

## L'avis de l'expert

# L'analyse patrimoniale, un audit global à l'instant T de sa situation patrimoniale

L'analyse patrimoniale, ou bilan patrimonial, permet de réaliser un point sur l'état de son patrimoine. Au moyen de ce bilan, vous pourrez analyser votre situation (matrimoniale, fiscale, succession, revenus, charges, etc.), étudier vos placements financiers et en déterminer peut-être de meilleurs.

Explications avec Me Thierry Lafay, notaire à Seyssel.

## Pourquoi réaliser un bilan patrimonial ?

« C'est une mission dont on pense mal qu'elle peut incomber au notaire, tant l'image que l'on a de cette profession est limitée à sa mission de collecteur de l'impôt étatique, que ce dernier récupère lors des transactions immobilières. Cependant, le notaire est un conseiller impartial, qui possède un souci quotidien d'anticipation, et une vision sur le long terme. Fort de ses connaissances, il fait de l'analyse patrimoniale son cœur de métier.

Il faut bannir l'idée que l'analyse patrimoniale est réservée aux seuls patrimoines importants. L'analyse d'un patrimoine est à disposition de tout le monde, quel que soit son patrimoine. Toute personne peut avoir besoin de conseil lui permettant une meilleure anticipation des changements à venir, ou bien lui permettant la constitution d'une épargne en songeant à sa transmission future avec une fiscalité optimisée. Il n'y a pas de minimum, ou de réticence à avoir. Chaque situation peut donner lieu à une analyse. »

## Qu'est-ce que cette analyse permet de donner comme conseils aux particuliers ?

« À titre d'exemple, pas plus tard que la semaine dernière, un couple de sexagénaires est venu me rencontrer pour évoquer leur désir de transmettre



Me Thierry Lafay est notaire dans l'Ain. Photo Dr

leur patrimoine. De rapides calculs ont déterminé le montant des droits de mutation à titre gratuit à verser à l'État. Accusant le coup, et ne comprenant pas pourquoi ils devaient faire face à une telle voracité, l'entretien qui a suivi a permis de comprendre que le couple ne souhaitait plus les tracasseries de la gestion d'un de leur bien et c'est pour cela qu'il souhaitait le donner. Il a été proposé la solution dont il n'avait pas connaissance, celle d'utiliser une exonération de droits pour les dons de sommes d'argent. Nous nous sommes orientés vers une vente de l'immeuble devenu compliqué à gérer, laquelle vente dégagera des capitaux qui permettront d'assurer la vie quotidienne, et de remplir leur souhait de transmettre à leur fille et petits-enfants des fonds dans le contexte fiscal de l'article 790 G du CGI, sans droit de mutation à titre gratuit à verser. »

## Avez-vous d'autres exemples ?

« Oui, un autre jour, avec un jeune homme d'une vingtaine d'années qui, à la suite du décès de ses grands-parents, s'est retrouvé avec une coquette somme sur son compte bancaire. Démarché par divers organismes proposant des placements divers et variés, et ne sachant vers quel saint se tourner, le petit-fils est revenu à l'étude pour

**« Au même titre qu'une voiture doit subir un contrôle tous les deux ans, un patrimoine doit faire l'objet d'un bilan. »**

Thierry Lafay

évoquer cela, son besoin de liquidité à court terme, mais également son souhait d'en protéger une grande partie, pour éviter de le « croquer » à plus ou

## Repère ► Côté entreprises, existe-t-il aussi une méthode patrimoniale d'évaluation ?

« L'analyse patrimoniale d'un point de vue du droit ne permet pas l'évaluation d'une entreprise afin de connaître sa valeur, indique Me Lafay. Cependant, une telle analyse permettra d'identifier les points forts et faibles d'une entreprise via l'analyse de sa structure, l'étude des statuts et les répartitions du pouvoir. Elle permettra également de proposer des options de transmission type donation des parts aux enfants, puis à court terme une réduction du capital pour que l'enfant qui sera seul à la tête de l'entreprise puisse racheter les parts à ses frères et sœurs, et donc planifier sur une certaine durée la sortie des fonds nécessaires au rachat. En outre, l'analyse permettra de faire connaître aux parties qu'ils peuvent dans un tel cas obtenir un différé du paiement de l'impôt sur la transmission et un fractionnement de ces mêmes impôts permettant ainsi un étalement du paiement de cette dette sur 10 ans. Enfin, elle pourra éventuellement mettre en évidence la fragilité d'une entreprise en cas de décès du dirigeant et conduire à la mise en place de mécanismes en place en anticipation. »

moins brèves échéances. Nous nous sommes orientés ensemble vers la souscription d'un contrat de capitalisation avec l'UNOFI (Union notariale financière), permettant de faire fructifier ce capital tout en limitant les conditions de retrait.

Enfin, il m'est arrivé également de réaliser de véritables analyses patrimoniales, celles-ci prenant alors la forme d'une rédaction d'un document aux termes duquel le processus est toujours le même : un premier volet sur l'analyse de la situation des personnes, un second sur leur souhait, un troisième reprenant le détail de la consis-

présentant les solutions envisagées avec pour chacune d'elles les avantages et inconvénients qu'elles représentent.

Une fois l'analyse achevée, nous effectuons un rendez-vous avec les personnes pour la leur présenter, puis celles-ci déterminent la solution qu'elles souhaitent mettre en place, et l'étude les accompagne alors dans sa réalisation.

Au même titre qu'une voiture doit subir un contrôle tous les deux ans, qu'un bateau soit tenu de corriger son cap, un patrimoine doit faire l'objet d'un bilan, et cela afin de pouvoir éventuellement subir des corrections de trajectoires, corrections ayant pour but d'optimiser celui-ci afin de répondre au mieux aux objectifs souhaités.

Ainsi il ne faut pas hésiter à prendre rendez-vous afin de faire réaliser une analyse patrimoniale. Le coût de celle-ci sera à discuter avec son notaire ; cette prestation ne faisant pas l'objet d'une rémunération tarifée par l'État, elle est donc librement convenue entre les parties. »

● Propos recueillis par Sylvain Lartaud

## L'ÉCONOMIE

C'est tous les **mardis** dans **VOTRE QUOTIDIEN** et sur le **Web**

www.leprogres.fr - www.lejssl.com - www.bienpublic.com

Entreprises Bourse Interview Enjeux Enquête Social

Entreprises Bourse Interview Enjeux Enquête Social