

MANDATAIRE JUDICIAIRE
À LA PROTECTION
DES MAJEURS



**+100 PAGES DE CONSEILS
ISSUS DE LA PRATIQUE**

**GESTION DE
PATRIMOINE
& TUTELLE**

LE GUIDE 2024



Cet ouvrage, à jour au 14 avril 2024, a été réalisé par

Brice Moulin

Conseiller en gestion de patrimoine

Titulaire d'un Master 2 en Droit Notarial spécialité ingénierie du patrimoine

Chargé d'enseignement en troisième cycle "Gestion de Patrimoine"

Intervenant - Formateur auprès du CNC Mandataire Judiciaire à la Protection
des Majeur

Et

Morgan Lifante

Conseiller en Gestion de Patrimoine

Titulaire d'un Master 2 Secteur Financier et Master 2 en Droit Notarial
spécialité ingénierie du patrimoine

POLE HANDICAP

Central Parc, 57 Bd de l'Embouchure
31200 Toulouse

ISBN 9-791039-642552

Date du dépôt légal : 21/03/2023

© POLE HANDICAP, 2024

Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit le présent ouvrage (art. L 122-4 et L 122-5 Du Code de la propriété intellectuelle) sans l'autorisation de l'éditeur.



BIENVENUE

Vous êtes Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs ? (MJPM)

Ce guide a été rédigé pour vous

14 ans que nous parcourons la France à votre rencontre pour vous écouter et vous accompagner sur la gestion du patrimoine des personnes vulnérables.

Vos retours du terrain et les difficultés dont vous nous faite part nous ont poussés à rédiger cet ouvrage, mis à jour pour 2024.

À côté des formations que nous vous dispensons, il nous a paru utile de compiler l'ensemble des sujets pour lesquels vous nous sollicitez.

Vous retrouverez dans ce livre les points clés qu'il convient d'observer dans la gestion du patrimoine du majeur protéger, pour apporter des "soins prudents, diligents et avisés, dans son seul intérêt (496 du Code civil).

Morgan Lefante

Brice Moulin

DIRECTEURS DU POLE HANDICAP | CO-AUTEURS



VUE D'ENSEMBLE

1

- Qu'est ce que la gestion de patrimoine ?
- Le budget et l'équilibre budgétaire
- L'épargne de précaution
- Les produits adaptés à la situation du majeur : lesquels privilégier ?
- L'article 496 du Code civil

LA GESTION DE PATRIMOINE DES MAJEURS PROTÉGÉS

3

- Les atouts de l'immobilier
- Les questions à se poser avant d'investir pour le majeur
- Les différents revenus et leur fiscalité
- Comparatif immobilier traditionnel et SCPI
- Avantages / inconvénients
- 3 stratégies pour 3 cas concrets

LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ADAPTÉS

5

- Le cas des traumatisés crâniens :
- Les questions essentielles à se poser avant de placer des capitaux
- Vers qui se tourner, quelles solutions privilégier

FOCUS : VICTIMES D'ACCIDENTS

2

- Assurance vie ou contrat de capitalisation ?
- Fonds euros ou UC ?
- L'option épargne handicap
- Générer des revenus
- La gestion prudente
- Sélectionner le bon contrat
- PEA et compte-titres : auditer/arbitrer/clôturer ?

LES PLACEMENTS FINANCIERS EN TUTELLE

4

- L'impôt sur le revenu
- L'impôt sur la Fortune Immobilière
- Les différents abattements, réductions, déductions
- Donations et transmission du patrimoine
- Cession de la résidence principale et entrée en EHPAD
- Déclaration de revenus et décès

FISCALITÉ & HANDICAP

BONUS : L'aide sociale à l'hébergement

Préambule

Nous sommes partis du constat que beaucoup d'ouvrages traitent des régimes de protections, de manière générique, en rappelant les grands principes de base et en se contentant de rappeler les règles applicables en matière de patrimoine.

Seulement, après avoir énumérés et distingués les actes d'administrations et de dispositions, puis en mentionnant notamment la règle posée dans l'article 496 du Code civil, rares sont les ouvrages qui donnent les clés concrètes applicables à la tutelle.

Ce livre a pour objectif de rentrer au coeur du sujet en donnant les repères nécessaires à la bonne compréhension et aux enjeux de la gestion du patrimoine des personnes vulnérables.

Peu de théorie et beaucoup de pratique donc, pour vous accompagner vers les choix qui s'imposent pour respecter au mieux les intérêts de la personne à protéger.

Nous espérons que vous prendrez autant de plaisir à lire ce livre que nous avons eu à l'écrire !



PARTIE 1

LA GESTION DU PATRIMOINE DES MAJEURS PROTÉGÉS



SOMMAIRE DÉTAILLÉ

SECTION 1 : LE MÉTIER DE CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE (CGP)

- 1.1 Qu'est ce qu'un CGP, quel est son rôle ?
- 1.2 Les organes de contrôle
- 1.3 Les obligations du CGP
- 1.4 Les modes de rémunération du CGP

SECTION 2 : LA GESTION DU PATRIMOINE DES MAJEURS PROTÉGÉS : LES GRANDES MASSES

- 1.1 L'équilibre budgétaire
- 1.2 L'épargne de précaution
- 1.3 Les placements déjà existants
- 1.4 Les principes posés à l'article 496 du Code civil

PARTIE I :

Le Conseil en Gestion de Patrimoine

SECTION 1 : LE MÉTIER DE CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE (CGP)

1.1 Qui est-il ? Quel est son rôle ?

Le CGP est un professionnel du droit et des chiffres qui réunit un champs de compétences juridiques, sociales, fiscales et financières lui permettant d'accompagner au mieux ses clients sur les questions patrimoniales.

Au même titre qu'un avocat, il peut être **généraliste ou bien spécialisé**. On comprend ici aisément qu'en fonction de ses problématiques, il vaudra mieux faire appel à un avocat spécialisé en divorce, dans le cas d'une rupture ou encore solliciter un avocat fiscaliste dans le cadre d'un contrôle fiscal...

Un avocat généraliste traitant à la fois les divorces, le fiscal, le pénal, ou encore les affaires sera par définition moins pointu que son confrère spécialiste.

Il en va de même en gestion de patrimoine. Nombreux sont les généralistes, issus du milieu bancaire ou assurantiel, qui s'occupent aussi bien des particuliers que des professionnels.

Rare sont ceux qui sont spécialisés dans la gestion du patrimoine des personnes vulnérables. Or, nous le verrons tout au long de cet ouvrage, **nous ne pouvons pas nous occuper d'un majeur protégé comme d'une personne capable**.

Les différentes contraintes légales (article 496 du Code civil, Juge des tutelles), sociales (prestations, aides, récupération etc.), fiscales ou successorales en font un public qui méritent le plus haut niveau d'expertise.

N'est-ce pas là le sens donné à l'article 496 du Code civil lequel précise une "**gestion avisée**" ?

PARTIE I :

Le Conseil en Gestion de Patrimoine



Il semble donc primordial de faire appel à un professionnel spécialisé, lequel engagera son devoir et sa responsabilité de conseil et saura adapter ses préconisations dans le temps en fonction de l'évolution et des besoins de la personne protégée.

1.2 : Les organes de contrôle du CGP

Le métier de CGP est très encadré et contrôlé par différentes autorités de tutelle et associations représentatives, lesquelles veillent au respect et à la protection des épargnants, parmi lesquelles :

- AMF : Autorité des Marchés Financiers.
- ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel
- ANACOFI : Association Nationale des Conseillers Financiers
- Etc.

1.3 : Les obligations du CGP

Le CGP a un devoir de conseil, d'impartialité et de transparence vis-à-vis des personnes qu'il accompagne.

En ce sens, retenez que le CGP a pour obligation de formuler un conseil adapté à la situation du client.

Il devra s'enquérir de la situation patrimoniale de l'intéressé, de ses besoins et contraintes, ainsi que de ces objectifs en matière de placement.

Son conseil devra être formulé par écrit, commenté et argumenté au regard de la situation qui lui est communiquée.

Enfin, il devra s'assurer de l'adéquation des conseils fournis et des produits proposés.

PARTIE I :

Le Conseil en Gestion de Patrimoine



1.4 : Les modes de rémunération du CGP

L'activité de conseil en gestion de patrimoine appelle en réalité deux composantes :

-Le conseil tout d'abord, lequel peut être rémunéré sous forme d'honoraires, au même titre qu'un notaire ou qu'un avocat.

Retenez que dans pareille situation, une lettre de mission (devis) devra vous être présentée en détaillant les contours de la mission du conseiller ainsi que sa rémunération. Vous êtes alors libre d'accepter ou de refuser.

-Les placements financiers ensuite :

Les préconisations rendues amènent très souvent vers la proposition de solutions patrimoniales (placements financiers notamment). Si nous prenons pour seul exemple la souscription d'un contrat d'assurance-vie, lors de l'ouverture de ce dernier, il est généralement appliqué un « droit d'entrée », qui vient imputer une partie du montant investi. Ensuite, viennent les frais sur chaque versement ultérieur qui serait effectué sur le contrat. Dans les deux cas, les frais prélevés ne peuvent pas dépasser 4,5% de la somme investie.

Enfin, les frais de gestion sont ceux prélevés par le gestionnaire (compagnie d'assurance généralement) annuellement sur les sommes placés. Ces derniers représentent environ 0,6% à 1% des sommes investies.

A noter :

Pour démocratiser l'accès à la gestion de patrimoine des personnes vulnérables et dans un souci d'engagement solidaire auprès de cette population fragile, le Pôle Handicap rend ses audits et préconisations en faisant une remise totale d'honoraires. De plus, nous proposons des contrats adaptés sans droit d'entrée ou frais sur versement(s).

PARTIE I :

La gestion du patrimoine des majeurs protégés

SECTION 2 : LA GESTION DU PATRIMOINE DES MAJEURS PROTÉGÉS : LES GRANDES MASSES

2.1 : Le budget et l'équilibre budgétaire

C'est souvent le "nerf de la guerre" : assurer au majeur des revenus décents pour faire face à ses besoins sa vie durant.

Face à des situations souvent précaires, il est parfois difficile d'obtenir un budget à l'équilibre. Raison pour laquelle chaque euro compte et doit être investi dans des conditions permettant un accroissement du patrimoine à terme, ou bien l'obtention de revenus immédiats.

Pour ce faire, la première étape consiste à réaliser un audit de l'ensemble des comptes, des entrées et sorties pour s'assurer que l'ensemble des ressources dont peut disposer le majeur soient en adéquation avec ses besoins.

REMARQUE



Nous constatons souvent que l'équilibre budgétaire est entaché par des versements programmés mis en place avant l'entrée de la mesure de protection. Il n'est pas rare que l'on nous demande de générer des revenus complémentaires à l'aide du patrimoine disponible alors que le simple arrêt des versements permet de retrouver l'équilibre.

PARTIE I :

L'équilibre budgétaire



Parmi les ressources du majeur, notons que ces dernières sont généralement composées :

- **Des revenus déjà existants** : retraite, salaire, pension d'invalidité... Ces derniers auront des incidences sur les aides sociales qu'il convient de traiter différemment selon leur typologie.
- **Des prestations sociales**, lesquelles seront généralement versées par des organismes publics (CAF, Conseil Départemental). Là encore, en fonction de la situation du majeur, il convient de vérifier si ces dernières sont mises en place et si le majeur en bénéficie à plein. Exemple : l'AAH est-elle versée entièrement ? La PCH répond-elle à l'ensemble des coûts liés au handicap du majeur ? etc.
- **Des revenus du patrimoine** : il est à noter que ces derniers (loyers, dividendes, rentes etc...) sont traités différemment de ceux du travail. En effet, pour reprendre l'exemple de l'AAH, cette dernière vient à être minorée dès le premier euro supplémentaire généré par le patrimoine contrairement aux revenus du travail qui bénéficient de différents abattements. Il en va de même pour la PCH qui peut voir son montant minoré dès que les ressources du bénéficiaire sont supérieures à certains montants.

Au regard de la complexité du sujet lié aux aides sociales, des conseils habiles permettent d'atténuer certains effets et d'améliorer considérablement la situation financière du majeur.

REMARQUE

La question des biens immobiliers loués et de leur rentabilité est une véritable interrogation pour la plupart des mandataires. En effet, le ratio « soucis de gestions » / revenus / fiscalité / perte des aides, incite à se poser la question de la conservation ou de la vente.

Dans pareil cas, l'équipe du Pôle Handicap réalise des audits chiffrés et argumentés permettant de prendre les bonnes décisions. Vous pouvez solliciter nos équipes en ce sens.

PARTIE I :

L'épargne de précaution

2.2 : Qu'est-ce-que l'épargne de précaution ?

On entend par « épargne de précaution », les sommes disponibles immédiatement pour faire face à un besoin urgent de trésorerie (travaux, changement de chaudière, véhicule, train de vie).

Cette épargne est généralement placée sur les livrets bancaires règlementés (Livret A, LDD, LEP) lesquels sont disponibles, garantis et non fiscalisés.

En pratique, on constate que le plafonnement des livrets est souvent la règle.

Or, rappelons que sur le long terme, au regard de l'inflation, laisser des sommes au-delà du nécessaire appauvri le patrimoine du majeur et est donc contraire à ses intérêts.

Pour s'en convaincre, une étude a été menée en 2022 par le site MoneyVox : *"Ramené à l'inflation, sur 121 ans, le rendement du Livret A a été négatif durant 63 ans, soit plus de la moitié du temps ! C'est d'ailleurs le cas depuis 2017 avec un rendement négatif de 0,55%".*

Quel montant conserver ?

Généralement, il est préconisés de détenir 15.000 à 20.000 €, rare étant les besoins urgents non prévisibles qui dépassent ces sommes. Pour le reste, en cas de besoin, il est toujours possible de retirer de l'argent qui serait placé sur des solutions de placement à plus long terme, lesquelles restent toujours disponibles (cas de l'assurance-vie ou du contrat de capitalisation). Cette règle est à tempérer en fonction des conditions du moment. C'est le cas depuis 2023 avec la forte hausse des taux que l'on a connu.

Ainsi, avec un Livret A et un LDD à 3,00% puis un LEP à 5,00% net de fiscalité, nous préconisons la mise au plafonds de ces différents livrets.

PARTIE I : L'épargne de précaution



REMARQUE

Dans le cadre de l'assurance-vie, il est souvent fait référence à une période de blocage de 8 ans durant laquelle il serait difficile de retirer son argent. Cette période est souvent mise en avant par certains acteurs pour conserver les avoirs.

Il n'en est rien en réalité : les sommes placées en assurance-vie restent disponibles à tout moment ! L'argument « fiscal » souvent mis en avant tombe aussi, comme vous le verrez dans la section dédiée à « l'assurance-vie en tutelle ».

A NOTER

Il convient de privilégier les livrets bancaires règlementés, lesquels ne sont pas fiscalisés.

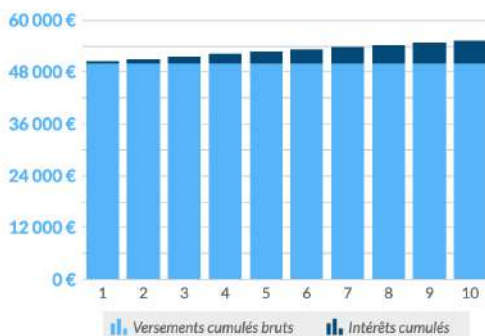
Au-delà des plafonds disponibles, les livrets non règlementés (Livret B, CSL etc..) ou encore PEL et CAT* doivent être évités. (*Compte A Terme)

En effet, les intérêts générés sont fiscalisés et emportent des conséquences non négligeables au regard des aides sociales entraînant souvent des situations délicates sur le budget du majeur.

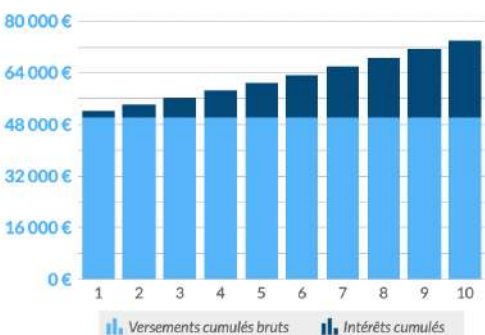
D'autres solutions permettent d'offrir plus de rentabilité sur le long terme et donc, un potentiel de revenus futurs supérieur le jour où le majeur en aura besoin, tout en conservant les aides sociales.

EXEMPLE

L'exemple suivant illustre nos propos précédents : 50.000 € placés à 1% pendant 10 ans donne un capital à terme de 55 231€.



Le même capital placé à 4% sur une période identique donne 74.000€ soit quasiment 20.000€ de plus de revenus pour le majeur !



La diversification de l'épargne en fonction des taux d'intérêts, de la conjoncture ou des opportunités du moment est donc nécessaire pour respecter au mieux les intérêts du majeur. C'est le sens qu'à voulu donner le législateur dans son article 496 du Code civil faisant référence à une "gestion diligente".

PARTIE I :

Les placements déjà existants



Comment constituer une épargne de précaution ?

Cette dernière est très souvent constituée par de l'excédent budgétaire, des donations ou présents d'usage ou encore des ventes immobilières.

Dans ce dernier cas, si vous n'avez pas encore mis en place d'épargne de précaution, lors de la perception du fruit de la vente, nous vous invitons à constituer cette dernière avant d'envisager un quelconque emploi des capitaux.

2.3 : Les placements déjà existants

Dans le cadre des entrées en mesure, il convient d'analyser les contrats déjà souscrits afin de vérifier si ces derniers sont en adéquation avec la situation de la personne.

En effet, bien que ces contrats aient été souscrits avant leur mise sous protection, un aménagement de ces derniers peut être nécessaire pour répondre à des besoins.

Les placements effectués par le passé ne sont pas forcément adaptés aujourd'hui.

C'est un des principes rappelé à l'article 496 du Code civil, faisant référence à une gestion "diligente et avisée".

Si les placements financiers feront l'objet d'une partie dédiée, nous allons dresser une liste non exhaustive des éléments à vérifier ci-après.

PARTIE I :

Les placements déjà existants

LES COMPTE-TITRES ET PEA (Plan Épargne en Actions)

Souvent la "*bête noire*" des mandataires, ces placements sont parfois laissés en déshérence, évoluant au gré des marchés financiers et des différentes crises traversées.

Les questions sont alors nombreuses : faut-il les conserver ? les arbitrer ? les clôturer ? Pourquoi et comment ?

Ces enveloppes, souvent considérées comme les plus risquées, renferment un univers de placement qu'il est parfois difficile à appréhender pour un non-initié (*obligations, actions, OPCVM, SICAV...*) incitant soit à les clôturer rapidement dans de mauvaises conditions, soit à les laisser à l'abandon.

C'est ici que l'audit s'impose, permettant de prendre les bonnes décisions dans l'intérêt du majeur.

En effet, il convient parfois d'attendre pour clôturer ses placements le moment opportun pour les réemployer sur des supports servants au mieux les intérêts du majeur.

Rappelons ici qu'une moins-value n'est acquise qu'au moment de la vente du produit. Dès lors, attendre quelques mois peu parfois permettre de récupérer des moins-values et ainsi arbitrer le moment opportun.

Dernier exemple en date avec la crise du Covid-19 : les marchés ont chuté de près de 40% très rapidement pour retrouver leurs niveaux quelques mois plus tard...

L'ensemble des crises traversées antérieurement pourraient d'ailleurs illustrer aussi bien ces propos.

A NOTER : au 15 avril 2024 (date de rédaction), la situation des marchés financiers, sur leurs plus hauts historiques, doit nous amener à sécuriser les plus-values acquises sur ces enveloppes de placement. Lors de la prochaine crise, il sera trop tard....

PARTIE I : Les placements déjà existants

Voici l'évolution du CAC 40 (actions françaises) lors de la chute de mars 2020 (Covid-19) et les quelques mois qui ont suivis.



Aussi violente soit la chute, les sorties de crises sont souvent très anticipée par les marchés, lesquels n'attendent pas que l'économie se redresse pour remonter.

Enseignement : Pas de décisions hâtives mais des choix réfléchis en fonction de l'âge du majeur, de ses besoins, de la répartition de son patrimoine etc...

Nous observons souvent un réflexe à contre-courant qui consiste à clôturer les actions en moins-values (enregistrant ainsi une perte) et laisser courir les plus-values sans jamais les vendre (ne permettant pas d'enregistrer un gain.)

Un audit préalable des supports financiers détenus par le majeur permettra de prendre les décisions respectant au mieux ses intérêts. N'hésitez pas à solliciter les équipes du Pôle Handicap en ce sens.

PARTIE I : Les placements déjà existants

LES CONTRATS D'ASSURANCE-VIE ET DE CAPITALISATION

Ici encore, il conviendra de vérifier l'allocation (= répartition) des contrats, leur échelle de risque, les garanties qu'ils apportent, l'historique de rendement, les frais appliqués etc.

En effet, tous les contrats ne se valent pas, certains sont à proscrire et d'autres à privilégier.

En fonction de ce que révélera l'audit des contrats, des aménagements (arbitrages ou rachats) devront être pris pour coller au plus près à la situation du majeur et à ses besoins.

En effet, comme nous avons pu le voir dans les simulations financières (épargne de précaution page 9.) il est souvent plus judicieux de clôturer un vieux contrat peu rentable (même si ce dernier bénéficie d'une antériorité fiscale, nous le verrons plus tard) au profit d'un contrat de nouvelle génération offrant de meilleures garanties, des niveaux de rentabilité supérieurs et des frais plus bas.

Sur les contrats d'assurance-vie, il conviendra de vérifier notamment, pour les personnes éligibles, si l'option épargne handicap a été prévue, conférant des avantages supplémentaires pour le majeur. Une section dédiée y est consacrée dans la PARTIE II de ce guide.

PARTIE I :

L'article 496 du Code civil

2.4 : Le principe posé à l'article 496 du C. civil

Dans le cadre de la gestion du patrimoine d'une personne sous tutelle, c'est le Code civil, dans son article 496, qui pose des règles claires, imposant au tuteur :

« d'assurer une gestion prudente, diligente et avisée dans le seul intérêt du majeur ».

Nous le verrons juste après, chaque terme donne un sens précis à la mission du tuteur. Cette définition a été apportée par la réforme de 2007 qui remplace une ancienne formule faisant référence à la gestion dite "*en bon père de famille*".

Cette notion veille en réalité à assurer une gestion active et prévoyante, conforme à la volonté réelle ou présumée de la personne.

Ce texte, pourtant très clair et bien rédigé semble, en pratique, faire l'objet d'interprétations assimilant l'article 496 à une gestion 100% sécurisée. Or, il n'en est rien, bien au contraire.

PARTIE I : L'article 496 du Code civil



Il nous semble utile ici de rappeler les grands principes posés en apportant quelques précisions permettant de s'inscrire dans l'esprit de la loi.

- **La gestion prudente** : la loi précise bien «prudente» et non "garantie en capital", comme cela est souvent interprété. Cette nouvelle formule ne censure en aucune manière les gestions diversifiées et défensives, bien au contraire !
- **La gestion diligente** : elle suppose une gestion active et continue. Cela signifie que la gestion ne doit pas se faire par à-coups. Pour éviter une gestion figée, des arbitrages ou points réguliers sont donc nécessaires pour ajuster le patrimoine en fonction de l'évolution de la situation de la personne protégée et de ses besoins.
- **La gestion avisée** : elle sous-entend que le tuteur doit prendre conseil auprès des autres professionnels qui le soutiennent dans son action (notaire, juge, conseiller en gestion de patrimoine spécialisé...)
- **L'intérêt du majeur** : Nous pourrions résumer cette notion au simple fait de ne pas s'appauvrir. L'intérêt du majeur recommande donc bien une diversification prudente de son épargne vers des supports permettant d'offrir un potentiel de rendement supérieur à l'inflation.

PARTIE I :

L'article 496 du Code civil

Les principes de l'article 496 du Code civil étant posés, comment les retranscrire lorsqu'il est question de placer une somme d'argent au bénéfice du majeur ?

De manière concrète, il conviendra de préconiser des placements (financiers ou immobiliers) respectant un profil « prudent » au regard du patrimoine global.

Pour se faire, nous pouvons se référer à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui a établi une échelle de risque permettant de hiérarchiser les placements du plus prudent, au plus risqué :

Conforme à l'Art. 496 du Code civil :

Niveau de risque	1	2	3	4	5	6	7
Volatilité*	entre 0% et 0,5%	entre 0,5% et 2%	entre 2% et 5%	entre 5% et 10%	entre 10% et 15%	entre 15% et 25%	> 25%
Profil de gestion	Très prudent		Prudent		Équilibré		Dynamique

Rendement potentiellement plus faible à risque plus faible ← | → Rendement potentiellement plus élevé à risque plus élevé

*La volatilité exprime le risque. Elle représente l'écart à la hausse et à la baisse d'un actif financier. Plus la volatilité est forte, plus le risque est important. Dit autrement, plus la volatilité est faible, plus le placement est prudent.

Dans les développements qui viennent, nous verrons comment sélectionner des supports de placements adaptés à la situation d'un majeur protégé, avec des exemples concrets.

PARTIE 1

CONCLUSION



Pour conclure cette première partie, revenons sur le rôle essentiel que joue le Conseiller en Gestion de Patrimoine à vos côtés.

Ce professionnel dispose d'une vision transversale des différents univers de placements et investissements existants sur le marché. Il sera un allié précieux et d'une grande aide lors de la prise de décision.

Comme nous l'avons vu, à la différence d'un CGP généraliste, un conseiller spécialisé sur les mesures de protection saura prendre en compte les spécificités liés à la vulnérabilité, le volet social entourant ces situations particulières ou encore les contraintes rencontrées en tant que mandataire lors des requêtes formulées au Juge du contentieux de la protection, ex. Juge des tutelles.

Les équipes du Pôle Handicap sont à vos côtés pour vous accompagner dans la gestion du patrimoine de vos majeurs.

PARTIE II

L'ÉPARGNE FINANCIÈRE



SOMMAIRE DÉTAILLÉ

PRÉAMBULE : L'ÉPARGNE FINANCIÈRE ADAPTÉE AU MAJEUR EN TUTELLE

SECTION 1 : L'ASSURANCE-VIE : QU'EST-CE-QUE C'EST ?

- 1.1 Une épargne adaptée au majeur en tutelle
- 1.2 Comment sélectionner un bon contrat ?
- 1.3 Comment recevoir une proposition de placement adaptée ?
- 1.4 Les différents types de contrats
- 1.5 Fonds euros et Unités de Comptes
- 1.6 Quelle répartition de l'épargne adopter en tutelle ?
- 1.7 Les options de gestion
- 1.8 La transmission des capitaux au décès du majeur
- 1.9 L'option épargne handicap

SECTION 2 : ASSURANCE-VIE ET CONTRAT DE CAPITALISATION : QUELLES DIFFÉRENCES ?

- 2.1 Le contrat de capitalisation
- 2.2 Dans quelles situations le privilégier ?
- 2.3 Rente viagère ou rachats programmés : quelle solution privilégier pour générer des revenus complémentaires ?

SECTION 3 : LES AUTRES PLACEMENTS FINANCIERS

- 3.1 Le PEA (Plan Epargne en Actions)
- 3.2 Le CTO (Compte Titres Ordinaire)
- 3.3 L'audit préalable

PARTIE II : L'épargne financière

PRÉAMBULE : L'ÉPARGNE FINANCIÈRE ADAPTÉE AU MAJEUR EN TUTELLE

Nombreux sont les sujets que doit être capable d'appréhender un mandataire. Or, si l'aspect financier est souvent primordial pour les besoins du majeur, les questions liées aux placements sont parfois traitées en dernier et pour cause : **difficultés à appréhender l'univers des solutions disponibles, manque de réactivité des conseillers bancaires, administratif à gérer etc...**

Pour avoir une vision d'ensemble claire et faciliter cette matière, cette partie se consacre aux principaux placements financiers rencontrés dans une mesure de protection.

Objectif de cette section : vulgariser le langage financier en vous donnant les clés et réflexes à adopter.

Souvent considérée comme le placement préféré des Français, l'assurance-vie, lorsqu'elle est maniée avec attention, est **une solution parfaitement adaptée aux personnes vulnérables**. Pour cette raison, nous traiterons le sujet de l'assurance-vie qui représentera la majeure partie des développements.

Nous garderons une approche "pratico-pratique" et répondrons aux questions que vous pouvez vous poser :

"Qu'est-ce que c'est ? En quoi l'assurance-vie peut-elle être adaptée à une tutelle ? Un exemple concret ? Comment respecter une gestion prudente dans l'intérêt du majeur (496 Civ.) ? Comment sélectionner un bon contrat ? ..." sont quelques questions auxquelles vous trouverez des réponses concrètes.

PARTIE II : L'épargne financière

SECTION 1 : L'ASSURANCE-VIE QU'EST-CE-QUE C'EST ?

Le contrat d'assurance-vie est une solution d'épargne souple et performante qui permet de combiner plusieurs objectifs de placement :

- **Se constituer une épargne** : en versant un capital en une fois ou bien en réalisant des versements programmés, lesquels seront rémunérés en fonction des supports d'investissements choisis (fonds euros, obligations, actions, immobilier etc.)
- **Percevoir des revenus complémentaires** pas ou peu fiscalisés : On parle alors de "rachats" (= retraits), lesquels pourront être librement fixés en fonction des besoins du majeur et versés automatiquement sur son compte bancaire mensuellement.
- **Transmettre un capital** dans les meilleures conditions fiscales : l'assurance-vie est le seul placement ne faisant pas partie de la succession. Ce contrat bénéficie d'un régime dérogatoire qui permet de transmettre un capital au bénéfice d'une personne (un proche, un ami, un tiers...) dans les meilleures conditions fiscales.

1.1 : Une épargne adaptée au majeur en tutelle

En effet, l'une des problématiques rencontrée par les personnes vulnérables est de pouvoir s'assurer des revenus complémentaires.

Alors qu'elles sont souvent bénéficiaires d'allocations sociales (AAH etc.) l'assurance-vie permet de **générer des revenus complémentaires pour les personnes vulnérables avec un impact minime sur les prestations sociales** (cf. exemple).

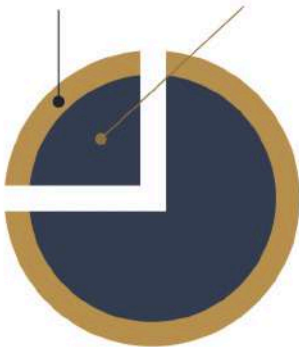
En outre, lorsque les livrets bancaires sont suffisamment provisionnés, l'assurance-vie, qui n'est pas plafonnée, est le réceptacle idéal pour conserver une épargne disponible et rémunératrice.

EXEMPLE

Vous placez la somme de 100.000€ sur un contrat d'assurance-vie rapportant 4,5% d'intérêts annuel (soit 4.500€) que vous décidez de retirer pour générer des revenus complémentaires :

Part «intérêts»
du rachat taxable

Part «capital»
non taxable



La fiscalité appliquée à ce retrait sera très faible ! Seule la part des intérêts contenu dans le rachat sera fiscalisée soit, dans notre exemple, seulement 193€ d'intérêts taxables sur 4500€ de revenus générés !

- CAPITAL INVESTI
- INTÉRÊTS CAPITALISÉS

Dans cet exemple, ce sont bien 4.500€ de revenus complémentaires qui ont été générés mais dont seulement 193€ sont pris en compte en tant qu'intérêts.

Dit autrement, seuls ces 193€ vont constituer des revenus enregistrables fiscalement.

Dans le cadre de la perception d'aides sociales type AAH, ces dernières ne seront quasiment pas impacté !

Il en aurait été différemment si les 4.500 € étaient issus d'un compte titres, Compte A Terme (CAT) ou bien de revenus locatifs : ces derniers auraient diminués d'autant le montant de la prestation sociale.

La remontée des taux d'intérêts pousse pourtant les banques à mettre en avant ce type de solutions : ATTENTION !

REMARQUE :

Un "contrat" d'assurance-vie n'est pas un "compte" au sens de l'article 501 du Code civil. Ainsi, quand bien même le contrat d'assurance-vie serait déjà ouvert au nom du majeur, tout versement complémentaire, même sur un fonds en euros garanti, s'apparente en un acte de disposition nécessitant l'accord du Juge.

PARTIE II : Comment respecter une gestion "prudente, diligente et avisée..."

Rappel :

L'article 496 du Code civil impose, dans le cadre de la gestion du patrimoine du majeur, *"une gestion prudente, diligente et avisée dans son seul intérêt"*.

Ainsi, l'ensemble des solutions de placement qui lui seront proposées devront s'inscrire dans cette logique.

De manière concrète, il conviendra de préconiser des placements (financiers ou immobiliers) respectant un "profil prudent" au regard du patrimoine global. On pourra se référer ici à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui a établi une échelle de risque permettant de hiérarchiser les placements du plus prudent, au plus risqué :

Conforme à l'Art. 496 du Code civil :

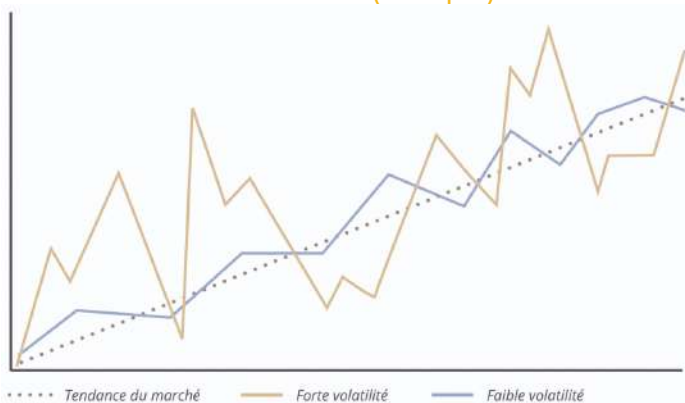
Niveau de risque	1	2	3	4	5	6	7
Volatilité*	entre 0% et 0,5%	entre 0,5% et 2%	entre 2% et 5%	entre 5% et 10%	entre 10% et 15%	entre 15% et 25%	> 25%
Profil de gestion	Très prudent		Prudent	Équilibré		Dynamique	

← Rendement potentiellement plus faible à risque plus faible / Rendement potentiellement plus élevé à risque plus élevé →

*La volatilité exprime le risque. Elle représente l'écart à la hausse et à la baisse d'un actif financier. Plus la volatilité est forte, plus le risque est important.

PARTIE II : Comment trouver un bon contrat ?

Illustration de la volatilité (= risque)



1.2 Comment trouver un bon contrat ?

Il existe une multitude de contrats d'assurance-vie et tout autant de supports d'investissements, mais tous ne se valent pas.

En outre, certains univers de placement se révèlent inadaptés à la gestion du patrimoine d'une personne vulnérable.

Pour trouver un bon contrat, observez rigoureusement :

- les garanties offertes
- les frais appliqués : droit d'entrée, frais sur versement(s), arbitrages etc.
- le niveau de revenus effectivement distribués sur certains placements
- les supports d'investissements disponibles
- l'historique des sociétés sélectionnées
- les options de gestion proposées
- l'évolution du contrat dans le temps
- le niveau de risque global
- la qualité du back-office, etc.

PARTIE II :

Comment recevoir une proposition de placement adaptée?

Et ensuite ?

Une fois le bon contrat trouvé, il conviendra de sélectionner les supports d'investissements garantissant au mieux les intérêts de la personne vulnérable, opérer un suivi dans le temps et réaliser les éventuels arbitrages que recommande le contexte financier ou la situation du majeur.

1.3 Comment recevoir une proposition de placement adaptée ?

Pour placer un capital au bénéfice d'une personne sous tutelle, vous devrez solliciter par requête, le Juge des tutelles, lequel veillera que le placement préconisé respecte l'intérêt de la personne.

Pour ce faire, il est généralement demandé de réaliser un comparatif entre plusieurs propositions.

Vous devrez alors solliciter à la fois la banque du majeur et, de préférence, un Conseiller en Gestion de Patrimoine spécialisé, permettant d'accéder à des solutions adaptées.

Vous pouvez solliciter le POLE HANDICAP pour comparer ou vous accompagner dans la sélection de solutions offrant les meilleures garanties pour vos majeurs.

PARTIE II :

Les différents types de contrats

1.4 Les différents types de contrat : mono support ou multi-supports ?

Historiquement, les contrats d'assurance-vie proposés par les établissements financiers étaient des contrats dits « mono-support » entendez ici que l'épargnant n'avait pas de choix dans la répartition de son capital. Ce dernier était investi dans le fonds en euros de la compagnie, placement disponible, garanti en capital et qui offrait un certain niveau de rémunération.

À côté de ces contrats standardisés, certains acteurs sont venus proposer de nouveaux supports d'investissements, permettant d'accroître la diversification de l'épargne et de rechercher un potentiel de rendement supérieur : les contrats multi-supports sont nés.

Avec ces derniers, vous avez toute latitude pour confectionner un contrat sur-mesure correspondant à la situation de la personne protégée, ces contrats investissant pour partie en fond euros (disponibles et garantis) et en unités de compte.

PARTIE II : Fonds en euros et Unité de Compte

1.5 Fonds en euros et unités de compte : Définitions

Fonds en euro :

Les fonds en euros sont des solutions de placement proposées par les compagnies d'assurances au sein de leur contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

Généralement investis sur "l'actif général" (fonds en euro classique), ces derniers sont principalement placés en obligations d'États (exemple : obligations de l'État Français)

Sans vouloir rentrer dans la technique, il nous semble opportun de rappeler ce qu'est une obligation. En effet, si la garantie en capital est très largement mise en avant sur ce type de placement, rappelons qu'une obligation est une dette, autrement dit, un emprunt qui est réalisé par un État ou une entreprise.

On comprend aisément que lorsqu'il n'y pas de risque sur l'émetteur (celui qui émet l'obligation), tout va bien, à défaut, un risque pourra peser sur le capital en cas de faillite.

QUESTION : L'augmentation des taux d'intérêt doit-elle nous permettre de réinvestir massivement en fonds en euros ?

La réponse est OUI. Les fonds en euros ont rémunérés, en moyenne 2,50% net en 2023 et, selon les contrats et conditions offertes par les compagnies, nous avons vu des rendements jusqu'à 5,00% !

Un bon moyen de rémunérer l'épargne des majeurs sans risque.

PARTIE II : Fonds en euros et Unités de Compte

FONDS EUROS : Véritablement SANS RISQUE ?

Nous l'avons vu en 2011 avec la crise des dettes souveraines (faillite partielle de la Grèce), bien qu'un État n'est pas considéré comme pouvant faire défaut, on peut grandement s'interroger sur les stocks de dettes accumulés au cours des dernières décennies et du remboursement de ces dernières.

Pour ne prendre que l'exemple de la France, dont Bruno LE MAIRE fait l'actualité au regard de notre déficit public, notre pays compte aujourd'hui plus de 3.000.000.000.000 € (trois milles milliards) de dettes, dont une partie est logée au sein des fonds en euros des contrats d'assurance vie...

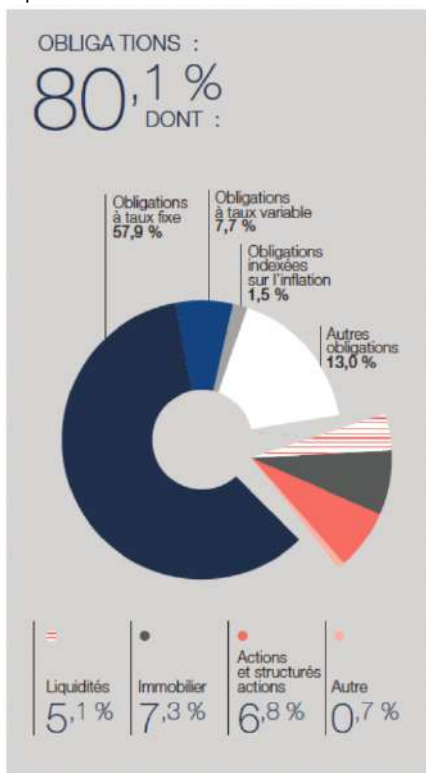
Oui vous avez bien lu, le placement préféré des Français (à juste titre pour toutes les raisons que vous découvrirez par la suite) et plébiscité par de nombreux Juge du contentieux à la protection (lesquels demandent parfois du 100% fonds en euros) est en réalité investi sur des montagnes de dettes.

Vous comprendrez que la diversification de l'épargne au sein des contrats et des compagnies d'assurances est bien dans l'intérêt des personnes vulnérables, lesquelles ne peuvent se permettre de mettre leur épargne en risque. D'autant qu'avec la remontée brutale des taux d'intérêts, d'autres problématiques pourraient surgir sur les fonds en euros en cas de rachats massifs par les épargnants. Heureusement, la loi Sapin 2 vieille...

PARTIE II : Fonds en euros et Unité de Compte

Composition d'un fonds en euros :

Le schéma ci-dessous illustre la composition d'un fonds en euros traditionnel, autrement dit, les actifs dont la compagnie d'assurance se sert pour garantir le capital et offrir du rendement aux épargnants.



Remarque : Il y a une douzaine d'années, nous avons vu l'apparition de fonds en euros offrant davantage de latitude aux compagnies pour diversifier leurs investissements et rechercher un potentiel de rendement supérieur à long terme. Un outil efficace en diversification permettant de préserver le capital.

PARTIE II : Fonds en euros et Unités de Compte

Unités de compte :

Il s'agit là de tout l'univers de placements disponibles à côté des fonds en euros.

Pour un grand nombre de personnes, les unités de compte sont assimilées à des placements en actions or, par définition, **une unité de compte est un support d'investissement qui permet d'épargner.**

Classées par catégorie (*actions, obligations, immobilier, devises...*) et par niveau de risque (de 1 à 7 sur l'échelle de l'AMF), les unités de compte permettent de diversifier son épargne et d'accroître les perspectives de gain à long terme : **c'est le cas notamment des obligations, des fonds monétaires ou encore de l'immobilier, parfaitement adaptés à l'épargne des personnes vulnérables.**

Rappelons que l'autre avantage de l'investissement en unité de compte est d'éviter les prélèvements sociaux (17,2%) qui sont eux, prélevés à la source chaque année sur les fonds en euros.

PARTIE II :

Les contrats adaptés aux majeurs en tutelle

1.6 Contrats adaptés à une tutelle : Quelle répartition de l'épargne adopter ?

À la lecture des premiers développements de ce livre, vous aurez compris qu'à chaque situation, correspond un niveau de conseil et de préconisation sur-mesure et adapté.

Néanmoins, pour avoir quelques points de repères, nous proposons ci-après, différents exemples d'allocations qui pourraient être adaptées à une tutelle, respectant l'article 496 du Code civil.

Le terme «allocation» appartient au jargon financier et veut tout simplement dire «répartition» que l'on donne à son épargne à travers différents supports d'investissements.

Revenons tout d'abord sur ce qui a longtemps été une référence en matière d'allocation prudente, car très souvent distribué dans le milieu bancaire à savoir, le « 80/20 » qui correspond à 80% en fonds en euros et 20% en unité de compte actions.

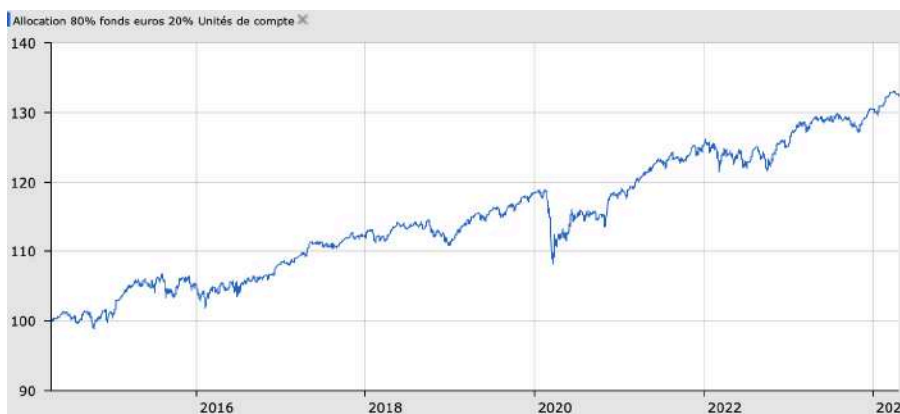
Nous allons tenter de démontrer dans les développements qui suivent qu'en réalité, ce n'est pas la proportion d'unités de compte qui importe, mais bien le niveau de risque qu'elles font supporter au contrat.

En effet et pour prendre un exemple très grossier, non adapté en l'espèce, retenir qu'un contrat 100% en unités de compte (UC) pourrait, dans l'absolu, être plus prudent qu'un investissement à 80% fonds en euros et 20% en UC !

EXEMPLE 80/20

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution d'un contrat d'assurance-vie depuis 2015, respectant l'allocation 80% fonds en euros et 20% Unités de comptes en actions.

Pour l'exemple, nous avons pris des supports retrouvés dans nombre de situations des majeurs à savoir, un fonds en euro du groupe *CNP Assurances* et une Unité de Compte *Ecureuil Actions France*.



Risque global du contrat sur l'échelle de l'AMF

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Volatilité moyenne du contrat : 4%

Ce contrat respecte bien un profil de gestion prudent. La revalorisation de l'épargne sur la période s'élève à 32,42% net de frais de gestion soit 2,85% de rendement annuel moyen.

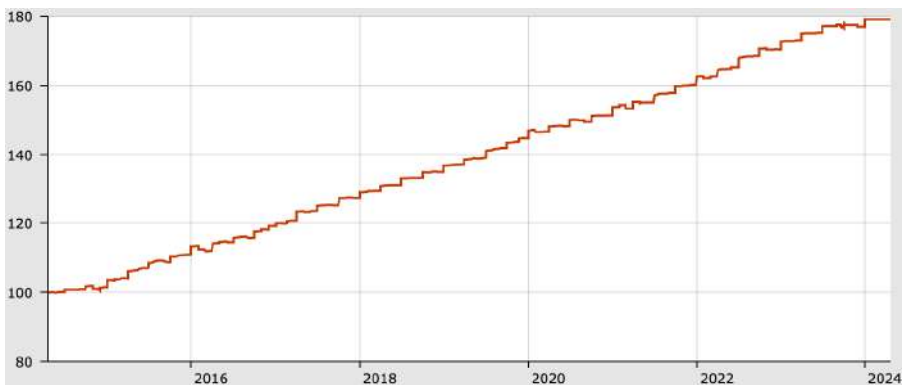
A noter : une répartition prudente à 80/20 n'exclut pas des périodes de baisse à court terme. La dernière en date (début 2020 avec la crise du Covid-19) permet d'observer une chute brutale sur le graphique de près de 9% entre le point haut (février 2020) et le point bas (mars 2020).

Regardons maintenant l'évolution d'un contrat investi à 100% en unités de compte sur la même période.

EXEMPLE 100% UC

Pour illustrer nos derniers propos, nous proposons ici un contrat d'assurance-vie investi à 100% en unité de compte (UC).

En l'espèce, nous retenons un support immobilier de type SCPI diversifiée (détail p 74), parfaitement adaptée dans le cadre d'une tutelle. En effet, l'immobilier, bien que non garanti en capital, reste décorréllé des marchés financiers tout en apportant une grande stabilité et des revenus récurrents sur le long terme.



Risque global du contrat sur l'échelle de l'AMF

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Volatilité moyenne du contrat : 2,47%

L'exemple est criant : ce contrat investi à 100% en unité de compte apporte moins de volatilité que le premier contrat investi à 80% fonds en euro et 20% en unités de compte actions.

Le niveau de risque est diminué pour une performance sur la même période de 79% soit près de 6,00% annuel.

COMPARATIF 80/20 VS 100% UC

Voici maintenant une représentation juxtaposée des deux solutions :



Conclusion :

Les exemples ci-dessus nous montrent ce que nous repreneons plus haut : ce n'est pas la proportion d'UC qui compte mais bien le niveau de risque qu'elles apportent.

Retenons que :

DIVERSIFIER ne veut pas forcément dire prendre des risques, bien au contraire !

DIVERSIFIER permet de s'affranchir des risques pouvant peser sur un seul actif, comme ce pourrait être le cas avec les fonds en euros en cas de crise majeure des dettes souveraines (la France est concernée !)

En effet, bien qu'encore « garanti » en capital, nous ne devons pas oublier qu'un fonds en euro :

▶ Est principalement composé d'OBLIGATIONS = DETTES = potentiel RISQUE

▶ Offre un rendement inférieur à l'INFLATION = TAUX RÉEL NÉGATIF = PERTE

▶ Est assujéti annuellement aux PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX = FISCALITÉ

UNE ALLOCATION IDÉALE ?

Pour conclure, quelle pourrait être la réparation idéale d'un contrat d'assurance-vie en 2024 pour un majeur en tutelle ?

Le bon sens devrait ici nous inviter à diversifier au maximum l'épargne c'est-à-dire, "*ne pas mettre tous ses oeufs dans le même panier*".

En effet, le meilleur moyen de se prémunir contre tout risque est justement de diversifier les risques... Or, le risque n'est pas toujours où on le pense et l'actualité récente de 2023 nous l'a encore rappelé...

N'oublions pas qu'un établissement bancaire n'est pas à l'abri d'une faillite : ce fût le cas il y a quelques mois avec deux banques américaines et plus récemment chez nos voisins Suisses où le CREDIT SUISSE a été racheté en catastrophe par UBS...

Première règle en finance : éviter une trop forte concentration des avoirs au sein d'un seul établissement. En effet, on veillera à scinder l'épargne bancaire de l'épargne financière. Ainsi, on évitera de cumuler compte de fonctionnement, livrets bancaire, PEL, parts sociales, compte à terme (CAT), assurance-vie etc. au sein du même établissement !

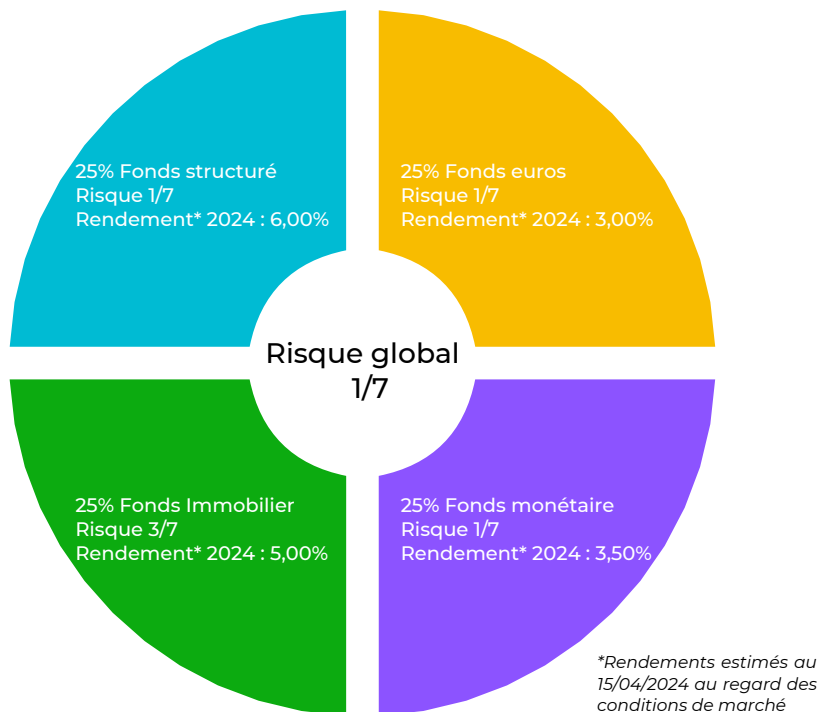
On conservera l'épargne bancaire au sein de la banque du majeur mais, au delà d'un certain montant, la prudence nous invitera à loger l'épargne financière (assurance-vie, contrat de capitalisation) dans une compagnie n'appartenant pas au même groupe.

D'une manière générale, la plupart des placements pourraient être admis en tutelle (même les actions) à partir du moment où ils ne mettent pas en péril le patrimoine et qu'ils respectent une approche prudente au regard de la situation du majeur.

SUPPORTS D'INVESTISSEMENT	NIVEAUX DE RISQUE						
	1/7	2/7	3/7	4/7	5/7	6/7	7/7
Fonds euros	✓						
Monétaire	✓						
Obligations	✓				✓		
Fonds à formule	✓				✓		
Immobilier			✓				
Actions						✓	

UNE ALLOCATION IDÉALE ?

Ainsi, une répartition idéale de l'épargne en 2024 qui répondrait aux exigences d'une **gestion prudente** au sens de l'article 496 du code civil pourrait être la suivante :



Cette représentation est purement illustrative, chaque situation est unique et nécessite une approche personnalisée. Elle permet de visualiser qu'aux côtés des fonds en euros traditionnels (non exempt de tout risque - cf. pages 27 et 28) des alternatives prudentes et rentables restent possibles.

Malheureusement, certains Juges considèrent encore que la **“garantie”** du capital (au sens de celle offerte par les fonds en euros) prime sur la **“protection”** de l'épargne apportée par une diversification prudente.

A l'heure où l'on parle **“d'économie de guerre”**, de ponction sur l'épargne, de loi Sapin 2 ..., ce type d'allocation ne se présenterait-elle pas véritablement comme un rempart **“anti-crise”** ?

PARTIE II : Les options de gestion adaptée en tutelle

Présentes sur certains contrats, les options de gestion permettent, de gérer automatiquement l'épargne dans un soucis de **diversification**, **sécurisation** ou encore **dynamisation**.

Deux options sont particulièrement adaptées aux majeurs protégés à savoir : la dynamisation des plus value et le stop-loss.

Le Stop-loss relatif ou arbitrage en cas de baisse :

Cette option permet de prévoir de manière contractuelle un seuil de moins value à partir duquel les unités de compte sont arbitrées de manière automatique sur le fonds en euro préservant ainsi le capital en cas de fortes baisses.

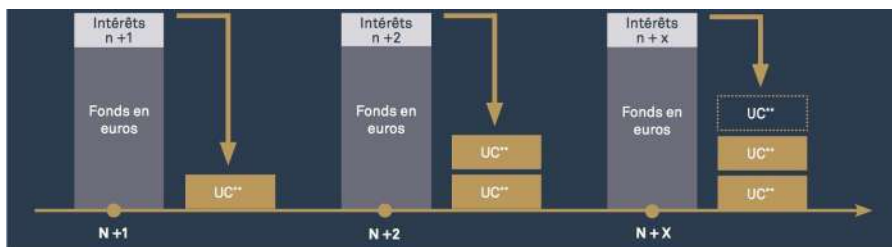


La dynamisation des plus values :

Chaque année, les intérêts du fonds en euros sont basculés automatiquement sur des unités de compte préalablement sélectionnées.

Avantages : Le capital reste 100% garanti. Seuls les intérêts sont investis de manière prudente en unités de compte.

En outre, La **diversification de l'épargne** permettra, à terme, de dynamiser le rendement du contrat sur la durée de placement.



PARTIE II :

La transmission des capitaux au décès

1.8 La transmission des capitaux au décès du majeur

Si lors du décès de la personne protégée la mesure s'arrête par définition, il n'en demeure pas moins que des précautions d'usage sont à observer pour respecter l'intérêt et la volonté du majeur d'une part, puis éviter d'éventuelles problématiques avec les héritiers d'autre part.

Concernant tout d'abord la transmission du capital au moment du décès :

Rappelons que l'assurance-vie (et c'est une exception française), est par définition hors succession. Entendez ici que les capitaux ne sont pas transmis selon les règles de la dévolution légale (régime primaire) mais fait l'objet d'un traitement spécifique.

Ce principe posé, rappelons également que l'assurance-vie fait l'objet d'une désignation de bénéficiaire(s), inscrit au contrat, autre particularité singulière de ce placement.

Ainsi, lors de la souscription, l'assuré (celui pour lequel le contrat est souscrit) désigne nommément un ou plusieurs bénéficiaire de son choix.

À son décès, se sont les bénéficiaires désignés (vivant ou représentés) qui auront vocation à percevoir les capitaux.

La désignation des bénéficiaires est un des fondements de l'assurance-vie (« stipulation pour autrui »). Retenez simplement qu'en pratique, il est possible de désigner le ou les bénéficiaires de son choix (un parent, un proche, un tiers, une association...), de manière égale ou pas et de modifier le contenu de la clause autant de fois qu'on le souhaite (sauf cas spécifique où la clause est acceptée mais nous ne rentrerons pas dans le détail ici car cela correspond à très peu de cas en pratique)

Attention : la rédaction de la clause bénéficiaire doit faire l'objet d'une attention particulière.

PARTIE II : La transmission des capitaux au décès

Ces principes étant posés, rappelons également que la fiscalité liée aux capitaux transmis dans le cadre de l'assurance vie est là aussi, spécifique à ce type de contrat et très avantageuse.

En effet, l'assurance vie bénéficie d'un **attrait fiscal non négligeable** qui peut-être plus avantageux que la fiscalité successorale.

En ce sens, les capitaux décès issus de l'assurance-vie **n'entrent pas** dans l'actif successoral (le patrimoine du défunt) permettant ainsi de transmettre un capital supplémentaire, souvent en exonération fiscale.

LA FISCALITÉ DE L'ASSURANCE-VIE AU MOMENT DU DÉCÈS

Cas 1 : Versement(s) avant 70 ans

Abattement de 152.500€ par bénéficiaire

Au delà : Taxation à 20%

31,25% > 700.000€

Cas 2 : Versement(s) après 70 ans

Abattement global de 30.500€ à partager

Au delà : Taxation au barème des droits de succession selon le lien de parenté (hors intérêts)

PARTIE II : La transmission des capitaux au décès

À titre de comparaison, rappelons ici la fiscalité applicable dans le cadre d'une succession classique :

LA FISCALITÉ SUCCESSORALE

Ligne directe

Après abattement de 100.000 €



MONTANT TAXABLE APRES ABATTEMENT	TAUX APPLICABLE
Inférieur à 8 072 €	5%
De 8 072 à 12 109 €	10%
De 12 109 à 15 932 €	15%
De 15 932 à 552 324 €	20%
De 552 324 à 902 838 €	30%
De 902 838 à 1 805 677 €	40%
Supérieur à 1 805 677 €	45%



Frères ou sœurs

Fiscalité : 35% si < 24 430€
45% si > 24 430€
Abattement : 15 932€



**Héritier en situation
d'handicap**
Abattement sup.
de 159 325€



Neveux ou Nièces

Fiscalité : 55%
Abattement : 7 967 €



Tout autre héritier

Fiscalité : 60%
Abattement 1 594€

PARTIE II : La transmission des capitaux au décès

Ainsi, dans le cas où un neveu hériterait d'un capital de 100.000 € taxé à 55% aux droits de succession, la même somme transmise dans le cadre de l'assurance vie lui reviendrait sans impôt, soit une différence notable de 45.000€ à son profit...(pour les versements effectués avant 70 ans).

Dès lors, une question peut se poser ici : est-il judicieux d'ouvrir un contrat après 70 ans ?

La réponse est OUI :

- Premièrement pour tous les avantages déjà décrits plus haut en cours de vie, au bénéfice de la personne protégée.
- Deuxièmement parce qu'une personne âgée de 70 ans révolus a une espérance de vie moyenne de près de 20 années et que tous les intérêts générés jusqu'à son décès seront exonérés au moment de la transmission en plus de l'abattement sur le capital de 30.500€.

Remarque :

Rappelons qu'en pratique, la clause bénéficiaire doit être mentionnée dans les ordonnances de placement rendues par les Juge des tutelles.

À défaut, la compagnie d'assurance serait en mesure de bloquer l'enregistrement de la souscription.

PARTIE II : L'option épargne handicap

1.9 L'option épargne handicap

Autre sujet qui concerne tout particulièrement les personnes vulnérables, l'épargne handicap est souvent assimilée à un contrat d'assurance-vie souscrit par des personnes ayant plus de 80% de taux d'invalidité.

C'EST FAUX.

Précisons que l'épargne handicap est tout d'abord, **une option fiscale**. Autrement dit, elle peut être greffée sur un contrat d'assurance-vie standard à partir du moment où le contrat et le souscripteur remplissent les conditions prévues à l'article 199 septies du Code Général des Impôts (CGI).

Rappelons que cet article prévoit le bénéfice de cette option pour les personnes **« atteintes d'une infirmité qui les empêche de se livrer, dans des conditions normales de rentabilité, à une activité professionnelle »**.

Il n'est nullement fait référence ici à un taux d'invalidité. Cette définition exclue, de facto, les personnes qui ont obtenu la liquidation de leurs droits à la retraite.

Par ailleurs, rappelons que le majeur doit remplir la **condition d'invalidité lors de la souscription du contrat** et qu'il peut justifier de son état par **tous moyens**. Ce n'est donc pas parce que le majeur ne dispose pas de carte d'invalidité qu'il ne peut pas bénéficier de l'option épargne handicap, contrairement à ce que peuvent avancer certains établissements...

PARTIE II : L'option épargne handicap

Remarque :

Malgré certaines idées reçues, une personne n'ayant pas d'option épargne handicap sur son contrat mais pouvant justifier d'une infirmité au moment de la souscription peut demander, à postériori, les bénéfices de cette option sur son contrat.

Quels sont les intérêts à bénéficier de l'option épargne handicap ?

L'épargne handicap permettra, dans les mêmes conditions que l'assurance vie traditionnelle, de placer son capital avec les avantages supplémentaires suivants :

- **Fiscaux** : une partie des primes versées au contrat bénéficiera d'une réduction d'impôt sur le revenu, de 25% du montant des primes versées, appliquée sur un plafond de 1 525 euros plus 300 euros par enfant à charge.
- **Sociaux** : les intérêts dégagés chaque année par les contrats ne seront pas soumis (hors rachat) à l'impact des prélèvements sociaux (normalement imputable à la source sur les intérêts du fonds en euros.)
- **Successoraux** : le montant de la plus-value est exonéré de prélèvements sociaux au moment du dénouement de contrat.

En outre, la qualification "d'épargne handicap" permettra de diminuer les **frais de mesure** et d'exclure les intérêts capitalisés en cas de **demande d'aide sociale**.

PARTIE II : L'option épargne handicap

Comment détecter la présence de l'option épargne handicap sur un contrat d'assurance-vie déjà existant ?

Les contrats bénéficiant par définition de l'exonération des prélèvements sociaux sur les intérêts dégagés par les fonds en euros, il convient de regarder le relevé annuel de situation reçu par la compagnie d'assurance.

→ Si ce dernier fait état des prélèvements sur les intérêts dégagés par le fonds en euros, alors le contrat n'en bénéficie pas.

Exemple :

Rendement 2023 du fonds en euro 3,00%

Net de prélèvements sociaux (17,2%) : 2,50%

S'il apparaît le montant net de prélèvements sociaux, par définition, ses derniers ont été prélevés à la source comme dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie traditionnel.

Vous pouvez, si le majeur respecte les conditions, demander la mise en place de l'option a posteriori.

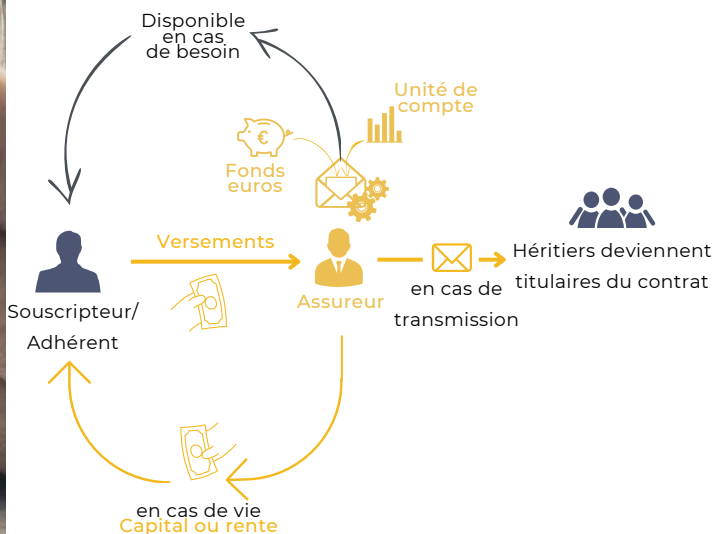
PARTIE II : Assurance vie VS contrat de capitalisation

SECTION 2 : ASSURANCE-VIE ET CONTRAT DE CAPITALISATION : QUELLES DIFFÉRENCES ?

2.1 Le contrat de capitalisation

Le contrat d'assurance-vie et le contrat de capitalisation sont en réalité de faux jumeaux. Ce sont deux types de contrats d'assurance ayant la même fiscalité durant la vie du produit.

De plus, ces derniers ont le même mécanisme durant leur prise d'effet (garantie du fonds euros, frais, supports d'investissements, options de gestion etc) et ce n'est qu'au moment de la transmission que ces derniers seront traités différemment.



Quand l'assurance-vie se dénoue (clôture) hors succession avec une fiscalité propre comme nous l'avons vu précédemment, le contrat de capitalisation fait partie de la succession et est transmis et taxé comme tel.

PARTIE II : Assurance vie VS contrat de capitalisation

Une différence de nature à privilégier l'assurance-vie au détriment du contrat de capitalisation ?

La réponse est NON, nous le verrons ci-dessous mais retenons qu'une fois de plus, le choix sera en réalité déterminé en fonction de la situation et des objectifs poursuivis par le majeur, les deux types de contrats pouvant parfaitement être combinés dans le cadre d'une transmission optimale.

À noter :

Le contrat d'assurance-vie dispose de plusieurs avantages qui permettent de justifier sa souscription mais qui doivent s'inscrire dans des principes de droit, que nous ne détaillerons pas ici pour ne pas complexifier (la stipulation pour autrui ; l'aléa ; les primes manifestement excessives.)

En outre, seule l'assurance-vie peut bénéficier de l'option épargne handicap décrite plus haut.



PARTIE II :

Le contrat de capitalisation

Qu'est-ce-qu'un contrat de capitalisation ?

À quoi sert-il ? Doit-on le privilégier dans la gestion du patrimoine du majeur ?

En réalité, nous pourrions reprendre ici tous les développements concernant l'assurance-vie.

En effet, le contrat de capitalisation, tout comme l'assurance-vie, est régi par le code des assurances et permet de :

- Valoriser un patrimoine ;
- Rechercher des revenus complémentaires ;
- Transmettre son patrimoine

Les objectifs sont donc très proches de l'assurance-vie, mais le contrat de capitalisation emporte quelques différences :

- Il intègre l'actif successoral ;
- Il peut être démembré (usufruit / nue-propriété)
- Il peut être donné ;
- Il est transmis en conservant l'antériorité fiscale.

Nous l'avons vu en introduction, en cours de vie, le contrat de capitalisation bénéficie des mêmes avantages que l'assurance-vie (hors épargne handicap), notamment en terme de fiscalité sur les rachats. Nous vous renvoyons ici aux développements **page 22** de ce livre.

PARTIE II :

Le contrat de capitalisation

La seule différence avec l'assurance-vie étant liée à la transmission, éclaircissons ce point.

Le contrat de capitalisation est transmis aux héritiers du souscripteur (notez que l'on parle de bénéficiaires dans le cadre de l'assurance-vie) sans que ce dernier ne soit dénoué (clôturé).

En effet, là où l'assurance-vie se ferme automatiquement au décès, le contrat de capitalisation « survie » à son souscripteur.

Les héritiers peuvent, s'ils le souhaitent, conserver le contrat avec l'ensemble des avantages acquis (intérêts + antériorité fiscale).

Précisons ici que le montant transmis l'est en l'absence de prélèvements sociaux lorsque ce dernier est conservé, le contrat n'étant pas dénoué.

Lors de la transmission, c'est la valeur au jour du décès qui est prise en compte dans l'actif successoral et qui servira de base aux éventuels droits à payer (en fonction du lien de parenté).

Le contrat ainsi transmis a comme base la valeur effectivement reçue (versements + intérêts capitalisés) ce qui constitue un avantage pour les héritiers : non seulement ils conservent l'antériorité fiscale acquise au contrat mais ils purgent le montant de la plus-value.

PARTIE II :

Le contrat de capitalisation

2.2 Dans quelles situations privilégier le contrat de capitalisation ?

Assimilable sur de nombreux points à l'assurance-vie, le contrat de capitalisation est un formidable outils dans la gestion du patrimoine du majeur, notamment lorsque ce dernier souhaitera bénéficier de revenus complémentaires ou privilégier sa descendance.

Citons quelques cas (il y en a bien d'autres) ou ce dernier sera particulièrement intéressant :

1. **Le cas du majeur âgé de plus de 70 ans et qui aura une descendance** : dans ce cas, au delà des sommes déjà investies dans l'assurance-vie, le contrat de capitalisation transmis sera le réceptacle idéal pour les héritiers recevant le fruit d'une succession : ils disposeront d'un contrat valorisé dans le temps, ayant une antériorité fiscale très favorable et qu'ils pourront gérer comme bon leur semble pour générer des revenus complémentaires non fiscalisés par exemple.
2. **Le cas du majeur très âgé (plus de 80 ans)** : L'assurance-vie reposant sur la notion d' "aléa" (la durée de vie humaine) le contrat de capitalisation sera à privilégier dans les cas de personnes très âgées. Nous ne rentrerons pas dans le détail ici mais il s'agit principalement d'éviter d'éventuelles requalifications et/ou conflits avec certains héritiers.

PARTIE II : Rachats programmés ou rente viagère ?

2.3 Quelle solution choisir pour générer des revenus complémentaires au majeur protégé ?

Nous l'avons vu précédemment, l'assurance-vie et le contrat de capitalisation constituent tous deux, des solutions particulièrement intéressantes pour générer des revenus complémentaires.

En fonction du montant du capital, de l'âge ou encore des besoins financiers, deux solutions peuvent être proposées : les rachats programmés ou la rente viagère.

1. La mise en place de rachats partiels programmés :

C'est la solution classique consistant à demander à l'assureur de verser, sur le compte du majeur, un montant que l'on aura déterminé au préalable, lequel sera généralement fonction de ses besoins du moment.

Remarque :

Les rachats constituent ici une solution particulièrement souple pour le majeur.

Les versements peuvent être mensuels, trimestriels, semestriels, être augmentés ou diminués voire stoppés en fonction de l'évolution de ses besoins. En outre, le majeur reste maître des sommes placées au sein de son contrat, il en va différemment dans le cas de la rente viagère.

Pour ces raisons, les rachats sont généralement privilégiés dans la majorité des cas.

PARTIE II : Rachats programmés ou rente viagère ?

La fiscalité liée aux rachats :

Les produits attachés à des versements réalisés depuis le 27 septembre 2017 subissent un double prélèvement (voir exemple page 22)

- d'une part, ces produits supportent à la source (au moment de leur paiement) un prélèvement forfaitaire obligatoire (PFO) de 12,8 % ou de 7,5 % pour les contrats de 8 ans et plus.
- d'autre part, l'année suivant le rachat, ces produits sont assujettis, aux vues de la déclaration de revenus, à une imposition forfaitaire au taux de 12,8 %, taux réduit à 7,5 % pour les contrats de 8 ans et plus et pour la seule fraction des produits afférents à des primes n'excédant pas 150 000 € (seuil apprécié par bénéficiaire). Vous pouvez néanmoins opter pour l'application du barème progressif de l'IR.

Quel que soit le mode d'imposition choisi (imposition forfaitaire ou barème progressif de l'IR) les produits des contrats de 8 ans et plus bénéficient d'un abattement annuel de 4 600 € pour un célibataire ou 9 200 € pour un couple soumis à une imposition commune.

A noter :

La formule de calcul pour déterminer la part d'intérêts imposables au moment d'un rachat est la suivante :

$$\frac{\text{Montant rachat} - (\text{Valeur initiale du contrat} \times \text{Montant rachat})}{\text{Montant total du contrat}}$$

PARTIE II : Rachats programmés ou rente viagère ?

2. La rente viagère :

Autre possibilité offerte pour bénéficier de revenus complémentaires, cette fois-ci, garantis à vie, la rente viagère est une autre option qui peut être choisie lorsqu'on possède un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

ATTENTION : Ici, il est question "d'aliéner" le capital à l'assureur autrement dit, le majeur n'est plus propriétaire des sommes. En contre-partie de "l'aliénation" du capital, l'assureur garantit le versement d'une rente à vie, laquelle sera calculée à la fois sur les sommes capitalisées au moment de la conversion en rente et de l'espérance de vie du bénéficiaire.

Le 1er avantage que l'on peut y voir est que, contrairement aux rachats programmés qui, par définition, peuvent s'épuiser (si on rachète en plus des intérêts, du capital), la rente elle, a vocation à être versée durant toute la vie du bénéficiaire, sans limite d'âge.

Remarque :

Il existe plusieurs types de rentes, en fonction des besoins du majeur, il est possible d'adapter les versements (rente à annuités garanties, rente par paliers, réversion de la rente sur la tête d'une autre personne etc.)

PARTIE II : Rachats programmés ou rente viagère ?

2. La rente viagère : Quelles fiscalités ?

Plusieurs régimes fiscaux distincts sont susceptibles de s'appliquer selon le type de rente.

S'agissant de l'impôt sur le revenu (IR), la rente est soumise au barème de l'IR :

- Soit dans la catégorie des pensions, retraites et rentes viagères à titre gratuit après déduction d'un abattement de 10 %.
- Ou dans la catégorie des pensions et rentes viagères acquises à titre onéreux. Dans ce cas le montant de rente imposable dépend de l'âge auquel vous entrez en jouissance de votre rente : la fraction imposable est de 70 % du montant de la rente si vous avez moins de 50 ans à l'entrée en jouissance, 50 % entre 50 et 59 ans, 40 % de 60 à 69 ans, 30 % à partir de 70 ans.

De manière générale, des prélèvements sociaux sont également dus au titre de la rente viagère. Le taux dépend notamment du contrat d'épargne au titre duquel elle est versée.

PARTIE II : Les autres placements financiers

SECTION 3 : LES AUTRES PLACEMENTS FINANCIERS

Aux côtés des placements dits « assurantiel » (assurance-vie et contrat de capitalisation), deux autres enveloppes financières font généralement partie du patrimoine des personnes vulnérables lors de l'entrée en mesure.

On retrouve principalement ici le **compte-titres** et le **PEA** (Plan d'Épargne en Actions).

Commençons par préciser que la nature même de ces enveloppes financières en font des placements qui sont rarement, pour ne pas dire jamais, souscrit dans le cadre d'une tutelle.

Pour cette raison, nous ne nous attarderons pas sur les conditions d'ouverture, plafond de versements ou période de conservation.

Par contre, nombreuses sont les situations où, lors d'une nouvelle entrée en mesure, le majeur était déjà titulaire de ce type de placement.

Dès lors, des questions se posent auxquelles nous tenterons de répondre de manière concrète :

Qu'est-ce que c'est ? Sont-ils utiles dans le cadre d'une tutelle ? Faut-il les conserver ou bien les clôturer ? Si oui, pourquoi et comment le justifier ?

PARTIE II :

Le PEA et le Compte-titres

Avant de répondre à ces questions, il est important de rappeler ce que sont les PEA et compte-titres pour en comprendre l'utilité.

Ensuite, nous déterminerons quelles sont les conditions de conservation ou de clôture dans le cadre d'une mesure de protection.

3.1 LE PEA :

Le PEA est une solution d'épargne privilégiant l'investissement en actions. Il offre ainsi la possibilité de diversifier et dynamiser son épargne en profitant du potentiel de croissance des marchés financiers.

Cette solution de placement vise à inciter les épargnants à investir dans le capital des entreprises Françaises et Européennes pour favoriser leur financement et donc leur croissance tout en leur permettant de bénéficier d'un cadre fiscal avantageux.

En effet, en contrepartie du risque pris, l'État prévoit des exonérations sur les revenus et plus-values dégagées au sein de cette enveloppe de placement.



PARTIE II : Le PEA

Les objectifs poursuivis lors de son ouverture sont :

- La valorisation du capital investi à travers une épargne « dynamique ».
- La recherche de revenus : le PEA permet effectivement de percevoir des revenus complémentaires adaptés à ses besoins grâce à des retraits ou encore en convertissant le capital en rente viagère non fiscalisée : cette conversion assure des revenus garantis à vie et sans fiscalité. On comprend aisément qu'il peut constituer une enveloppe à conserver dans l'intérêt du majeur.

A noter :

Comme nous l'avons vu plus haut, l'investissement en actions ne justifie pas à lui seul la clôture de ce type de placement dans la cadre d'une tutelle.

En effet, le risque pris doit être mesuré au regard du patrimoine global détenu.

Ainsi, un majeur qui détiendrait 100.000 € d'épargne dont 10.000 € investit en actions, pourrait tout à fait conserver cette enveloppe. D'autant que l'on respecte la volonté qui était celle du majeur avant l'entrée en mesure.

La condition est bien évidemment un suivi rigoureux qu'impose ce type de placement.

PARTIE II : Le Compte-titres

3.2 Le comptes-titres :

Le compte-titres est une solution d'épargne permettant d'investir sur les marchés financiers quelle que soit la classe d'actif ou la zone géographique : c'est là, une première différence notable avec le PEA. Ce dernier ne pouvant être investi qu'en actions françaises ou européennes, le compte-titres lui, peut aisément investir en actions, en obligations, parts sociales... en France, aux Etats-Unis ou autre.

Il offre ainsi une plus grande latitude en matière d'investissements en profitant du potentiel de croissance des marchés internationaux.

La deuxième différence à retenir est qu'il n'a pas de régime fiscal particulier comme pour le PEA lequel bénéficie d'une exonération des plus-values et des revenus versés (au delà de 5 ans de détention).

Dans le cadre du compte-titres, l'ensemble des revenus ou plus-values sont fiscalisés à hauteur de 30% ("flat-tax") ou, sur option, à l'impôt sur le revenu.



PARTIE II : Le Compte-titres

Le comptes-titres :

Les objectifs poursuivis lors de son ouverture :

- La valorisation du capital investi à travers une épargne diversifiée en actions, obligations ou parts sociales.
- La recherche de revenus : le compte-titres permet effectivement de percevoir des revenus complémentaires adaptés à ses besoins grâce à des retraits. En effet, l'ensemble des dividendes (revenus des actions) ou coupons (revenus des obligations) qui tombent sur le compte espèces peuvent servir aux besoins du majeur.

Exemple : il n'est pas rare de trouver des portefeuilles déjà constitués d'une valeur de 100.000€, qui distribuent des revenus annuels proche des 10.000 € (soit 10% de rentabilité).

Dans les deux cas, mentionnons que ces placements sont rattachés à des compte espèces où sont versés directement les revenus détachés des actions ou obligations, également les plus-values lorsque les titres sont vendus.

Une fois ces principes posés, lorsque l'on se retrouve face à des compte-titres ou des PEA, que faire : les conserver ? les arbitrer ? ou les clôturer ?

PARTIE II : Compte-titres et PEA : Quoi en faire ?

Ces questions trouverons réponses à l'issue de différentes étapes :

3.3 L'audit préalable :

Toute décision d'investissement ou de désinvestissement doit se faire à la lumière d'un audit financier. Cette étape permet de se renseigner sur la situation du majeur, ses besoins et ses objectifs car en réalité, c'est en partant de lui que pourront se dessiner les réponses.

Ensuite, les supports détenus devront faire l'objet d'une étude détaillée :

- sur les performances,
- la stabilité des rendements : détachent-ils des revenus pour le majeur ? Si oui combien ? Quel impact sur sa fiscalité ? Sur les prestations sociales etc ?
- Quel niveau de risque au regard du patrimoine global ? Quel(s) support(s) de remplacement ?...

Cela permettra de déterminer les choix à opérer.

1. Si on conserve : Dans le cas où les supports d'investissements détenus seraient en adéquation avec la situation du majeur, ils pourront être maintenus, à condition d'assurer un suivi rigoureux dans le temps.

2. Si on clôture : la vente des titres devra être remployée vers des supports servant au mieux les intérêts du majeur.

PARTIE II :

Les autres placements financiers

REMARQUE

En cas de risque ou péril imminent, rappelons qu'en tant que tuteur, vous disposez de tous pouvoirs pour prendre les décisions qui s'imposent. En ce sens, les articles 436, 450 et 504 du Code civil vous permettent de prendre les actes conservatoires ou d'administration en vue de préserver le patrimoine et ce, même en l'absence de mandat, ces actes relevant de la gestion des affaires.

Article 436 du Code civil : "Ceux qui ont qualité pour demander l'ouverture d'une curatelle ou d'une tutelle sont tenus d'accomplir les actes conservatoires indispensables à la préservation du patrimoine de la personne protégée dès lors qu'ils ont connaissance tant de leur urgence que de l'ouverture de la mesure de sauvegarde."

Article 450 du Code civil : "le mandataire ne peut refuser d'accomplir les actes urgents que commande l'intérêt de la personne protégée, notamment les actes conservatoires indispensables à la préservation de son patrimoine."

Article 504 du Code civil : "Le tuteur accomplit seul les actes conservatoires et, sous réserve des dispositions du second alinéa de l'article 473, les actes d'administration nécessaires à la gestion du patrimoine de la personne protégée."

PARTIE II

CONCLUSION



Nous l'avons vu, l'univers des placements financiers est large mais relativement réduit pour qui entend respecter les règles en matière de tutelle.

En effet, si l'article 496 du Code civil donne certaines latitudes pour gérer au mieux le patrimoine de la personne protégée, la sélection de solutions financières devra se faire en respectant une gestion prudente globale au regard de son patrimoine.

Si les contrats disponibles sur les marchés sont nombreux, tous ne se valent pas d'autant qu'un "bon contrat" ne saurait suffire si le conseil et le suivi dans le temps ne sont pas rigoureux.

Pour vous guider au mieux dans vos choix, les équipes du Pôle Handicap ont sélectionnés une large gamme de contrats adaptés à la tutelle permettant d'assurer une gestion conforme à l'article 496 du Code civil.

PARTIE III

LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ADAPTÉS EN TUTELLE

SOMMAIRE DÉTAILLÉ

PRÉAMBULE : L'IMMOBILIER, PIERRE
ANGULAIRE DU PATRIMOINE

SECTION 1 : EN QUOI L'IMMOBILIER EST
ADAPTÉ EN TUTELLE ?

- 1.1 Les atouts de l'immobilier
- 1.2 Les différentes façons d'investir
- 1.3 Les différentes fiscalités en fonction de
l'investissement choisi

SECTION 2 : L'INVESTISSEMENT EN DIRECT :
LA LOCATION TRADITIONNELLE

Avantages / Inconvénients
Les différentes charges à prendre en considération

SECTION 3 : L'INVESTISSEMENT EN COLLECTIF
: LES SCPI

- 3.1 Présentation
- 3.2 3 stratégies pour 3 situations concrètes
- 3.3 Comment sélectionner une bonne SCPI ?
- 3.4 Les questions fréquentes



PARTIE III : Les investissements immobiliers

PRÉAMBULE :

Pierre angulaire du patrimoine,

L'investissement immobilier est depuis toujours plébiscité par les français pour les nombreux avantages qu'il offre : constitution d'un patrimoine, perception de revenus réguliers et protégés de l'inflation, décorrélation des marchés financiers, etc.

Malgré cela, certains investisseurs peuvent se heurter à des contraintes liées à la gestion locative : sélectionner des locataires, entretenir les biens, faire face aux aléas du marché etc.

Des inconvénients de plus en plus lourds qui contraignent parfois les propriétaires à se séparer de leur immobilier.

En matière de tutelle, le constat se pose encore plus clairement : face à la lourdeur administrative et aux rendements nets offerts par certains biens, les mandataires n'ont parfois d'autres solutions que de céder ces derniers pour préserver le patrimoine existant.

La question du emploi des capitaux se pose alors : réinvestir le capital au sein d'un contrat d'assurance-vie ou bien respecter la volonté première du majeur et son appétence à l'immobilier ?

Dans cette dernière hypothèse, comment continuer alors à assurer une gestion prudente dans l'intérêt du majeur tout en diminuant les contraintes liées à la gestion locative ?



PARTIE III : Les investissements immobiliers

Pas évident de s'y retrouver.

Il existe une multitude d'investissements immobiliers, de la formule la plus conventionnelle aux montages les plus complexes.

D'ailleurs, lorsque l'on se renseigne, on dénombre pas moins de **17 façons d'investir dans la pierre** (acheter un appartement pour le louer, nu ou meublé, investir en viager, acheter des parts de SCPI, OPCI, investir en crowdfunding ou *private equity*, les foncières côtés, l'achat en nu-propriété ne sont que quelques exemples !) **mais toutes ne sont pas adaptés aux personnes vulnérables...**

Que se soient par les niveaux de complexité de certains investissements en passant par les problématiques liées à la gestion locative ou encore les contraintes comptables de certains dispositifs, comment s'y retrouver ?

Dès lors, la question est de savoir faire le tri, face aux nombreuses solutions et parfois, sollicitation, venant de nombreux acteurs.

Cette section a pour objectifs d'analyser et comprendre ce qu'est l'investissement immobilier, les questions à se poser avant de réaliser un investissement, définir les avantages et inconvénients des formules traditionnelles et enfin s'attarder sur les quelques solutions réellement adaptées à une mesure de protection.

Nous le verrons, les meilleures solutions ne sont pas forcément celles auxquelles on pense !



PARTIE III :

Les atouts de la pierre

SECTION 1 : EN QUOI L'IMMOBILIER EST-IL ADAPTÉ EN TUTELLE ?

1.1 Les atouts de l'immobilier :

Constitution d'un patrimoine durable

Considéré comme une valeur « refuge », l'immobilier jouit en effet de caractéristiques qui en font un investissement parmi les plus stables. Le premier avantage est ainsi d'éviter une fluctuation trop importante de son patrimoine, tout en espérant une plus-value à terme.

Perception de revenus réguliers

C'est bien souvent l'objectif principal recherché par les acquéreurs. Nous le verrons, il existe plusieurs types de revenus attachés à l'immobilier et tous n'emportent pas les mêmes conséquences sur le plan fiscal ou social.

Optimisation fiscale / sociale

Certains dispositifs peuvent permettre d'optimiser l'impôt sur le revenu, l'impôt sur la fortune immobilière ou encore la perception d'aides sociales.

Une arme "anti-inflation"

En effet, qui dit inflation, dit augmentation des prix: l'immobilier est un actif qui aura tendance à s'apprécier dans le temps, tout comme les revenus distribués.



PARTIE III : Les questions à se poser avant d'investir

Ces quelques atouts rappelés, avant même de se lancer dans une opération immobilière, il conviendra de se poser les bonnes questions avant d'investir.

En effet, les réponses qui en découlent permettent de sélectionner les bonnes solutions d'investissements :

- Pourquoi investir pour le majeur ?
- Pour percevoir des revenus immédiats ou, au contraire, des revenus différés dans le temps ?
- Pour diversifier son patrimoine qui aurait trop de liquidités ou d'actifs financiers ?
- Pour augmenter la rentabilité de ses investissements et retrouver l'équilibre budgétaire ?
- Pour ne pas avoir de contrainte de gestion locative ?
- Pour "doper" le rendement de son épargne ?
- Autre ?

Se poser ces questions c'est hiérarchiser les besoins du majeur et éviter de nombreuses erreurs par la suite.

En effet, pour sélectionner le ou les bons investissements, ces derniers devront « coller » au plus près à sa situation personnelle (patrimoine, revenus, aides sociales, fiscalité, objectifs...)



PARTIE III :

Les différentes façons d'investir

1.2 L'immobilier peut s'envisager de différentes manières :

Si réaliser un investissement immobilier peut se faire à travers une multitude de solutions, deux façons d'investir peuvent en réalité s'envisager :

1- L'investissement en « direct » : ici, c'est vous qui achetez pour le compte du majeur et louez le bien en direct (ou par agence). C'est le cas classique de l'achat d'un appartement qui sera mis en location.

2- L'investissement en « collectif » : il est question ici d'investir à plusieurs, avec les avantages que procure la gestion dite « collective » : diversification du patrimoine, mutualisation des risques locatifs, gestion déléguée etc.

En réalité, il ne s'agit pas de choisir l'une ou l'autre de ces formules, les deux pouvant être cumulatives, mais plutôt de se concentrer sur le ratio :



BÉNÉFICES

CONTRAINTES LOCATIVES



En effet, il s'agira de concilier au mieux les intérêts du majeur et la facilité de mise en place des solutions, un mandataire judiciaire à la protection des majeurs ayant bien d'autres prérogatives à gérer...

PARTIE III : Les principales fiscalités liées à l'immobilier

1.3 Différentes fiscalités en fonction de l'investissement choisi :

Sans rentrer dans le détail, arrêtons nous rapidement sur la fiscalité liée à ce type d'investissement. En effet, immobilier se conjugue souvent avec « **perception de revenus** ».

Comme nous allons le voir, suivant la typologie des solutions choisies en fonction des besoins du majeur, plusieurs fiscalités sont susceptibles de s'appliquer :

- **Les revenus fonciers** : applicables aux locations « nues », ils entraînent généralement des conséquences fiscales ou sociales qui peuvent s'avérer pénalisantes pour le majeur.
- **Les Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** : applicables aux locations « meublées », la fiscalité sur les revenus est généralement très « douce » mais attention, il s'agit bien d'une activité de « loueur en meublé », qui exige certaines formalités pas forcément adaptées à un majeur protégé.
- **Les revenus de capitaux mobiliers** : dans le cadre d'un investissement immobilier en assurance vie (oui c'est possible !) en direct, ou en compte-titres, la perception de ce type de revenus permet de bénéficier d'abattements, de mode de calculs ou de fiscalité souvent très avantageuses !
- **Les plus-values immobilières** : elles entraînent une fiscalité applicable au moment de la vente, qui peut souvent être optimisée.



PARTIE III : Les principales fiscalités liées à l'immobilier

Remarque :

Nous insistons à nouveau ici mais avant de sélectionner un investissement, il conviendra de regarder de près la situation du majeur et ses objectifs, certaines fiscalités seront recherchées plus que d'autres pour ne pas amputer le rendement ou la perception de prestations sociales par exemple.

Nous allons illustrer nos propos à travers un exemple concret qui est souvent rencontré :

Le cas du majeur qui détient déjà un patrimoine immobilier ou que vous souhaiteriez acquérir à son profit.

Nous sommes dans le cas classique de l'achat d'un appartement suivi d'une mise en location pour générer des revenus complémentaires.

Dans ce cas, le logement sera mis à disposition d'un locataire, "nu" c'est à dire sans mobilier et les revenus locatifs appartiendront à la catégorie des "revenus fonciers".

PARTIE III : La location nue

SECTION 2 : LA LOCATION "NUE" OU LOCATION TRADITIONNELLE

Par le grand nombre de biens disponibles sur le marché, leur typologie ou encore leur prix, la location traditionnelle est l'investissement immobilier le plus répandu.

Si investir dans l'immobilier nu est souvent un «réflexe» lorsque l'on souhaite bénéficier d'un revenu locatif, il en demeure souvent une idée préconçue, laquelle n'est pas forcément rentable ou adaptée à la situation d'un majeur protégé.

En effet, réaliser une bonne opération nécessitera de prendre en considération l'investissement dans sa globalité : trop souvent, seul le montant du loyer par rapport au prix affiché est regardé pour déterminer si l'opération s'avère rentable ou pas.


Prenons un exemple : une annonce affiche un appartement de 2 pièces situé à Toulouse pour un prix de 165.000 €. Sur le secteur, ce type de bien est proposé à la location aux alentours des 550€/mois. Nous pouvons en déduire un rendement BRUT proche des 4% par la formule : $(550 \times 12) / 165\ 000$
Néanmoins, l'état du marché, les possibilités de location ou de revente, les dépenses à prévoir pour l'acquisition (frais de notaire), les impôts locaux, travaux, charges de copropriété, assurances ou encore gestion, sont autant de points à vérifier avant de s'engager !

PARTIE III : La location nue

La prise en compte de ces éléments vous permettra d'éviter nombre de déconvenues.

Autre élément important, la fiscalité applicable aux revenus fonciers (revenus attachés aux locations nues) peut être importante pour ne pas dire très pénalisante dans certains cas. Elle peut, en outre, priver le majeur de prestations sociales lesquelles sont garanties et sans fiscalité...

Notre tableau peut vous aider à illustrer ces propos : Nous reprenons ici le cas de notre appartement T2 à 165.000€



RENDEMENT BRUT	4,00%
FRAIS DE NOTAIRE (7,5% dans l'ancien, impactant la rentabilité du bien)	
Rentabilité corrigée des frais de notaire	3,70%
DÉTAIL DES CHARGES LOCATIVES	
Gestion locative	6%
Assurances (impayés, carence, juridique)	3%
Charges de copropriété non récupérables (syndic, assurance, etc.)	3%
Frais de relocation (1 fois tous les 18 mois en moyenne pour un T2)	5%
Carence locative (1 mois tous les 19 mois soit ½ mois par an)	5%
Entretien appartement et parties communes (réfaction peintures, sol...)	3%
Taxe Foncière	5%
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	30%
RENDEMENT NET AVANT FISCAL / SOCIAL	2,60%
FISCALITÉ APPLICABLE	
Prélèvements sociaux	17,2%
Impôt sur le revenu (en fonction de la tranche d'impôt)	30%
Impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?	?
Impact sur les aides sociales ?	?
RENDEMENT NET DE FISCALITÉ	1,40%

PARTIE III : Les investissements immobiliers adaptés en tutelle

Vous l'aurez compris, l'investissement nu, s'il s'avère être très accessible, doit être appréhendé de manière globale en fonction de la situation personnelle et des objectifs du majeur.

D'autant qu'en tant que MJPM, c'est vous qui devrez assurer les aller-retours inévitables avec l'agence immobilière, syndic, assureur, copropriété etc...

Si l'investissement traditionnel le plus répandu n'est pas des plus adapté, quelles solutions s'offrent à nous pour respecter au mieux les intérêts du majeur?

Bien que les solutions soient multiples, nous allons retenir dans ce guide, une formule, parfois méconnue, mais qui fait ses preuves depuis des décennies et qui peut être conjuguée de différentes manières.

Cette prochaine section sera consacrée aux SCPI (Sociétés Civiles de Placements Immobilier), un outil présentant des atouts considérables dans le cadre de la gestion du patrimoine des personnes vulnérables.

Nous parlerons de l'investissement dans des parts de SCPI en direct, en démembrement de propriété ou encore à travers un contrat d'assurance-vie, réunissant à eux seuls, près de 99% des besoins rencontrés en tutelle.



PARTIE III : L'investissement via des parts de SCPI

SECTION 3 : L'INVESTISSEMENT EN SCPI

3.1 Qu'est ce qu'une SCPI ?

Largelement plébiscitées ces dernières années pour les avantages qu'elles procurent, les Sociétés Civiles de Placements Immobilier (SCPI) permettent d'investir dans l'immobilier de la plus simple des manières.

Une SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans le but de distribuer leurs revenus aux investisseurs.

Un maître mot pourrait les définir :

La DIVERSIFICATION

En effet, à travers la détention d'une part de SCPI, vous diversifiez votre patrimoine immobilier à travers :

- Des dizaines voire des centaines de biens immobiliers différents.
- Des dizaines voire des centaines de locataires différents.

Le tout, à travers :

- Différents secteurs géographiques : grandes métropoles françaises et/ou européennes.
- Différents secteurs d'investissements : bureaux, commerces, hôtellerie, habitation, santé, éducation...

Limitant ainsi les risques par rapport à la détention d'un seul bien...



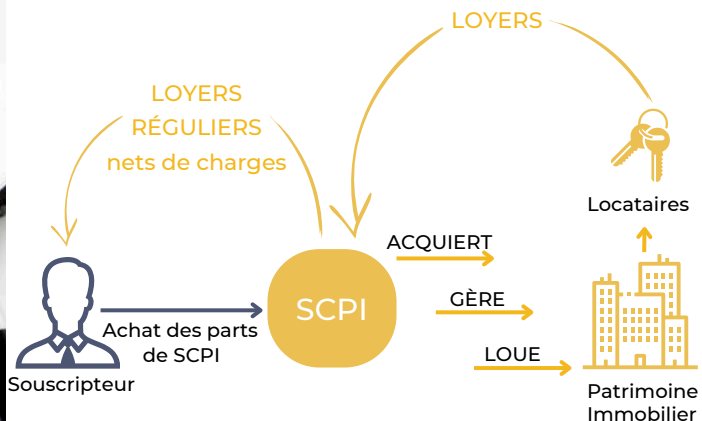
PARTIE III : L'investissement via des parts de SCPI

Remarque :










Les SCPI apportent une réelle solution au majeur et à son tuteur permettant de se débarrasser de toutes les préoccupations liées à la gestion du patrimoine immobilier en direct.

En effet, ici, plus de contraintes de gestion locative ! plus de charges de copropriété, d'assurances ou encore de taxe foncière à payer ! Tout est centralisé au sein de la SCPI qui règle ces dépenses et verse aux investisseurs, les revenus nets de toutes charges.

FONCTIONNEMENT DES SCPI



LES AVANTAGES POUR LE MAJEUR PROTÉGÉ

- 1 UNE GESTION ENTIÈREMENT DÉLÉGUÉE**
La SCPI sélectionne les biens et les locataires. Elle reverse les loyers nets de toutes charges aux investisseurs. 
- 2 UNE MUTUALISATION DES RISQUES**
En cas de défaut issu d'un ou plusieurs locataires, les revenus issus de la collectivité permettent de compenser ce manque à gagner. 
- 3 DES LOCATAIRES DE GRANDE QUALITÉ**
Au travers d'une SCPI, l'investisseur bénéficie de locataires du secteur public ou privé issus des plus grands groupes, gage d'une meilleure sécurité. 
- 4 L'ACCÈS FACILITÉ À UN PATRIMOINE IMMOBILIER**
Dès 1.000€, il est possible d'investir. Parallèlement, l'investisseur peut céder seulement le nombre de parts nécessaires en cas de besoin de trésorerie. 
- 5 UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ ET DE QUALITÉ**
La souscription d'une part donne accès à une fraction d'un patrimoine réparti sur tout le territoire et situé sur des emplacements de premier choix, inaccessibles au grand public. 
- 6 UN BON RENDEMENT ET DES REVENUS STABLES**
Les rendements observés sur les dernières années vont de 4% à 7% nets. Grâce à la mutualisation, ses revenus sont plus stables dans le temps que l'immobilier en direct. 
- 7 LA DETENTION AU SEIN D'UNE ASSURANCE-VIE POSSIBLE**
Les parts de SCPI constituent des unités de compte qu'il est possible d'inscrire au sein de son contrat, permettant de cumuler ses avantages (fiscaux, sociaux, successoraux). 
- 8 LA POSSIBILITÉ DE DÉMEMBRER LES PARTS**
Offrant ainsi à l'investisseur différentes stratégies selon ses objectifs : revenus complémentaires, IFL etc. 
- 9 LA POSSIBILITÉ DE FRACTIONNER LES PARTS**
En cas de besoin de liquidité : il vous est en effet possible de revendre 10%, 20% ou 100% de vos parts, impossible dans le cadre d'un investissement en direct ! 

PARTIE III : L'investissement via des parts de SCPI: 3 Stratégies

Maintenant que nous avons vu pourquoi les SCPI étaient adaptées aux personnes vulnérables :

- Comment ne pas se tromper au moment d'investir ?
- Quelle est la bonne stratégie à adopter
- Comment sélectionner une bonne SCPI ?

Nous vous proposons de répondre à ces questions à travers trois situations concrètes, reprenant la grande majorité des besoins rencontrés.

Pour les besoins de l'étude et pour simplifier au maximum les exemples, nous retiendrons le cas où le majeur dispose d'un capital de 100.000€ à investir (issu d'une vente immobilière, d'une succession ou autre).

1. Le cas du majeur qui a besoin de revenus immédiats, stables et récurrents et qui ne peut prétendre à des aides sociales.
2. Le majeur qui a besoin de revenus complémentaires mais qui est bénéficiaire de l'AAH.
3. Le cas du majeur qui n'a pas besoin de revenus complémentaires mais qui doit diversifier son patrimoine en raison d'une forte proportion de placements financiers.

1- LE MAJEUR QUI A BESOIN DE REVENUS IMMÉDIATS ET QUI NE PEUT PRÉTENDRE AUX AIDES SOCIALES

C'est généralement l'un des premiers besoins exprimés lorsque nous sommes face à un déséquilibre budgétaire. Le majeur perçoit une pension de retraite mais son niveau de charges mensuelles ne lui permet pas de vivre décemment.

L'investissement en direct dans des parts de SCPI lui permettra à la fois de se constituer un patrimoine immobilier de qualité et de générer des revenus complémentaires sans contrainte de gestion.

C'est ici, rappelons le, l'un des principaux avantages des SCPI : pas de locataires à gérer, pas de travaux ou d'entretien à effectuer, pas d'assurances à payer ni de taxe foncière...

En souscrivant dans des parts de SCPI à hauteur de 100.000 €, le majeur pourra prétendre à 6.000 € de revenus annuels (pour une SCPI offrant 6% de rentabilité). Précisons ici que les revenus sont distribués trimestriellement soit 1500€ versés sur son compte chaque trimestre.

Il augmentera ainsi ses revenus mensuel de 500€.

Les revenus détachés étant ici des loyers, ils appartiennent à la catégorie des revenus fonciers et seront imposés comme tels.

En pratique, une personne vulnérable ayant peu de revenus ne sera pas imposée à l'impôt sur le revenu. Seuls les prélèvements sociaux seront dus à hauteur de 17,2%.

Précisions : les déclarations fiscales sont aisées dans le cadre des SCPI, les sociétés de gestion adressant chaque année un IFU (imprimé fiscal unique) indiquant les revenus exacts à déclarer dans les bonnes cases de la déclaration de revenu.

2- LE MAJEUR QUI A BESOIN DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES MAIS QUI PERÇOIT L'AAH

Autre cas souvent rencontré, celui du majeur ayant besoin de revenus mais qui est éligible ou perçoit déjà, l'Allocation Adulte Handicapé.

Comme détaillé précédemment dans les premières parties, l'AAH est versée aux personnes remplissant certaines conditions et ne disposant pas d'autres ressources.

À défaut, l'allocation est diminuée proportionnellement.

On comprend bien ici que si on souscrivait, comme dans le premier exemple, des parts de SCPI en direct, ces dernières, versant des revenus locatifs, viendraient amputer l'AAH dès le premier euro. On ne ferait que remplacer des revenus liés à l'AAH (non fiscalisés) par d'autres revenus, ne créant, en réalité, aucun complément.

AAH 900 € + Revenus locatif 500 € = 900 € de revenu au total et non pas 1400€, l'AAH étant diminuée par la perception des 500€ de loyers.

Dès lors, l'une des préconisations à respecter ici est de ne surtout pas souscrire à des parts de SCPI en direct mais de loger ces dernières dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie (cf. partie 2).

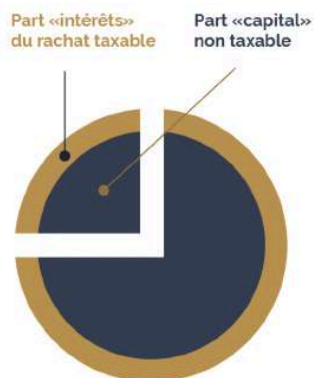
En effet, l'évolution de son mode de détention permet d'investir dans l'immobilier au sein d'un contrat d'assurance-vie (même bénéficiant de l'option épargne handicap), notamment à travers la souscription de parts de SCPI ou de SCI.

2- LE MAJEUR QUI A BESOIN DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES MAIS QUI PERÇOIT L'AAH

Ainsi, dans le cadre d'un investissement de 100.000 € au sein d'un contrat d'assurance-vie, lequel est investi dans des parts de SCPI rémunérant 5% (il faut en effet soustraire les frais de gestion annuel de 1%), le majeur pourrait percevoir 5000€ de revenus en effectuant un rachat partiel, lequel ne serait fiscalisé qu'à hauteur de 238€ selon la formule suivante :

$$5.000 - (100.000 \times 5.000/105.000).$$

C'est là toute la magie du contrat d'assurance-vie (ou du contrat de capitalisation) qui permet d'enregistrer, seulement la quote part des intérêts contenue dans le rachat (=retrait) en tant que revenus.



L'exemple chiffré est criant : pour 5.000 € d'intérêts générés au contrat, seul 238€ seront comptabilisés comme revenus.

Ainsi, l'impact au niveau de l'impôt sur le revenu sera anecdotique tout comme celui à l'AAH, laquelle sera impacté de 238€ annuel soit environ 20€ par mois.

Dans exemple, la majeur aura bien 996€ d'AAH (au lieu de 1.016€) + 415€ de revenus complémentaires issus des rachats sur son contrat d'assurance-vie soit 1.431€ par mois au global.

Point de vigilance : tous les contrats ne distribuent pas 100% des revenus des SCPI. Un point à vérifier avant de souscrire.

3- LE MAJEUR QUI N'A PAS BESOIN DE REVENUS MAIS QUI DOIT DIVERSIFIER SON PATRIMOINE

Dans certaines situations, moins nombreuses, le majeur peut déjà disposer de ressources suffisantes, en plus d'un patrimoine financier bien fourni.

En effet, lorsque le budget est largement excédentaire, que l'ensemble des livrets sont aux plafonds et qu'il dispose déjà de plusieurs contrats d'assurance-vie, la question se pose de continuer à abonder une épargne financière, laquelle pouvant créer un déséquilibre dans le patrimoine global.

Rappelons qu'il est en effet judicieux de pouvoir respecter un équilibre cohérent entre finance et immobilier pour conserver une gestion prudente.

Nous allons parler ici de **démembrement de propriété**.

Avant cela, rappelons qu'en droit français, la propriété est caractérisée par la notion dite de « pleine propriété », en ce sens qu'en tant que propriétaire, on peut vivre dans son logement, on peut le louer ou encore le vendre.

Ces trois attributs liés à la propriété sont en réalité répartis entre deux notions appelées « l'**usufruit** » et la « **nue-propriété** ».

- L'**usufruit** est composé à la fois de « *l'usus* » et du « *fructus* » autrement dit, il donne le droit d'« user » c'est-à-dire d'utiliser le bien et d'en percevoir les « fruits » (=revenus)
- La **nue-propriété** est le droit de disposer de la chose à terme, mais qui ne confère ni l'usage ni la jouissance qui par définition, appartiennent à l'usufruitier.

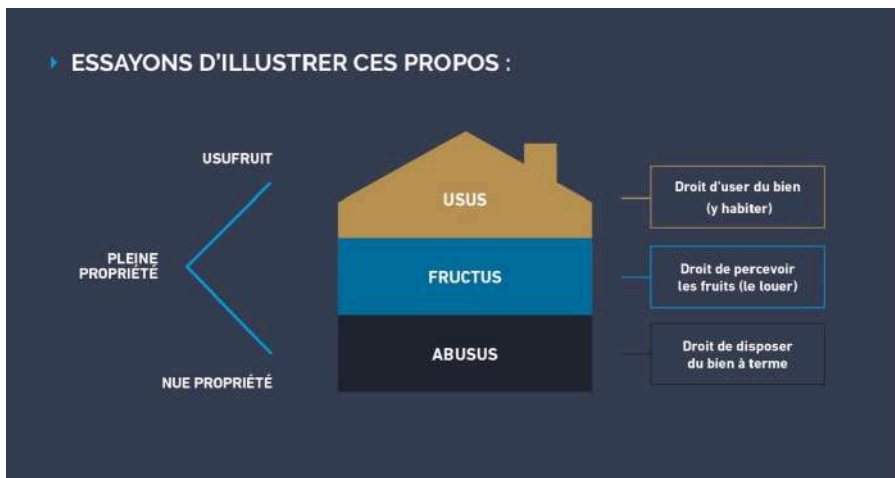
On parle alors de « **démembrement** » de propriété, en ce sens que l'on décompose les différents droits attachés à la propriété.

3- LE MAJEUR QUI N'A PAS BESOIN DE REVENUS MAIS QUI DOIT DIVERSIFIER SON PATRIMOINE

Vous aurez ainsi compris que :

« Usufruit » + « Nue-propiété » = « Pleine Propriété »

Retenons à ce stade que la répartition entre usufruit et nue-propiété peut se calculer de différentes manières mais que le facteur « temps » sera déterminant.



Ces notions sont essentielles pour comprendre la suite.

Ainsi, dans le cadre d'un investissement en nue-propiété, l'objectif recherché par le nu-propiétaire (c'est le nom donné au détenteur de la nue-propiété) est, non pas de percevoir des revenus complémentaires immédiats, mais de devenir propriétaire du bien à terme, bénéficiant ainsi d'un accroissement de son patrimoine.

Accroissement ?

OUI, l'effet du démembrement est ici d'acquérir seulement une fraction de la pleine propriété et donc, de bénéficier d'une décote importante à l'acquisition !

3- LE MAJEUR QUI N'A PAS BESOIN DE REVENUS MAIS QUI DOIT DIVERSIFIER SON PATRIMOINE

Prenons un exemple : Vous souhaitez investir dans l'immobilier mais n'avez pas besoin de générer des revenus pendant une certaine période (5 ans, 10 ans voire 20 ans, en fonction de la situation du majeur et de ses objectifs).

Ainsi, il acquiert la nue-propriété de parts de SCPI, dont la valeur, en pleine propriété est de 200.000€.

Imaginons que l'objectif est de faire croître son patrimoine au bout de 20 ans, sans fiscalité.

Dans cette situation, il bénéficiera d'une **décote de 50%** sur le montant de l'acquisition : il achètera uniquement la valeur de la nue-propriété, qui sera égale ici à 50% de la pleine propriété, les 50% restant composeront « l'usufruit ».

Cela revient à acheter 100.000€ un bien qui vaut aujourd'hui 200.000 €. Ainsi, à valeur constante, au bout de 20 ans, lorsque l'usufruit rejoint la nue-propriété (en exonération d'impôt), il devient plein propriétaire des parts : libre à lui de les conserver pour en percevoir les revenus ou les vendre.

En outre, l'évolution des prix peut permettre de voir croître la valeur des SCPI et retrouver à terme, non pas 200.000€ mais 300.000€ au bout de 20 ans (en fonction de l'évolution du marché immobilier) augmentant d'autant la rentabilité de l'opération.



* Revalorisation hypothétique, liée aux fluctuations du marché de l'immobilier.

PARTIE III : Comment sélectionner une "bonne" SCPI ?

Investir dans des parts de SCPI procure des avantages indéniables mais comme dans tout investissement, il convient d'observer différents facteurs, lesquels permettront de sécuriser davantage votre investissement, notamment :

- **La taille de la SCPI** : ce critère pourra influencer sur la liquidité de la SCPI en cas de revente des parts.
- **Le taux d'occupation** : une occupation trop faible pourra être synonyme d'un parc immobilier désuet qui n'est plus en phase avec le marché = baisse de revenus à prévoir.
- **Le report à nouveau** : il s'agit ici d'observer les réserves accumulées par la SCPI pour pallier une baisse des loyers encaissés sur une période (utile en période de crise !)
- **L'expérience et la solidité financière** de la société de gestion dans le secteur d'investissement, gage d'une certaine pérennité sur la valorisation et la rentabilité de votre investissement.
- **La composition du patrimoine de la SCPI** : ici, évitez les concentrations trop importantes.
- **La durée des baux** : il s'agit de regarder pendant quelle durée les locataires se sont engagés à payer leur loyer.
- Etc.

Autant de critères qu'étudient nos équipes pour vous proposer les SCPI servant au mieux les intérêts des majeurs.

SCPI : LES QUESTIONS FRÉQUENTES

Comment sont contrôlées les SCPI ?



Les SCPI sont régies par les dispositions du Code civil (articles 1832s), du Code monétaire et financier (articles L. 214-50 à L. 214-85) et du règlement général de l'autorité des marchés financiers (articles 422-1 à 422-46). Elles sont soumises aux règlements et sanctions administratives de l'AMF qui veille à la protection des investisseurs.

Quelle est la durée de placement recommandée ?



Au même titre qu'un investissement immobilier traditionnel, l'achat de parts de SCPI doit s'envisager dans le cadre d'un placement à long terme (8 ans ou +).

Dans quels biens investissent les SCPI ?



Dans tous types d'actifs immobiliers : les plus prisés sont ceux générant un rendement importants et stables dans le temps. Les SCPI ont tout loisir pour investir dans des biens d'habitations ou professionnels (bureaux, commerces, hôtels, centres commerciaux) en fonction de leur politique de gestion.


Quelle est la fiscalité applicable ?



Généralement, dans le cadre d'un investisseur cherchant des revenus complémentaires, les revenus issus des parts de SCPI auront la nature de revenus fonciers et seront donc fiscalisés comme tels. Des crédits d'impôts existent pour les SCPI diversifiées en Europe. Enfin, Ils peuvent, comme nous l'avons vu, générer des revenus de capitaux mobilier dans le cadre de l'assurance-vie.

SCPI : LES QUESTIONS FRÉQUENTES


Comment se revendent les parts de SCPI



Lorsqu'un investisseur souhaite revendre ses parts, elles sont mises en vente sur le marché dit "secondaire". Cela veut dire que c'est un nouvel investisseur entrant, qui aura vocation à racheter les parts du "sortant". Or période exceptionnelle (cas en 2023 touchant 20% des SCPI) nous constatons que les délais de revente sont très courts : généralement inférieurs à 30 jours.


Certains investisseurs peuvent connaître des délais plus long, en fonction des demandes de rachats portant sur un type de SCPI en particuliers.

Comment évolue dans le temps la valeur des parts?



La valeur des parts représente à l'instant "T" la valeur de l'ensemble des biens immobiliers détenus par la SCPI. Ces derniers sont évalués chaque trimestre par des experts indépendants. La valeur des parts de SCPI évolue donc au rythme du marché immobilier sur lequel elles sont investies.

Quels sont les frais liés à un investissement en SCPI ?



Les frais d'acquisition sont identiques à l'immobilier traditionnel (droit d'enregistrement, honoraire du commercialisateur, frais de notaire etc.), généralement entre 7 et 10%.

Les frais de gestion constituent la contrepartie des avantages liés aux SCPI : gestion déléguée, mutualisation des risques, accès optimisé aux différents marchés immobiliers...

L'investisseur perçoit lui, les revenus nets de toutes les charges liés à cette gestion (rendements nets de frais observés : entre 4% et 7% par an).

A noter : depuis quelques années, de nouvelles SCPI proposent des frais d'acquisition à 0,00%.

PARTIE III

CONCLUSION



Investir dans l'immobilier peut se faire de différentes façons mais, lorsqu'il s'agit d'allier rentabilité et protection du patrimoine, rare sont les solutions qui s'avèrent adaptées.

À côté des solutions traditionnelles, l'investissement en parts de SCPI est particulièrement adapté à une personne sous tutelle.

La profondeur du marché, l'historique du modèle ou encore les différentes façons d'investir en font une solution à étudier de près lorsqu'il est question de placer un capital.

Pour vous guider au mieux dans vos choix, les équipes du Pôle Handicap vous accompagnent dans la sélection de solutions respectant au mieux les intérêts du majeur.

PARTIE IV

FISCALITÉ & HANDICAP



SOMMAIRE DÉTAILLÉ

SECTION 1 : L'IMPÔT SUR LE REVENU

- 1.1 L'impôt sur le revenu
- 1.2 Le quotient familial
- 1.3 Les sommes non imposables
- 1.4 Les sommes imposables
- 1.5 Les différentes déductions
- 1.6 Les différentes réductions
- 1.7 Les crédits d'impôt
- 1.8 Les abattements spécifiques
- 1.9 La cession de la résidence principale après entrée en EHPAD
- 1.10 La déclaration de revenu l'année suivant le décès

SECTION 2 : L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

SECTION 3 : LES IMPÔTS LOCAUX

- 3.1 La taxe foncière
- 3.2 La taxe sur les logements vacants

SECTION 4 : DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION

PARTIE IV : Fiscalité & Handicap

PRÉAMBULE :

Les personnes majeures protégées sont soumises à l'impôt de la même manière que les autres contribuables, mais elles peuvent bénéficier de certains avantages en raison de leur handicap, de leur maladie ou de leur âge.

Les tuteurs, qui sont seul habilités à compléter et signer les documents fiscaux, doivent être conscients de ces différents avantages pour les communiquer à l'administration fiscale et ainsi permettre au majeur d'en bénéficier.

Nous exposerons ici uniquement les grandes lignes. En effet, sur les différents thèmes évoqués dans ce livre, la fiscalité en est un qui a malheureusement, trop tendance à évoluer chaque année en fonction des réformes.

Les avantages évoluant au gré des lois de finance, ces dernières viennent souvent modifier les conditions, dégrèvements ou plafonnements etc.

Les meilleures sources de contenu à jour seront les sites impots.gouv.fr ou servicepublic.fr.

PARTIE IV : L'impôt sur le revenu

SECTION 1 : IMPÔT SUR LE REVENU

Rappel : Depuis 2019, c'est le prélèvement à la source qui s'applique.

Le prélèvement à la source est une méthode qui permet de payer l'impôt en même temps que les revenus sont perçus

Ainsi, dans le cas où le majeur a une activité professionnelle et qu'il perçoit un salaire, l'impôt sera prélevé directement par son employeur (les montants sont basés sur les revenus déclarés l'année précédente)

Un taux adapté pour chaque situation :

- Un taux personnalisé pour l'ensemble du foyer
- Un taux personnalisé pour chaque membre du foyer
- Un taux non personnalisé (dans le cas où vous ne souhaitez pas que l'employeur connaisse le taux de prélèvement réel)

A noter :

Vous pouvez à tout moment adapter le taux de prélèvement directement depuis le compte personnel impots.gouv.fr, dans l'espace "Gérer mon prélèvements à la source" : utile dans le cas d'un changement de situation par exemple (Pacs, naissance...)

PARTIE IV :

L'impôt sur le revenu

SECTION 1 : IMPÔT SUR LE REVENU

L'impôt sur le revenu est calculé en utilisant un barème progressif. Le majeur sera imposé si ses revenus dépassent un certain montant, qui dépend à la fois de sa situation de famille et du nombre de personnes composant son foyer fiscal.

Le tableau ci-dessous indique le montant du revenu net imposable en dessous duquel la personne ou le couple n'a pas à payer d'impôt.

Nombre de parts	Seuil de mise en recouvrement*	
	Personne seule	Couple soumis à imposition commune
1	17 133 €	—
1,5	22 780 €	—
2	28 427 €	32 000 €
2,5	34 074 €	37 647 €
3	39 721 €	43 294 €
3,5	45 368 €	48 941 €
4	51 015 €	54 588 €
4,5	56 662 €	60 235 €
5	62 309 €	65 882 €

Remarque :

Le fait de ne pas avoir d'impôt à payer n'exonère pas de déclarer l'ensemble des revenus perçus.

PARTIE IV :

Le quotient familial

1.2 Le quotient familial :

Le quotient familial est un système de calcul de l'impôt qui prend en compte la composition du ménage et le nombre de personnes à charge pour déterminer le montant d'impôt dû.

Cela permet d'être plus juste et équitable en ne taxant pas les ménages de la même manière, en fonction de leur situation et de leurs obligations financières.

Les célibataires sans enfant ont droit à une part, les couples sans enfant ont droit à deux parts et les ménages avec des personnes à charge ont droit à des demi-parts supplémentaires.

Il en va de même pour une personne titulaire d'une carte d'invalidité (0,5 part supplémentaire).

Remarque :

Si le majeur devient titulaire d'une Carte Mobilité Inclusion (CMI) au cours de l'année, vous devez adapter son taux de prélèvement à la source en vous rendant sur le service "Gérer mon prélèvement à la source". Cela vous permettra de modifier immédiatement le taux et éventuellement les acomptes. Si le taux de prélèvement à la source est déjà de 0%, vous n'êtes pas obligé de faire cette démarche.

PARTIE IV :

L'impôt sur le revenu

1.2 Le quotient familial :

A noter :

En général, le bénéfice financier associé à chaque demi-part est limité à une économie d'impôt de 1.759€. Cela s'applique également à la demi-part supplémentaire accordée pour invalidité.

Autrement dit, si le majeur bénéficie d'une demi-part supplémentaire pour cause d'invalidité, l'économie d'impôt ne dépasser 1.759€.

Si vous êtes confronté au plafonnement des effets du quotient familial, le majeur peut bénéficier d'une réduction d'impôt complémentaire d'un montant maximum de 1.759€ s'il remplit les critères suivants :

- Être titulaire d'une pension militaire d'invalidité, d'une pension d'invalidité d'au moins 40%, d'une carte d'invalidité, de la Carte Mobilité Inclusion (CMI) mention invalidité, de la carte du combattant ou d'une pension de veuve de guerre;
- Avoir au moins un enfant ou une personne à charge titulaire d'une carte d'invalidité ou de la CMI mention invalidité.

Cette réduction d'impôt complémentaire s'applique pour chaque personne remplissant ces conditions.

PARTIE IV : L'impôt sur le revenu

1.3 Les sommes non imposables

De nombreuses aides ou prestations sociales peuvent être accordées dans le cadre d'une situation de handicap. Retenons ici que la majorité d'entre-elles **ne sont pas imposables**, raison pour laquelle il conviendra de les préserver lorsqu'il sera question de générer des revenus complémentaires pour le majeur, issus du patrimoine.

Voici quelques exemples :

- Allocation compensatrice tierce personne (ACTP)
- Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)
- Allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa)
- Allocation journalière de présence parentale
- Allocation personnalisée d'autonomie (Apa)
- Indemnités journalières de maladie pour les affections de longue durée
- Les rentes viagères de dommages et intérêts servies en vertu d'une condamnation judiciaire pour la réparation d'un dommage corporel ayant entraîné pour la victime une incapacité permanente totale l'obligeant à avoir recours à l'assistance d'une tierce personne
- Majoration pour l'assistance d'une tierce personne
- Prestation de compensation du handicap (PCH)

PARTIE IV :

L'impôt sur le revenu

1.4 Les sommes imposables

Nous ne rentrerons pas dans le détail ou les spécificités de ces dernières mais retenir que de manière générale, tous les revenus du travail ou du patrimoine ont vocation à être imposés.

Ainsi, les principaux revenus imposables au titre de l'impôt sont:

- les traitements et salaires ;
- les pensions et rentes ;
- les revenus de placements financiers ;
- les bénéfices industriels et commerciaux ;
- les bénéfices non commerciaux ;
- les revenus fonciers ;
- les plus-values et gains divers (ventes de valeurs mobilières...).

A noter :

Les personnes en situation de handicap bénéficient d'un abattement spécifique sur le revenu de 2 746€ pour un revenu net global inférieur à 17 200€.

Lors de la perception d'intérêt de placement (PEL, CAT, CSL etc...) il est important d'opter pour le barème progressif en cochant la case 2OP et ainsi minimiser tout impact fiscale ou social.

PARTIE IV :

Les différentes déductions

1.5 Les différentes déductions applicables

1. Les pensions alimentaires :

Celles versées à un ascendant ou descendant peuvent être déduites du revenu imposable, mais elles sont imposables pour celui qui les reçoit.

Le plafond de déduction pour le versement est fixé à 6.674€ par an pour un couple.

2. L'accueil à domicile des personnes âgées :

Si un contribuable héberge une personne âgée chez lui, il peut déduire les avantages en nature fournis (logement, nourriture, etc.) à condition que :

- La personne ait au moins 75 ans
- Le contribuable ne soit pas tenu à une obligation alimentaire à l'égard de la personne âgée.
- L'hébergement soit permanent, même s'il n'a pas duré toute l'année.
- Les revenus nets imposables de la personne âgée ne dépassent pas le plafond de ressources de l'ASPA.

Les frais d'accueil déductibles sont ceux supportés pour la personne hébergée et doivent être consentis sans contrepartie.

La limite de la déduction est plafonnée à 3.968€ par an et par personne accueillie.

3. La participation financière aux frais de la tutelle (frais de gestion) est également déductible des revenus du majeur.

PARTIE IV :

Les différentes réductions

1.6 Les différentes réductions applicables

1. Les réductions pour dépenses liées à la dépendance :

Quelle que soit l'âge, une réduction d'impôt est accordée aux personnes qui supportent des dépenses liées à la dépendance et accueillies dans :

- des établissements offrant une aide à domicile pour les actes de la vie quotidienne, des soins ou une aide à l'insertion sociale;
- des établissements de santé, publics ou privés, qui offrent un hébergement et soins de longue durée nécessitant une surveillance médicale;
- des établissements européens ayant pour objet de fournir des prestations comparables et ayant conclu un accord avec la France.

La réduction d'impôt correspond à 25% des dépenses annuelle dans la limite de 10.000€ par personne hébergée.

A noter :

La réduction d'impôt concerne les dépenses supportées pour la dépendance d'une personne après déduction éventuelle de l'allocation personnalisée d'autonomie ou de l'aide sociale. Cependant, les dépenses d'hébergement doivent s'ajouter à celles liées à la dépendance pour être éligibles à la réduction d'impôt. Les dépenses de soins ne sont pas incluses dans la réduction d'impôt.

PARTIE IV : Les différentes réductions

2. Les réductions d'impôt sur les primes des contrats rente survie et épargne handicap

Pour plus de détail sur l'épargne handicap, nous vous renvoyons à la section qui lui est consacrée en page 42.

Retenez ici que les primes versées sur ces contrats, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 25% du montant versé, limitée à un plafond de 1.525€, majorée de 300€ par enfant à charge.

Par ailleurs, la limite s'applique à l'ensemble des contrats conclus (en cas de souscription simultanée à des contrats d'épargne handicap et de rente survie)

Il n'est donc pas possible de cumuler cet avantage en souscrivant plusieurs contrats différents.

RÉCAPITULATIF : RÉDUCTIONS D'IMPÔT		
Nature de la dépense	Taux	Plafond de dépenses
Les dépenses afférentes à la dépendance.	25 %	10 000 €
Les primes des contrats "rente survie" et contrats "épargne handicap".	25 %	1 525 € plus 300 € par enfant à charge.

PARTIE IV :

Les différents crédits d'impôts

1.7 : Les crédits d'impôt

A la différence des "réductions d'impôt" vues précédemment, rappelons que le crédit d'impôt vient en réduction de votre impôt à payer ou en remboursement, dès lors que vous n'êtes pas imposable.

Pour chaque crédit d'impôt, il est nécessaire de déclarer le montant réellement dépensé, sans tenir compte d'éventuels plafonnements, qui seront effectués automatiquement par l'administration fiscale. Vous devrez être en mesure de fournir une justification pour toutes les dépenses.

1. Crédit d'impôt de 25% pour les dépenses d'équipement (plafonné à 10.000€)

Il est accordé aux contribuables qui aménagent leur résidence principale, qu'ils soient propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

Les équipements doivent être éligibles pour être pris en compte et installés par une seule entreprise, (coût des équipements et de la main-d'œuvre TTC)

A retenir : Il n'est pas possible d'acheter les équipements soi-même et de les faire poser par un professionnel.

Les équipements éligibles concernent ceux spécialement conçus pour l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite : (évier à hauteur, élévateur, barre de maintien etc.) ou ceux permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (bac à douche extra-plat etc.)

PARTIE IV :

Les différents crédits d'impôts

2. Crédit d'impôt de 50% pour l'emploi d'un salarié à domicile :

Le montant du crédit d'impôt est basé sur les dépenses réellement supportées par les contribuables. Les aides reçues de la part d'organismes publics ou privés pour l'emploi de salariés à domicile doivent être déduites de ces dépenses. Cela s'applique notamment à la prestation de compensation du handicap. (PCH)

En revanche, l'ACTP ou la MTP n'ont pas à être déduites des dépenses engagés pour l'aide à domicile. En effet, contrairement à la PCH, ces dernières ne sont pas affectées, autrement dit, le bénéficiaire peut l'utiliser comme il le souhaite.

Les dépenses admissibles sont plafonnées à 12000€, avec un plafond majoré de 1500 €, sans dépasser 15000 €, dans les cas suivants : pour chaque enfant à charge (750 € en cas de garde alternée), pour chaque membre du foyer âgé de plus de 65 ans ou pour chaque ascendant âgé de plus de 65 ans si le contribuable bénéficie du crédit d'impôt pour les frais liés à l'emploi d'un salarié à la résidence d'un ascendant.

PARTIE IV :

Les différents crédits d'impôts

RÉCAPITULATIF : RÉDUCTIONS D'IMPÔT		
Nature de la dépense	Taux	Plafond de dépenses
Installations et équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap	25 %	<ul style="list-style-type: none"> • 5 000 € personne seule. • 10 000 € couple marié ou pacsé majorés de 400 € par personne à charge.
Les dépenses liées à l'emploi d'un salarié à domicile.	50 %	<ul style="list-style-type: none"> • 15 000 € majorés de 1 500 € par enfant à charge et membre du foyer de plus de 65 ans, sans pouvoir excéder 18 000 € la 1^{re} année en cas d'emploi direct. • 12 000 € majorés de 1 500 € par enfant à charge et membre du foyer de plus de 65 ans, sans pouvoir excéder 15 000 € les années suivantes ou en cas d'emploi indirect (association, etc.). • 20 000 € lorsqu'un des membres du foyer fiscal remplit certaines conditions d'invalidité.

A noter :

Pour les réductions et crédits "récurrents", une avance de 60% a été calculée en fonction de la situation fiscale de l'année n-2.

Une première partie est ainsi versée en début d'année, le solde en juillet après la déclaration des revenus permettant de déclarer le montant des dépenses effectivement engagée et ouvrant droit aux crédits et/ou réductions d'impôt.

PARTIE IV :

Les abattements spécifiques

1.8 : Les abattements spécifiques aux personnes en situation de handicap

Au delà des déductions évoquées précédemment, une personne handicapée peut, dans certains cas, bénéficier d'avantages supplémentaires.

Il s'agit des personnes atteintes d'invalidité, telles que les titulaires d'une pension d'invalidité pour accident du travail d'au moins 40%, de la carte d'invalidité ou la carte mobilité inclusion mention invalidité, d'une pension militaire d'invalidité d'au moins 40% ou d'une pension de veuve.

Ces personnes peuvent bénéficier d'un abattement supplémentaire sur leur impôt sur le revenu:

- de 2.746€ pour un revenu net global inférieur à 17.200 €
- et de 1.373 € pour un revenu compris entre 17.200€ et 27.670 €.

Au-delà de 27.600 €, aucun abattement n'est accordé.

PARTIE IV :

Les abattements spécifiques

1.9 La cession de la résidence principale après entrée en EHPAD

Il n'est pas rare qu'un MJPM doive envisager la cession de la résidence principale du majeur lorsque ce dernier doit entrer en établissement (EHPAD). La question de la qualification en "résidence principale" se pose au regard de la potentielle imposition de la plus-value au moment de la cession.

En effet, si une exonération spécifique s'applique traditionnellement, le cas de la cession après l'admission en maison de retraite reste restrictif.

En effet, l'exonération de la plus-value ne pourra produire effet qu'aux conditions prévues à l'article 150 U, II-1° ter du CGI à savoir :

- Le bien doit avoir constitué la résidence principale de la personne âgée ou handicapée avant son entrée en maison médicalisée,
- Le bien doit être resté libre de toute occupation durant cette période (ni location, ni mise à disposition gratuite d'un tiers),
- La personne ne doit pas être redevable de l'IFI au titre de l'avant-dernière année précédant la vente,
- Le revenu fiscal de référence ne doit pas excéder 29 230€ pour une part ou 36 059 pour 1,5 part.
- La vente doit intervenir dans un délai inférieur à 2 ans suivant l'entrée dans l'établissement.

PARTIE IV :

Les abattements spécifiques

1.10 La déclaration de revenu l'année suivant le décès : Quid de la déclaration ?

En synthèse :

Si le décès à lieu en 2023, il n'y a pas de changement de situation sur la déclaration de revenus 2022.

En 2024, il conviendra de faire la déclaration pour les revenus perçus en 2023 : les impôts sont en principe informés du décès et la déclaration pré-remplie affichera les revenus perçus jusqu'au décès.

A noter :

Demander au notaire si les caisses de retraite (CARSAT, MSA...) ont été informées du décès. Idem pour EDF, assurances, téléphonie etc.

Si par définition la mesure de protection s'arrête, ce sera à l'héritier d'effectuer la déclaration de revenus de la personne décédée.

A demande, le notaire pourra s'en occuper si la succession n'a pas déjà été liquidé.

Enfin, la déclaration du décès aux services des impôts doit être signalée dans les 60 jours directement en ligne sur [impots.gouv](https://impots.gouv.fr) via le service "Gérer mon prélèvement à la source" puis dans la déclaration de revenus 2042 au printemps suivant le décès => la case Z devra être cochée.

PARTIE IV : L'IFI

SECTION 2: IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique aux personnes physiques ayant un patrimoine taxable supérieur à 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

La valeur du patrimoine taxable comprend les biens imposables détenus par le foyer fiscal, après déduction des dettes.

Les contribuables doivent déclarer les éléments de calcul de l'IFI sur le formulaire n°2042-IFI pour permettre à l'administration fiscale de calculer le montant dû.

Remarque :

Les indemnités perçues en réparation d'un dommage corporel lié à un accident ou une maladie ainsi que les indemnités perçues en réparation d'un préjudice moral ou économique du fait d'un dommage corporel causé à un proche sont traitées différemment selon la date et le bien sur lequel elles sont remployées.

Cette règle s'applique tant pour les indemnités perçues en capital qu'en rente (la preuve du remploi étant cependant plus difficile à apporter en cas de rente).

Chaque cas étant spécifiques, n'hésitez pas à nous consulter.

PARTIE IV : LES IMPÔTS LOCAUX

SECTION 3 : LES IMPÔTS LOCAUX

3.1 La taxe foncière

La taxe foncière sur les propriétés bâties est une taxe qui s'applique aux propriétaires ou aux usufruitiers des immeubles construits situés en France, y compris certaines catégories de biens qui ne sont pas des immeubles bâtis, tels que certains terrains et sols. Les propriétaires ou usufruitiers sont tenus de payer cette taxe.

En sont néanmoins exonérés :

- Les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) et de l'allocation supplémentaire d'invalidité (Asi) ou de l'Allocation Adulte Handicapée (AAH).
- les personnes âgées de plus de 75 ans au 1er janvier de l'année d'imposition dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 12.455€ majorée de 3.326 € pour chaque demi-part supplémentaire.

PARTIE IV : LES IMPÔTS LOCAUX

SECTION 3 : LES IMPÔTS LOCAUX

3.2 La taxe sur les logements vacants

À compter de 2023, les communes de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements peuvent mettre en place cette taxe.

Elle concerne les biens immobiliers vacants inoccupés depuis au moins 1 an au 1er janvier de l'année d'imposition.

Elle est calculée sur la base de la valeur locative des logements, c'est-à-dire le loyer annuel que le propriétaire pourrait percevoir en cas de mise en location.

Le montant est obtenu en multipliant la valeur locative par un taux d'imposition de 17% la première année et de 34% dès la deuxième année.

PARTIE IV : Droits de donation / succession

SECTION 4 : DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION

Le Chiffre :

159 325 €

C'est le montant de l'abattement dont bénéficie l'héritier en situation de handicap, en plus des 100.000 € par parent (abattement de droit commun applicable en ligne directe).

Ce montant est équivalent lorsque une personne en situation de handicap reçoit une donation.

Pour caractériser la notion de "handicap", le majeur doit être dans l'incapacité de travailler dans des conditions normales de rentabilité en raison d'une infirmité physique ou mentale. Le mineur ne doit pas être en capacité d'acquérir une instruction ou une formation professionnelle d'un niveau normal.

La personne peut prouver son état par tout moyen ou élément de preuve.

On retrouve ici les conditions pour bénéficier de l'épargne handicap ainsi, le seul bénéfice de la carte d'invalidité ne saurait suffire à prouver l'incapacité de travailler dans des conditions normales de rentabilité.

PARTIE IV : Droits de donation / succession

SECTION 4 : DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION

En fonction des besoins présents ou futurs de la personne à protéger, ces abattements peuvent être conjugués à différents mécanismes permettant d'anticiper et d'optimiser grandement la transmission du patrimoine.

Nous ne ferons qu'évoquer certains exemples :

- L'assurance-vie qui permet de transmettre jusqu'à 152.500 € par bénéficiaire sans fiscalité
- Les donations (partage, graduelles, résiduelles etc.) qui permettent d'anticiper et donner, tous les 15 ans, 100.000 € par parent et par enfant
- Les démembrements de propriété : que ce soit en direct (sur un bien) ou via une SCI (transmission des parts) permettent également de transmettre de manière très avantageuse
- Etc.

Remarque :

En cas de besoins spécifiques, vous pouvez consulter nos équipes pour réaliser un bilan "pré-succession". Ce dernier permet de connaître les conséquences fiscales de sa transmission, les pistes d'optimisation et leurs effets et recevoir nos recommandations pour préparer le patrimoine au bénéfice de la personne vulnérable.

FOCUS

LE CAS DES VICTIMES D'ACCIDENTS

TRAUMATISÉS CRANIEN

-

INDEMINISATION

-

CONSÉQUENCES PATRIMONIALES



VICTIMES D'ACCIDENTS

Si les personnes vulnérables représentent des profils très différents, il en est un qui mérite une attention singulière au regard des spécificités attachées à ces situations : nous évoquerons ici la cas des victimes d'accidents qui perçoivent une indemnisation en dommage corporel.

DETAILS

Questions

Dans les faits, lors d'un accident grave, la victime, assistée par son avocat ira rechercher la responsabilité du tiers pour obtenir réparation de son préjudice. Au delà des séquelles physique (para ou tétraplégie) les victimes peuvent se retrouver, du jour au lendemain, traumatisés crâniens. Dans ce cas, des troubles cognitifs plus ou moins importants peuvent entraîner une mise sous protection.

En tant que tuteur, vous aurez alors à vous poser les bonnes questions avant d'envisager le placement des capitaux perçus en réparation de leur préjudice.

Comment les indemnités sont-elles fiscalisées ?

Quelles précautions prendre en cas de mariage ?

Comment éviter la suppression des aides sociales après avoir placé son indemnité ?

Comment sera traitée la transmission de ces dernières au décès ?



VICTIMES D'ACCIDENTS

Des questions qui doivent trouver des réponses pour éviter les problématiques que peut entraîner une situation de handicap.

En outre, l'indemnisation en dommage corporel entraîne souvent, pour les victimes, la perception de capitaux importants (de quelques centaines de milliers d'euros à parfois plusieurs millions).

Aussi important que peuvent paraître ces sommes, il convient de garder à l'esprit que le handicap entraîne des dépenses très lourdes : aménagement du lieu de vie, véhicules adaptés, auxiliaires de vie, soins particuliers, évolution du handicap etc.

Dès lors, la gestion et la sécurisation des indemnités perçues est primordiale pour permettre à ces victimes de vivre leur vie durant.

De nouvelles questions se posent alors pour ne pas se tromper et faire les bons choix :

Que faire d'une telle somme ?

Vers qui se tourner ?

Quels placements privilégier ?

Quelles précautions prendre ?

Depuis plus de 10 ans, le Pôle Handicap conseille et accompagne de nombreuses victimes d'accidents pour réaliser les choix les plus judicieux leur permettant de faire face à leur nouvelle situation leur vie durant.

Consultez-nous pour toute question ou demande d'audit

L'AIDE SOCIALE À L'HÉBERGEMENT

Rappel des règles

QU'EST-CE QUE C'EST?

L'Aide Sociale à l'Hébergement s'adresse à la fois aux personnes âgées **ET** en situation de handicap ne disposant pas des ressources suffisantes pour régler leur frais d'hébergement ou d'entretien en établissement ou chez un accueillant familial.



2 RÉGIMES DIFFÉRENTS



Selon que le bénéficiaire soit considéré comme une personne âgée **OU** en situation de handicap, les règles d'applications emportent des conséquences distinctes.

PERSONNES ÂGÉES



PERSONNES HANDICAPÉES



	OUI	Obligés Alimentaires	NON
Min 12% ASPA		Ressources laissées	Min 30% ou 50% AAH
L.132-8	5 cas	Recours en récupération	1 cas L.344-5

LA NOTION DE RESSOURCES

Il est tenu compte, pour l'appréciation des **ressources** des postulants à l'aide sociale, des revenus professionnels et autres et de la valeur en capital des biens non productifs de revenu.

=> le législateur distingue ainsi les **flux** financier du **capital** (L 132-I CASF)



L'AIDE SOCIALE À L'HÉBERGEMENT

Rappel des règles

RESSOURCES ≠ CAPITAL

Ce sont bien uniquement "les ressources" qui sont prises en compte et non le patrimoine lui-même.

Ainsi, on ne peut donc pas refuser au bénéficiaire l'aide sociale sous prétexte que ce dernier aurait épargné pendant des années et qu'il faudrait puiser en priorité dans son capital pour payer son hébergement avant de recourir à l'aide sociale...



CASF VS RDAS



Les Règlements Départementaux sont des textes élaborés au niveau des départements en application des lois nationales. Leurs dispositions ne peuvent jamais être moins favorables que les dispositions légales et réglementaires.

L 121-I CASF

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS

Il convient d'exercer un RAPO* pour contester la décision en application des règles légales.

En cas de recours en contentieux, la jurisprudence sanctionne systématiquement les Conseils Départementaux.

*Recours Administratif Préalable Obligatoire



À NOTER



Le Conseil Départemental ne peut pas demander à être nommé sur les clauses bénéficiaires des contrats d'assurance-vie, ni interdire leur souscription au profit d'un contrat de capitalisation.

Des dispositions spécifiques permettent de préserver l'intérêt des personnes vulnérables de leur vivant tout en facilitant les recours en récupération par le Conseil Départemental.

[Demandez-nous conseil](#)

FORMATION AIDE SOCIALE DÉPARTEMENTALE

Vous souhaitez en savoir davantage sur l'aide sociale
et en maîtriser tous les mécanismes ?

Le POLE HANDICAP, en partenariat avec la FNAT, vous
propose un module de formation dédié :

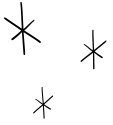
AU PROGRAMME

**“PRINCIPES GÉNÉRAUX, CONDITIONS D’ACCÈS, PROCÉDURE
D’ADMISSION, RECOURS EN RÉCUPÉRATION, CONTENTIEUX,
CAS PRATIQUES + JURISPRUDENCE”**

Pour en savoir plus:



formation@fnat.fr
contact@fnat.fr
01 42 81 46 11



NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.



Votre cabinet

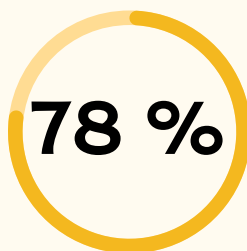
expert

DEPUIS 2010

+800



Personnes vulnérables



Majeurs sous tutelle-curatelle
22% victimes d'accidents

143



143 mandataires judiciaires privés et
associations tutélares
nous font confiance partout en France



NOTRE ÉQUIPE



MORGAN LIFANTE

Directeur du Pôle Handicap
Master 2 Secteur Financier
Master 2 Droit Notarial



BRICE MOULIN

Associé co-gérant
Master 2 Droit Notarial spécialité ingénierie du
Patrimoine



ANNE RIVIERE

Collaboratrice salariée
DU Gestion de Patrimoine des majeurs protégés



ALEXANDRE RIVERA

Collaborateur salarié
Master 2 Droit Notarial spécialité ingénierie du
Patrimoine



MATHIEU GOUZY

Collaborateur salarié
Master 2 Gestion de Patrimoine

NOTRE HISTOIRE



Morgan Lifante, Directeur en situation de handicap, diplômé de 2 Masters en 2010, décide de se consacrer au conseil patrimonial au service des personnes vulnérables et victimes d'accidents. Après deux ans en banque privée, il crée son cabinet : Le Pôle Handicap est né.

MISSIONS



S'adapter aux demandes des mandataires judiciaires en matière de gestion du patrimoine des personnes vulnérables :

- Audit patrimonial (volet social, fiscal, financier et immobilier)
- Proposition de placements : assurances-vie, contrats de capitalisation, SCPI...
- Aide à la rédaction de requêtes

VISION



Un engagement solidaire au service des personnes vulnérables : démocratiser la gestion de patrimoine en offrant les meilleures solutions de placements avec une politique de frais à 0% :

- 0% Droit d'entrée
- 0% Frais sur versement(s)
- 0% Frais arbitrage
- 0% Frais de sortie
- 0,7% Moyenne des frais de gestion annuel

SERVICES OFFERTS AUX MJPM



- Assistance juridique
- Permanences
- Formations* en présentiel ou distanciel
- Webinaires

**cabinet formateur pour le CNC*

CONSULTEZ-NOUS



Une question ?

Si les quelques lignes de cet ouvrage méritent d'être approfondies, si des questions persistent ou si vous souhaitez nous confier la situation de l'un de vos majeurs, n'hésitez pas à contacter nos équipes. Notre cabinet intervient sur toute la France.



Pôle Handicap

Central Parc, 57 Bd Embouchure 31200 Toulouse



05.61.13.31.31



contact@pole-handicap-patrimoine.com

Vous pouvez également nous retrouver sur notre site internet à l'adresse :

www.pole-handicap-patrimoine.com

SOMMAIRE

PARTIE I : LA GESTION DU PATRIMOINE DES MAJEURS PROTÉGÉS

SECTION 1 : Le métier de Conseiller en Gestion de Patrimoine (CGP)

- Le rôle du Conseiller en Gestion de Patrimoine (CGP) 2
- Les organes de contrôle et les obligations du CGP 3
- Les modes de rémunération du CGP 4

SECTION 2 : La gestion du patrimoine du majeur protégé

- Le budget et l'équilibre budgétaire 5
- Qu'est-ce-que l'épargne de précaution 7
- Comment constituer une épargne de précaution 10
- Les placements existants : PEA, Compte-titres, assurance-vie, contrat de capitalisation : que faire ? 11
- L'article 496 du Code civil en détail : portée et principes 14

PARTIE II : L'ÉPARGNE FINANCIÈRE ADAPTÉ EN TUTELLE

SECTION 1 : L'assurance-vie : en quoi est-elle adaptée à la tutelle ? 20

- Comment sélectionner un bon contrat 24
- Les différents types de contrat : mono ou multi-supports ? 26
- Fonds en euros : une garantie sans risque ? Explications 27
- Unités de compte : qu'est-ce-que c'est ? À quoi servent-elles ? 30
- Quelle répartition adopter en tutelle ? Exemples et comparatif 31
- Les options de gestion adaptée en tutelle 37
- La transmission des capitaux au décès du majeur : principes et fiscalité 38
- L'option épargne handicap : qu'est-ce-que c'est ? À quoi sert-elle ? 42
- Comment la détecter sur contrat ? 44

SECTION 2 : Assurance-vie VS Contrat de capitalisation :

- Quand privilégier l'un plutôt que l'autre ? 45
- Quelles solutions choisir pour générer des revenus complémentaires ? 50
- Les rachats partiels programmés : avantages/inconvénients, fiscalité 51
- La rente viagère : avantages/inconvénients, fiscalité 52

SECTION 3 : Les autres placements financiers

- Le PEA : à quoi sert-il ? utile en tutelle ? 55
- Le comptes-titres : présentation, objectifs, un épargne à conserver ? 57
- L'audit préalable 59
- Vos prérogatives en tant que tuteur 60

PARTIE III : LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ADAPTÉS EN TUTELLE

Préambule	64
SECTION 1 : En quoi l'immobilier est-il adapté en tutelle ?	
• Les atouts de l'immobilier	66
• Les questions à se poser avant d'investir	67
• Les différentes façon d'investir : en direct ou en collectif ?	68
• Les différentes fiscalités en fonction de l'investissement choisit	69
SECTION 2 : La location "nue" ou location traditionnelle :	
• Une solution vraiment adaptée ? Points de vigilances à observer	71
SECTION 3 : L'investissement en SCPI	
• Qu'est-ce-que c'est ?	74
• Les avantages pour le majeur protégé	76
• 3 stratégies d'investissements expliquées :	77
• Le majeur qui a besoin de revenu mais qui n'a pas d'aides sociales	78
• Le majeur qui a besoin de revenu mais qui perçoit l'AAH	79
• Le majeur qui n'a pas besoin de revenus mais doit diversifier son patrimoine	81
• Comment sélectionner une bonne SCPI ?	84
• Les questions fréquentes	85

PARTIE IV : FISCALITÉ ET HANDICAP

SECTION 1 : L'impôt sur le revenu	91
• Le quotient familial	94
• Les sommes non imposables	96
• Les sommes imposables	97
• Les différentes déductions applicables	98
• Les différentes réductions	99
• Les crédits d'impôt	98
• Les abattements spécifiques aux personnes en situation de handicap	104
• La cession de la résidence principale après l'entrée en EHPAD	105
• Focus : Déclaration de revenu l'année suivant le décès	106
SECTION 2 : L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)	107
SECTION 3 : Les impôt locaux	108
SECTION 4 : Droits de succession et de donation	110
FOCUS INDEMNISATION : Le cas des victimes d'accidents	113
BONUS : L'AIDE SOCIALE À L'HEBERGEMENT : infographie	115



PÔLE HANDICAP

GESTION DE PATRIMOINE
TUTELLE & HANDICAP

Une approche pédagogique de la gestion du patrimoine des personnes vulnérables destinée aux Mandataires Judiciaires à la Protection des Majeurs.

Un livre issu d'une expertise de près de 14 années à vos côtés qui nous ont permis de compiler les points clés reprenant les principales questions que vous pouvez vous poser.

Cette édition aborde des thématiques rencontrées au quotidien en apportant des réponses claires et des exemples concrets.

LES AUTEURS

Morgan Lifante et Brice Moulin
Juristes, associés.

PÔLE HANDICAP

Cabinet expert en conseil et solutions patrimoniales pour les personnes sous régime de protection et victimes d'accidents.

ISBN : 9-791039-642552

Prix : 23€ - France

