Montants exprimés en euros)

DOSSIER PATRIMONIAL



L'IMPÔT SUR LE REVENU

Résumé

Analyse de l'impôt

Estimation au 04-03-2019

Nombre de parts : 3.00
Tranche marginale d'imposition : 41.00 %

Avis d'imposition simplifié

Libellé	Montant
Revenu brut global	
Revenu net global	
Revenu net imposable	172 567
Montant des droits simples	39 823
Montant de l'impôt au quotient	
Décote	
Total des réductions d'impôt	
Impôt proportionnel à 16 % 22.5 % et 30 % + CRL	
Reprises d'impôt	
Impôt complément. 1 % sur revenus de capitaux mobiliers	2 176
Imputations	37 647
IMPOT NET	
Prélèvements sociaux	
Total à payer	37 647

(Montants exprimés en euros)

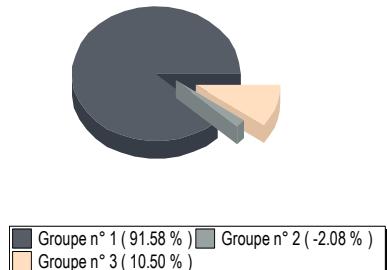
Paramètre de l'étude

Catégorie fiscale	Désignation du revenu	Nomenclature 2042	Revenu fiscal déclaré	Ordre retenu
Traitements et salaires	Revenus d'activité	1AJ	56160	1
Revenus non commerciaux professionnels	CGA - revenus imposables	5RC	115000	1
Revenus fonciers	Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	6487	2
	Déficit imputable sur le revenu global	4BC	2021	2
Revenus des valeurs et capitaux mobiliers	Revenus des actions et parts	2DC	17000	3

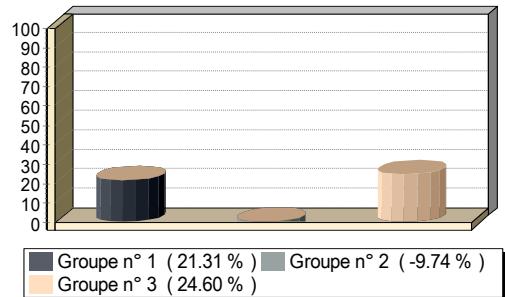
Analyse de l'étude

Groupe	Déclaré	Impôt simple	Prél. sociaux	Impôt total	TMI	TRI	%
1	171160	36470	0	36470	41.00	21.31	91.58
2	8508	-829	0	-829	41.00	-9.74	-2.08
3	17000	4182	0	4182	41.00	24.60	10.50

Répartition de l'impôt



Taux de fiscalisation



Déclaré : Montant total des revenus composant le groupe.

Impôt simple : Impôt au barème généré par le groupe.

Prél. Soc. : Prélèvements sociaux (CSG + CRDS + contribution additionnelles générées par le groupe).

Impôt total : Impôt au barème + prélèvements sociaux

TMI : Tranche marginale d'imposition

TRI : Taux réel d'imposition des revenus du groupe

% : Proportion d'impôt généré par le groupe

DOSSIER PATRIMONIAL



IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

[Détail du calcul](#)

Assiette taxable

Désignation du bien	Actif	Passif	Exonération	Total
Immobilier d'usage	700 000			700 000
Immobilier de rapport	870 000			870 000
Ass. Vie (prime unique)	205 000			205 000
Impôts et taxes		4 040		-4 040
Emprunts & dettes		373 453		- 373 453
Total	1 775 000	377 493		1 397 507

(Montants exprimés en euros)

Application au barème

Tranche d'imposition de	à	Part utilisée	Taux imposition	Montant de l'impôt
0	800 000	800 000	0 %	0
800 000	1 300 000	500 000	0.5 %	2 500
1 300 000	2 570 000	97 507	0.7 %	683
				3 183

(Montants exprimés en euros)

Calcul de l'impôt

Impôt brut	:	3 183 €
Décote IFI	:	31 €
Plafonnement IFI	:	0 €
Montant de l'I.F.I.	:	3 151 €

DOSSIER PATRIMONIAL



LA RETRAITE

Reconstitution de carrière

Retraite estimée de Monsieur Gérard ARNAUD

Retraite estimée de Madame Isabelle ARNAUD

Synthèse des retraites

Préambule

Tous les calculs sont réalisés sur la base des revenus professionnels actuels.

Ces calculs ne peuvent prendre en compte, ni les disparités possibles entre salaires de référence et valeurs de points, ni toutes autres difficultés liées aux problèmes démographiques, etc... En règle générale, les estimations sont résolument optimistes.

Monsieur Gérard ARNAUD

Au cours de vos différentes activités, vous avez acquis les droits suivants :

-	Salarié régime général	
	- Retraite acquise	25 236 €
	- Retraite prévisible	16 947 €
	- Minorations	- 233 €
-	Cumul des régimes	41 950 €

Une part importante de votre retraite reste encore à constituer et dépend donc de votre capacité physique à exercer votre activité.

Madame Isabelle ARNAUD

Au cours de vos différentes activités, vous avez acquis les droits suivants :

-	Chirurgien-dentiste	
	- Retraite acquise	27 956 €
	- Retraite prévisible	15 231 €
	- Majorations	2 555 €
-	Cumul des régimes	45 741 €

Libellé	Montant retraite annuelle estimée	Montant réversion si décès immédiat	Montant réversion si décès à la retraite
Régime(s) de base	18 393	44%	
Régime(s) complémentaire(s)	23 557	56%	14 134
Régime(s) supplémentaire(s)			60%
Retraite personnelle			
Total retraites	41 950	100%	14 134
			34%

(Montants exprimés en euros)

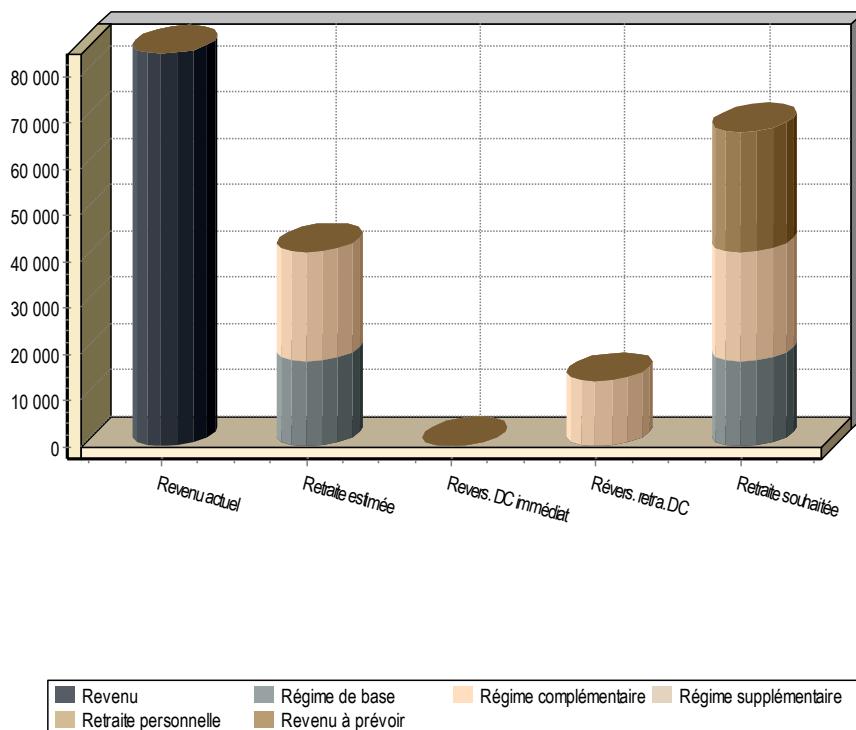
Monsieur Gérard ARNAUD, vous avez l'intention de prendre votre retraite à 65 ans.

Votre revenu annuel est de 85 000 €.

Votre retraite estimée correspond à 49 % de votre revenu professionnel actuel.

Vous avez souhaité porter cette proportion à 80%, ce qui correspond à une retraite annuelle de 68 000 €.

Il est donc nécessaire de prévoir un revenu annuel complémentaire de 26 050 €.



Libellé	Montant retraite annuelle estimée		Montant réversion si décès immédiat		Montant réversion si décès à la retraite
Régime(s) de base	15 170	33%	6 812	45%	
Régime(s) complémentaire(s)	21 532	47%	12 919	60%	
Régime(s) supplémentaire(s)	9 039	20%	5 424	60%	
Retraite personnelle					
Total retraites	45 741	100%		25 155	55%

(Montants exprimés en euros)

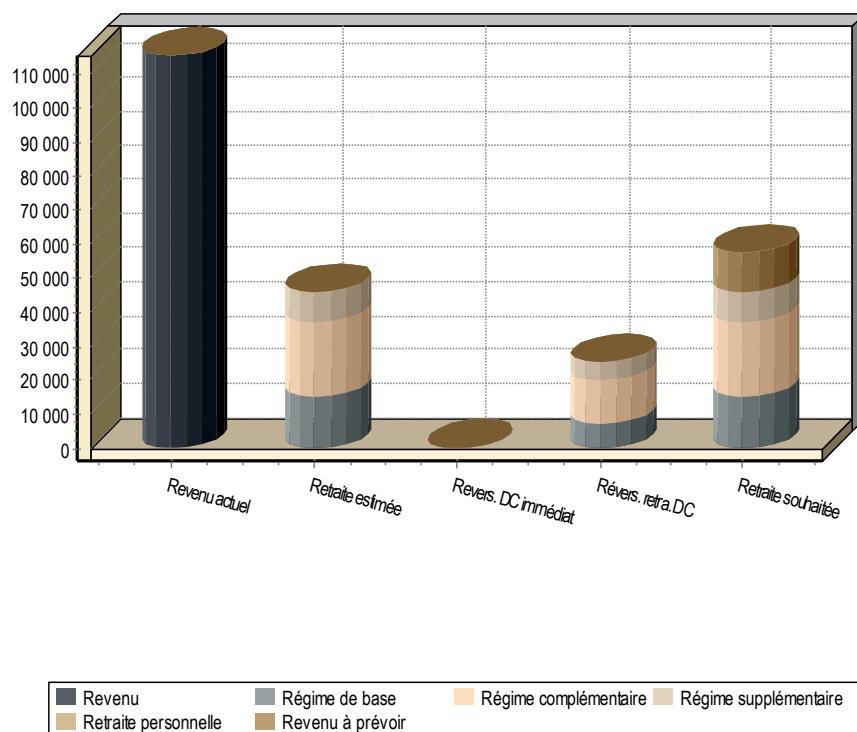
Madame Isabelle ARNAUD, vous avez l'intention de prendre votre retraite à 65 ans.

Votre revenu annuel est de 115 000 €.

Votre retraite estimée correspond à 40 % de votre revenu professionnel actuel.

Vous avez souhaité porter cette proportion à 50%, ce qui correspond à une retraite annuelle de 57 500 €.

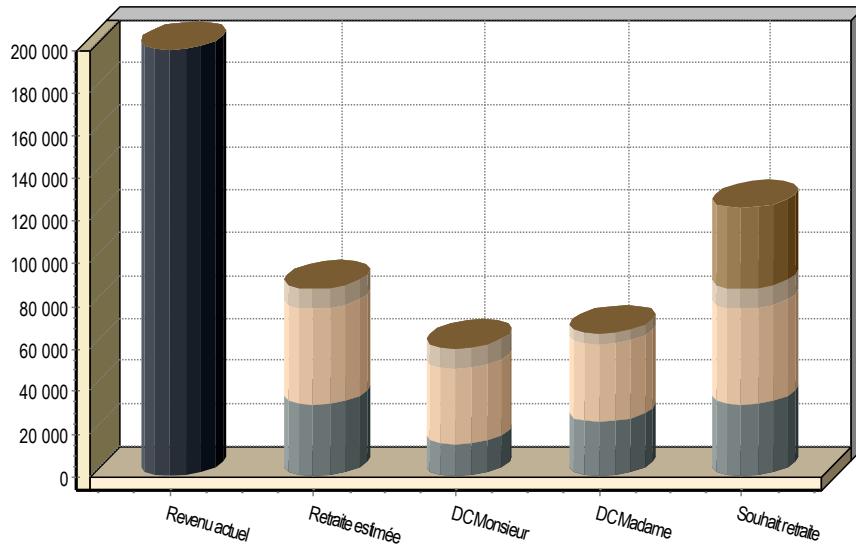
Il est donc nécessaire de prévoir un revenu annuel complémentaire de 11 759 €.



Libellé des rubriques	Monsieur	Madame	Cumul
Revenus professionnels bruts	85 000	115 000	200 000
Retraite annuelle estimée	41 950	45 741	87 691
Part réversible	14 134	25 155	
Retraite annuelle du conjoint en cas de décès du client		59 875	
Retraite annuelle du client en cas de décès du conjoint	67 105		
Retraite annuelle souhaitée	68 000	57 500	125 500
Différence retraite estimée - revenus	-43 050	-69 259	- 112 309
Différence retraite souhaitée - revenus	-17 000	-57 500	-74 500

(Montants exprimés en euros)

La constitution du revenu annuel complémentaire a limité la perte des revenus.



Le présent document reprend l'ensemble des informations que vous nous avez communiquées, il ne saurait avoir valeur d'expertise.

Gérard ARNAUD
La retraite - 4

Options d'investissement

Simulation (en euros) établie sur les bases suivantes :

Durée de la phase d'épargne	:	14 ans
Montant du complément de revenu souhaité	:	268 €
Frais sur cotisations annuelles (PP)	:	3.50 %
Frais d'entrée (PU)	:	3.00 %
Réversibilité de la rente	:	100.00 %
Taux technique de la rente	:	2.5 %
Durée des retraits	:	25 ans
Indexation des cotisations	:	2.00 %
Indexation des retraits partiels	:	2.00 %
Hypothèse rdt annuel moyen	:	4.00 %
Hypothèse rdt annuel au terme	:	4.00 %
Inflation annuelle sur la période	:	2.00 %

Vous avez souhaité constituer un revenu de 268 € pour compléter votre retraite, soit sous forme de rente viagère, soit sous forme de retraits partiels effectués sur le capital d'une assurance-vie.

Nous vous proposons les solutions suivantes :

Option d'investissement	1ère cot.	Coût total
Versements périodiques		
Première cotisation pour un dénouement en retraits partiels	341	5 455
Première cotisation pour un dénouement en rente viagère	439	7 013
Première cotisation pour un dénouement en rente Madelin	18 349	293 105
Versements uniques		
Capital à investir pour un dénouement en retraits partiels	4 205	4 205
Capital à investir pour un dénouement en rente viagère	5 618	5 618

(Montants exprimés en euros)

En l'état actuel de la législation, les retraits partiels sont peu imposables.

Les rentes ne sont imposées que pour 40.00 % de leur montant, à l'exception des rentes Madelin qui sont imposées comme les pensions de

Options d'investissement

Simulation (en euros) établie sur les bases suivantes :

Durée de la phase d'épargne	:	16 ans
Montant du complément de revenu souhaité	:	11 759 €
Frais sur cotisations annuelles (PP)	:	3.50 %
Frais d'entrée (PU)	:	3.00 %
Réversibilité de la rente	:	100.00 %
Taux technique de la rente	:	2.5 %
Durée des retraits	:	25 ans
Indexation des cotisations	:	2.00 %
Indexation des retraits partiels	:	2.00 %
Hypothèse rdt annuel moyen	:	4.00 %
Hypothèse rdt annuel au terme	:	4.00 %
Inflation annuelle sur la période	:	2.20 %

Vous avez souhaité constituer un revenu de 11 759 € pour compléter votre retraite, soit sous forme de rente viagère, soit sous forme de retraits partiels effectués sur le capital d'une assurance-vie.

Nous vous proposons les solutions suivantes :

Option d'investissement	1ère cot.	Coût total
Versements périodiques		
Première cotisation pour un dénouement en retraits partiels	13 271	247 363
Première cotisation pour un dénouement en rente viagère	16 228	302 478
Première cotisation pour un dénouement en rente Madelin	16 228	302 473
Versements uniques		
Capital à investir pour un dénouement en retraits partiels	183 346	183 346
Capital à investir pour un dénouement en rente viagère	233 161	233 161

(Montants exprimés en euros)

En l'état actuel de la législation, les retraits partiels sont peu imposables.

Les rentes ne sont imposées que pour 40.00 % de leur montant, à l'exception des rentes Madelin qui sont imposées comme les pensions de

DOSSIER PATRIMONIAL



PRÉVOYANCE

De Monsieur Gérard ARNAUD

De Madame Isabelle ARNAUD

Le revenu professionnel annuel brut de Monsieur Gérard ARNAUD est de 85 000 €.

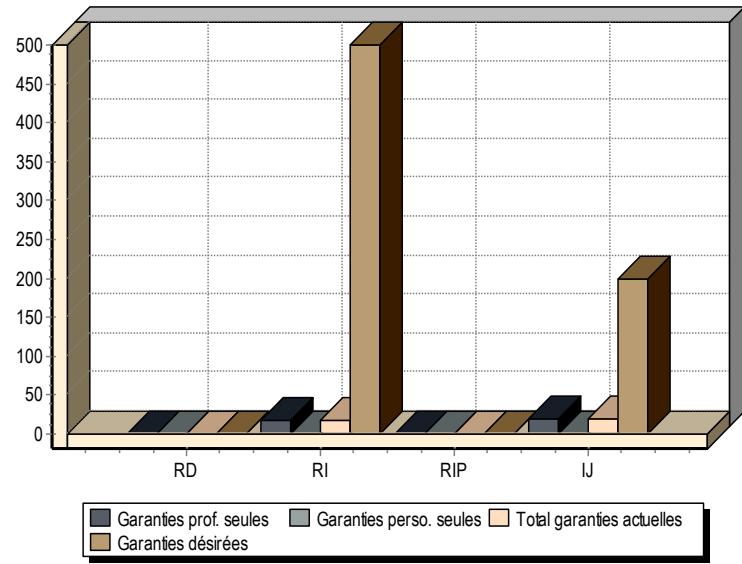
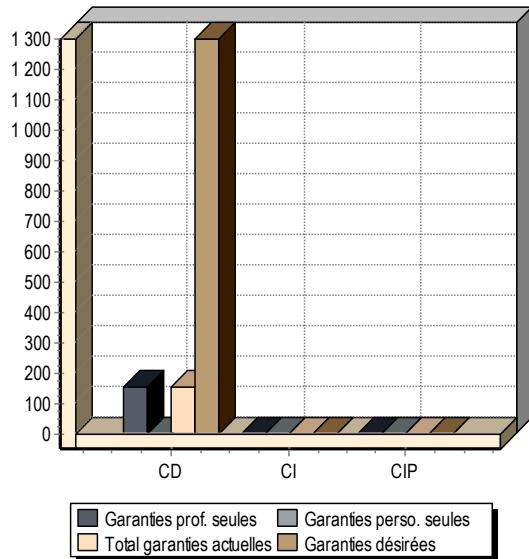
Si le décès intervenait dans l'immédiat, la perte de revenus serait de 1 105 000 €, correspondant à 13 années d'activité.

Compte tenu des besoins familiaux qui ont été définis, le besoin minimum de capital en cas de décès serait de 255 000 €, correspondant à 300 % du revenu annuel.

Entre ces deux limites vous avez fait les choix suivants :

Rubrique de prévoyance	Garanties actuelles		Garanties souhaitées		Complément à garantir
	Montant	%	Montant	%	
Capital décès (CD)	129 891	153 %	1 105 000	1300 %	975 109
Capital invalidité (CI)					
Capital invalidité professionnelle (CIP)					
Rente décès (RD)					
Rente invalidité (RI)	15 477	18 %	425 000	500 %	409 523
Rente invalidité professionnelle (RIP)					
Incapacité temporaire (indemn. jour.) (IJ)	46	20 %	466	200 %	420

(Montants exprimés en euros)



Le revenu professionnel annuel brut de Madame Isabelle ARNAUD est de 115 000 €.

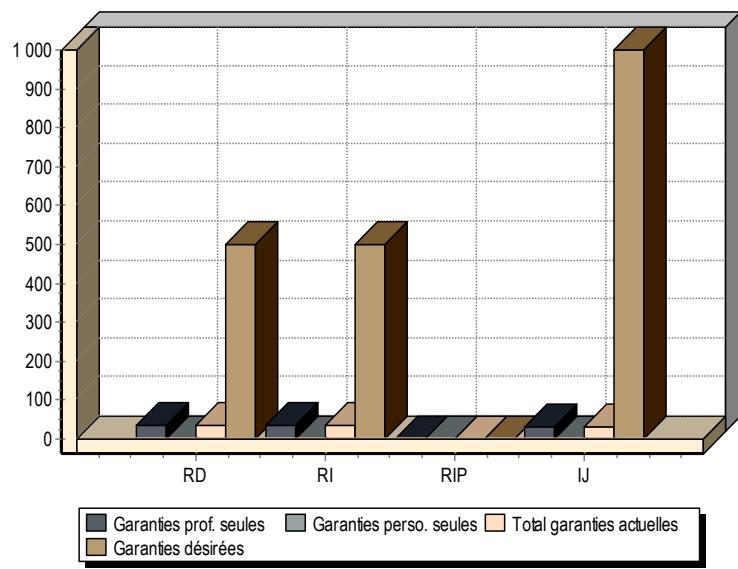
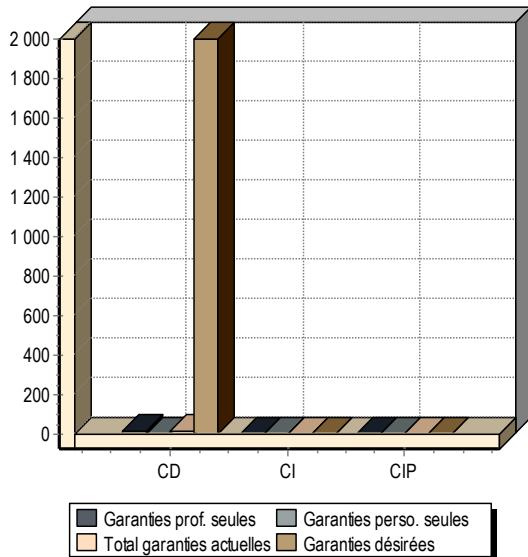
Si le décès intervenait dans l'immédiat, la perte de revenus serait de 1 840 000 €, correspondant à 16 années d'activité.

Compte tenu des besoins familiaux qui ont été définis, le besoin minimum de capital en cas de décès serait de 345 000 €, correspondant à 300 % du revenu annuel.

Entre ces deux limites vous avez fait les choix suivants :

Rubrique de prévoyance	Garanties actuelles		Garanties souhaitées		Complément à garantir
	Montant	%	Montant	%	
Capital décès (CD)	16 195	14 %	2 300 000	2000 %	2 283 805
Capital invalidité (CI)					
Capital invalidité professionnelle (CIP)					
Rente décès (RD)	40 552	35 %	575 000	500 %	534 448
Rente invalidité (RI)	42 107	37 %	575 000	500 %	532 893
Rente invalidité professionnelle (RIP)					
Incapacité temporaire (indemn. jour.) (IJ)	97	31 %	3 151	1000 %	3 054

(Montants exprimés en euros)



DOSSIER PATRIMONIAL



ETAT DES BESOINS

Monsieur Gérard ARNAUD

Madame Isabelle ARNAUD

Ce tableau constitue un récapitulatif des besoins dans les domaines de la retraite et de la prévoyance et indique les insuffisances à compenser.

Rubriques	Montant souhaité	Montant suppl. à garantir	Coût
Retraite			
Rente annuelle	68 000	26 050	234 987
Prévoyance			
Capital décès	1 105 000	975 109	5 139
Rente invalidité	425 000	409 523	8 477
Incapacité temporaire (indemn. jour.)	466	420	5 385
Droits de succession			
Capital à garantir si décès en premier		78 130	
Capital à garantir si décès en second		177 689	

(Montants exprimés en euros)

Le capital à garantir est le montant à constituer pour permettre aux héritiers de régler les droits de succession sans être obligés de vendre une partie des biens qui leur seront transmis.

Ce tableau constitue un récapitulatif des besoins dans les domaines de la retraite et de la prévoyance et indique les insuffisances à compenser.

Rubriques	Montant souhaité	Montant suppl. à garantir	Coût
Retraite			
Rente annuelle	57 500	11 759	16 228
Prévoyance			
Capital décès	2 300 000	2 283 805	9 090
Rente décès	575 000	534 448	
Rente invalidité	575 000	532 893	9 091
Incapacité temporaire (indemn. jour.)	3 151	3 054	34 248
Droits de succession			
Capital à garantir si décès en premier		14 929	
Capital à garantir si décès en second		94 878	

(Montants exprimés en euros)

Le capital à garantir est le montant à constituer pour permettre aux héritiers de régler les droits de succession sans être obligés de vendre une partie des biens qui leur seront transmis.