



Groupe
Revue Fiduciaire

PRESSE | INTERNET | EDITION | FORMATION | LOGICIELS

Logiciel PATRIM'EXPERT

Analyse patrimoniale

**GUIDE D'UTILISATION
Novembre 2013**

- Bilan patrimonial
- Successions
- Simulations immobilières
- Impôts

**Groupe Revue Fiduciaire
Patrimoine et Entreprise**
100 rue La Fayette
75010 PARIS



DROITS D'USAGE

Nos logiciels sont protégés légalement contre la copie. Vous ne pourrez donc les diffuser, ainsi que les documentations fournies, sans autorisation écrite de la part de Groupe Revue Fiduciaire.

Vous **ne** pourrez, en outre, utiliser ces logiciels, simultanément sur **plusieurs** machines. Si l'utilisateur change d'ordinateur, il s'engage, à procéder au préalable, à la désinstallation des logiciels de l'ancien ordinateur.

Il est nécessaire de rappeler que vous avez acquis un droit d'utilisation des logiciels. Ces licences ne sont pas cessibles à un tiers sans accord préalable.

Ces logiciels comportent un fichier client. La loi sur l'informatique et libertés vous impose de faire une déclaration de possession et d'utilisation de ces logiciels, auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Vous devrez informer vos clients du stockage des données sur support magnétique, et devrez modifier ou détruire ces données à leur demande.

Groupe Revue Fiduciaire ne pourrait être tenue pour responsable si vous vous soustrayiez à ces obligations.

GARANTIE

Il est important d'assurer le ou les logiciels contre la perte ou le vol ; il ne sera, en effet, procédé à aucun remplacement gratuit.

Si des éléments législatifs venaient à modifier les formules de calculs ou les règles choisies, Groupe Revue Fiduciaire s'engage à développer une mise à jour payante. Il est utile de rappeler aux bénéficiaires de l'assistance téléphonique que le coût de la communication reste à leur charge.

Dans le cas où des textes législatifs seraient abrogés ou modifiés de telle sorte que le ou les logiciels perdent leur objet, Groupe Revue Fiduciaire ne pourrait en être tenue pour responsable et aucune mise à jour ni aucun remboursement ne seraient effectués.

Groupe Revue Fiduciaire ne garantit pas que les fonctionnalités du ou des logiciels satisfassent l'ensemble des besoins propres du client. Groupe Revue Fiduciaire n'est pas non plus juridiquement responsable d'éventuels dysfonctionnements dans l'exécution du ou des logiciels.

Groupe Revue Fiduciaire décline toutes responsabilités quant à l'utilisation et à l'interprétation des bilans, analyses et simulations.

L'installation de nos logiciels sur un ordinateur constitue une acceptation des clauses citées dans ce chapitre.



Groupe
Revue Fiduciaire

PRESSE | INTERNET | EDITION | FORMATION | LOGICIELS

Bilan patrimonial

Guide d'utilisation

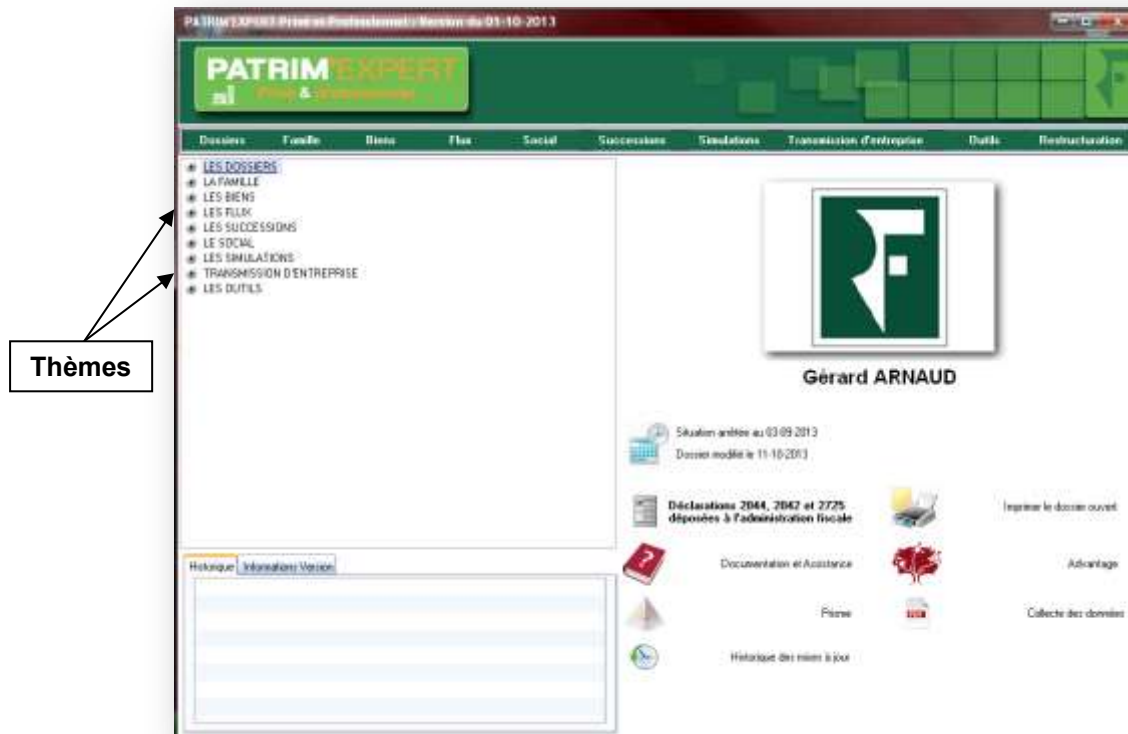


[Retour sommaire général](#)

Groupe Revue Fiduciaire
Patrimoine et Entreprise
100 rue La Fayette
75010 PARIS



Structure du logiciel :



Le logiciel est organisé autour de huit thèmes principaux :

LES DOSSIERS : pour ouvrir ou créer un dossier et pour importer ou exporter des données. Première étape à renseigner quelle que soit l'utilisation faite du logiciel.

LA FAMILLE : pour renseigner sur les membres de la famille, les successibles et les donateurs.

LES BIENS : pour saisir le patrimoine privé et professionnel du client afin de dresser un bilan patrimonial.

LES FLUX : pour saisir les dépenses et les recettes du client.

LES SUCCESSIONS : pour analyser la succession et calculer les droits.

LE SOCIAL : pour estimer la retraite future et la prévoyance du client, ainsi que les compléments de revenus et de prévoyance qu'il conviendrait de mettre en place.

LES SIMULATIONS : pour effectuer de nombreuses simulations, notamment restructuration du patrimoine, investissement en assurance-vie, acquisitions immobilières, cessions de biens immobiliers, vie entière, assurance décès... Avec le module professionnel, sont également disponibles les simulations de cession de droits sociaux, d'entreprise individuelle, les transformations de statut BNC en SEL et BIC en SARL...

LES OUTILS : pour paramétrer le logiciel.



Chaque thème est composé de sous-thèmes. Vous pouvez sélectionner un thème soit sur la barre de menu en haut de la page d'accueil, soit sur la gauche de l'écran (cf : écran ci-dessus).

Pour chaque thème, un simple clic permet de faire apparaître un menu déroulant.

Pour entrer dans un sous-thème, il vous suffit d'effectuer un clic avec la souris.

Pour sortir d'un thème et revenir au menu principal, un bouton « **Retour** » est à votre disposition. Vous avez également la possibilité de cliquer sur la touche « **Esc** » de votre clavier.

IMPORTANT : À tout moment, utilisez la touche F1 de votre clavier pour que l'aide technique et l'aide contextuelle apparaissent.

Point d'entrée du logiciel :

Le point d'entrée du logiciel est la création ou la consultation d'une fiche client/prospect. Suite à l'ouverture d'un dossier, l'arborescence complète des menus s'affiche sur l'écran principal.


Champ de saisie :

Tous les renseignements demandés ne sont pas obligatoires. Si un champ dont la saisie est indispensable n'est pas renseigné, le message: « Saisie obligatoire » apparaît.

Conversion des francs en euros :

Vous avez la possibilité de saisir les montants en francs. En cliquant sur la touche F3 de votre clavier, la conversion en euros se fait automatiquement.

Insertion de notes :

L'icône  est proposée sur la plupart des écrans de saisie. Cette option vous permet d'insérer des commentaires dans les différentes rubriques du dossier client. Après avoir noté des éléments et validé, une nouvel icône apparaît signalant que des informations ont été saisies.


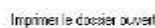
Les notes sont imprimables dans « Impression des commentaires (notes) » du menu « **Outils** ». Jugées confidentielles, elles n'apparaissent pas dans l'impression du dossier.

Validation :

La validation des fenêtres du logiciel enregistre automatiquement les informations sur le disque dur.

Remarque : la touche « **Entrée** » n'est pas une touche de validation.

Impression :

Le bouton   situé sur l'écran principal vous permet d'obtenir l'édition d'un dossier complet ou partiel en cochant par simple clic de la souris les éléments que vous souhaitez imprimer.



Matériel :

Le logiciel fonctionne sur tous les ordinateurs possédant Windows® XP, VISTA et SEVEN, Windows® 8. Il est nécessaire de disposer de 800 Mo libres sur le disque dur.

Les éditions s'effectuent aussi bien sur les imprimantes jet d'encre que les lasers, en noir et blanc ou en couleur.

Importation :

Le système d'importation consiste à récupérer des informations contenues dans un fichier.

Pour importer des informations dans PATRIM'EXPERT, il est indispensable d'exporter au préalable vos données d'un des logiciels suivants :

- KHESIS
- PRISME / CGP LAND
- FIDU-EXPERT / DR
- PATRIM'EXPERT

Exportation :

L'exportation permet de diffuser des informations de PATRIM'EXPERT, par l'intermédiaire d'un fichier, à destination des logiciels suivants :

- PATRIM'EXPERT
- BURO-CLIC



Voici l'intégralité des thèmes et sous thèmes du logiciel qu'il est nécessaire de parcourir pour effectuer un bilan patrimonial.

- LES DOSSIERS
 - Ouvrir un dossier existant
 - Fermer le dossier ouvert
 - Créer un nouveau dossier
 - Détruire un dossier existant
 - Imprimer le dossier ouvert
 - ⊕ Importations
 - ⊕ Exportations
 - Quitter
- LA FAMILLE
 - Informations générales
 - Enfants
 - Successibles - bénéficiaires du client
 - Successibles - bénéficiaires du conjoint
 - Donateurs - légataires du client
 - Donateurs - légataires du conjoint
- LES BIENS
 - Immobilier d'usage
 - Immobilier de rapport
 - Foncier
 - Valeurs mobilières
 - Assurance-vie et contrats de capitalisation
 - Assurance-vie (vers. périodiques)
 - Liquidités
 - Patrimoine professionnel et droits sociaux
 - Biens divers
 - Dettes et engagements
 - Emprunts
 - Actif prévisible (Hors bilan)
 - Passif éventuel (Hors bilan)
 - Analyse des résultats
- LES FLUX
 - Revenus
 - Dettes et engagements
 - Dépenses d'usage
 - Emprunts
 - Impôts et taxes
 - Analyse des résultats
- LES SUCCESSIONS
 - Succession du client
 - Succession du conjoint
 - ☞ Succession au deuxième décès
 - ☞ Décès du CLIENT après le conjoint
 - Calcul des droits
 - Visualisation des droits
 - ☞ Décès du conjoint après le client
 - Calcul des droits
 - Visualisation des droits



LE SOCIAL

- Revenus
- Impôts et taxes
- Paramètres sociaux du client
- Paramètres sociaux du conjoint
- Retraite professionnelle
- Retraite personnelle
- ANALYSE DES RETRAITES
- Prévoyance de base
- Prévoyance complémentaire
- Prévoyance personnelle
- ANALYSE DE LA PREVOYANCE
- Etat des besoins

LES SIMULATIONS

- Simulations assurance-vie
 - Fiscalité des retraits d'une PU
 - Retraits partiels à partir d'une PP
 - Rentes viagères à partir d'une PP
 - Retraits partiels à partir d'une PU
 - Rentes viagères à partir d'une PU
 - Sortie en capital à partir d'une PP
 - Sortie en capital à partir d'une PU
 - Versements et retraits libres
 - Versements libres - Rente viagère
- Simulation Loi Madelin
 - Simulation Loi Madelin
 - Impression simulation Madelin
- Simulation PERP
- Défiscalisation par l'Immobilier
 - Anciennes simulations (pour compatibilité)
 - Anciennes Acquisitions Immobilière
 - Anciens Loueurs meublés
 - Acquisition Immobilière
 - Loueurs meublés
 - Sortie de l'immeuble d'une société à l'IS en PP ou NP
 - Acquisition d'un immeuble d'exploitation via une SCI
 - Cession de biens immobiliers
- Simulations Temporaire décès
 - Simulation temporaire décès
- Constitution de revenus pour autrui
 - Temporaires
 - Viagers
- Simulations produits vie-entière
 - Vie entière à partir d'une PP
 - Vie entière à partir d'une PU
 - Vie entière à partir d'une PU (autofin.)
- Projections
 - Patrimoniales et budgétaires
 - prévoyance décès client
 - prévoyance décès conjoint
- Démembrement éco. de propriété



SOMMAIRE

1- LA FAMILLE	p.14
1-1 Dossier client / prospect	p.14
1-1-1 Créer un dossier	p.14
1-1-2 Ouvrir un dossier existant	p.16
1-2 Les enfants	p.17
1-3 Les successibles	p.18
1-4 Les donateurs	p.19
 2- LES BIENS	p.20
2-1 Immobilier d'usage	p.20
2-2 Immobilier de rapport	p.29
2-3 Le foncier	p.33
2-4 Les valeurs mobilières	p.39
2-5 Assurance-vie et contrats de capitalisation	p.45
2-5-1 Assurance-vie	p.45
2-5-2 Contrats de capitalisation	p.50
2-6 Assurance-vie (versements périodiques)	p.56
2-7 Liquidités	p.58
2-8 Patrimoine professionnel et droits sociaux/transmission	p.60
2-8-1 Entreprise en société	p.61
2-8-1-1 Participations	p.61
2-8-1-2 Comptes courants d'associés	p.67
2-8-2 Entreprise individuelle	p.71
2-8-2-1 Participations	p.71
2-9 Les biens divers	p.76
2-10 Les dettes et engagements	p.81
2-11 Les emprunts	p.82
2-12 Actif prévisible (hors bilan)	p.84
2-13 Passif éventuel (hors bilan)	p.85
2-14 Analyse des résultats	p.86



3- <u>LES FLUX</u>	p.88
3-1 Les revenus	p.88
3-2 Les dettes et engagements	p.90
3-3 Les dépenses d'usage	p.91
3-4 Les emprunts	p.92
3-5 Les impôts et taxes	p.93
3-5-1 Impôt sur le revenu	p.93
3-5-2 Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)	p.93
3-6 Analyse des résultats	p.94



Avant toute étude, vous devez préalablement saisir le client ou le prospect pour lequel vous souhaitez faire l'étude. Pour cela, allez dans « **Les dossiers** », puis sélectionnez « **Créer un dossier** » ou « **Ouvrir un dossier** » si le client/prospect a déjà été précédemment saisi.

1- LA FAMILLE

1-1 Dossier client/prospect

1-1-1 Créer un dossier

Cliquez sur « **Créer le dossier** » et remplissez la fiche client.

Fiche client



Les informations concernant son identité sont essentielles, notamment la date de naissance et la situation de famille qui seront prises en compte par le logiciel dans de nombreux calculs.

Si vous connaissez seulement l'année de naissance de votre client, rentrez la date au premier janvier de son année de naissance.

Dans le cas où vous proposeriez par la suite un contrat d'assurance-vie à votre client, renseignez son lieu de naissance et son pays d'origine.

La profession est demandée à titre d'information pour le dossier mais elle n'est pas prise en compte pour le module « **Social** ».

Une fois la saisie terminée, cliquez sur « **Valider** ». Si le client est marié ou pacsé, vous devez également remplir la fiche du conjoint ou du partenaire.

Fiche conjoint

Dans la fiche du conjoint, certains éléments concernant le mariage sont demandés : la date du mariage et le régime matrimonial.

Dans le cas d'une communauté légale, séparation de biens et communauté meubles et acquêts, vous devez mentionner s'il y a une donation au dernier vivant. Attention : cette donation sera à créer dans le module succession.

Dans le cas d'une participation aux acquêts, vous indiquerez le type de partage des biens.

Enfin, pour une communauté universelle, vous préciserez s'il y a attribution au dernier vivant. Ces informations seront récupérées par le logiciel pour le module « **Succession** » et le module « **Social** ».



Un nouvel écran vous demande d'indiquer **la date d'arrêtée de la situation patrimoniale**, elle peut être antérieure ou postérieure à la date du jour (projection du patrimoine).

Cette date permet de réaliser une étude au jour choisi. C'est un élément essentiel qui est constamment utilisé dans les calculs effectués par le logiciel (les flux, les emprunts, barèmes fiscaux...).

En cas de modifications de règles juridiques, fiscales, sociales, la date d'arrêtée de situation devra être postérieure à la date de parution au Journal Officiel afin que la mise à jour soit intégrée.

Vous pouvez à tout moment modifier la date d'arrêtée de compte en cliquant sur l'icône située au milieu de la page d'accueil du logiciel.



1-1-2 Ouvrir un dossier existant



Indiquez le nom du client, puis validez. Le logiciel vous propose la liste des homonymes déjà répertoriés précédemment. Sélectionnez le dossier sur lequel vous souhaitez travailler.

Un nouvel écran vous demande d'indiquer la date d'arrêtée de la situation patrimoniale. Saisissez-là, puis validez.

Vous accédez alors à la fiche client que vous devez valider, puis éventuellement à celle du conjoint (si marié ou pacsé), validez à nouveau.

Il s'agit désormais de saisir les enfants du client et ceux du conjoint dans le menu « **La famille** ».

1-2 Les enfants

Le premier écran présente la liste des enfants du client, vide la première fois. Cliquez sur « **Ajouter** ».

Tous les enfants doivent être saisis, y compris les enfants adultérins et ceux décédés.

Lorsque l'enfant est commun aux époux, indiquez le lien de parenté pour chacun d'eux.

Dans le cas où l'enfant est prédécédé, cochez « **O** » dans la zone correspondante et saisissez la date du décès. Si cette personne a elle-même des enfants, indiquez le nombre afin que le logiciel puisse gérer la représentation du parent décédé.

Précisez jusqu'à quel âge l'enfant est à la charge du client. Cette information est utilisée pour le calcul d'impôt et la prévoyance.

Afin que le logiciel puisse calculer les déductions d'impôt sur le revenu, précisez le type d'établissement scolaire fréquenté par l'enfant.

L'enfant saisi apparaît alors dans le tableau « **Liste des enfants** ». Vous pouvez modifier la fiche à tout moment en cliquant sur « **Détail** ».



Cliquez sur « **Retour** » pour revenir au menu général.

Renseignez ensuite les « **Successibles** » et les « **Donateurs** ».

1-3 Les successibles

En cliquant sur « **Les successibles - bénéficiaires du client** », le logiciel affiche par défaut la liste des enfants du client et le conjoint.



Pour consulter une fiche, sélectionnez la personne concernée et cliquez sur « **Détail** ».

Vous avez la possibilité de saisir d'autres personnes de la famille ou étrangères à la famille ainsi que des personnes morales (banques...) qui seront appelées à la succession. Pour cela, cliquez sur « **Ajouter** » et créez la nouvelle fiche.





Précisez si le successible renonce à la succession.

Après validation, la personne créée s'ajoute à la liste des successibles.

La rubrique les « **Successibles - bénéficiaires du conjoint** » fonctionne de la même façon que celle du client.

Allez ensuite dans les « **Donateurs - légataires du client** » du menu « **La famille** ».

Si tous les biens détenus par le client sont en pleine propriété, il n'est pas nécessaire de renseigner cette rubrique.

1-4 Les donateurs

Remarque : il est important d'indiquer les donateurs à ce niveau. Les informations seront utilisées lors de la saisie des biens démembres suite à une donation/héritage dans le module « **Les Biens** ».

Le premier écran présente la liste des donateurs, vide la première fois. Pour désigner un donateur, cliquez sur « **Ajouter** » et renseignez la fiche.

La date de naissance du donateur est indispensable. La détermination des parts fiscales lors des démembrements de propriétés s'établit par rapport à l'âge de l'usufruitier au jour de la donation.

Si le donateur est décédé, précisez la date du décès.

Après validation, la personne créée s'ajoute à la liste des donateurs.

La rubrique « **Donateurs - légataires du conjoint** » fonctionne de la même façon que celle du client.

Saisissez ensuite le patrimoine du client, dans le menu « **Biens** ».



2- LES BIENS

Plusieurs rubriques sont proposées. Renseignez celles qui correspondent aux biens détenus par votre client.

2-1 Immobilier d'usage

Pour insérer un bien, cliquez sur « **Ajouter** », sélectionnez le type de bien et complétez sa fiche.



Il est nécessaire de mettre une dénomination à chaque bien afin de pouvoir les distinguer.

Renseignez le champ « **Propriétaire** ».

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient le bien en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement :

1

Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** » rubrique « **Donateurs - légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section: **Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Usufruit: 0
- Nue propriété: 500 000
- Pleine propriété: 0
- Ce bien fait il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☐ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: ☒ (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la quote-part transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



2 Démembrement temporaire :

— Acquisition démembrée suite à donation / héritage —

Donateur : Jean-Claude ARNAUD

Date donation / héritage : 12/02/2004

Valeur du bien à l'époque : 500 000 euros

Durée du démembrement : 0 ans

Montant(s) en euros de la donation reçue

Usufruit	0
Nue propriété	0
Pleine propriété	0

Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel ? ☐ (O/N)

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



3 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien **en pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis, indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propriété du bien.

Précisez ensuite la **quote-part** en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propriété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession pour le calcul de la part fiscale.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propriété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client.

Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.



4 Détail donation :

S'il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** », « **Successibles** » puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.

Donation

Donataire: Philippe AFINAUD

Date de la donation: 28/10/2013

Durée du démembrement: 0 ans

Valeur à l'époque du bien transmis: 0 euros

La donation intègre-t-elle un passif ? N

Assiette patrimoniale

Assiette fiscale

Assiette patrimoniale

Assiette fiscale

Assistance

Retour

Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propriété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.



Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Immobilier d'usage** » afin de compléter les informations de cette rubrique.

Précisez si le bien est classé monument historique. Le logiciel tient compte des exonérations en terme de succession.

Précisez également si le bien est exonéré d'ISF. Par défaut, la case est cochée à non car sauf cas particulier (immobilier à usage professionnel), les biens immobiliers ne sont pas exonérés d'ISF.

La valeur d'acquisition et la date d'acquisition servent uniquement pour le calcul de plus-values du particulier. **Dans tous les cas, pour une entreprise individuelle**, concernant un immobilier à usage professionnel inscrit au bilan de l'entreprise, il est indispensable que ces champs soient scrupuleusement renseignés.

La case correspondante à l' « **Emprunt souscrit** » n'est pas saisissable manuellement. Par défaut, elle est cochée à non. Cependant, s'il y a emprunt, cliquez sur l'icône « **Emprunts** » située à gauche de l'écran.

5 Emprunts :

Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le type d'emprunt souscrit.

Zones à saisir

Calculs automatiques
du logiciel



Rappel : Vous avez la possibilité de saisir le montant emprunté en francs. En cliquant sur la touche F3 de votre clavier, la conversion en euros se fait automatiquement.

Pour les emprunts amortissables et *In Fine*, le logiciel détermine lui-même les capitaux restant dus ainsi que les annuités de remboursement.

L'application propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.

Cependant, en ce qui concerne les emprunts « **Autre type** », c'est à vous de les remettre régulièrement à jour.

Insérez un pourcentage dans les rubriques « **Assurance Madame** » et/ou « **Assurance Monsieur** ». Ce pourcentage correspond à la couverture de l'emprunt. Il est pris en compte dans le calcul des droits de succession. Le pourcentage correspond à la somme qui sera remboursée à la banque lors du décès. Par exemple, si vous mettez 100% à Monsieur, l'assurance remboursera totalement l'emprunt. Dans ce cas, l'emprunt n'apparaîtra pas au passif de la succession. Dans le cas inverse, si vous saisissez 0 %, l'emprunt figurera au passif de la succession pour le montant restant dû au jour du décès.

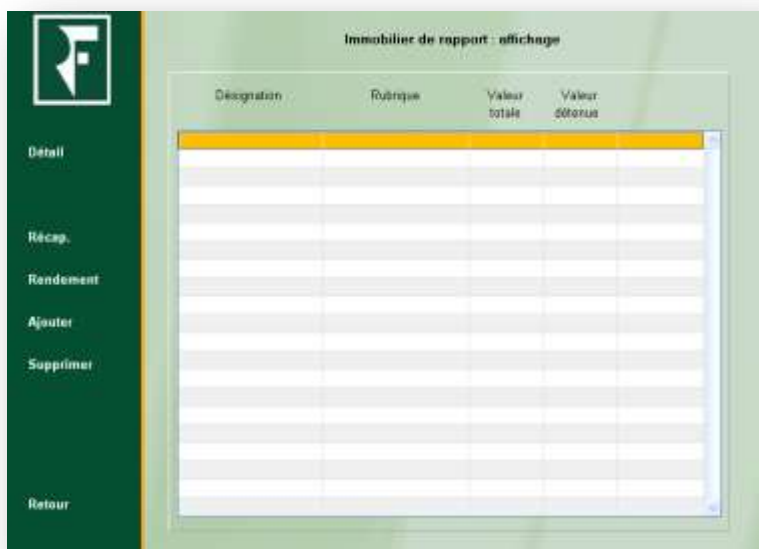
Une combinaison de toutes les autres options peut être envisagée.

Après avoir renseigné l'emprunt, la case « **Emprunt souscrit** » se cochera à oui.

Validez. Désormais, le bien apparaît dans la liste.

Cliquez sur « **Retour** » pour revenir au menu principal.

2-2 Immobilier de rapport



Cliquez sur « **Ajouter** », sélectionnez le type de bien. S'agit-il d'un locatif standard, d'un locatif aidé, d'une SCI, d'une SCPI ou encore d'un loueur meublé ?

Il vous suffira de sélectionner dans le combo liste le bien qui se rapporte à votre situation.

Une fois la rubrique sélectionnée, renseignez la fiche qui vient d'être créée.



Immobilier de rapport

Rubrique: immobilier locatif

Dénomination: []

Adresse: []

Code postal: []

Ville: []

Propriétaire: Monsieur

Type acquisition: N (O/N)

Donation faite: N (O/N)

Monument historique: N (O/N)

Bien exonéré d'ISF? N (O/N)

Type revenus fonciers: Non désignée

Revenus fonciers (aspect fiscal): 0 €

Revenus fonciers (aspect budgétaire): 0 €

Valeur d'acquisition: 0 €

Valeur actuelle: 0 €

Date d'acquisition: []

Date construction: []

Taxe d'habitation: 0 €

Taxe foncière: []

Emprunts courants: N

Rendement annuel avant impôt: %

Type d'acquisition:

- 1. Michel neuf / construction
- 2. Ancien / à titre gratuit en PP
- 3. Démembrement suite donat / héritage
- 4. Démembrement temporaire
- 5. Acquisition démembrée

Catégorie foncière:

- Propriétés rurales
- 5. Propriétés urbaines
- Immeuble NP par succession...
- Immeuble monument historique
- Immeuble autre nue propriété
- Non désignée

Il est nécessaire de mettre une dénomination à chaque bien afin de pouvoir les distinguer.

Renseignez le champ « **Propriétaire** ».

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient le bien en pleine propriété, en nue-propiété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement.

1 Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** », rubrique « **Donateurs - légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

Acquisition démembrée suite à donation / héritage

Donateur: Jean-Claude ARNAUD

Date donation / héritage: 12/04/2004

Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros

Montant(s) en euros de la donation reçue

Usufruit: 0

Nue propriété: 500 000

Pleine propriété: 0

Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel? N (O/N)

Usufruitier tierce personne? N (O/N)



Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembre, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.

2 Démembrement temporaire :

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le.

Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with a logo and three buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains several input fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/04/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section "Montant(s) en euros de la donation reçue":
 - Usufruit: 0
 - Nue propriété: 500 000
 - Pleine propriété: 0
- Ce bien fait il l'objet d'un droit de retour conventionnel ? (O/N): [O] (N)
- Usufruitier tierce personne ? (O/N): N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.



Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propiété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propiété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propiété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propiété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propiété.

3 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien **en pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propiété du bien.

Précisez ensuite la **quote-part** en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propiété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propiété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.



4 Donation faite :

S'il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** » « **Successibles** » puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.

Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite **la valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propiété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propiété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Immobilier de rapport** » afin de compléter les informations de cette rubrique.



Précisez si le bien est classé monument historique. Le logiciel tient compte des exonérations en termes de succession.

Précisez également si le bien est exonéré d'ISF. Par défaut, la case est cochée à non car sauf cas particulier (immobilier à usage professionnel), les biens immobiliers ne sont pas exonérés d'ISF.

Le champ « **Type de revenus fonciers** » permet d'inscrire directement les revenus dans la déclaration 2044 adéquate.

5 Déclaration 2044

Prenons l'exemple de la déclaration 2044 en choisissant les propriétés urbaines.

Les « **Déficits antérieurs** » doivent être renseignés ; s'il y a lieu, ils seront repris automatiquement en récupération dans la 2044 et 2042.

Les « **Revenus fonciers (aspect fiscal)** » sont issus de la déclaration 2044 alors que les « **Revenus fonciers (aspect budgétaire)** » correspondent aux recettes nettes. Le logiciel donne une estimation du budgétaire en cliquant sur « **Estimer** ».

Il est indispensable de renseigner la valeur d'acquisition et la date d'acquisition dans les cas suivants : calcul de plus-values et calcul de réductions d'impôt (ZRR, Girardin...).

Pour un achat neuf, le logiciel tient compte de la date d'achèvement comme point de départ pour les amortissements et les réductions d'impôt. Pour un achat dans l'ancien, la date de construction sert à déterminer si le client paie des droits au bail (immeubles de plus de 15 ans).

La case correspondant à l'« **Emprunt souscrit** » n'est pas saisissable manuellement. Par défaut, elle est cochée à non. Cependant, s'il y a emprunt, renseignez le logiciel en cliquant sur l'icône « **Emprunts** » à gauche de l'écran.



6 Emprunts :

Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le type d'emprunt souscrit.

Rappel : Vous avez la possibilité de saisir le montant emprunté en francs. En cliquant sur la touche F3 de votre clavier, la conversion en euros se fait automatiquement.

Pour les emprunts amortissables et *In Fine*, le logiciel détermine lui-même les capitaux restant dus ainsi que les annuités de remboursement.

L'application propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.

Cependant, en ce qui concerne les emprunts « **Autre type** » c'est à vous de les remettre régulièrement à jour.

Insérez un pourcentage dans les rubriques « **Assurance Madame** » et/ou « **Assurance Monsieur** ». Ce pourcentage correspond à la couverture de l'emprunt. Il est pris en compte dans le calcul des droits de succession. Le pourcentage correspond à la somme qui sera remboursée à la banque lors du décès. Par exemple, si vous mettez 100 % à Monsieur, l'assurance remboursera totalement l'emprunt. Dans ce cas, l'emprunt n'apparaîtra pas au passif de la succession. Dans le cas inverse, si vous saisissez 0 %, l'emprunt figurera au passif de la succession pour le montant restant dû au jour du décès.

Une combinaison de toutes les autres options peut-être envisagée.

Après avoir renseigné l'emprunt, la case « **Emprunt souscrit** » se cochera à oui.

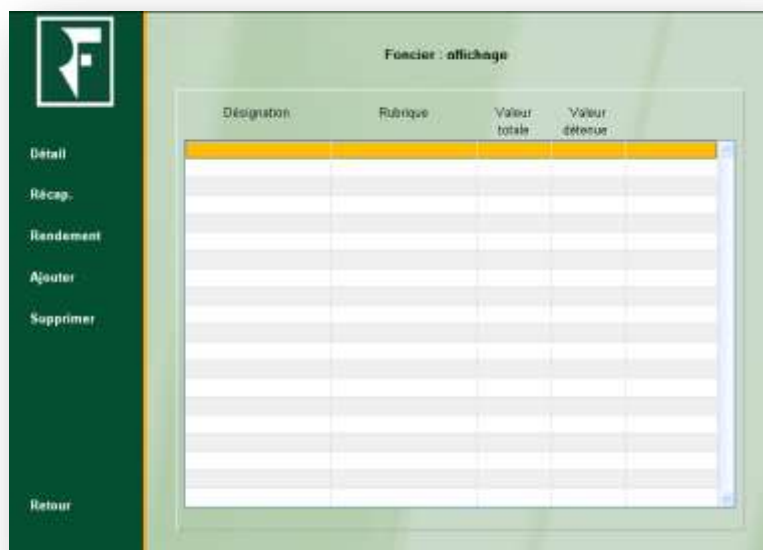
Dans le cas où le locataire paie la taxe d'habitation (location meublée, bien non loué ou location à ses enfants), indiquez son montant.



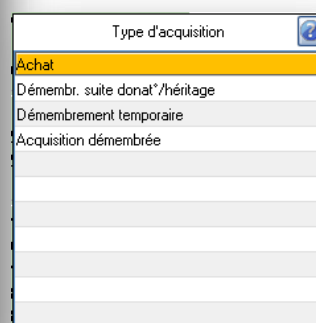
Le rendement annuel avant impôt correspond aux revenus annuels nets (auxquels on enlève les intérêts d'emprunt et la taxe foncière) divisés par la valeur actuelle du bien. Cela signifie que si le client a un emprunt ; le jour où il se termine, le rendement sera évidemment plus conséquent.

Une fois les biens saisis, cliquez sur « **Retour** » pour revenir au menu principal.

2-3 Le foncier



Cliquez sur « **Ajouter** », sélectionnez le type de bien et complétez la fiche.





Renseignez le champ « **Propriétaire** ».

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient le bien en pleine propriété, en nue-propiété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement.

1 Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** », rubrique « **Donateurs/légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section: **Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Usufruit: 0
- Nue propriété: 500 000
- Pleine propriété: 0
- Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☒ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propiété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propiété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propiété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propiété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propiété.

2 Démembrement temporaire :

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.



The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with a logo and buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

Donateur	Jean-Claude ARNAUD
Date donation / héritage	12/02/2004
Valeur du bien à l'époque	500 000 euros
Durée du démembrement	0 ans
Montant(s) en euros de la donation reçue	
Usufruit	0
Nue propriété	500 000
Pleine propriété	0
Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel ?	<input checked="" type="checkbox"/> (O/N)
Usufruitier tierce personne ?	N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la quote-part transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



3 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien en pleine propriété lors de l'acquisition. Puis, indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propriété du bien.

Précisez ensuite la quote-part en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propriété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propriété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.

4 Donation faite :

Si il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** » « **Successibles** » puis revenez dans le bien.



Donateur: Philippe ARMAND

Date de la donation: 28/10/2013

Durée du démembrement: 0 an

Valeur à l'époque du bien transmis: 2 000 000 euros

La donation intègre-t-elle un passif? ☒ Oui ☐ Non

Quote-part transmise en usufruit: 0

Quote-part transmise en nue-propriété: 1 000 000

Quote-part transmise en pleine propriété: 0

Total des quote-parts transmises: 1 000 000

Le donateur est-il l'usufruitier? ☐ Oui ☒ Non

Usufruit successif en faveur du conjoint? ☐ Oui ☒ Non

Validé

Assistance

Retour

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.

Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis, précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propriété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Foncier** » afin de compléter les informations de cette rubrique.



5 Revenus fonciers :

Le champ « **Type de revenus fonciers** » permet d'inscrire directement les revenus dans la déclaration 2044.

Les « **Revenus fonciers (aspect fiscal)** » sont issus de la déclaration 2044 alors que les « **Revenus fonciers (aspect budgétaire)** » correspondent aux recettes réellement perçues. Le logiciel donne une estimation du budgétaire en cliquant sur « **Estimer** ».

La valeur d'acquisition et la date d'acquisition sont récupérées par le logiciel pour le calcul de plus-values.

Par ailleurs, dans le cas des terres agricoles ou forêts, le logiciel prend en compte l'exonération des droits de succession ou de donation pour les baux à long terme.

Enfin, si le client a souscrit un emprunt, renseignez la rubrique « **Emprunts** ».

6 Emprunts : Cliquez sur « Ajouter » et sélectionnez le type d'emprunt souscrit.

Rappel : Vous avez la possibilité de saisir le montant emprunté en francs. En cliquant sur la touche F3 de votre clavier, la conversion en euros se fait automatiquement.

Pour les emprunts amortissables et *In Fine*, le logiciel détermine lui-même les capitaux restant dus ainsi que les annuités de remboursement.

L'application propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.



Cependant, en ce qui concerne les emprunts « **Autre type** », c'est à vous de les remettre régulièrement à jour.

Insérez un pourcentage dans les rubriques « **Assurance Madame** » et/ou « **Assurance Monsieur** ». Ce pourcentage correspond à la couverture de l'emprunt. Il est pris en compte dans le calcul des droits de succession. Le pourcentage correspond à la somme qui sera remboursée à la banque lors du décès. Par exemple, si vous mettez 100 % à Monsieur, l'assurance remboursera totalement l'emprunt. Dans ce cas, l'emprunt n'apparaîtra pas au passif de la succession. Dans le cas inverse, si vous saisissez 0 %, l'emprunt figurera au passif de la succession pour le montant restant dû au jour du décès.

Une combinaison de toutes les autres options peut-être envisagée.

Après avoir renseigné l'emprunt, la case « **Emprunt souscrit** » se cochera à oui.

Lorsque tous les biens ont été saisis, cliquez sur « **Retour** » pour revenir au menu principal.

2.4. Les valeurs mobilières

Cliquez sur « **Ajouter** » pour saisir un portefeuille de valeurs mobilières.

Remarque : le PEA peut être également saisi dans la rubrique « **Liquidités** ». **Attention de ne pas le saisir deux fois.**

Par défaut, le logiciel propose deux types de fiche :

- fiche détaillée : permet de saisir un portefeuille de titres ligne par ligne
- fiche non détaillée : permet de saisir la valeur du portefeuille dans sa globalité.

Si vous avez acquis l'outil PRISME et que vous souhaitez faire une consolidation de compte, choisissez la fiche détaillée.

Fiche détaillée

Le code sert à faire le lien avec le logiciel

Type d'acquisition

- 1 Achat
- 2 Démembr. suite donat*/héritage
- 3 Démembrement temporaire
- 4 Acquisition démembrée



Fiche non détaillée

— Valeurs mobilières —

Rubrique: Obligations françaises
Fiche détaillée: N (O/N)
Dénomination:
Code SICOVAM ou code ISIN:
Détenteur: Monsieur
Type acquisition:
Donation faite: N

Valeur actuelle portefeuille: 0 euros
Revenu annuel déclaré: 0
Date de remboursement:
Bien exonéré d'ISF ? : N (O/N)
Montant des frais: 0,00 euros

Valider
Assistance
Retour

Saisissez les portefeuilles du client en globalisant chaque catégorie : actions, obligations...

La saisie de la fiche non détaillée est suffisante pour le calcul budgétaire et le dossier successoral.

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient les titres en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement :



1 Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** » rubrique « **Donateurs - légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section: **Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Usufuit: 0
- Nue propriété: 500 000
- Pleine propriété: 0
- Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☒ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



2 Démembrement temporaire :

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

Donateur	Jean-Claude ARNAUD
Date donation / héritage	12/02/2004
Valeur du bien à l'époque	500 000 euros
Durée du démembrement	0 ans
Montant(s) en euros de la donation reçue	
Usufruit	0
Nue propriété	500 000
Pleine propriété	0
Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel ?	<input checked="" type="checkbox"/> (O/N)
Usufruitier tierce personne ?	N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la quote-part transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



3 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé selon une méthode économique, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien en **pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propriété du bien.

Précisez ensuite la **quote-part** en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propriété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propriété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.



4 Donation faite :

S'il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez dans le menu « **La Famille** » « **Successibles** » puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.

The screenshot shows a software window with a green sidebar on the left containing a logo and buttons labeled 'Valider', 'Assistance', and 'Retour'. The main area is a form for recording a donation. It includes the following fields and sections:

- Donateur:** Philippe ARNAUD
- Date de la donation:** 26/10/2013
- Date du démembrement:** 01/01/00
- Valeur à l'époque du bien transmis:** 2 000 000 euros
- La donation intègre-t-elle un passif ?** (Yes/No)
- Quote-part transmise en usufruit:** 0
- Quote-part transmise en nue propriété:** 1 000 000
- Quote-part transmise en pleine propriété:** 0
- Total des quote-parts transmises:** 1 000 000
- Le donateur est-il l'usufruitier ?** (Yes/No)
- Usufruit successif en faveur du conjoint ?** (Yes/No)

Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propriété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

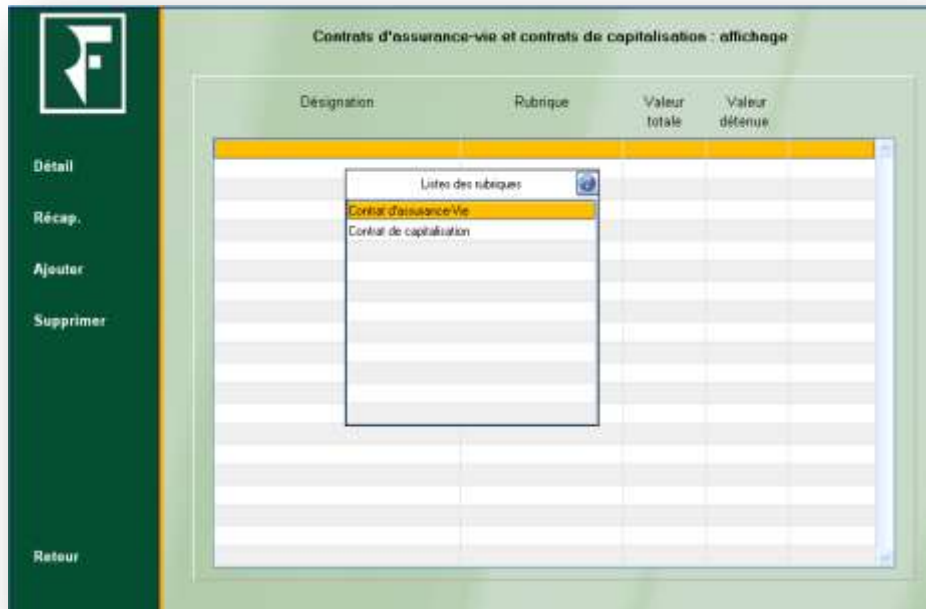
Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Valeurs mobilières** » afin de compléter les informations de cette rubrique.

Après saisie des valeurs mobilières, retournez au menu général.



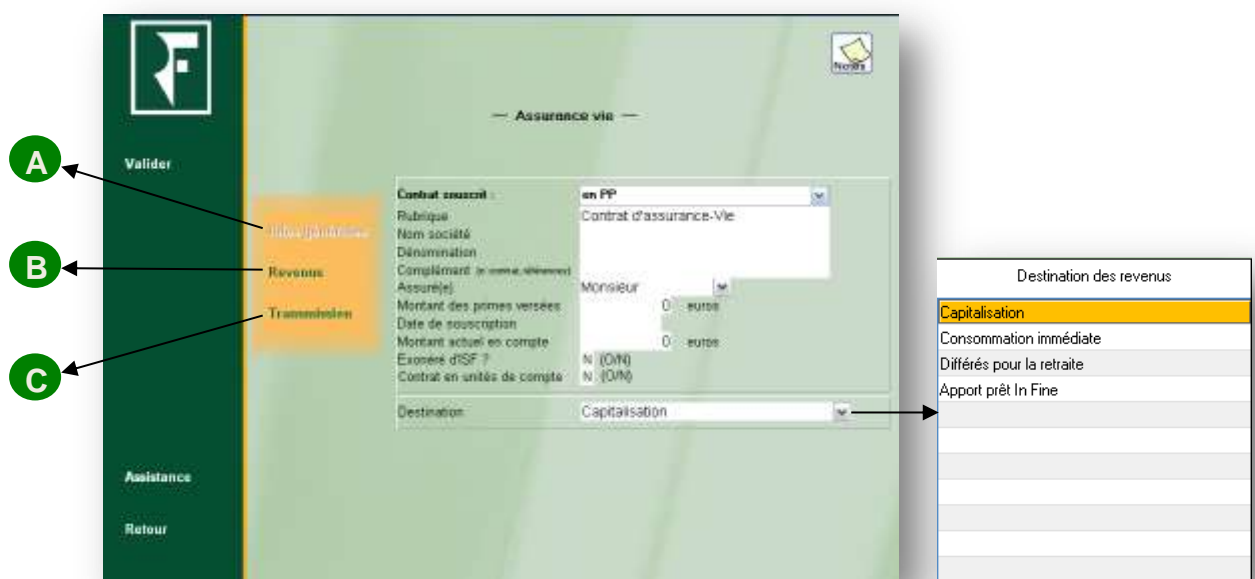
2-5 Assurance-vie et contrats de capitalisation



Cliquez sur « **Ajouter** », puis, sélectionnez « **Assurance-vie** » ou « **Contrat de capitalisation** ».

2-5-1 Assurance-vie

A Informations générales





Afin de pouvoir les distinguer, il est conseillé de mettre un « Nom de société » et une « Dénomination » à chaque contrat.

Précisez qui est l'assuré du contrat.

Le champ réservé au « **Montant des primes versées** » est utilisé dans les cas de contrats souscrits **après 70 ans** pour la fraction des primes supérieures à 30 500 €. En effet, dans ce cas, **la fiscalité successorale est calculée sur le montant des primes versées et non sur le montant actuel en compte.**

Le « **Montant actuel en compte** » est destiné aux bénéficiaires. Par ailleurs, il est nécessaire pour le calcul de l'ISF.

Dans le champ « **Destination** », quatre possibilités sont proposées :

- Capitalisation : pas de retrait.
- Consommation immédiate : autorise la saisie des retraits. Ceux-ci alimentent le budget.
- Différés pour la retraite : le client effectuera des retraits au moment de la retraite.
- Apport prêt *In Fine* : le contrat est réservé au remboursement d'un prêt *In Fine*.

Remarque : En cas de changement d'assuré, vous devez détruire le contrat et le recréer.

Renseignez ensuite les revenus du contrat en cliquant sur « **Revenus** » situé à gauche de l'écran.

B Revenus

The screenshot shows the 'Assurance vie' software interface. On the left is a sidebar with a green header containing the 'F' logo and the text 'Assurance vie'. Below the header are buttons: 'Valider', 'Infos générales', 'Revenus' (highlighted in orange), and 'Transmission'. The main area is titled 'Contrat souscrit :'. It contains several input fields: 'Rubrique' (set to 'en PP'), 'Nom société' (set to 'Contrat d'assurance-Vie'), 'Dénomination' (set to 'Monsieur'), 'Assuré(e)' (set to 'Monsieur'), 'Montant des primes versées' (set to '0 euros'), 'Montant actuel en compte' (set to '0 euros'), 'Exonéré ISF ?' (set to 'N (O/N)'), and 'Contrat en unités de compte' (set to 'N (O/N)'). Below these are fields for 'Durée' (set to '0'), 'Rendement annuel net moyen' (set to '0,00 %'), 'Frais d'entrée' (set to '0,00 %'), and 'Produit annuel net pré. soc.' (set to '0 euros'). At the bottom is a button labeled 'Simuler l'évolution du compte'.

Dans la première partie de l'écran, le logiciel récupère les informations que vous avez précédemment saisies. Complétez la deuxième partie de l'écran.

Allez ensuite à la « **Transmission** ».



C Transmission

The screenshot shows the 'Assurance vie' software interface. On the left is a green sidebar with buttons: 'Valider', 'Assistance', and 'Retour'. The main area has a left-hand menu with 'Infos générales', 'Revenu', and 'Transmission' (highlighted in orange). The 'Transmission' section contains several fields: 'Contrat souscrit' (dropdown set to 'en PP'), 'Rubrique' (text field with 'Contrat d'assurance-vie'), 'Nom société', 'Dénomination', 'Assuré(e)' (dropdown set to 'Monsieur'), 'Montant des primes versées' (dropdown set to 'euros'), 'Date de souscription', 'Montant actuel en compte', 'Exonéré DSB ?' (dropdown set to 'N (O/N)'), and 'Contrat en unités de compte' (dropdown set to 'N (O/N)'). Below these are checkboxes for 'Bénéficiaires désignés ?' (set to 'N'), 'Intégration dans l'actif de communauté ? (PRASLUCA / réponse BACQUET)' (set to 'N (O/N)'), and 'Démembrement clause bénéficiaire' (set to 'N (O/N)'). At the bottom, the 'Type acquisition' dropdown is set to 'Acquisition par souscription'. A callout box titled 'Type d'acquisition' is open, showing a list of options: 'Acquisition par souscription' (highlighted in yellow), 'Démembrement temporaire', 'Acquisition démembrée', and several empty rows. Arrows point from the 'Type acquisition' field in the main form to the callout box. The callout box has two numbered green circles: '1' next to 'Acquisition par souscription' and '2' next to 'Acquisition démembrée'.

Précisez les bénéficiaires désignés. En cliquant sur le bouton « **Liste bénéficiaires** », la liste des successibles préalablement saisis s'affiche. Indiquez le pourcentage des parts à transmettre aux bénéficiaires. Vous avez la possibilité d'ajouter d'autres bénéficiaires. Pour cela, retournez au menu « **Famille** », « **Successibles** ».

Le fait de cliquer sur le bouton « **Liste bénéficiaires** », coche le champ « **Bénéficiaires désignés** » à Oui.

En cochant « **O** » au « Démembrement clause bénéficiaire », le logiciel considère que le conjoint survivant sera bénéficiaire en usufruit et les enfants en nue-propriété. Dans le cas d'un dénouement d'un contrat en unités de compte, les bénéficiaires se trouvent en présence d'un usufruit simple alors que dans le cas d'un dénouement d'un contrat en euros, il y a quasi-usufruit.

Le logiciel prend d'office le conjoint comme usufruitier et la nue-propriété est partagée à parts égales aux enfants.

Si « **Démembrement de la clause bénéficiaire** » est coché à « **O** », à la liste des bénéficiaires, on aura juste à mettre le % transmis au conjoint.

Si le conjoint récupère la totalité de l'usufruit au premier décès, il faudra saisir 100 % au conjoint.

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient le contrat en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement.



1 Démembrement temporaire :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** » rubrique « **Donateurs - légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with a logo and three buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Durée du démembrement: 0 ans
- Section titled "Montant(s) en euros de la donation reçue":
 - Usufruit: 0
 - Nue propriété: 500 000
 - Pleine propriété: 0
- Ce bien fait il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☐ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



2 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien **en pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis, indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propriété du bien.

Précisez ensuite la **quote-part** en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propriété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propriété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Assurance-vie/Contrat de capitalisation** ».



2-5-2 Contrat de capitalisation

A Informations générales

Afin de pouvoir les distinguer, il est conseillé de mettre un « **Nom de société** » et une « **Dénomination** » à chaque contrat.

Le montant des primes versées, le « **Nominal** », est utilisé pour le calcul de l'ISF.

Dans le champ « **Destination** », quatre possibilités sont proposées :

- Capitalisation : pas de retrait.
- Consommation immédiate : autorise la saisie des retraits. Ceux-ci alimentent le budget.
- Différés pour la retraite : le client effectuera des retraits au moment de la retraite.
- Apport prêt *In Fine* : le contrat est réservé au remboursement d'un prêt *In Fine*.

Remarque : En cas de changement d'assuré, vous devez détruire le contrat et le recréer.

Renseignez ensuite les revenus du contrat en cliquant sur « **Revenus** » situé à gauche de l'écran.



B Revenus

— Contrat de capitalisation —

Valider

Infos générales

Revenus

Transmission

Assistance

Retour

Contrat souscrit : en PP

Rubrique : Contrat de capitalisation

Nom société :

Dénomination :

Assuré(e) : Monsieur

Montant des primes versées : 0 euros

Date de souscription :

Montant actuel en compte : 0 euros

Exonéré d'ISF ? : N (O/N)

Contrat en unités de compte : N (O/N)

Durée : 0

Rendement annuel net moyen : 0,00 % 0,00000 % net prêt. soc.

Frais d'entrée : 0,00 %

Produit annuel net prêt. soc. : 0 euros

Simuler l'évolution du compte

Dans la première partie de l'écran, le logiciel récupère les informations que vous avez précédemment saisies. Complétez la deuxième partie de l'écran.

Allez ensuite à la « **Transmission** ».

C Transmission

— Contrat de capitalisation —

Valider

Infos générales

Revenus

Transmission

Assistance

Retour

Contrat souscrit : en PP

Rubrique : Contrat de capitalisation

Nom société :

Dénomination :

Assuré(e) : Monsieur

Montant des primes versées : 0 euros

Date de souscription :

Montant actuel en compte : 0 euros

Exonéré d'ISF ? : N (O/N)

Contrat en unités de compte : N (O/N)

Type d'acquisition : Acquisition par souscription

Dotation faite : N

Type d'acquisition

Acquisition par souscription

Démemb. suite donat/héritage

Démembrement temporaire

Acquisition démembrée



Pour les contrats de capitalisation, il n'y a pas de « **Bénéficiaires désignés** » car le contrat est transmis directement aux successibles en cas de décès de l'assuré.

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient le contrat en pleine propriété, en nue-propiété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement.

1 Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** », rubrique « **Donateurs - légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with the "F" logo, a "Valider" button, and links for "Assistance" and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section: **Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Usufuit: 0
- Nue propriété: 500 000
- Pleine propriété: 1
- Ce bien fait il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☐ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propiété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propiété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propiété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propiété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propiété.

2 Démembrement temporaire :

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.



— Acquisition démembrée suite à donation / héritage —

Donateur : Jean-Claude ARNAUD

Date donation / héritage : 12/02/2004

Valeur du bien à l'époque : 500 000 euros

Durée du démembrement : 0 ans

Montant(s) en euros de la donation reçue

Usufruit	0
Nue propriété	500 000
Pleine propriété	0

Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel ? ☐ (O/N)

Usufruitier tierce personne ? ☐ N (O/N)

Valider

Assistance

Retour

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



2 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien **en pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis, indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propriété du bien.

Précisez ensuite la **quote-part** en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propriété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propriété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.

4 Donation faite :

Si il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** » « **Successibles** » puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.



Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis, précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation.

Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propriété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Assurance-vie/Contrat de capitalisation** » afin de compléter les informations de cette rubrique.

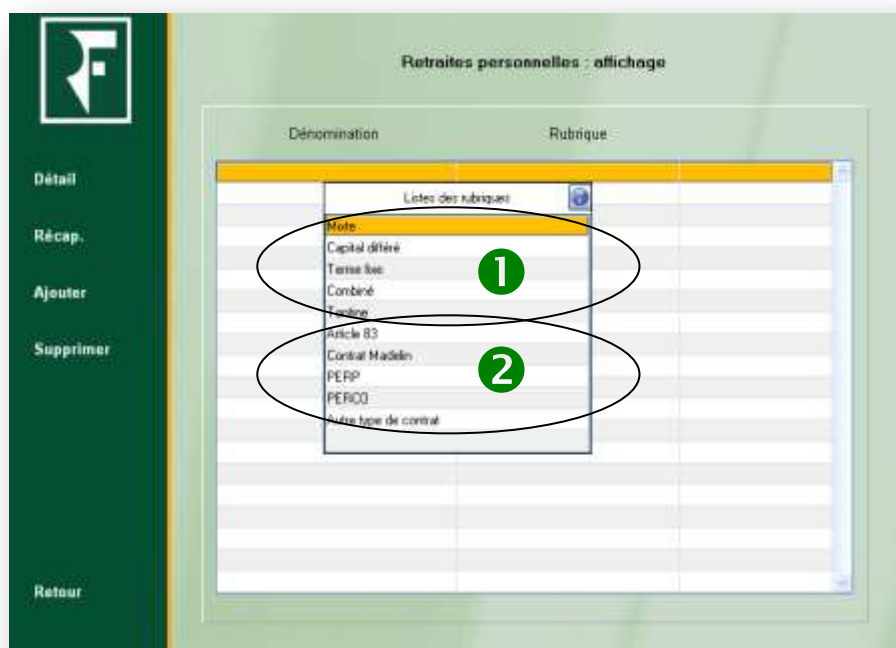
Après saisie de l'assurance-vie et des contrats de capitalisation, retournez au menu général.



2-6 Assurance-vie (versements périodiques)

Contrairement à l'option précédente « **Assurance-vie et contrats de capitalisation** » où les versements étaient libres, les versements des contrats ci-après doivent être programmés.

Cette option concerne les contrats souscrits pour se constituer une retraite personnelle complémentaire.



Cliquez sur « **Ajouter** », sélectionnez le type de contrat que vous souhaitez saisir et complétez la fiche concernée.

Deux types de tableaux sont proposés selon la catégorie de contrat sélectionné.

1 Pour les contrats suivants ; mixte, capital différé, terme fixe, combiné, tontine, vous remplirez le tableau ci-dessous.

Type de contrat	Mixte	Cotisation annuelle	0
Assuré	Monsieur		
Société			
Date souscript*		Intégration de l'arrêt PRASLICKA	N (O/N)
Durée	0 ans	Bénéficiaires désignés	(O/N)
Article B2	N (O/N)	Démembrement clause bénéficiaire	N (O/N)
RETRAITE			
Capital souscrit	0	Rente prévisible au terme	0
Capital atteint	0	Reversion	0,0 %
Valeur de rachat	0	Montant reversion	0
PREVOYANCE			
Capital décès	0	Rente décès	0
Capital invalidité	0	Rente invalidité	0
Capital invalidité profes.	0	Rente invalidité profession.	0
Incapacité temporaire (U)	0	Frais professionnels	0



L'option « **Bénéficiaires désignés** » est liée aux bénéficiaires des contrats d'assurance-vie.

En cochant oui (« **O** ») à « **Bénéficiaires désignés** », la liste des successibles préalablement saisis s'affiche. Indiquez le pourcentage des parts à transmettre aux bénéficiaires. Vous avez la possibilité d'ajouter d'autres bénéficiaires. Pour cela, retournez au menu « **Famille** », « **Successibles** ».

En cochant « **O** » au « **Démembrement clause bénéficiaire** », le logiciel considère que le conjoint survivant sera bénéficiaire en usufruit et les enfants en nue-propriété. Dans le cas d'un dénouement d'un contrat en unités de compte, les bénéficiaires se trouvent en présence d'un usufruit simple alors que dans le cas d'un dénouement d'un contrat en euros, il y a quasi-usufruit.

La rubrique « **Valeur de rachat** » correspond à l'épargne en compte. Ce montant servira pour le calcul de l'ISF.


Le logiciel propose d'intégrer les garanties de prévoyance pouvant être prévues dans le contrat.

Le « **Capital décès** » est à renseigner obligatoirement car il sera transmis en cas de décès.

Les rentes à saisir sont annuelles, seule l'incapacité temporaire est journalière.

2

Pour les contrats suivants : article 83, contrat Madelin, PERP, PERCO, vous remplirez le tableau ci-dessous.

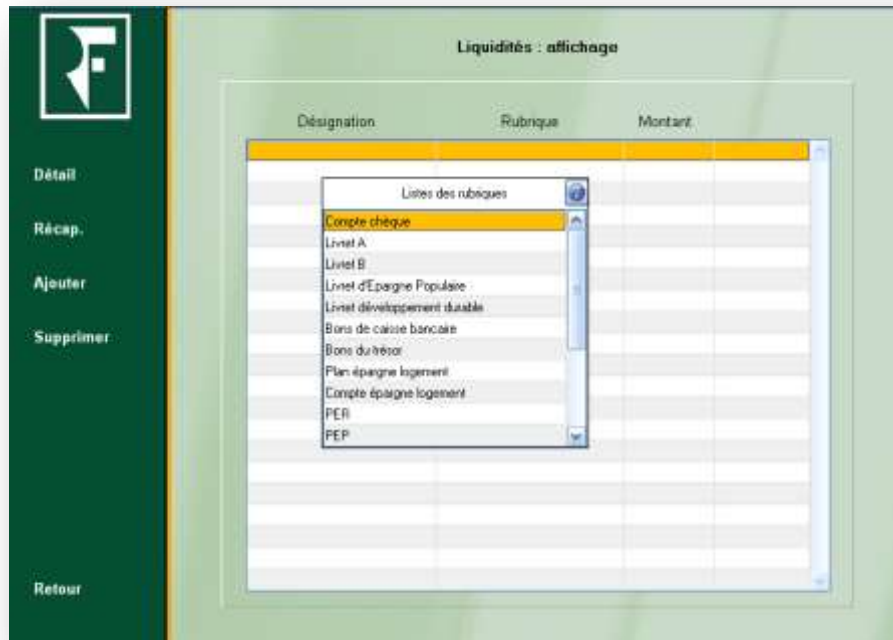
Type de contrat	Article 83	
Société		
Souscripteur	Monsieur	
Date de souscription		
Cotisation annuelle (y compris abondement et versements effectués par l'employeur)	0	
Abondement et/ou versements employeur annuels	0	
Rente annuelle prévisible au terme	0	
Réversibilité de la rente (%)	0	
Reversion annuelle prévisible au terme	0	
Capital décès avant l'échéance (Montant du capital versé en cas de décès avant l'échéance, (sur option seulement))	0	Liste des bénéficiaires

En cliquant sur le bouton « **Liste bénéficiaires** », la liste des successibles préalablement saisis s'affiche. Indiquez le pourcentage des parts à transmettre aux bénéficiaires. Vous avez la possibilité d'ajouter d'autres bénéficiaires. Pour cela, retournez au menu « **Famille** », « **Successibles** ».

Après validation de la fiche, retournez au menu principal en cliquant sur « **Retour** ».

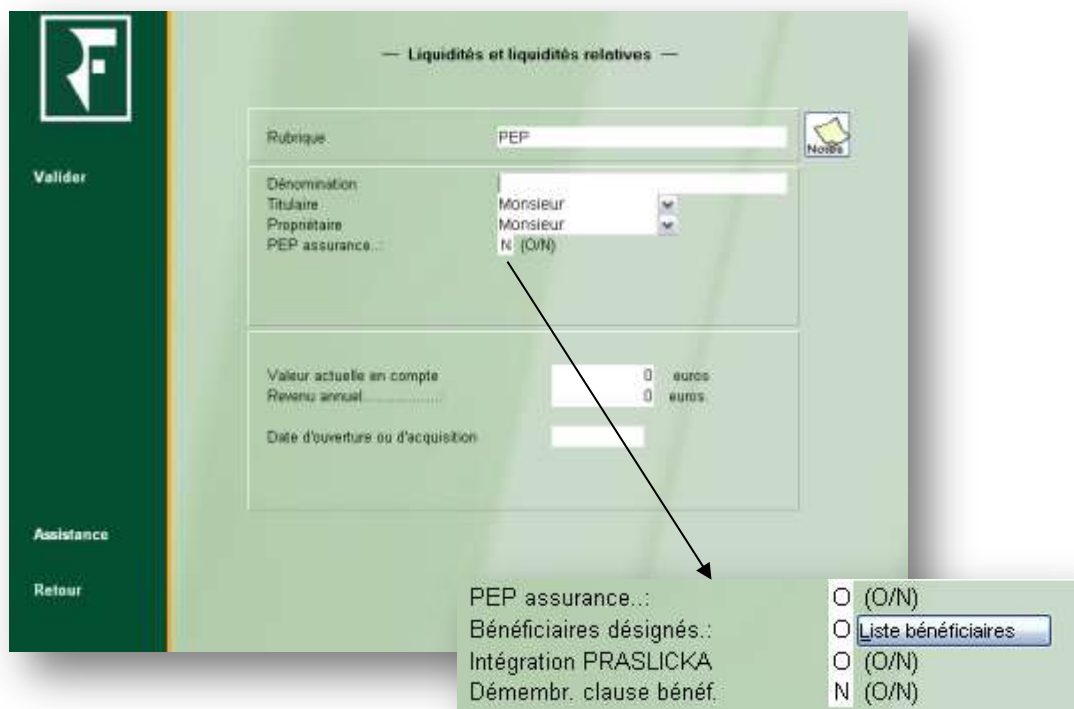


2-7 Liquidités



Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le type de liquidité que vous souhaitez saisir.

Prenons comme exemple, la saisie d'un PEP.





Indiquez le titulaire (celui qui a ouvert le compte) et le propriétaire [le(s) possesseur(s) du compte]. Il est indispensable de renseigner le logiciel sur le propriétaire pour le calcul des droits de succession.

Dans notre exemple, lors de la saisie d'un PEP, précisez si c'est un PEP assurance. Si c'est le cas, suivant le régime matrimonial et la saisie des rubriques « **Titulaires** » et « **Propriétaires** », des zones supplémentaires à renseigner s'afficheront :

- Le fait de cocher oui à PEP assurance entraîne l'affichage du bouton « **Liste bénéficiaire** ». En cliquant sur ce bouton, la liste des successibles préalablement saisis s'affiche. Indiquez le pourcentage des parts à transmettre aux bénéficiaires. Vous avez la possibilité d'ajouter d'autres bénéficiaires. Pour cela, retournez au menu « **Famille** », « **Successibles** ».

- En cochant « **O** » au « **Démembrement clause bénéficiaire** », le logiciel considère que le conjoint survivant sera bénéficiaire en usufruit et les enfants en nue-propriété. Dans le cas d'un dénouement d'un contrat en unités de compte, les bénéficiaires se trouvent en présence d'un usufruit simple alors que dans le cas d'un dénouement d'un contrat en euros, il y a quasi-usufruit.

Validez.

Il s'agit maintenant de renseigner le patrimoine professionnel du client.



2-8 Patrimoine professionnel et droits sociaux

Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez la rubrique à renseigner.

En effectuant un double clic sur « **Participations** », vous accédez au tableau suivant :



Deux zones sont indispensables à la saisie : la forme juridique et la raison sociale.

Les écrans sont différents en fonction de la structure des entreprises (entreprise en société, entreprise individuelle).

Pour les professions libérales, sélectionnez « **Entreprise Individuelle** » dans le champ « **Forme juridique** ».

Dans un premier temps, nous traiterons l'entreprise en société (participations et comptes courants d'associés), puis, dans un deuxième temps, l'entreprise individuelle (participations).

2-8-1 Entreprise en société

2-8-1-1 Participations

A Informations générales

— Informations générales —

Forme juridique : 24
Nature activité : Travail du bâtiment

Régime : Participations
Régime social : 0 €
Valeur vénale de la société : 0 €
Nbre de titres détenus par l'entreprise : 0 (0/0)
Sources à ISF ? : 0 (0/0)

— Client — — Conjoint —

Nbre de titres détenus : 0 0
Pourcentage détenus : 0.00000 % 0.00000 %
Date d'acquisition : 0 0 0
Participations de : Monsieur : 0 € Madame : 0 €
Valeur économique détenue : N (0/0) N (0/0)
Détention de l'entreprise : N (0/0) N (0/0)
Donation reçue : Détail donations reçues Détail donations reçues
Emprunt souscrit : N (0/0) N (0/0)

EXONERATION D'ISF

Exercice de l'activité à titre principal ? ☐ OUI ☐ NON

Détention à la suite d'un rachat par les salariés ? ☐ OUI ☐ NON

Détention par le foyer fiscal dans une société interposée ? ☐ OUI ☐ NON

Bien constituant plus de 50% du patrimoine ? ☐ OUI ☐ NON

Autre exonération totale ☐ OUI ☐ NON

Exonération 75% (Art 885 - quote) ? ☐ OUI ☐ NON

Saisissez la « **Valeur vénale** » qui est une estimation de la valeur actuelle de l'entreprise.

Indiquez ensuite les participations du client et de son conjoint en nombre de titres ou en pourcentage. Dans le cas où l'entreprise est en communauté, vous avez deux possibilités de saisie, soit vous mettez par exemple **30 % en indivision** dans la colonne client et en cas de décès, le logiciel ne prendra en compte que **la moitié des titres pour la succession**, soit vous saisissez 15 % pour les participations du client et 15 % pour celles du conjoint. Si le conjoint est aussi associé, cette solution est préférable.

Précisez pour chacun s'ils sont dirigeants. Cette information est importante pour le calcul de l'ISF et pour les emprunts.



Dans le cas où le client a reçu l'entreprise par donation, renseignez la zone « **Donation reçue** ».

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with a logo and three buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section: **Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Usufuit: 0
- Nue propriété: 500 000
- Pleine propriété: 3
- Ce bien fait il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☐ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété. Après validation, vous retournez à l'écran « **Infos générales** ».

L'option « **Emprunt souscrit** » est cochée à Non par défaut. Cependant, si vous intégrez les caractéristiques d'un emprunt, en cliquant sur l'icône « **Emprunts** » située à gauche de l'écran (cf : ci-après rubrique Emprunt), la case se cochera automatiquement à Oui.

La rubrique « **Exonération totale d'ISF** » indique au logiciel si la valeur de ce bien doit être prise en compte pour le calcul de l'ISF.

Puis, renseignez les « **Revenus** » en cliquant sur l'icône *ad hoc* située à gauche de l'écran.



B Revenus

Type de revenu
Revenu salarié
B.I.C. professionnel
B.I.C. non professionnel
B.N.C.
B.A.
Gérants/associés non salariés
Aucun revenu
Autre revenu

Saisissez le type de revenu perçu par le client. Si le conjoint est également dans l'entreprise, saisissez les revenus du conjoint.

Concernant les revenus salariés, le « **Revenu annuel net** » correspond au revenu net imposable alors que le « **Revenu brut** » correspond au montant qui sert de base à l'ensemble des cotisations. Si vous ne saisissez qu'un seul des deux montants, le logiciel calculera l'autre revenu en considérant 22 % de charges sociales.

Indiquez le **dividende versé** par l'entreprise dans la zone « **Dividende perçu annuellement** ».

Cas particulier : Pour une SCI, sélectionnez la catégorie foncière en cliquant sur « Type de revenus fonciers ». Le logiciel vous permettra alors de saisir la déclaration 2044 de revenus fonciers.

Les « **Revenus fonciers (aspect fiscal)** » sont issus de la déclaration 2044 alors que les « **Revenus fonciers (aspect budgétaire)** » correspondent aux recettes réellement perçues.

Puis, allez renseigner les « **Emprunts** » **souscrits et remboursés par la société, garantis sur la tête du client ou du conjoint** et non les emprunts souscrits par le client (ou le conjoint), pour acquérir les parts de la société.

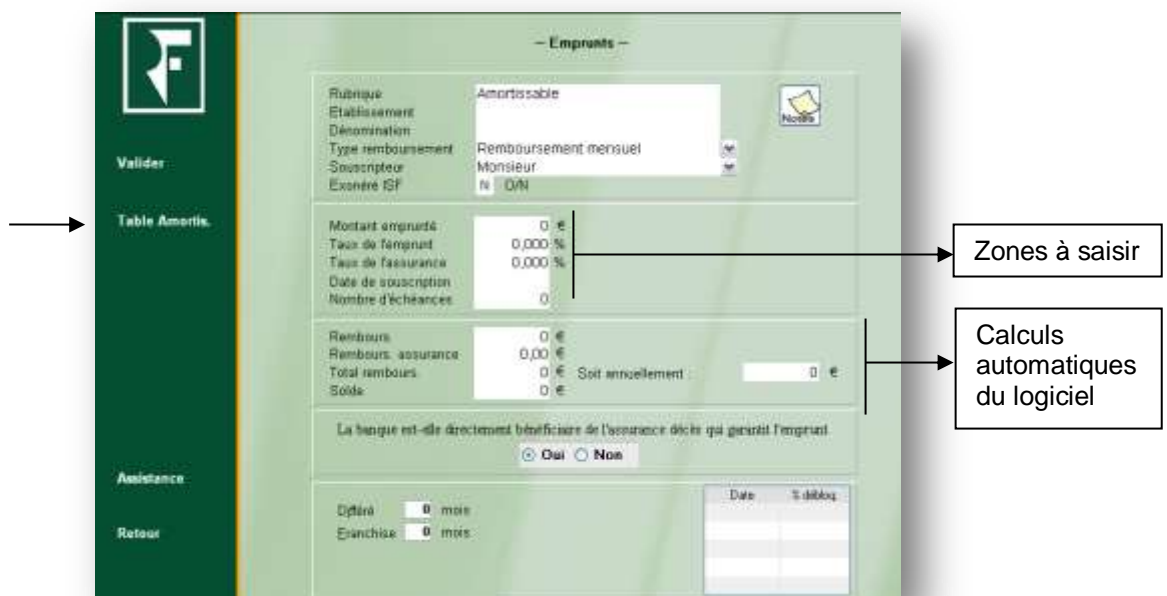


C Emprunts



Ces emprunts ont une influence sur les successions car ils augmentent l'actif des entreprises au décès de la personne assurée.

Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le type d'emprunt souscrit.



Le logiciel propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.

Après avoir renseigné la fiche, validez et allez sur « **Transmission** ».

D Transmission

— Transmission —

Raison sociale	<input type="text"/>	
Valeur résidu de la société	<input type="text"/> 0 €	
— Client — — Conjoint —		
Pourcentage détenu	<input type="text"/> 0,0000 %	<input type="text"/> 0,0000 %
Participation de	Monsieur <input type="text"/>	Madame <input type="text"/>
Valeur économique détenue	<input type="text"/> 0 €	<input type="text"/> 0 €
Engagement de conservation en cas de décès ? (O/N)	<input type="text"/> N	<input type="text"/> N
Durée de l'acte	<input type="text"/> N	<input type="text"/> N
Garantie bancaire (€)	<input type="text"/> 0 €	<input type="text"/> 0 €

Précisez s'il y a un engagement de conservation en cas de décès. Si oui, indiquez son pourcentage. Le logiciel tient compte de l'exonération de 75 % de l'engagement pour la succession.

Indiquez si la donation est faite. S'il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** » « **Successibles** », puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.

[illegible]



Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis, précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propriété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Validez la donation, puis, validez l'écran « **Transmission** ».



2-8-1-2 Comptes courants d'associés

Le logiciel propose de saisir les comptes courants d'associés bloqués ou non.

Patrimoine professionnel - droits sociaux

Valider

Rubrique: Cpte courant associé bloqué

Dénomination: Monsieur

Propriétaire: Monsieur

Type acquisition: [dropdown]

Date de la donation: [dropdown]

Montant: 0 euros

Taux rémunération: 0.00 %

Bien associé (DSF ?): O (O/N)

Type d'acquisition

- 1 Achat
- 2 Démembr. suite donat./héritage
- 3 Acquisition démembrée

Assistance

Retour

4

Le « Type d'acquisition » permet au logiciel de savoir si le client détient le bien en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement.

1 Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** » rubrique « **Donateurs - légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

Acquisition démembrée suite à donation / héritage

Valider

Donateur: Jean-Claude ARNAUD

Date donation / héritage: 12/02/2004

Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros

Montant(s) en euros de la donation reçue

Usufruit: 0

Nue propriété: 500 000

Pleine propriété: [dropdown]

Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel ? : O (O/N)

Usufruitier tierce personne ? : N (O/N)

Assistance

Retour



Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.

2 Démembrement temporaire :

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Durée du démembrement: 0 ans
- Montant(s) en euros de la donation reçue**
 - Usufruit: 0
 - Nue propriété: 500 000
 - Pleine propriété: 0
- Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel? ☒ (O/N)
- Usufruitier tierce personne? ☐ N (O/N)

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propiété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propiété.

2 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous.



Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien **en pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis, indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propiété du bien.

Précisez ensuite la quote-part en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propiété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propiété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.

4 Donation faite :

S'il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** », « **Successibles** » puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.



Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propriété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Patrimoine professionnel** » afin de compléter les informations de la fiche « **Compte courant d'associés** ».

Saisissez le montant et le taux de rémunération du compte courant d'associés, puis précisez si vous optez pour le prélèvement libératoire ou non.

2-8-2 Entreprise en société

2-8-2-1 Participations

A Informations générales

F

DÉCLARATION

Assistance

Retour

— Infos générales —

Forme juridique	Entreprise individuelle	
Nature activité	Travaux du bâtiment	
Rubrique	Participations	
Raison sociale		
Valeur cession actifs (hors immobilisés)	0 €	
Régime		

— Client —

Pourcentage dettes	0,0000 %
Date d'acquisition	
Participations de	
Valeur économique dettes	
Dépôt de l'entreprise	
Dotation reçue	
Emploi associé	

— Conjoint —

Pourcentage dettes	0,0000 %
Date d'acquisition	
Participations de	
Valeur économique dettes	
Dépôt de l'entreprise	
Dotation reçue	
Emploi associé	

Créances	0 €	0 €
Dettes autre qu'emprunt	0 €	0 €
- Vente	CA H.T. moyen des 2	€
- Prestation de services	dernières années	€

EXONÉRATION D'ISF

Exercice de l'activité à titre principal ?	O (OUI)	O (OUI)
Détention à la suite d'un rachat par les salariés ?	N (NON)	N (NON)
Détention par le foyer fiscal dans une société soumise ?	N (NON)	N (NON)
Bien constituant plus de 50% du patrimoine ?	N (NON)	N (NON)
Adresse associative totale	N (NON)	N (NON)
Exonérat° 75% (Art 885 -bis) ?	N (NON)	N (NON)
Exonérat° 75% (Art 885 -quater) ?	N (NON)	N (NON)

Saisissez la « **Valeur vénale** » qui est une estimation de la valeur actuelle de l'entreprise.

Indiquez le pourcentage de parts détenu par le client. Le logiciel a besoin de cette information pour savoir si le bien est propre ou s'il est en indivision. Par exemple, le client a pu hériter d'une entreprise individuelle et se retrouver en indivision avec ses frères et sœurs ou bien la société a pu être créée par le client sous le régime de la communauté et, de ce fait, appartenir aux deux époux.

Mentionnez si le client est dirigeant. Cette information est importante pour le calcul de l'ISF et pour les emprunts.

Renseignez la « **Donation reçue** » dans le cas où le client a reçu l'entreprise par donation.

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.



Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété. Après validation, vous retournez à l'écran « **Infos générales** ».

L'option « **Emprunt souscrit** » est cochée à Non par défaut. Cependant, si vous intégrez les caractéristiques d'un emprunt, en cliquant sur l'icône « **Emprunts** » située à gauche de l'écran (cf ci-après rubrique « **Emprunt** »), la case se cochera automatiquement à Oui.

La rubrique « **Exonération totale d'ISF** » indique au logiciel si la valeur de ce bien doit être prise en compte pour le calcul de l'ISF. Plusieurs dispositifs d'exonération partielle d'ISF sont mis en place en fonction de la qualité du détenteur de droits sociaux.

Puis renseignez les « **Revenus** » en cliquant sur l'icône *ad hoc* située à gauche de l'écran.



B Revenus

Après avoir sélectionné le type de revenu, indiquez le bénéfice fiscal annuel utilisé pour la déclaration 2035 ainsi que la rémunération annuelle qui correspond à ce que le client perçoit réellement.

En fonction du type de revenu (BIC, BNC, BA), précisez s'il y a ou non affiliation à un centre de gestion agréé.

Puis allez renseigner les « **Emprunts** » souscrits et remboursés par la société, garantis sur la tête du client ou du conjoint.

B Revenus



Dans le cas où l'emprunt est assuré sur la tête de votre client (ou du conjoint), le module de calcul des droits de succession intégrera le remboursement de l'emprunt pour estimer l'impôt exceptionnel à inscrire au passif de la succession. **Cet impôt exceptionnel se produit dans le cas d'un BIC ou d'un BA.** Il est directement issu de la comptabilisation d'un produit exceptionnel (fiscalité à 33,33 %) généré par l'assurance décès (nommé aussi ADI) qui éteint la dette auprès de l'établissement financier auprès duquel on a souscrit l'emprunt. **Dans le cadre d'un BNC, on ne constate pas de produits exceptionnels, donc pas d'impôt exceptionnel au décès.**

Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le type d'emprunt souscrit.

Dans le cas d'une entreprise individuelle, il s'agit bien évidemment d'un emprunt privé et professionnel en même temps.

→ **Table Amortis.**

Zones à saisir

Calculs automatiques du logiciel

Le logiciel propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.

Après avoir renseigné la fiche, validez et allez sur « **Transmission** ».

D

Transmission

En cas de décès d'un BA ou d'un BIC, il y a des conséquences importantes sur la succession. Les héritiers doivent payer des droits de succession et éventuellement payer un IR exceptionnel notamment s'il y a emprunt. En effet, lorsqu'il y a cessation d'activité, il y a imposition immédiate de tous les revenus non encore imposés, des créances acquises et des plus-values qui jusque là étaient latentes. Les profits ou pertes sur stocks sont également imposés.

Indice générale

Ressources

Exposants

Associations

Immobilier

— Transmissions —

Raison sociale : CABINET ARNAUD
Valeur cession actifs (hors immobilisés) : 160 000 €

— Client —

— Cojoint —

Pourcentage détenu : 0,0000 %
Participations de : Monsieur
Valeur économique détenue : 0 €
Engagement de conservation en cas de décès ? (O/N) : N
Duration légit : N
Garantie hypothèque : 0 €

Pourcentage détenu : 100,0000 %
Participations de : Madame
Valeur économique détenue : 160 000 €
Engagement de conservation en cas de décès ? (O/N) : N
Duration légit : N
Garantie hypothèque : 0 €

Paramètres utilisés pour les donations/successions/cessions

Valeur commerciale des actifs corporels : 10 000 €
Valeur nette des actifs corporels : 10 000 €
Valeur d'origine du fonds de commerce : 0 €
Valeur actuelle du fonds de commerce (clientèle, droit au bail...) : 150 000 €
Plus values latentes : 150 000 €

Valeur d'origine des stocks : 0 €
Valeur de cession des stocks : 0 €
Profit ou perte sur les stocks : 0 €

Dispositions particulières à appliquer

☐ Sans objet
☐ Application de l'article 81 du CGI

Afin que le logiciel puisse prendre en compte tous ces éléments, il est nécessaire de renseigner « **Paramètres utilisés pour les donations/successions/cessions** ».

Renseignez ensuite l' « **Immobilier** » en cliquant sur l'icône située à gauche de l'écran.

E Immobilier

— Immobilier de l'entreprise —

Raison sociale : CABINET ARNAUD

Tranche marginale d'imposition : 45.0 %

Désignation de l'ensemble	Date d'acquisition ou d'inscription au registre des associations	Valeur bilan sur le jour de l'acquisition ou d'inscription	Durée d'amortissement	Amortissement pratiqué	Valeur nette comptable	Valeur de cession
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0

Visualiser

Inscrire un immeuble

Inscrire un terrain

Supprimer

Détail des plus-values ...

La première fois que vous entrez dans cette rubrique, l'écran est vide. Cliquez sur « **Joindre un Immobilier** », seul l'immobilier professionnel apparaît. Cliquez dessus afin que le logiciel le récupère.

Vous devez alors saisir la durée d'amortissement et le logiciel calculera l'amortissement pratiqué et la valeur nette comptable.

La TMI est récupérée automatiquement lorsque le module d'impôt est renseigné. Dans le cas contraire, saisissez-la dans le menu déroulant.

Validez. Vous retournez à l'écran d'accueil du « **Patrimoine professionnel** » où sont répertoriés tous les biens professionnels que vous venez de saisir.



2-9 Les biens divers

Vous avez la possibilité d'intégrer ici les biens qui n'entrent dans aucune catégorie.

Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le bien à saisir dans la liste des rubriques.

Renseignez le champ « **Propriétaire** ».

Le « **Type d'acquisition** » permet au logiciel de savoir si le client détient le bien en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. S'il y a démembrement, il est nécessaire de signaler l'origine du démembrement.



1 Démembrement suite à une donation ou un héritage :

Le logiciel affiche la liste des donateurs déjà saisis dans « **La famille** » rubrique « **Donateurs-légataires du client** ». Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, accédez à l'écran vous permettant de saisir l'acquisition.

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite à donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Section: **Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Table:

Usufruit	0
Nue propriété	500 000
Pleine propriété	0
- Ce bien fait-il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☒ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Indiquez la « Date de la donation/héritage » puis la valeur totale du bien en pleine propriété (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « Valeur du bien à l'époque ».

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la quote-part transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



2 Démembrement temporaire :

The screenshot shows a software window titled "Acquisition démembrée suite a donation / héritage". On the left is a dark green sidebar with a logo and three buttons: "Valider", "Assistance", and "Retour". The main area is light green and contains a form with the following fields:

- Donateur: Jean-Claude ARNAUD
- Date donation / héritage: 12/02/2004
- Valeur du bien à l'époque: 500 000 euros
- Montant(s) en euros de la donation reçue**
- Usufruit: 0
- Nue propriété: 500 000
- Pleine propriété: 0
- Ce bien fait il l'objet d'un droit de retour conventionnel?: ☒ (O/N)
- Usufruitier tierce personne?: N (O/N)

Le logiciel affiche la liste des donateurs. Si le donateur concerné n'apparaît pas, ajoutez-le. Puis, en le sélectionnant, vous accédez à l'écran permettant de saisir l'acquisition.

Indiquez la « **Date de la donation/héritage** » puis la **valeur totale du bien en pleine propriété** (estimée au jour de la donation ou de la succession) dans « **Valeur du bien à l'époque** ».

Précisez la durée du démembrement.

Il s'agit ensuite de renseigner le montant de la donation reçue. Si le client a reçu un bien démembré, vous devez saisir la quote-part transmise en usufruit et/ou en nue-propriété et/ou en pleine propriété. Dans le tableau ci-joint, le client a reçu 100 % en nue-propriété. La part fiscale d'usufruit ou de nue-propriété sera automatiquement calculée par le logiciel en fonction de l'âge de l'usufruitier et de la valeur estimée du bien à l'époque.

Précisez si le bien fait l'objet d'un droit de retour conventionnel.

Dans le cas d'un bien reçu en nue-propriété, le logiciel demande si le donateur s'est réservé l'usufruit ou s'il a été transmis à une tierce personne. Dans ce dernier cas, indiquez si cette personne est décédée afin de déterminer si l'usufruit a rejoint la nue-propriété.



3 Acquisition démembrée :

En sélectionnant cette option, vous accédez directement à l'écran ci-dessous :

Tout achat démembré est réalisé **selon une méthode économique**, sauf démembrement conventionnel (accord des parties).

Dans le premier champ, saisissez la valeur totale du bien **en pleine propriété** lors de l'acquisition. Puis, indiquez si le client a acquis l'usufruit ou la nue-propriété du bien.

Précisez ensuite la quote-part en pourcentage détenue par ce dernier en usufruit ou en nue-propriété. Cette information sera récupérée par le logiciel pour la succession.

Enfin, saisissez le montant estimé de l'usufruit ou de la nue-propriété de la quote-part détenue par le client. Cette valeur sera intégrée au patrimoine du client. Validez.

Après avoir renseigné le type d'acquisition, indiquez si le client a effectué une donation démembrée de ce bien.

4 Donation faite :

S'il y a donation, le logiciel affiche la liste des successibles. Si le donataire n'y figure pas, saisissez-le dans le menu « **La Famille** », « **Successibles** » puis revenez dans le bien.

En sélectionnant le donataire concerné, vous procéderez à la description de la donation.



Tout d'abord, inscrivez la date de la donation.

S'il s'agit d'un démembrement temporaire, indiquez sa durée.

Saisissez ensuite la **valeur totale du bien en pleine propriété**, estimée au jour de la donation dans « **Valeur à l'époque du bien transmis** ».

Puis, précisez si la donation intégrait un passif. Dans ce cas, indiquez le montant de la dette qui sera déduite de la valeur du bien transmis pour le calcul de l'assiette des droits de donation. Dans l'attente d'une instruction administrative, concernant les démembrements avec transmission de passif, seules les transmissions de biens en pleine propriété sont calculées par le logiciel.

Ensuite, saisissez la **quote-part** transmise en usufruit et/ou en nue-propiété et/ou en pleine propriété. Le logiciel calculera automatiquement l'assiette fiscale selon le barème du démembrement fiscal.

Dans le cas d'une quote-part transmise en nue-propiété, vous devrez préciser si le donateur est l'usufruitier. S'il ne l'est pas, inscrivez la date de naissance de ce dernier.

Enfin, notez s'il y a usufruit successif en faveur du conjoint. L'usufruit successif est une donation de biens présents à terme. Sa taxation aura lieu au moment du décès du donateur.

Une fois la fiche donation renseignée, cliquez sur « **Valider** ». Vous accédez alors à la liste des donations effectuées. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir à l'écran « **Biens divers** » afin de compléter les informations de cette rubrique.

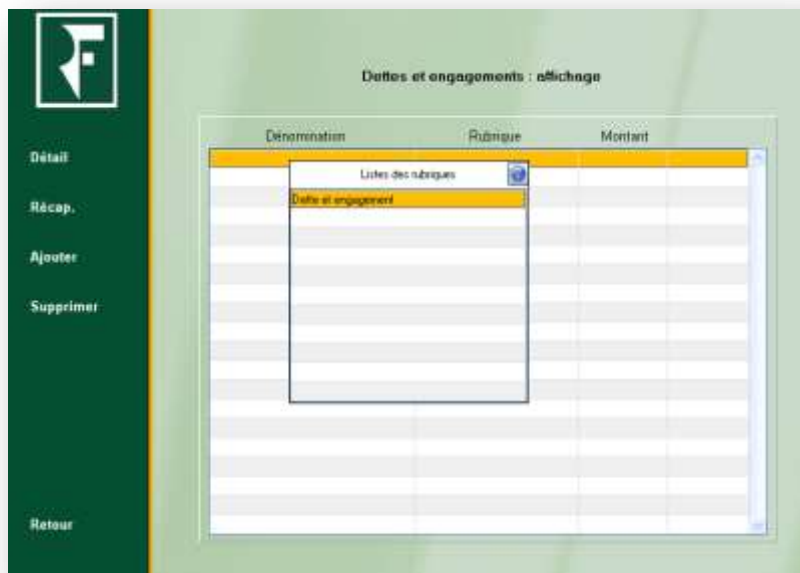
Précisez si le bien est exonéré d'ISF. Le logiciel tient compte des exonérations pour le calcul des droits de succession.

Après validation de la fiche, vous retournez sur l'écran d'accueil de la rubrique « **Biens divers** » où les biens saisis apparaissent. Cliquez sur « **Retour** » pour revenir au menu principal.



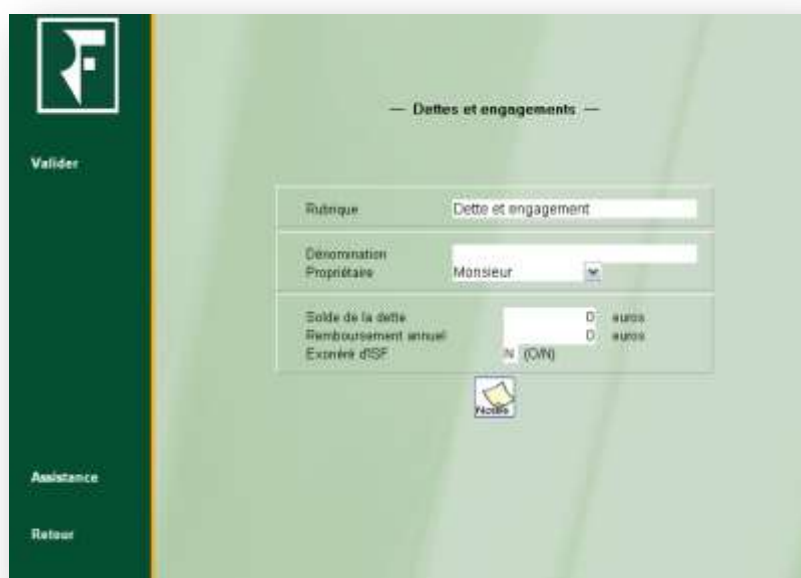
2-10 Les dettes et engagements

Le logiciel va récupérer les dettes pour les inscrire au passif successoral.



Cliquez sur « **Ajouter** » et effectuez un double clic sur « **Dettes et engagements** » afin de saisir la fiche.

Après avoir nommé la dette et son propriétaire, indiquez son montant et son remboursement annuel. Vous devez **modifier le solde chaque année** car le logiciel ne peut le recalculer.



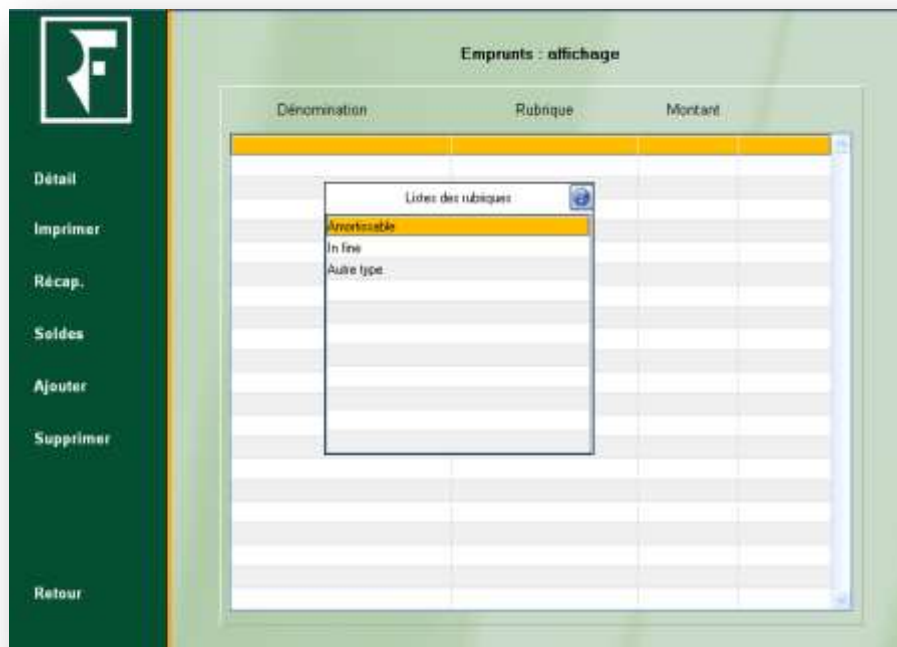
Précisez si la dette est exonérée d'ISF.

Validez et retournez au menu principal.



2-11 Les emprunts

Le logiciel a récupéré tous les emprunts précédemment saisis dans les biens.



Pour créer un nouvel emprunt, cliquez sur « **Ajouter** ».

Vous avez la possibilité de saisir trois types d'emprunt.





Pour les emprunts amortissables et *In Fine*, le logiciel détermine lui-même les capitaux restant dus ainsi que les annuités de remboursement.

L'application propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.

Cependant, en ce qui concerne les emprunts « **Autre type** » c'est à vous de les remettre régulièrement à jour.

Insérez un pourcentage dans les rubriques « **Assurance Madame** » et/ou « **Assurance Monsieur** ». Ce pourcentage correspond à la couverture de l'emprunt. Il est pris en compte dans le calcul des droits de succession. Le pourcentage correspond à la somme qui sera remboursée à la banque lors du décès. Par exemple, si vous mettez 100 % à Monsieur, l'assurance remboursera totalement l'emprunt. Dans ce cas, l'emprunt n'apparaîtra pas au passif de la succession. Dans le cas inverse, si vous saisissez 0 %, l'emprunt figurera au passif de la succession pour le montant restant dû au jour du décès. Une combinaison de toutes les autres options peut-être envisagée. Validez.



2-12 Actif prévisible (hors bilan)

Vous avez la possibilité d'intégrer les actifs prévisibles. Le logiciel vous propose deux rubriques : succession et viager. Cependant, vous pouvez rentrer librement d'autres types d'actif.

Complétez la fiche en précisant le contenu.

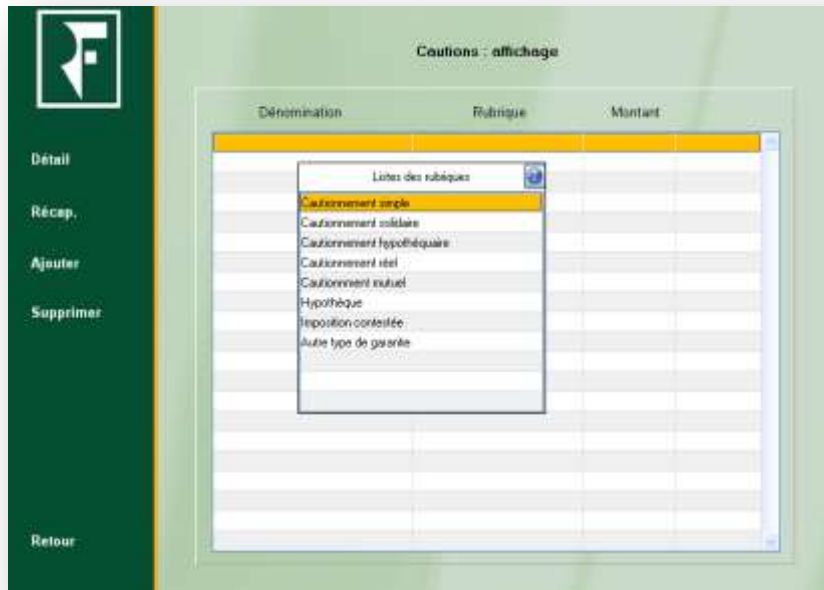
L'actif prévisible ne s'additionne pas à l'actif réel (actuel) et n'a donc aucune incidence sur le bilan patrimonial. Cependant, il est signalé pour mémoire dans l'impression du dossier.

Il s'agira essentiellement de biens qui pourraient faire partie du patrimoine du client, tels que les successions à venir.

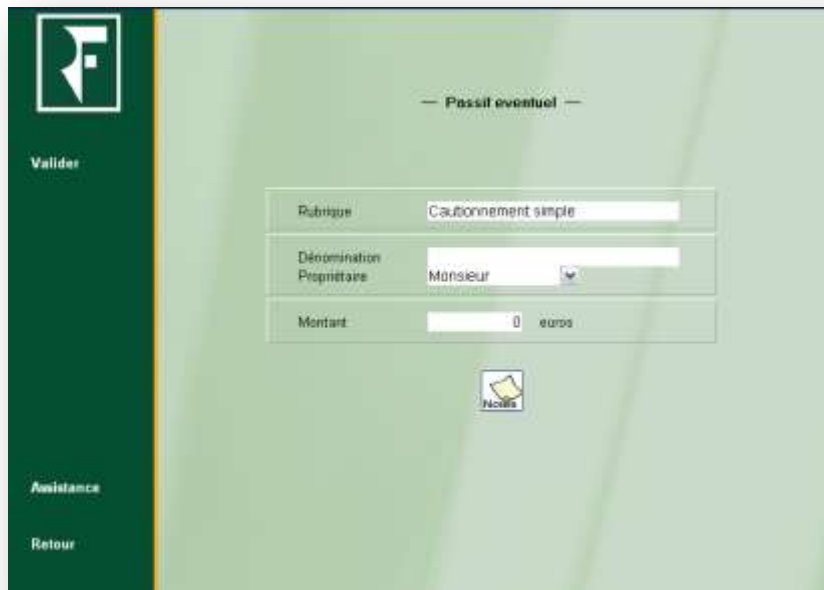
L'actif prévisible peut être globalisé. Dans ce cas, cochez les différents éléments du contenu.

Validez, puis retournez au menu principal.

2-13 Passif éventuel (hors bilan)



Cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez la rubrique que vous souhaitez renseigner.



Complétez la fiche.

De la même façon que pour l'actif prévisible, l'exécution des garanties demeurant éventuelle, ces éléments n'ont actuellement aucune incidence sur le bilan patrimonial. Il est simplement préconisé de les garder en mémoire.

En général, le passif éventuel sera constitué de cautions.

Validez, puis retournez au menu principal.



2-14 Analyse des résultats

Répartition - actif / passif

— Répartition - actif / passif —

RUBRIQUE	Monsieur Montant	%	Madame Montant	%	Indivis. Montant	%	TOTAL Montant	%
Immo. Usa.	1 100 000	53,6	120 000	5,9	200 000	9,8	1 420 000	69,3
Immo. Rap	250 000	12,2					250 000	12,2
Foncier								
Val. Mob.	100 000	4,9					100 000	4,9
Liquidités	45 000	2,2	15 000	0,7	30 000	1,5	90 000	4,4
Val. div.			30 490	1,5			30 490	1,5
Ass. Vie								
Pat. Prof.			160 000	7,8			160 000	7,8
Total Actif	1 495 000	72,9	325 490	15,9	230 000	11,2	2 050 490	100
Empr. Im. Us								
Empr. Im. Ra	3 278	16,8					3 278	16,8
Empr. fonci			16 204	83,2			16 204	83,2
Empr. divers								
Dettes								
Total Passif	3 278	16,8	16 204	83,2	0	0	19 482	100

Valider

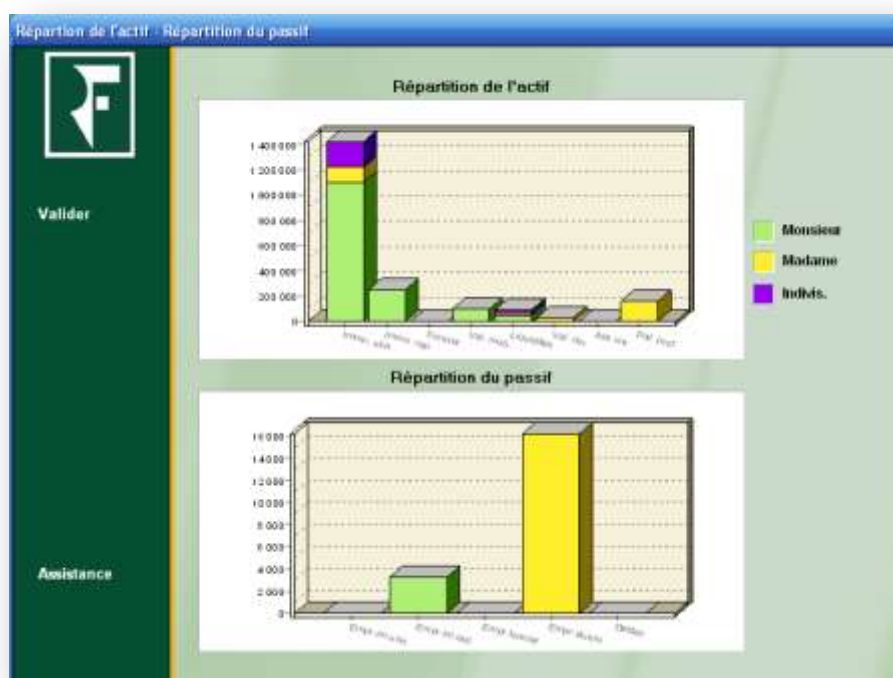
Grapho
Répartition

Grapho
Synthèse

Retour

Le logiciel présente la répartition des biens et des dettes, en euros et en pourcentage, d'après les informations récupérées dans le menu « **Les Biens** ».

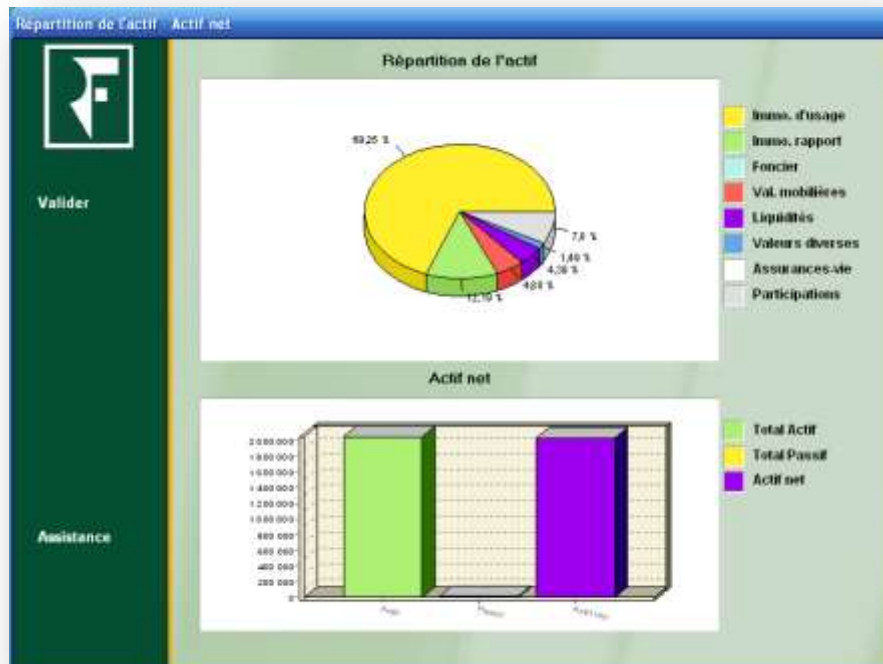
Les données sont représentées visuellement par deux types de graphes. Cliquez sur « **Grapho de répartition** » à gauche de l'écran.





Deux histogrammes apparaissent ; l'un présente la répartition de l'actif, l'autre, celle du passif.

Validez, puis, cliquez sur « **Graphe synthèse** ».



Le premier graphe permet d'apprécier la proportion que représente chaque élément de l'actif au sein du patrimoine global.

Le graphe « **Actif net** » souligne le niveau de richesse du client ; c'est la différence entre le total de l'actif et le total du passif.

Validez, puis, retournez au menu principal.

Allez maintenant dans « **Les Flux** ».



3- LES FLUX

Il s'agit tout d'abord de renseigner les « **Revenus** ».

3-1 Les revenus

Le logiciel a automatiquement récupéré les revenus saisis dans les biens patrimoniaux (immobiliers, fonciers, valeurs mobilières...).

Dénomination	Rubrique	Montant
CABINET ARNAUD	Revenu salarié	30000 Monsieur
Ville Chaumont	Revenu foncier bâti	25000 Monsieur
Ase	Revenu mobilier	30000 Monsieur
Arnaud SA	Revenu mobilier	84500 Monsieur
CABINET ARNAUD	Bénéfices non commerciaux	140000 Madame

En cliquant sur « **Récap.** » à gauche de l'écran, le logiciel propose une répartition annuelle suivant l'origine et la nature des revenus **bruts**.

Pour ajouter un revenu, cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez le revenu à saisir.

Exemple d'un revenu salarié.

— Revenus professionnels —

Valider

Rubrique: Revenu salarié

Dénomination: Monsieur

Propriétaire: Monsieur

Revenu annuel brut: 0 euros

Revenu annuel net: 0 euros

Détention parts capital: N (0/100)

Assistance

Retour



Il est nécessaire de mettre une dénomination aux revenus afin de pouvoir les distinguer les uns des autres.

Le « **Revenu annuel brut** » correspond au montant qui sert de base à l'ensemble des cotisations alors que le « **Revenu annuel net** » correspond au revenu net imposable **à déclarer**. Si vous ne saisissez qu'un seul des deux montants, le logiciel calculera l'autre revenu en considérant 22 % de charges sociales.

Dans le cas où ce revenu provient d'une entreprise dont le client détient des parts du capital, cochez « **O** » dans la zone « **Détention de parts dans le capital** ». La liste des entreprises possédées par le client apparaît. Sélectionnez l'entreprise à laquelle la fiche fait référence. Cette information est récupérée par le logiciel, elle sera utilisée pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Exemple d'un revenu BNC.

Indiquez le bénéfice fiscal annuel utilisé pour la déclaration 2035 ainsi que la rémunération annuelle qui correspond à ce que le client perçoit réellement.

Précisez si le client est affilié à un centre de gestion.

Vous ne pouvez supprimer un revenu du tableau « **Revenus : affichage** » qui a été précédemment saisi dans le menu « **Les Biens** ». Si vous tentez la suppression, un message d'interdiction apparaît :



Pour supprimer le revenu, retournez au menu « **Les biens** » et allez dans la rubrique correspondant à ce revenu. Le logiciel vous donne tout de même la possibilité de « **Forcer** » la suppression en cliquant sur le bouton ad hoc à gauche de l'écran.

3-2 Les dettes et engagements

Le logiciel a automatiquement récupéré les « **Dettes et engagements** » saisis dans les biens patrimoniaux.



En cliquant sur « **Récap.** » à gauche de l'écran, le logiciel propose une répartition annuelle suivant l'origine et la nature des dettes et engagements.

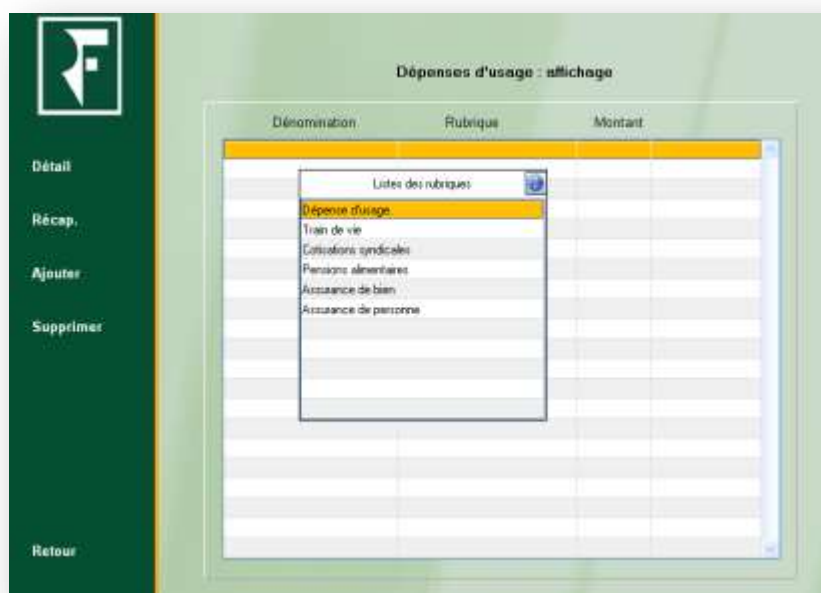
Pour ajouter une dette, cliquez sur « **Ajouter** » et sélectionnez la dette à saisir.





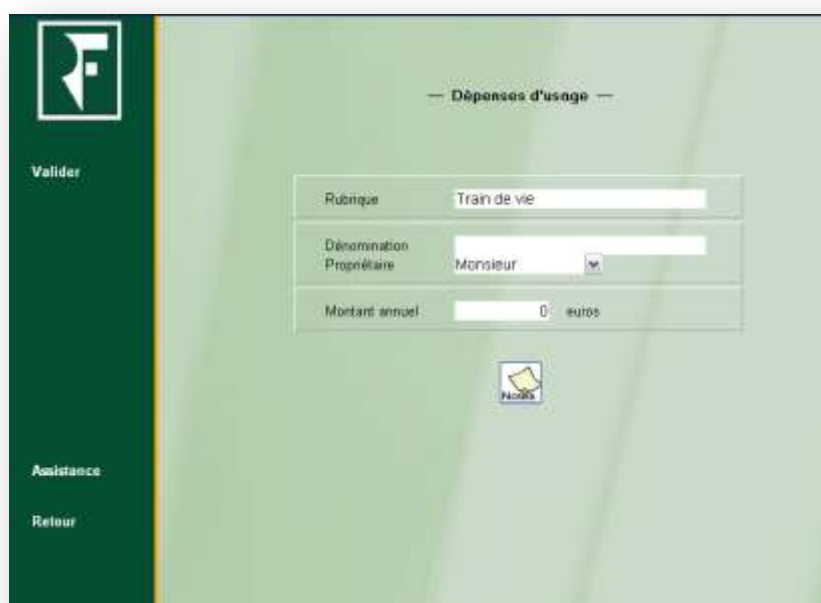
Après avoir nommé la dette et son propriétaire, indiquez son montant et son remboursement annuel.
Vous devez modifier le solde chaque année car le logiciel ne peut le recalculer automatiquement.

3-3 Les dépenses d'usage



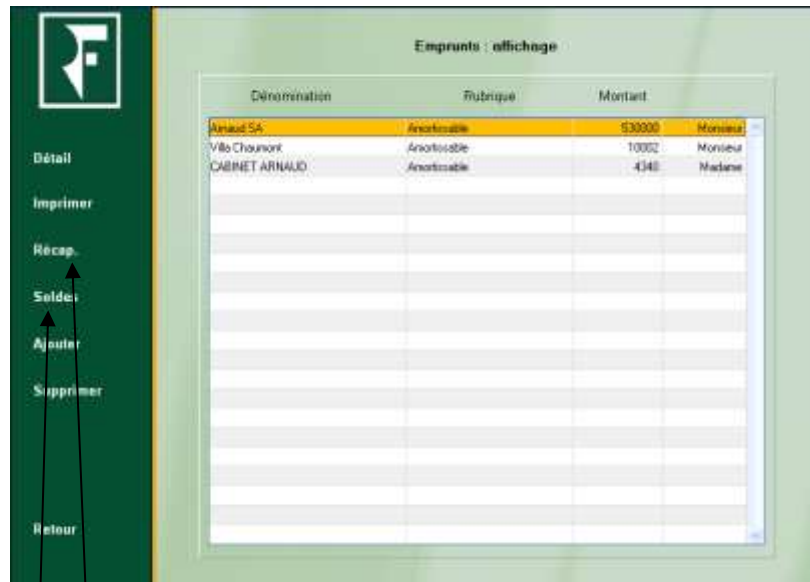
Vous avez la possibilité de rentrer chaque dépense ou saisir la globalité des dépenses dans la rubrique « **Train de vie** ».

Si aucune dépense n'est saisie, le budget disponible sera faussé car supérieur à la réalité.



3-4 Les emprunts

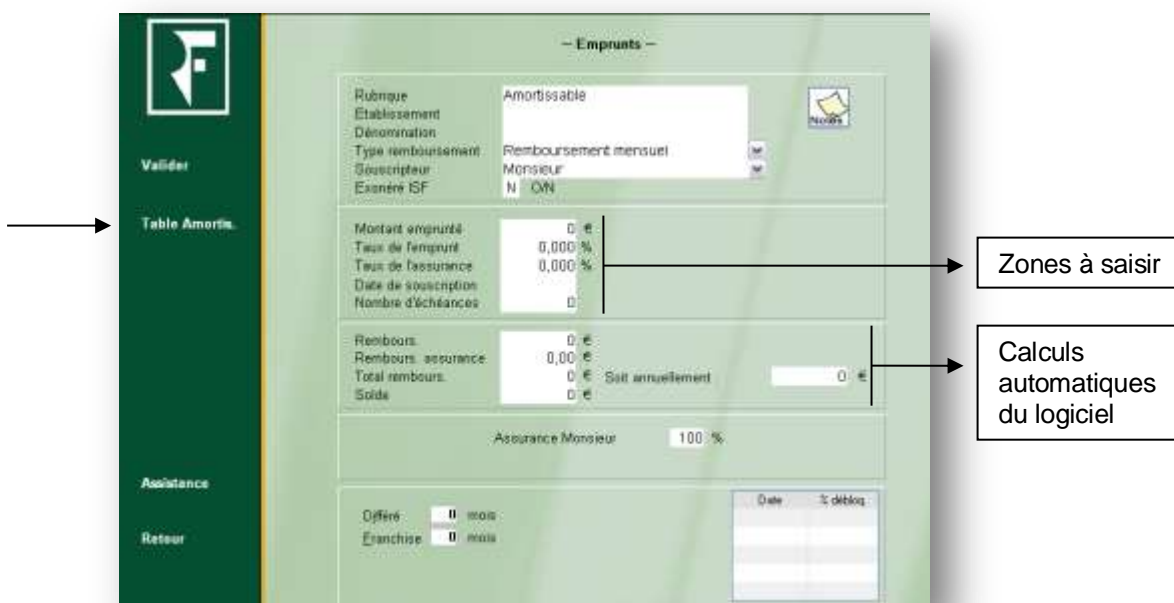
Le logiciel a automatiquement récupéré les emprunts saisis dans les biens patrimoniaux.



En cliquant sur « **Récap.** » à gauche de l'écran, le logiciel propose une répartition annuelle suivant l'origine et la nature des emprunts.

En cliquant sur « **Soldes** », vous obtiendrez un récapitulatif du montant des capitaux restant dus.

Pour ajouter un emprunt, cliquez sur « **Ajouter** », sélectionnez le type d'emprunt souscrit et renseignez-le.





Rappel : Vous avez la possibilité de saisir le montant emprunté en francs. En cliquant sur la touche F3 de votre clavier, la conversion en euros se fait automatiquement.

Pour les emprunts amortissables et *In Fine*, le logiciel détermine lui-même les capitaux restant dus ainsi que les annuités de remboursement.

L'application propose un tableau d'amortissement. Pour le visualiser, cliquez sur l'icône « **Table Amortis.** » située à gauche de l'écran.

Cependant, en ce qui concerne les emprunts « **Autre type** », c'est à vous de les remettre régulièrement à jour.

Insérez un pourcentage dans les rubriques « **Assurance Madame** » et/ou « **Assurance Monsieur** ». Ce pourcentage correspond à la couverture de l'emprunt. Il est pris en compte dans le calcul des droits de succession. Le pourcentage correspond à la somme qui sera remboursée à la banque lors du décès. Par exemple, si vous mettez 100 % à Monsieur, l'assurance remboursera totalement l'emprunt. Dans ce cas, l'emprunt n'apparaîtra pas au passif de la succession. Dans le cas inverse, si vous saisissez 0 %, l'emprunt figurera au passif de la succession pour le montant restant dû au jour du décès.

Une combinaison de toutes les autres options peut être envisagée.

Validez et retournez au menu principal.

3-5 Les impôts et taxes

Le logiciel a automatiquement récupéré les taxes saisies dans les biens patrimoniaux.

Pour obtenir une répartition annuelle suivant l'origine et la nature des taxes, cliquez sur « **Récap.** » à gauche de l'écran.

Il s'agit désormais de calculer l'IR puis l'ISF. L'impôt sur le revenu doit être calculé en premier, car il servira pour le calcul de l'ISF.

3-5-1 Impôt sur le revenu

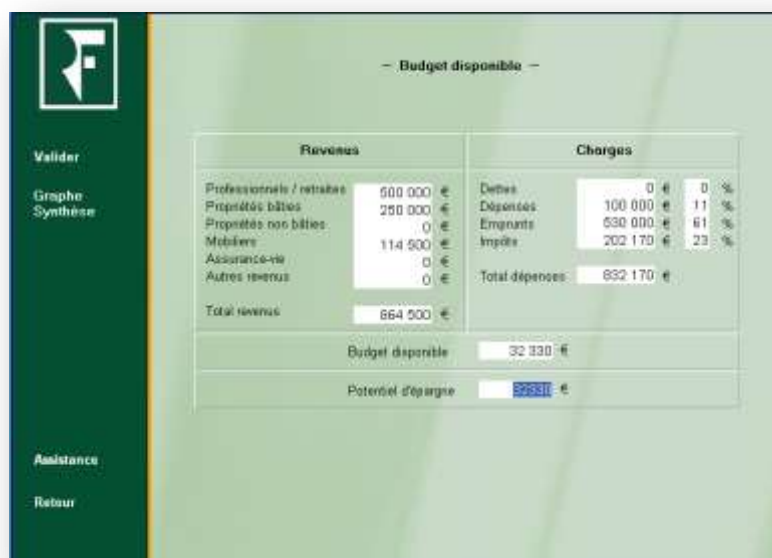
- Voir documentation **Impôts**

3-5-2 Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)

- Voir documentation **Impôts**



3-6 Analyse des résultats



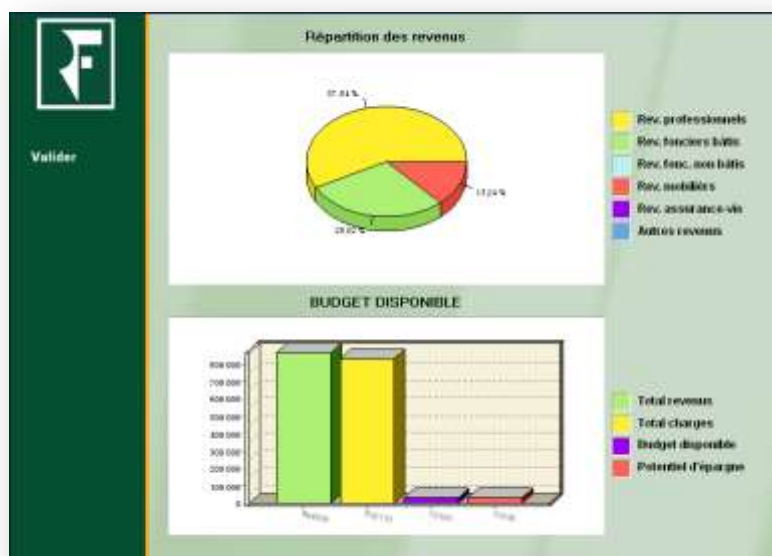
Le logiciel récupère automatiquement les flux saisis annuellement.

Un pourcentage s'affiche à côté de chaque charge. Celui-ci est calculé en proportion des revenus cumulés.

Le budget disponible correspond à la différence entre les revenus et les dettes.

Le potentiel d'épargne est à saisir manuellement.

Les données sont représentées visuellement par un graphique. Cliquez sur « **Graphique de synthèse** » à gauche de l'écran.



Le graphique permet d'apprécier la proportion que représente chaque revenu par rapport au revenu global.

Le deuxième graphique représente visuellement le budget disponible.



Successions

Guide d'utilisation



[Retour sommaire général](#)

**Groupe Revue Fiduciaire
Patrimoine et Entreprise**
100 rue La Fayette
75010 PARIS



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
A- SUCCESSION DU CLIENT	p.4
1- ORDRE DE SUCCESSION	p.4
2- LES SUCCESSIBLES (BÉNÉFICIAIRES)	p.5
a. La représentation	p.6
b. La renonciation	p.7
3- PARAMÈTRES DE LA SUCCESSION	p.7
4- DROITS DE RETOUR	p.8
5- DONATIONS EFFECTUÉES	p.10
6- CONVENTIONS MATRIMONIALES	p.10
a. Convention matrimoniale : Exemple le préciput	p.10
b. Donation au dernier vivant	p.11
c. Le cantonnement	p.12
7- LEGS	p.12
8- AFFECTATIONS PARTICULIÈRES	p.13
9- ASSURANCE-VIE	p.14
10- DROITS DE SUCCESSION	p.14
11- SYNTHÈSE DE LA FISCALITÉ	p.16
B-SUCCESSION DU CONJOINT/PARTENAIRE	p.17
1- ORDRE DE SUCCESSION	p.17
2- LES SUCCESSIBLES (BÉNÉFICIAIRES)	p.17
a. La représentation	p.17
b. La renonciation	p.17
3- PARAMÈTRES DE LA SUCCESSION	p.17
4- DROITS DE RETOUR	p.17
5- DONATIONS EFFECTUÉES	p.17
6- CONVENTIONS MATRIMONIALES	p.17
a. Convention matrimoniale : Exemple le préciput	p.17
b. Donation au dernier vivant	p.17
c. Le cantonnement	p.17



7- LEGS	p.17
8- AFFECTATIONS PARTICULIÈRES	p.17
9- ASSURANCE-VIE	p.17
10- DROITS DE SUCCESSION	p.17
11- SYNTHÈSE DE LA FISCALITÉ	p.17
C- SUCCESSION AU DEUXIÈME DÉCÈS	p.18
1- DÉCÈS DU CLIENT APRÈS LE CONJOINT/PARTENAIRE	p.18
a. Calcul des droits	p.18
b. Visualisation des droits	p.20
2- DÉCÈS DU CONJOINT/PARTENAIRE APRÈS LE CLIENT	p.21
a. Calcul des droits	p.21
b. Visualisation des droits	p.21

INTRODUCTION

Le module de calcul des droits de succession fait partie intégrante du logiciel.

Le programme récupère automatiquement toutes les données utiles à l'analyse successorale des personnes susceptibles d'être appelées à la succession.

Le menu « **Successions** » active et désactive les options, en fonction des renseignements saisis et des actions entreprises précédemment.

Les options concernant la succession du conjoint/partenaire seront bien sûr inactives si le client n'est pas marié (ou pacsé).

Les options de saisie des successibles, des donations, ou du calcul des droits seront accessibles dès lors que l'actif successoral aura été évalué.

Valider

Pour mémoire

Simulation du décès en présence de Gérard AFRAÏD le 28-10-2013
Votre succession est d'ordre 1 (Des descendants)

Le conjoint survivant agit seul :

☐ La part des biens en pleine propriété

☐ La totalité des biens restants en usufruit

SUCCESSION - ASSETTE CIVILE ET FISCALE

	Désignation	Actif net civil	Actif net fiscal
	Branche d'origine		
Ordre de la Succession	Indemnité de rapatriement	€	€
	Ferme	€	€
Succession	Valeurs mobilières	€	€
	Liquidités	45 000	45 000
Fonctionnaire de la succession	Biens droits	€	€
	Acquisitions en liquidations	€	€
	Participations entreprises	€	€
	Emprunts	€	€
	Dettes	€	€
	Impôts	€	€
Succession affectation	Mobilier meublé	€	€
	Caisse	-1 500	-1 500
Succession liquidation	Epargne à long terme	€	€
	Aux Vies (Borealis/Fidelity)	€	€
		€	€
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation			
Succession affectation</			

Cet écran récapitule, sous la forme d'une liste, l'actif, le passif et les déductions autorisées. Les frais d'obsèques et les salaires différés diminuent l'actif et viennent donc en négatif.

Il en va de même pour les emprunts non couverts, ou couverts partiellement, les impôts, et les dettes s'inscrivent dans le passif successoral (en négatif).

L'assiette civile affiche tous les biens à leur valeur au jour du décès.

Alors que l'**assiette fiscale** tient compte des exonérations ainsi que de tous les contrats d'assurance-vie souscrits après l'âge de 70 ans, après abattement de 30 500 €.

Remarques :

- Les biens communs apparaîtront pour la moitié de leur valeur dans la succession de chacun des époux.
- Les contrats d'assurance vie soumis à l'arrêt Praslicka apparaissent automatiquement pour la moitié de leur valeur, dans la rubrique « **Ass. Vie** » (Bacquet et Praslicka).
- Les biens dont le client ne possède que l'usufruit n'apparaissent pas dans le tableau. En effet au décès de l'usufruitier, la pleine propriété est reconstituée chez le nu-propriétaire en franchise de droit (Article 1133 du CGI).



A- SUCCESSION DU CLIENT

1- ORDRE DE SUCCESSION

Le passage par cette option est obligatoire.

Il permet de déterminer l'ordre dans lequel les successibles sont appelés à hériter.

Le logiciel pose les questions indispensables à la succession (qui hérite, il détermine la réserve et la quotité disponible, et prend en compte les donations consenties).

Le conjoint survivant est devenu héritier réservataire de 25 % des biens de la succession en l'absence d'enfants. Il peut même être légataire universel. L'article 734 du CC stipule qu'en absence de descendants et de conjoint, les ascendants sont appelés à succéder.

Il existe quatre catégories d'héritiers qui excluent tous les autres. Ce sont :

Ordre 1 : Les enfants et leurs descendants.

Ordre 2 : Les parents, frères et sœurs. Les père et mère, les frères et sœurs ainsi que les descendants de ces derniers.

Ordre 3 : Les grands parents, arrière-grands-parents- Les ascendants autres que les père et mère.

Ordre 4 : Les oncles, tantes, et cousins. Les autres collatéraux (autres que les frères et sœurs et leurs descendants).

Depuis la loi du 23 juin 2006, les collatéraux de même degré succèdent par tête.

Dans chaque ordre, l'héritier le plus proche exclut l'héritier le plus éloigné en degré.

Bien entendu, le logiciel autorise l'appel à la succession de personnes autres que celles initialement prévues par la loi et qui seront servies après les héritiers réservataires, à moins qu'il n'y en ait pas.

Remarque : Si le client a des enfants, le logiciel indique l'ordre 1.

Ces écrans ont déjà été saisis dans l'onglet « **La Famille** ». Ils sont présentés à nouveau pour mémoire ou pour ajouter une personne à gratifier au dernier moment.

2- LES SUCCESSIBLES (BÉNÉFICIAIRES)

Sont considérées comme successibles/bénéficiaires toutes les personnes héritières par dévolution légale ainsi que celles susceptibles d'être gratifiées d'une donation, d'un legs ou qui sont désignées bénéficiaires de contrats d'assurance-vie.

En cas de prédécès d'un héritier réservataire, il convient de saisir les enfants venant en représentation à sa place.

Lorsque les successibles sont les enfants, le logiciel reprend intégralement les données de la fiche « **Enfant** ». Les données ne sont modifiables que dans cette dernière.



Successible	Lien de parenté
Philippe ARNAUD	Enfant légitime
Véronique ARNAUD	Enfant légitime
Louis BOBO	Petite fille ou petit fils
Lili BOBO	Petite fille ou petit fils
Isabelle ARNAUD	Conjoint
BNP	Etablis. d'utilité publique

Le client, le conjoint et les enfants ont légitimement le titre de successibles et leurs « **Fiches successibles** » sont automatiquement créées :

- Pour le client et le conjoint, lors de la validation de l'écran de saisie des informations du conjoint.
- Pour les enfants, lors de la création des fiches enfants.

Il est possible de rajouter toutes les personnes susceptibles d'être gratifiées.

Par exemple, un petit-enfant pourra être donataire d'une donation classique ou transgénérationnelle. De même qu'une banque (personne morale) est souvent bénéficiaire de l'assurance décès garantissant un emprunt. Cet écran permet donc de prendre également en compte toutes les personnes physiques ou morales autres que les enfants.

En cliquant sur « **Détail** », nous avons l'ouverture de la fiche du **successible**.



— Fiche successible —

☐ Monsieur ☐ Madame ☒ Mademoiselle ☐ Personne morale

Prénom : Lili

Nom : BOBO

Lien de parenté : Petite fille ou petit fils

Date de naissance : 09/02/2004 Nbre d'enfants : 0

Personne handicapée ? N (O/N)

Depuis quelle date

Notes

a- La représentation

L'ensemble des descendants d'une personne prédécédée représente une **souche**.

Exemple 1 :

Un ami de la famille, à qui l'on a fait une donation, sera saisi comme successible du client ou successible du conjoint.

Un frère ou une soeur, même s'ils ne sont pas appelés à la succession, sont à intégrer s'ils sont bénéficiaires d'une assurance vie, d'une donation ou d'un legs.



La zone « **Nombre d'enfants** » doit tenir compte des enfants vivants et des enfants décédés après l'âge de 16 ans. Cette zone est utilisée pour les calculs de déductions aux droits de succession qui sont proportionnelles au nombre d'enfants.

La zone « **Nombre de représentants vivants** » est utilisée lorsqu'un prédécédé a laissé des successibles. Si cette personne est un enfant ou un frère (sœur) du *de cujus*, elle est représentée à la succession par ses enfants.

Il est donc important d'indiquer le nombre d'enfants vivants ou décédés laissant eux-mêmes des successibles.

Exemple 2 :

1) Le client (pour lequel on réalise une étude successorale) a 3 enfants, Laurence, Marc et Jean. Marc, décédé il y a 5 ans, laisse 2 enfants.

Vous devrez saisir le chiffre 2 dans la zone « **Nombre de représentants vivants** », lors de la saisie de la fiche de Marc.

2) Le client a 3 enfants, Laurence, Marc et Jean.

Marc, décédé il y a 5 ans, laisse 2 enfants, Daniel et Nathalie.

Nathalie est décédée il y a 2 ans en laissant 2 enfants.

Vous devrez saisir le chiffre 2, dans la zone « **Nombre de représentants vivants** », lors de la saisie de la fiche de Marc. En effet, Marc a laissé 2 enfants, dont un est lui-même représenté.

3) Le client a 3 enfants, Laurence, Marc et Jean.

Marc, décédé il y a 5 ans, laisse 2 enfants, Daniel et Nathalie.

Nathalie est décédée il y a 2 ans sans laisser de successible vivant.

Vous saisirez le chiffre 1, dans la zone « **Nombre de représentants vivants** », lors de la saisie de la fiche de Marc.

La zone « **Personne représentant un prédécédé** » indique si la personne dont on effectue la saisie vient en représentation d'un successible prédécédé. Dans ce cas, le logiciel affiche tous les successibles qui ont été indiqués comme décédés. Le logiciel fera alors le lien entre prédécédés et représentants.

Il faut donc, pour cette raison, saisir les prédécédés avant les représentants.

Si l'un des enfants du client, ayant lui-même des enfants, est décédé prématurément, le logiciel a besoin de connaître le nombre d'enfants vivants qui le représenteront à la succession. Il convient donc de les saisir et donc de créer une nouvelle fiche successible en précisant « personne représentant un prédécédé ». Au moment de la création de la nouvelle fiche, le logiciel proposera une liste « **Héritier prédécédé ou renonçant** ». Il suffira de sélectionner la personne concernée.

Attention : Un enfant venant en représentation de son père sera *petit-fils* ou *petite fille* par rapport au client dont on réalise le bilan patrimonial.



b- La renonciation

Si l'un des enfants renonce à la succession, le logiciel considère qu'il n'est plus héritier mais qu'il est représenté par ses propres enfants. Il convient donc de les saisir et de créer une nouvelle fiche successible en précisant « **Personne représentant un renonçant** ». Au moment de la création de la nouvelle fiche, le logiciel proposera une liste « **Héritier prédécédé ou renonçant** ». Il suffira de sélectionner la personne concernée.

La reconnaissance du handicap permet la prise en compte de l'abattement spécial de **159 325 € depuis 2011**.

3- PARAMÈTRES DE LA SUCCESSION

 Valider Assistance	VALEUR DES MEUBLES MEUBLANTS Forfait mobilier ? (5 % patrimoine) <input type="radio"/> Oui <input checked="" type="radio"/> Non si non, valeur estimée du mobilier <input type="text" value="0"/>	REPRISES ET RECOMPENSES Reprise due au client par la communauté <input type="text" value="0"/> Récompense due par le client à la communauté <input type="text" value="0"/> Reprise due au conjoint par la communauté <input type="text" value="0"/> Récompense due par le conjoint à la communauté <input type="text" value="0"/>
	MONUMENTS HISTORIQUES Valeur des biens immeubles, classés à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, dans les conditions citées dans l'aide Immobilier d'usage <input type="text" value="0"/> Immobilier de rapport <input type="text" value="0"/> Meubles contenus <input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Calculer"/>	PARTICIPATION AUX ACQUETS : SAISIE DE LA CLAUSE Type de clause <input type="text"/> Partage inégal en faveur de Monsieur <input type="text" value="0"/> € Partage inégal en faveur de Madame <input type="text" value="0"/> €
	SALAIRE DIFFERE Salaires différés (voir aide) <input type="text" value="0"/>	FRAIS DIVERS DEDUCTIBLES Frais funéraires et frais déductibles <input type="text" value="1 500"/>

Grâce à cette option, il est possible d'ajouter ou de retrancher certains éléments de l'actif successoral du client.

Six postes peuvent être complétés :

- **Meubles meublants** : la valeur des meubles meublants peut être intégrée de deux manières différentes. Soit par le choix du forfait mobilier qui correspond à 5 % de la totalité du patrimoine, soit en indiquant le montant estimé des meubles meublants.

Attention : en cas de saisie de la valeur des « **Meubles meublants** », il convient de ne pas comptabiliser les meubles qui auraient déjà été saisis dans l'option « **Biens divers** » du menu « **Flux** ».

- **Monuments historiques** : les « **Monuments historiques** » seront renseignés automatiquement par le logiciel en cliquant sur « **Calculer** » si la rubrique a déjà été complétée dans « **Immobilier d'usage** » ou « **Immobilier de rapport** ». Cependant il est possible que certains biens, répertoriés comme monuments historiques ne le soient pas pour la totalité de leur valeur.



Exemple : Un client possède un manoir dont le mur d'enceinte est composé de tours classées à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Vous avez indiqué, lors de la saisie de ce manoir, que celui-ci était répertorié comme monument historique.

Le logiciel a considéré que tout le bien (pour sa valeur intégrale) était monument historique.

Il convient donc de remplacer la valeur totale par la valeur estimée des tours classées.

- **Salaires différés** : le « **Salaire différé** » est particulièrement utilisé dans les régions agricoles. L'aide contextuelle disponible vous aidera pour la saisie.

Reprises et récompenses ou clause de partage :

- **Reprises et récompenses (communauté légale)** : dans le cas d'une « **Communauté légale** », le logiciel affiche un écran concernant les reprises et les récompenses. Saisissez, au besoin, les sommes qui doivent être remboursées à la communauté, ou au contraire celles qui doivent être réintégrées dans le patrimoine propre de chaque époux.

- **Clauses de partages (contrat de participations aux acquêts)** : dans l'hypothèse du contrat de mariage en « **Participation aux acquêts** », avec clause de partage inégal partiel, le logiciel propose de saisir les sommes qui doivent être transportées du patrimoine de Monsieur vers celui de Madame, et inversement.

- **Frais divers déductibles** : exemple des frais funéraires et autres frais déductibles.

4- DROITS DE RETOUR

Droit de retour légal ou conventionnel ?

- **Droit de retour conventionnel** : la donation sous condition de droit de retour a pour objectif d'assurer la conservation des biens donnés dans la famille : si le donataire décède sans postérité, le bien revient au donateur. La clause présente également un intérêt fiscal lorsque les donateurs ont plusieurs enfants : éviter au moins en partie une succession collatérale, qui est lourdement taxée (le bien pourra être donné à un autre enfant sous le régime beaucoup plus favorable des donations en ligne directe).

- **Droit de retour légal** : en l'absence d'enfants du donataire décédé, le bien revient pour **un quart à chaque parent**, soit la moitié du bien pour les deux parents. Concernant les **biens de famille**, en cas de prédécès des père et mère, et par dérogation à la règle selon laquelle le conjoint prime sur les frères et sœurs du défunt, les biens que le défunt avait reçus par succession ou par donation de ses ascendants et qui se retrouvent en nature dans sa succession sont, en l'absence de descendant, dévolus pour moitié aux frères et sœurs du défunt (ou à leurs descendants).

Le droit de retour a pour conséquence de créer une indivision sur les biens en cause entre le conjoint survivant et ses beaux-frères et belles-sœurs (ou neveux et nièces) jusqu'au partage de la succession.

Au niveau du logiciel, nous avons :

Pour mémoire:

Simulation du décès en premier de Gérard ARNAUD le 28-10-2013.

Votre succession est d'ordre 1 (les descendants)

Le conjoint survivant opte pour :

☒ Le quart des biens en pleine propriété
 ☐ La totalité des biens restants en usufruit

SUCCESSION : ASSIETTE CIVILE ET FISCALE

Désignation	Assiette civile	Assiette fiscale
Immobilier d'usage	0	0
Immobilier de rapport	0	0
Foncier	0	0
Valeurs mobilières	20 000	20 000
Liquidités	45 000	45 000
Biens divers	0	0
Assurances-vie/capitalisation	111 222	111 222
Participations entreprises	0	0
Emprunts	0	0
Dettes	-2 000	-2 000
Impôts	0	0
Meubles meublants	0	0
Divers	-1 500	-1 500
Repêches & récompenses	0	0
Acc Vie (Bacquet/Pavlicka)	0	0
	0	0
Assurance vie		
Droits de succession		
Synthèse de la fiscalité	172 722	172 722

Le bouton « **Gestion des droits de retour** » n'est actif que lorsque le client ne laisse pas de descendants mais au moins un ascendant.

Catégorie	Rubrique	Désignation	Droit de Taux	
			retour	retour %
Immobilier de rapport	Immobilier locatif	Villa Clermont l'Hérault	0	100,000
Liquidités	Livret A	Caisse d'épargne	0	100,000
	Plan épargne logement	Crédit Agricole	0	100,000
	PEA	PLAN D'EPARGNE ACTIONS	0	100,000
Valeurs mobilières	Actions françaises	PORT. ACTIONS	0	100,000
Participations et droits sociaux	Participations	ARNAUD SA	0	100,000

Si un bien jouit d'un droit de retour, mettez un « **O** » pour Oui à la colonne « **Droit de retour** » puis saisissez le « **Taux de retour** » pour ce bien.



5- DONATIONS EFFECTUÉES

Ne pas confondre « donateurs » et « donataires » :

Donateur / légateur : Celui qui fait un don / un legs.

Donataire / légataire : Celui qui reçoit un don / un legs.

Sont considérés comme donateurs / légateurs toutes les personnes qui auront transmis un ou plusieurs biens au client ou à son conjoint, que ce soit par donation, par legs ou par dévolution successorale légale.

En cliquant sur « **Donations effectuées** », nous avons la liste des donations, appuyez sur « **Détail** » pour visualiser ligne après ligne toutes les donations effectuées, et les modifier à votre convenance.

Exemple :

Par testament, un client reçoit un appartement en pleine propriété d'un oncle. Vous saisissez la fiche de cet oncle dans l'option « **Donateurs / légateurs** ».

Le conjoint du client a reçu il y a 10 ans des terres agricoles en nue-propriété. Vous devrez saisir ces terres dans le patrimoine foncier pour leur pleine valeur et indiquer que le conjoint les a reçues par donation. Il faudra que la fiche du donateur ait été préalablement saisie dans l'option « **Donateurs / légateurs** » du menu « **Famille** ».

Remarque : La date de naissance du donateur est indispensable. La détermination des parts fiscales lors des démembrements de propriétés s'établit par rapport à l'âge de l'usufruitier au jour de la donation.

6- CONVENTIONS MATRIMONIALES

Ne pas confondre « Donation au dernier vivant » et « Convention matrimoniale »

Convention matrimoniale : inscrite dans le contrat de mariage. Elle permet d'affecter un ou plusieurs biens aux conjoints ; ceux-ci seront transmis au conjoint avant tout partage.

Donation au dernier vivant : libéralité pour cause de mort qui n'est pas inscrite dans le contrat de mariage. La donation s'applique sur les biens restants tandis que la convention s'applique avant tout partage.

a- Convention matrimoniale : Exemple le préciput

Exemple 1 : M. et Mme, mariés sous la communauté, souhaitent que le conjoint survivant récupère la résidence principale.

La clause de préciput permet à l'un des époux de prélever sans indemnité et avant tout partage de la communauté un bien déterminé au contrat de mariage.

Pour mettre en place une clause précipitaire :

Aller dans « **Succession du client** », cliquer sur « **Conventions matrimoniales** », « **Ajouter** » et cliquer sur « **Autre montant - cantonnement** », puis mettre la moitié de la valeur totale du bien (puisque l'autre moitié est déjà détenue par le conjoint au titre de sa part dans la communauté).

NB : « **Cantonnement** » est un terme impropre pour une convention matrimoniale.



Exemple 2 : M. et Mme, mariés sous la séparation de biens. M. veut que son épouse hérite de la maison à son décès.

Faire un legs ou une société d'acquêts (qui est une convention matrimoniale pour le régime de séparation) :

Aller dans « **Succession du client** », cliquer sur « **Legs** », « **Ajouter** », sélectionner « **Conjoint** » dans liste des successibles et indiquer la valeur du legs¹.

b- Donation au dernier vivant

Pour changer de type de donation au dernier vivant

Allez dans la « **Succession du client** » et cliquez sur « **Donations effectuées** ».



Supprimez la ligne du conjoint et créez une nouvelle donation.



À supprimer et à recréer

¹ Valeur du legs = 1/2 de la valeur du bien si commun (parce que l'autre moitié est déjà attribuée par la dissolution de la communauté) ; totalité si bien propre.



c- Le cantonnement

Le conjoint survivant peut cantonner (limiter) son émolument sur une partie des biens dont il a été disposé en sa faveur. Pour le saisir :

Allez à « **Donations effectuées** », « **Ajouter** » et cliquez sur « **Autre montant - Cantonnement** ».

Le cantonnement ne peut se faire que s'il y a une libéralité (donation au dernier vivant ou legs).

7- LEGS

L'écran de saisie des legs (testaments) ne présente aucune difficulté. Il suffit de saisir le montant, la nature de la transmission (usufruit, nue-propriété, ou pleine propriété), ainsi que le type de legs : **réductible** (héritiers réservataires seulement), **non-réductible** ou **testament-partage**.

Successible	Lien de parenté	Type de legs
Véronique ARNAUD	Enfant légitime	Legs réductible



Exemple : Monsieur X veut transmettre à son épouse l'usufruit d'un bien dont la valeur en pleine propriété est de 1 000 K€. Vous sélectionnez « **Legs non réductible** » dans la rubrique « **Type de legs** » et vous saisissez 1 000 K€ dans la zone usufruit.

8- AFFECTATIONS PARTICULIÈRES

Cette rubrique permet d'affecter un bien faisant l'objet d'une exonération à une personne désignée.

Le module succession calcule et répartit le patrimoine par masse aux différents successibles, il n'a pas pour fonction de gérer la transmission précise de tel ou tel bien aux ayants droits.

Cependant, pour les biens faisant l'objet d'une exonération (forêts, parts de GFA, biens concédés avec un bail à long terme, ou société signataire d'un engagement de conservation des titres), il est important de déterminer le "bénéficiaire", afin de calculer l'assiette fiscale transmise avec précision.

Biens faisant l'objet d'une exonération		Valeur	Nombre d'attributions

Legs		
Successible	Lien de parenté	Type de legs

Exemple : une personne divorcée avec deux fils et un patrimoine de 2 000 K€ composé d'une entreprise d'une valeur de 1 000 K€ et d'autres biens d'égale valeur. Il veut attribuer l'entreprise à un des enfants et le reste des biens (d'une valeur équivalente à l'entreprise) à l'autre enfant.


L'entreprise bénéficiant d'une exonération de 75 % (engagement de conservation par exemple), les deux enfants auront la même assiette civile. Cependant, les assiettes fiscales seront différentes du fait de cette exonération. Civilement, les deux enfants reçoivent la même part, mais fiscalement, les droits payés seront différents. La taxation n'est pas la même, mais cela ne constitue pas un déséquilibre.

Il y aura autant de « **Legs** » que d'« **Attributions** ». Les legs seront « **A DÉFINIR** », avec le choix entre « **Legs réductibles** » (ponctionnés sur la réserve), « **Legs non réductibles** » (ponctionnés sur la quotité disponible) et « **Testament-partage** ».

Par défaut, les exonérations sont transmises au prorata des parts de chacun. Ces affectations particulières servent donc à préciser les bénéficiaires des biens faisant l'objet d'une exonération.

9- ASSURANCE-VIE

Bénéficiaires des contrats d'assurance-vie



Bénéficiaire

Gérard ARNAUD

Contrat

Type de fiscalisation

art 990 I

Montant en compte

200 000

Montant transmis

200 000

Gérard ARNAUD

Non taxé

300 000

200 000

500 000

Contrats non soumis aux droits de succession : 300 000

Contrats soumis aux droits (après 70ans) - art 757 B du CGI :

Assiette fiscale contrats soumis aux droits (après abattement de 30 500 €)

Contrats taxable selon les conditions de l'article 990 I du CGI : 200 000

Ce tableau ne calcule pas la fiscalité, il permet simplement la classification des contrats d'assurance-vie en 3 catégories : non taxé, taxé au 757B, taxé au 990I.

La fiscalité sera calculée automatiquement par le logiciel en fonction des conditions d'application des articles du CGI (757B ou 990I) et des qualités des successibles (par exemple, exonération pour les conjoints depuis la loi TEPA de 2007).

Pour chaque contrat et chaque bénéficiaire, vous est présenté le montant transmis ainsi que son éventuelle intégration dans l'assiette fiscale de la succession (contrats souscrits avant ou après l'âge de 70 ans).

Cet écran ne recalcule pas la fiscalité, il a juste pour objet de classer les contrats dans leurs catégories respectives :

- Type de fiscalité « **Non fiscalisé** » : contrats non fiscalisés (souscrits avant le 13/10/1998) et souscrits avant 70 ans.
- Type de fiscalité « **Article 990 I du CGI** » : contrats fiscalisés à taux fixes si dépassement du seuil (article 990 I du CGI), souscrits après le 13/10/1998 et avant 70 ans.
- Type de fiscalité « **Article 757 B du CGI** » : contrats fiscalisés souscrits après 70 ans.

10- DROITS DE SUCCESSION

Il s'agit ici de l'aspect fiscal de la succession. Ce module calcule le montant des droits en ayant préalablement reconstitué et réparti le patrimoine du *de cuius*, et quantifié les exonérations.

Si une incohérence est détectée pendant le calcul des droits, le logiciel vous indiquera la nature de l'incident, ainsi que le processus permettant de le corriger.



— Visualisation et répartition des droits de succession —

SUCCESSIBLES	Liens de parenté	Actif fiscal	Droits de Succession
Prépa ARNAUD	Enfant légitime	104 505	225
Véronique ARNAUD	Enfant légitime	104 505	225
Gérald ARNAUD	Conjoint	68 736	0
TOTAL			
		278 905	450

Un cas 9000 de succession est réparti de la manière suivante :

Actif successoral	278 905	Actif successoral	278 905
Donations rapportées	0	Assurance-vie exonérée des droits	0
Total	278 905	Assurance-vie (Bacquet)	0
Réserve	165 937	Exonérations primes	0
Quotité disponible	92 968	Actif fiscal	278 905

Cet écran montre la répartition de l'actif successoral entre les différents successibles.

Il répertorie également les donations antérieures, détermine la réserve et la quotité disponible.

Par ailleurs, le logiciel permet de simuler un plan de financement pour le paiement des droits de succession.

— Versements périodiques - vie entière —

Four mémoire

Visualisation et répartition des droits de succession

Versements périodiques - vie entière

Validation

Don

Plan

Ass

Gr

Assurance

Ratour

Ratour

Designation: Montagne

Signature: 15/05/2005

Date des versements annuels: 2,00 %

Initialisation: ☐ Visualisation du tarif pool de fin

☐ Contrôle en unité de compte

CAPITAL TERME

Montant du capital: 459 €

PARAMETRES D'ETUDE

Prix précompte: 3,00 %

Prix net précompte: 1,00 %

Indication des cotisations: 0,00 %

Rendement annuel ITC nettes: 5,00 %

0,22500 % net pool

À ce titre, quatre types de produit peuvent être préconisés :

- Vie-entière à partir d'une PP
- Vie entière à partir d'une PU
- Vie entière à partir d'une PU (autofin.)
- Temporaire décès.

Dans notre exemple, le montant du capital au terme est repris par le logiciel et il correspond au montant total des droits.



Pour afficher le détail du calcul par successible, sélectionnez le successible puis cliquez sur le bouton « **Détail** ».

Le détail de la succession renseigne sur les abattements déjà utilisés, la portion de succession, de legs et d'exonération impliqués dans le calcul des droits, ainsi que l'origine des biens reçus.

Philippe ARNAUD

Type de donation	Usufruit	Nue-Prop	Pleine prop.	Droits
Avancement part successorale		50000		
Avancement part successorale	100000			

Partage + Legs	33 339	Droits déjà payés	(1) 0
Assurance-vie imposable	0		
Exonérations	0		
Exonérations supplém.	0		

Valeur soumise au barème	33 339		
Droits à payer	(1) 4 862		
Taux réel imposition	14,56 %		

	Montant	%
Donations réévaluées	130 000	80
Legs	0	0
Partage succession	33 339	20
Assurance-vie	0	0
Total	163 339	100

(1) Les droits (succession et successions) Fontenay-en-Franch de suite

Assistance
Retour

11- SYNTHÈSE DE LA FISCALITÉ

Le logiciel intègre la fiscalité exceptionnelle inhérente au décès. En effet, pour les détenteurs de parts ou actions de sociétés ou pour les entrepreneurs individuels, le décès peut générer des impôts exceptionnels (IR exceptionnel, plus-value exceptionnelle ou IS exceptionnel), dont la nature dépend du type de société. Cette option permet de visualiser en détail cette fiscalité.

L'IR exceptionnel est calculé lorsqu'il existe un emprunt souscrit par une entreprise individuelle. Si cet emprunt est couvert sur la tête du client entrepreneur, le décès de celui-ci entraînera le remboursement immédiat de l'emprunt, l'annulation de la dette et, par conséquent, produira un IR exceptionnel.

De la même manière, un IS exceptionnel est généré si l'entreprise est soumise à l'IS.

La plus-value exceptionnelle est créée si le client exerce en libéral ou s'il possède une entreprise individuelle. Dans ce cas, la plus-value correspond à la différence entre la valeur commerciale des actifs de l'entreprise et la valeur résiduelle de ces mêmes actifs.



B-SUCCESSION DU CONJOINT/PARTENAIRE

Les options concernant la succession du conjoint seront inactives si le client n'est pas marié.

Vous aurez la « **Succession du partenaire** » si le client est pacsé.

1- ORDRE DE SUCCESSION (Cf. page 4)

2- LES SUCCESSIBLES (BÉNÉFICIAIRES) (Cf. page 4)

- a. La représentation (Cf. page 5)
- b. La renonciation (Cf. page 7)

3- PARAMÈTRES DE LA SUCCESSION (Cf. page 7)

4- DROITS DE RETOUR (Cf. page 8)

5- DONATIONS EFFECTUÉES (Cf. page 10)

6- CONVENTIONS MATRIMONIALES (Cf. page 10)

- a. Convention matrimoniale : Exemple le préciput (Cf. page 10)
- b. Donation au dernier vivant (Cf. page 11)
- c. Le cantonnement (Cf. page 12)

7- LEGS (Cf. page 12)

8- AFFECTATIONS PARTICULIÈRES (Cf. page 13)

9- ASSURANCE-VIE (Cf. page 14)

10- DROITS DE SUCCESSION (Cf. page 14)

11- SYNTHÈSE DE LA FISCALITÉ (Cf. page 16)



C- SUCCESSION AU DEUXIÈME DÉCÈS

Le logiciel considère que le second décès intervient immédiatement après le premier.

Effectuer le « **Calcul des droits** » avant de visualiser les droits.

1- DÉCÈS DU CLIENT APRES LE CONJOINT/PARTENAIRE

Avant d'effectuer la succession au deuxième décès, il faut réaliser la succession au premier décès du client ET la succession au premier décès du conjoint/partenaire.

a- Calcul des droits

Cet onglet permet de lancer le calcul des droits.

La validation de cet écran vous mènera à l'écran ci-dessous :

Libellé des rubriques	Masse	Exonération	Valeur Fiscale
Immobiler d'usage			
Immobiler de rapport			
Foncier			
Valeurs mobilières	20000		20000
Liquides	45000		45000
Biens divers			
Assurances-vie/capitalisation	111222		111222
Participations entreprises			
Emprunts			
Dettes	-2000		-2000
Impôts			
Meubles meublants	60500		60500
Divers	-1500		-1500
Reprises & récompenses			
Ass Vie (Bacquet/Prasicka)			
Transmission 1 ère succession	43375		43375
TOTAUX GENERAUX	276597		276597

Le détail de la succession renseigne sur les abattements déjà utilisés, la portion de succession, de legs et d'exonération impliqués dans le calcul des droits, ainsi que l'origine des biens reçus.

La succession au deuxième décès est réalisable sauf bien entendu pour les couples mariés sous le régime de **la communauté universelle**. Les options sont identiques à la succession au premier décès.



Il est important de noter que le calcul des droits de succession au second décès est beaucoup moins précis qu'au premier décès, du fait de la méconnaissance de la destination des biens après le décès d'un des deux membres du couple.

Cas de la communauté universelle avec clause d'attribution au dernier vivant :

Pour étudier la succession de Monsieur, cliquez sur « **Succession du client** », le logiciel supposera que Madame est déjà décédée. Inversement lorsqu'il sera question de la succession de Madame, cliquez sur « **Succession du conjoint** », le logiciel supposera que Monsieur est déjà décédé.

En effet, pour un couple marié sous le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution au dernier vivant, la succession n'est pas ouverte lors du premier décès et la totalité des biens (sauf exception) est transmise au conjoint survivant. La succession ne sera ouverte qu'au décès du conjoint.

Pour sélectionner la clause d'attribution au dernier vivant, rendez-vous à la saisie du conjoint, dans le menu « **Famille** », option « **Informations générales** ».

Clause bénéficiaire démembrée ou non ?

Exemple 1 : Non-démembrement de la clause bénéficiaire

Au décès de l'assuré, les capitaux versés par la compagnie d'assurance au conjoint survivant apparaîtront dans la rubrique « Liquidités » lorsqu'on simule le décès du conjoint survivant (second décès).

Exemple 2 : Démembrement de la clause bénéficiaire

Au décès de l'assuré, les capitaux versés par la compagnie d'assurance au conjoint survivant n'apparaîtront pas dans la rubrique « **Liquidités** ».

Le logiciel considère que l'on se trouve en présence d'un quasi-usufruit.

La créance de restitution étant égale aux capitaux versés par la compagnie d'assurance, il n'apparaît plus rien dans le poste « **Liquidités** » ; en effet, le logiciel simule le décès du conjoint immédiatement après le client.

Enrichissement ou appauvrissement ?

Une ligne « **Transmission première succession** » apparaît et elle correspond à l'enrichissement ou l'appauvrissement du survivant suite à la première succession et elle est calculée de la manière suivante :

Valeur des biens en PP et en NP transmis lors de la première succession MOINS Droits de succession payés.

NB :

- Depuis le 23 juin 2007, le conjoint ne paye plus de droits de succession, il n'y a donc plus d'appauvrissement.

- L'usufruit n'apparaît pas puisque celui-ci ne viendra pas modifier l'assiette lors du décès en second; en effet, l'usufruit issu de la première succession s'éteindra avant partage de la seconde succession.



b- Visualisation des droits

L'option « **Visualisation des droits** » met en évidence le montant global des droits de succession, de la réserve et de la quotité disponible, des exonérations ainsi que des parts transmises.

Il s'agit ici de l'aspect fiscal de la succession au deuxième décès. Ce module calcule le montant des droits en ayant préalablement reconstitué et réparti le patrimoine du *de cujus*, et quantifié les exonérations.

Si une incohérence est détectée pendant le calcul des droits, le logiciel vous indiquera la nature de l'incident, ainsi que la méthode de correction.

Visualisation et répartition des droits de succession

SUCCESSIBLES	Liens de parenté	Assiette fiscale	Droits de Succession
Philippe ARNAUD	Enfant légitime	1 077 571	243 706
Véronique ARNAUD	Enfant légitime	1 077 571	243 706
Lauri BOBO	Petit-fils ou petite-fille	0	0
Lili BOBO	Petit-fils ou petite-fille	0	0
Alan BOBO	Grand-père ou grand-mère	0	0
IMP	Etat: d'utilité publique	0	0
TOTAL		2 155 141	487 413

Calcul des droits de succession d'après les données de l'actif successoral.

	Actif successoral	Actif successoral
Donations rapportables	0	Assurance-vie soumise aux droits
Total	2 155 141	Assurance-vie (Barquet)
Frais	1 436 761	Exonérations prévues
Quotité disponible	718 380	Assiette fiscale
		2 155 141

Cet écran montre comment est réparti l'actif successoral entre les différents successibles. Il répertorie également les donations antérieures, détermine la réserve et la quotité disponible.

Par ailleurs, le logiciel permet de simuler un plan de financement pour le paiement des droits de succession.

Pour mémoire
Visualisation et répartition des droits de succession

Versements périodiques - vie entière

Désignation: Mademoiselle
Souscripteur: 10/000
Date des versements annuels: 2,00 %
Initials: ☐ Visualisation du tarif (coût de l'étude)
☐ Contraint en unités de compte

CAPITAL TERME
Montant du capital: 10 000 €

PARAMETRES D'ETUDE
Frais précomptés: 0,00 %
Frais sur cotisations: 1,00 %
Indemnité des cotisations: 0,00 %
Rendement annuel NET moyen: 0,00 % 4,22500 % net pré



À ce titre, quatre types produits peuvent être préconisés :

- Vie-entière à partir d'une PP
- Vie entière à partir d'une PU
- Vie entière à partir d'une PU (autofin)
- Temporaire décès

Dans notre exemple, le montant du capital au terme est prérempli par le logiciel et il correspond au montant total des droits.

Pour afficher le détail du calcul par successible, sélectionnez le successible puis cliquez sur le bouton « **Détail** ».

Le détail de la succession renseigne sur les abattements déjà utilisés, la portion de succession, de legs et d'exonération impliqués dans le calcul des droits, ainsi que l'origine des biens reçus.

Détail de la succession

Philippe ARNAUD

Type de donation	Usufruit	Nue-Prop	Plaine prop.	Droits
Avancement part successorale		50000		
Avancement part successorale	100000			

Partage + Legs	33 339	Droits déjà payés	(1) 0
Assurance-vie imposable	0		
Exonérations	0		
Exonérations supplém.	0		

Valeur soumise au barème	33 339	Donations réévaluées	130 000	80
Droits à payer	(1) 4 862	Legs	0	0
Taux réel imposition	14,56 %	Partage succession	33 339	20
		Assurance-vie	0	0
		Total	163 339	100

(1) Les droits (donation et succession) s'entendent hors tout de suite

Assistance

Retour

Remarque : Si vous effectuez des simulations de donation, vous pourrez, sur cet écran visualiser les droits de donation à payer.

2- DÉCÈS DU CONJOINT/PARTENAIRE APRÈS LE CLIENT

a. Calcul des droits (Cf. page 19)

b. Visualisation des droits (Cf. page 21)



[Retour sommaire général](#)



Groupe
Revue Fiduciaire

PRESSE | INTERNET | EDITION | FORMATION | LOGICIELS

Simulations immobilières

Guide d'utilisation



[Retour sommaire général](#)

**Groupe Revue Fiduciaire
Patrimoine et Entreprise**
100 rue La Fayette
75010 PARIS



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.5
A- ACQUISITION IMMOBILIÈRE	p.5
1- Les paramètres du programme immobilier	p.6
1-1 Généralités	p.6
1-2 Loyers et charges	p.8
1-3 Le financement	p.8
1-4 Le foncier existant	p.10
1-5 La fiscalité existante	p.11
2- Analyse des résultats	p.12
1-1 Résultat foncier	p.12
2-2 Économie d'impôt	p.12
2-3 Trésorerie	p.13
2-4 Bilan de l'étude	p.14
2-5 Effort d'épargne	p.14
B- LOUEURS MEUBLÉS	p.15
1- Paramètres de la simulation	p.15
1-1 Le programme immobilier	p.15
1-1-1 Récupération de TVA	p.16
1-1-2 Type d'étude fiscale	p.16
1-1-3 Durée de la simulation	p.16
1-1-4 Dates d'acquisition/d'achèvement	p.17
1-1-5 Taux d'évolution	p.17
1-1-6 Valeur d'acquisition et frais annexes	p.17
1-1-7 Valeurs des différents éléments constituant le bien et amortissement	p.17
1-1-8 Particularité de la LMNP Bouvard/Censi	p.18
1-2 Revenus et charges	p.19
1-3 Le financement	p.20
1-4 La fiscalité existante	p.21



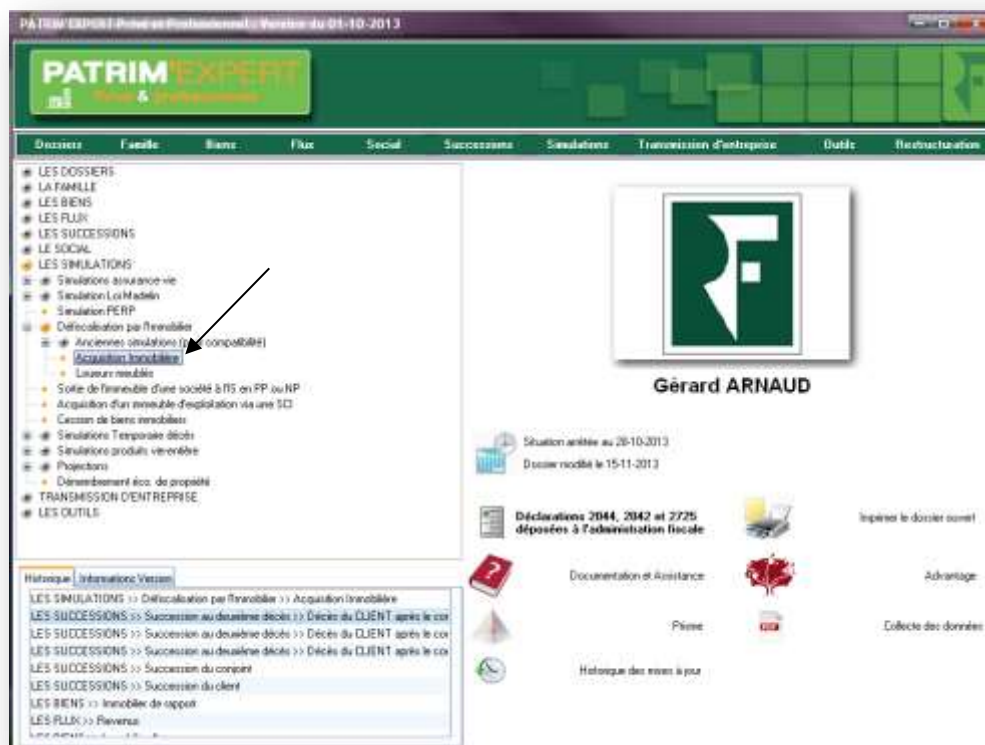
2- Analyse des résultats	p.22
2-1 Le résultat fiscal	p.22
2-2 Économie d'impôt	p.24
2-3 Trésorerie	p.25
2-4 Bilan de l'étude	p.27
2-5 Effort d'épargne	p.28
C-TRUCS ET ASTUCES	p.30
1- Durée de la simulation	p.30
2- Prise en compte de l'évolution fiscale du client	p.30
3- Comment améliorer le TRI (Taux de Rendement Interne)	p.30



INTRODUCTION

Ces simulations permettent de mettre en valeur l'impact fiscal et budgétaire de l'acquisition d'un bien immobilier :

- dans le cadre d'une location nue dont le résultat sera imposé dans la catégorie de revenus fonciers.
- dans le cadre d'une location meublée dont le résultat sera imposé dans la catégorie des BIC.



Champ de saisie :

Tous les renseignements demandés ne sont pas obligatoires. Si un champ dont la saisie est indispensable n'est pas renseigné, le message: « **Saisie obligatoire** » apparaît.

Validation :

La validation des fenêtres du logiciel enregistre automatiquement les informations sur le disque dur.

A- ACQUISITION IMMOBILIÈRE

Pour effectuer une simulation d'acquisition immobilière, il est indispensable de saisir certains éléments concernant le bien, son financement et la situation du client.



1- Les paramètres du programme immobilier

1-1 Généralités

Tout d'abord, désignez le bien à acquérir.

Toutes les lois sur la défiscalisation immobilière sont présentes dans la simulation (locatif standard, Girardin, Robien neuf, ancien, recentré, réhabilité, Borloo, Scellier, Duflot, amendement Bouvard /Censi, Malraux, Monuments historiques, ZRR...). Sélectionnez celle que vous souhaitez utiliser.

Type d'étude fiscale

Deux niveaux de saisie sont possibles :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira alors la Tranche Marginale d'Imposition (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt..., en plus on a le foncier existant du client, son nombre de parts, ses revenus, son IR, ses prélèvements sociaux...
- **Standard + récupération** : lorsque nous avons déjà le dossier patrimonial du client ainsi que sa fiscalité. Le logiciel récupère alors les informations nécessaires au calcul de la fiscalité.

Durée de la simulation

Indiquez la durée de la simulation (28 ans maximum).



Dates d'acquisition/d'achèvement

Le paramétrage de la date d'acquisition et de la date d'achèvement permet de gérer les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). C'est à la date d'achèvement que débiteront les amortissements. Cette date est également prise en compte pour les réductions d'impôt liées à certains régimes de défiscalisation : ZRR, Scellier, Duflot....

Par défaut, la date d'acquisition et la date d'achèvement sont à la date d'arrêté du dossier patrimonial.

Activer l'échéancier des versements relatifs à l'acquisition de l'immeuble

Permet, pour les achats en VEFA, de déterminer année après année les apports réalisés par le client. Détermine automatiquement la différence entre le montant versé et le montant apporté ; il correspond à l'échéancier du promoteur (n'inclue pas les frais d'acquisition qui sont constatés à la signature).

Taux d'évolution

Précisez, le taux d'évolution de la valeur du bien et le taux d'évolution des loyers et charges annuels.

Valeurs d'acquisition et frais annexes

Saisissez ensuite, la valeur d'acquisition, les frais annexes (notaires, agences..) et la valeur commerciale du bien (valeur d'un bien équivalent sur le marché après son acquisition).

Dans le cadre d'un logement réhabilité : pour le Besson, le Robien ou le Scellier, le coût de la réhabilitation est à intégrer dans la valeur d'acquisition du bien. Alors que pour le Malraux d'avant 2009 ou les monuments historiques, il faut saisir les travaux dans « **Programme de travaux** »

Programme de travaux

L'option « **Programme de travaux** » est accessible à tous les régimes. Les travaux sont une **charge fiscale et budgétaire**. Dans un régime standard, le montant des travaux est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et sur le revenu foncier au-delà. Cependant, dans le régime de secteurs sauvegardés (Malraux avant 2009 et Monuments historiques), les dépenses liées aux travaux sont imputables sur le revenu global, en totalité.

1-2 Loyers et charges

[illegible]

L'astuce consiste à remplir la deuxième ligne, afin que les colonnes se calculent automatiquement en fonction du taux d'évolution des loyers et charges saisi dans les « **Généralités** ». Pour la première ligne, l'investissement ne correspondant que très rarement au début de l'année civile, il faudra proratiser la 1^{re} année (1^{re} ligne).

C'est à ce niveau qu'il faut saisir les loyers, les différentes charges déductibles, les frais de gérance, la taxe foncière...

La dernière colonne représente les revenus nets des charges d'exploitation.

Rappel : une acquisition dans le neuf bénéficie d'une exonération de taxe foncière les deux premières années (sauf la part communale). Les charges (assurance, syndic de copropriété...) peuvent être déductibles fiscalement.

1-3 Le financement

Vous avez la possibilité de saisir jusqu'à trois emprunts de type *In Fine* ou amortissable.

Saisissez les conditions de l'emprunt : date de souscription, montant, durée et taux (assurance comprise).

Pour les achats en VEFA, le logiciel gère les intérêts intercalaires sous la forme de différé, voire en franchise d'amortissement. Vous pouvez rentrer les dates de déblocage dans le tableau : le logiciel calculera le nombre de mois de différé (ou de franchise) automatiquement.



Dans le cadre d'un emprunt *In Fine*, le logiciel propose de paramétrer l'adossment sur un contrat d'assurance-vie. À chaque emprunt *in Fine* correspond un adossement en assurance-vie ; assurez-vous de cliquer dans **un des champs** de l'emprunt concerné afin que son adossement s'active.

Il est possible de travailler avec un versement unique ou des versements programmés ou même de combiner versement libre avec versements programmés. Cette dernière possibilité est très utile dans le cas de réinvestissements de TVA ou d'économies d'impôt réalisées les années précédentes. Indiquez la date des versements et leurs montants à droite de la fenêtre.

Le module va déterminer les versements « **complémentaires** » nécessaires pour atteindre le montant de l'emprunt NET DE FISCALITÉ. Vous pouvez visualiser le détail en cliquant sur « **Évolution du compte** ». Le logiciel tient compte de la fiscalité de l'assurance-vie.



1-4 Le foncier existant

Le foncier existant

Flux concernant les biens immobiliers actuellement possédés

Déficits fonciers restant à imputer

Année	Montant
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	
2019	
2020	
2021	

Evolution des flux pour les propriétés rurales et urbaines existantes

Année	Revenus bruts	Intérêts emprunts	Frais et charges	Plaisirs déductibles
2013	2 000			10 700
2014	2 040			10 700
2015	2 081			10 700
2016	2 122			10 700
2017	2 165			10 700
2018	2 206			10 700
2019	2 252			10 700
2020	2 297			10 700
2021	2 343			10 700

Evolution des flux pour les propriétés en secteur sauvegardé ou en zone franche urbaine

Année	Revenus bruts	Intérêts emprunts	Frais et charges
2013			
2014			
2015			
2016			
2017			
2018			
2019			
2020			
2021			

Evolution des flux pour monuments historiques

Année	Revenus ou déductibles
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	
2019	
2020	
2021	

Paramètres

- Généralités
- Loyers/Charges
- Financements
- La fiscalité

Résultats

- Résultat foncier
- Economie d'impôt
- Trésorerie
- Bilan de l'étude
- Effet d'épargne

Valider

Assistance

Quitter

Indexe Ligne: 1

Il est important de connaître l'existant pour appréhender l'impact de la nouvelle acquisition immobilière (dont on fait la simulation) sur son patrimoine (en termes de déficit ou bénéfice).

Lorsque des biens immobiliers ont été précédemment saisis dans le dossier patrimonial, le logiciel récupère automatiquement le foncier existant. Cette récupération est très utile pour montrer que l'acquisition d'un bien immobilier défiscalise aussi les biens immobiliers existants. De plus, le logiciel calculera automatiquement les intérêts d'emprunt existants sans aucune intervention de votre part.

Rappel : L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global résulte des dépenses autres que les intérêts d'emprunts. Ce déficit est limité à 10 700 € (Périssol : 15 300 €). La fraction supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts ne sont imputables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Lorsque le revenu du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit imputable limité à 10 700 €, l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux dans les 6 années suivantes.



1-5 La fiscalité existante

Situation fiscale actuelle

Paramètres

- Généralités
- Lignes Charges
- Financements
- Le budget existant
- Capacités

Résultats

- Résultat fiscal
- Concours d'impôt
- Taux de l'impôt
- Bilan de l'étude
- Effet d'épargne

Assistance

Quitter

Index Logue 1

Evolution des éléments fiscaux principaux

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales

Année	Part	R.N.I.	Imp. Simple	Impôt total	Reduct.	Avant tes.	Impôt net	Pai. soc.	Total imp.
2013	2.00	183 000	48 315			230	48 085	1 000	49 085
2014	2.00	183 000	48 315			230	48 085	1 000	49 085
2015	2.00	183 000	48 315			235	48 085	1 000	49 085
2016	2.00	183 000	48 315			237	48 078	1 000	49 078
2017	2.00	183 000	48 315			235	48 078	1 000	49 078
2018	2.00	183 000	48 315			242	48 073	1 000	49 073
2019	2.00	183 000	48 315			244	48 073	1 000	49 073
2020	2.00	183 000	48 315			230	48 068	1 000	49 068
2021	2.00	183 000	48 315			230	48 068	1 000	49 068
2022	2.00	183 000	48 315			230	48 068	1 000	49 068
2023	2.00	183 000	48 315			230	48 068	1 000	49 068

TMI

Ta

Année

2013

2014

2015

0.00

5.50

14.00

30.00

41.00

45.00

La simulation prend également en compte la fiscalité existante. Cet écran est étroitement lié au paramétrage du type d'étude fiscale qui a été préalablement renseigné dans l'écran des généralités.

Dans le cas où vous avez choisi « **Étude simplifiée** », la TMI sera à saisir dans le menu déroulant ; dans le cas d'une étude « **Standard** », le tableau sera saisissable.

2- Analyse des résultats

Le but de l'analyse est d'évaluer le coût réel de l'opération immobilière.

La simulation calcule le rendement interne de l'acquisition pour pouvoir le positionner par rapport aux autres produits d'investissement, notamment l'assurance-vie.

2-1 Résultat foncier

Résultat foncier						
Paramètres	Evolution sans investissement immobilier			Evolution avec investissement immobilier		
	Année	Revenu foncier	Déficits fonciers	Déficits fonciers au global	Revenu foncier	Déficits fonciers
Generalités						
Loyers/Charges						
Financements						
Le foncier existant						
La fiscalité						
Resultats	2013				9 554	
	2014				12 736	
	2015				12 990	
	2016				13 250	
	2017				13 516	
	2018				13 705	
	2019				14 062	
	2020				14 343	
	2021				14 630	
	2022				14 923	
	2023				15 221	
Economies d'impôt						
Téleservice						
Bilan de l'étude						
Effet d'épargne						
		0	0	0	149 010	0

La simulation compare l'évolution du foncier avant et après l'investissement.

Cet écran détermine les évolutions de revenus et de déficits. Sont mis en évidence les déficits imputables sur le revenu global ou les déficits fonciers reportables pendant 10 ans.

2-2 Économie d'impôt

Economie d'impôt													
Paramètres	Evolution sans investissement immobilier						Evolution avec investissement immobilier						Economie ou surpénalité (-) d'impôt
	Année Part.	Ressources Imposables	TMI	Réductos. impôt	Polys. sociales	Impôt net	Ressources Imposables	TMI	Réductos. impôt	Polys. sociales	Impôt net	Rapport Relation	
Generalités													
Leges/Charges	2013						9 954	4 048	1 481	2 567		2 967	
	2014						12 736	4 048	1 974	2 074		2 074	
Financements	2015						12 990	4 048	2 013	2 035		2 035	
	2016						13 200	4 048	2 054	1 994		1 994	
Le foncier existant	2017						13 916	4 048	2 095	1 950		1 950	
	2018						13 785	4 048	2 137	1 911		1 911	
La fiscalité	2019						14 062	4 048	2 198	1 868		1 868	
	2020						14 343	4 048	2 223	1 825		1 825	
Résultats	2021						14 630	4 048	2 268	1 786		1 786	
	2022						14 923		2 313	2 313		2 313	
Résultat foncier	2023						15 221		2 358	2 358		2 358	
Economie d'impôt													
Troisième													
Bilan de l'année													
Effet d'épargne													
		9	0	0	0	0	99 050	36 432	13 897	10 136		10 136	



Cet écran permet de visualiser rapidement s'il y a une économie ou un supplément d'impôt. Il révèle sur quel plan se situent les économies fiscales : diminution des revenus nets imposables, évolution des réductions d'impôt (ZRR...), évolution des prélèvements sociaux.

Ce tableau mesure l'économie ou le supplément d'impôt qu'engendrerait un tel investissement sur la période de la simulation.

2-3 Trésorerie

Trésorerie							
Paramètres	Année	Logez	Prix de l'achat	Taxe	Apports financiers et versements	Remboursements et déductions	Économie (+) ou supplément (-) d'impôt
Generalités	2013	11 334	-1 790		-203 900		154 242
Loges/Charges	2014	14 898	-2 162			2 567	15 303
	2015	15 196	-2 206			2 074	15 064
Financements	2016	15 500	-2 250			2 025	15 285
	2017	15 810	-2 294			1 984	15 510
Le locataire existant	2018	16 125	-2 341			1 953	15 736
	2019	16 443	-2 387			1 911	15 973
La fiscalité	2020	16 773	-2 435			1 868	16 211
	2021	17 113	-2 483			1 825	16 455
Résultats	2022	17 458	-2 533			1 780	16 703
	2023	17 805	-2 584			1 733	16 958
	2024					1 685	17 215
Résultat foncier							
Économie d'impôt							
Trésorerie							
Bilan de l'étude							
Effet d'épargne							
		174 465	-25 485	0	-203 900	0	13 336

Comparaison avec un contrat d'assurance-vie

Comparer avec un contrat d'assurance-vie

Ce tableau est un des éléments essentiels de l'étude car il met en avant l'aspect fiscal et budgétaire. Il dresse un état comptable précis, année après année, et permet de visualiser annuellement le coût réel de l'opération.

L'objectif est de montrer combien le client doit déboursier (ou recevoir) chaque année pour réaliser cet investissement.

En cliquant sur l'icône « **Comparer avec un contrat d'assurance-vie** », la simulation met en parallèle la trésorerie liée à l'acquisition de ce bien immobilier et un contrat d'assurance-vie. Ce qui permet de déterminer lequel de ces deux investissements est le plus intéressant.



2-4 Bilan de l'étude

Bilan de l'étude						
Paramètres	RECETTES			DEPENSES		
	Généralités	Loyers perçus	174 465	Frais de gestion	16 827	
		Economies d'impôt	13 335	Charges	8 628	
	Loyers/Charges			Apports financiers	261 966	
	Financements					
	La location existant					
La location						
Résultats	Total des recettes			187 800	Total des dépenses	229 355
	Le coût de l'opération sur la période, s'élève à 41 555 euros. Cependant, en tenant compte d'une revalorisation annuelle de 2 %, le bien proposé est évalué au terme de l'étude à 243 795 euros.					
	Le taux de rendement interne est de 8,31%.					
Résultat financier						
Economies d'impôt						
Trésorerie						
Bilan de l'étude						
Effort d'épargne						

Coût total de
l'opération

Le bilan de l'étude permet de visualiser rapidement l'intégralité des recettes et des dépenses relatives à l'acquisition du bien.

Il met en évidence le coût total de l'opération et le taux de rendement interne (TRI). Ce taux est celui qui est appliqué aux différents flux de trésorerie (cf : tableau de trésorerie) pour acquérir le bien.

2-5 Effort d'épargne

Effort de l'épargne						
Année	Loyers net de frais, charges et taxes	Versements périodiques ou anticipés	Remboursement anticipé	Economies (si applicable) (détail)	Effort d'épargne	
2013	0,004				0,004	
2014	12 736			2 587	15 303	
2015	12 980			2 074	15 064	
2016	13 250			2 025	15 285	
2017	13 516			1 584	15 510	
2018	13 795			1 563	15 738	
2019	14 062			1 501	15 973	
2020	14 342			1 688	16 211	
2021	14 630			1 625	16 495	
2022	14 923			1 780	16 793	
2023	15 221			2 313	16 998	
2024				2 389	2 389	
	149 010	0	0	13 326	162 345	

L'effort d'épargne correspond à la trésorerie annuelle dont devra disposer l'acquéreur pour mener à bien le financement de l'opération.

Un effort d'épargne négatif indique un gain sur la période.

Effort d'épargne mensuel moyen

-1 353

Ce tableau reprend les éléments récurrents du tableau de la trésorerie. Les éléments exceptionnels (apport personnel, versements libres, remboursement final anticipé...) ne sont pas pris en compte dans l'effort d'épargne.

La simulation détermine l'effort financier que le client devra fournir pour l'acquisition de ce bien par rapport à sa situation actuelle.

Le logiciel calcule le coût moyen mensuel de l'effort d'épargne, sur toute la durée de la simulation.



B- LOUEURS MEUBLÉS

1- Paramètres de la simulation

Pour créer une simulation LMP ou LMNP, rendez-vous dans le menu « **Les simulations** » et cliquez sur « **Loueurs meublés** » puis sur « **Ajouter** ».

1-1 Le programme immobilier

Les informations générales concernant le programme immobilier

Paramètres	Désignation		
	Type	<div>A - Loueur en meublé professionnel B - Loueur en meublé non professionnel</div>	
	Type d'étude fiscale	<div><input type="radio"/> Simplifiée : Saisie de la Tranche Marginale d'imposition <input type="radio"/> Standard : Saisie des masses fiscales (revenus, déductions, parts, réductions,...) <input type="radio"/> Standard + récupération : Récupération des informations fiscales du logiciel d'analyse patrimoniale</div>	
	Durée de simulation	30	
Revenus/Charges	Date d'acquisition	28/10/2013	Taux d'évolution valeur bien 0.00
	Date d'achèvement	28/10/2013	Taux d'évolution loyers/charges 0.00
	Valeur du terrain TTC	0	
	Valeur de l'immobilier TTC	0	Durée amortissement 20
Financements	Valeur des meubles TTC	0	Durée amortissement 10
	Frais Ter établissement TTC	0	Durée amortissement 1
	Montant investissement TTC	0	
	Valeur de marché du bien (TTC)	0	
La fiscalité	<input checked="" type="checkbox"/> Adhésion à un Centre de Gestion Agréé		
	<input type="checkbox"/> Activer l'échéancier des versements relatifs à l'acquisition de l'immobilier		
	Uniquement utile en VEFA, l'échéancier des versements permet de préciser les montants versés pour l'acquisition (y compris les frais et la TVA). Ceci permettra au logiciel de calculer automatiquement les apports à réaliser par l'investisseur.		

Commencez par désigner le bien.

Sélectionnez celle que vous souhaitez utiliser : « **Loueur en meublé professionnel** » ou « **Loueur en meublé non professionnel** »



1-1-1 Récupération de TVA

Les informations générales concernant le programme immobilier

Paramètres	Désignation	Résidence Moncalm		
	Type	A - Loueur en meublé professionnel		
	<input checked="" type="checkbox"/> Récupération de TVA ?			
	Type d'étude fiscale	<input type="radio"/> Simplifiée : Saisie de la Tranche Marginale d'imposition <input type="radio"/> Standard : Saisie des masses fiscales (revenus, déductions, parts, réductions, ...) <input type="radio"/> Standard + récupération : Récupération des informations fiscales du logiciel d'analyse patrimoniale		
Résultats	Durée de simulation	22		
	Date d'acquisition	18/09/2008	Taux d'évolution valeur bien	0,00
	Date d'achèvement	31/12/2008	Taux d'évolution loyers/charges	2,00
	Valeur du terrain HT	50 000		
	Valeur de l'immobilier HT	450 000	Durée amortissement	20
	Valeur des meubles HT	20 000	Durée amortissement	10
	Frais 1er établissement HT	30 000	Durée amortissement	1
	Montant investissement HT	550 000		
	Valeur de marché du bien (TTC)		598 000	
	<input type="checkbox"/> Adhésion à un Centre de Gestion Agréé			
Montant de la TVA remboursée	107 300			
Date du remboursement de la TVA	01/04/2009			
<input type="checkbox"/> Activer l'échéancier des versements relatifs à l'acquisition de l'immobilier	<p>Uniquement utile en VEFA, l'échéancier des versements permet de préciser les montants versés pour l'acquisition (y compris les frais et la TVA). Ceci permettra au logiciel de calculer automatiquement les apports à réaliser par l'investisseur.</p>			

Option récupération de TVA à cocher si remboursement de TVA

Pour une simulation LMP ou LMNP, vous pouvez choisir l'option récupération de TVA et inscrire la date de remboursement afin que la simulation prenne en compte l'incidence de ce remboursement de TVA sur la trésorerie. Par défaut, le logiciel la mettra après la date d'achèvement du bien.

1-1-2 Type d'étude fiscale

Le logiciel propose deux niveaux de saisie :

- **Simplifié** : lorsque l'on a peu d'information sur le client, on saisira alors la Tranche Marginale d'Imposition (TMI).
- **Standard** : lorsque l'on dispose de renseignements fiscaux tels que : revenu net imposable, nombre de parts, réductions d'impôt... ; en plus on a le foncier existant du client, son nombre de parts, ses revenus, son IR, ses prélèvements sociaux...
- **Standard + récupération** : lorsque nous avons déjà le dossier patrimonial du client ainsi que sa fiscalité. Le logiciel récupère alors les informations nécessaires au calcul de la fiscalité.

1-1-3 Durée de la simulation

Indiquez la durée de la simulation (48 ans maximum).



1-1-4 Dates d'acquisition/d'achèvement

Le paramétrage de la date d'acquisition et la date d'achèvement permet de gérer les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). C'est à la date d'achèvement que débiteront les amortissements. Cette date est également prise en compte pour les réductions d'impôt liées à l'amendement Bouvard, par exemple dans le cadre d'une LMNP.

Par défaut, la date d'acquisition et la date d'achèvement sont à la date d'arrêté du dossier patrimonial.

1-1-5 Taux d'évolution

Précisez le taux d'évolution de la valeur du bien et le taux d'évolution des revenus et charges annuels.

1-1-6 Valeur d'acquisition et frais annexes

Saisissez ensuite la valeur d'acquisition, les frais annexes (notaires, agences...) et la valeur commerciale du bien (valeur d'un bien équivalent sur le marché après son acquisition).

1-1-7 Valeurs des différents éléments constituant le bien et amortissement

Il est indispensable de renseigner la valeur du terrain, de l'immeuble, les meubles, des frais de premier établissement, ainsi que leur durée d'amortissement ; nous savons que le mobilier est amorti linéairement sur une durée comprise entre 5 et 40 ans pour sa valeur hors terrain. Les frais de premier établissement sont amortis sur une seule année.

Si l'option « **Récupération de TVA** » est choisie, les montants seront HT tandis qu'ils seront TTC si l'option « **Récupération de TVA** » n'est pas cochée.



1-1-8 Particularité de la LMNP Bouvard/Censi

Les informations générales concernant le programme immobilier

Désignation: Résidence Moncalm

Type: B - Loueur en meublé non professionnel

☒ Récupération de TVA ? ☒ Réduction d'impôt (dispositif Bouvard/Censi)

Type d'étude fiscale:

- ☐ Simplifiée : Saisie de la Tranche Marginale d'imposition
- ☐ Standard : Saisie des masses fiscales (revenus, déductions, parts, réductions, ...)
- ☐ Standard + récupération : Récupération des informations fiscales du logiciel d'analyse patrimoniale

Durée de simulation: 25

Date d'acquisition: 01/01/2012 Taux d'évolution valeur bien: 0,00

Date d'achèvement: 01/01/2012 Taux d'évolution loyers/charges: 2,00

Valeur du terrain HT: 8 500

Valeur de l'immobilier HT: 158 900 Durée amortissement: 30

Valeur des meubles HT: 4 200 Durée amortissement: 10

Frais 1er établissement HT: 8 400 Durée amortissement: 1

Montant investissement HT: 180 000

Valeur de marché du bien (TTC): 200 000

Prix de revient HT (base de la réduction d'impôt): 175 800

(Terrain HT + immeuble HT + frais de 1er établissement HT)

☒ Adhésion à un Centre de Gestion Agréé

Montant de la TVA remboursée: 35 280

Date du remboursement de la TVA: 01/08/2012

☐ Activer l'échéancier des versements relatifs à l'acquisition de l'immeuble

Uniquement utile en VEF, l'échéancier des versements permet de préciser les montants versés pour l'acquisition (y compris les taxes et la TVA). Ceci permettra au logiciel de calculer automatiquement les apports à verser par l'investisseur.

À cocher pour une simulation LMNP Bouvard

Prix de revient à saisir impérativement car c'est la base de la réduction d'impôt

Lorsque vous faites une simulation LMNP avec l'option de la réduction Bouvard/Censi, vous devez en plus **obligatoirement** indiquer le **prix de revient** base de la réduction d'impôt comprenant le terrain, l'immeuble et les frais de 1^{er} établissement. Les meubles sont exclus de la base de la réduction d'impôt ; ils sont amortis entre 5 et 10 ans selon le régime de droit commun.

Indiquez s'il y a une adhésion à un centre de gestion agréé.



1-2 Revenus et charges

Les charges sont déductibles dès lors qu'elles ont été occasionnées par l'activité de loueur. Cependant, pour cette déduction de charges, il convient de faire la distinction entre deux types de loueurs, celui dont le bien loué est inscrit à l'actif immobilisé et celui dont le local n'est pas inscrit à l'actif.

Les revenus et charges d'exploitation

Programme de revenus et de frais				
Année	Revenus	Charges déductibles	Charges non déductibles	Total
2012				
2013	10 000	1 000		9 000
2014	10 200	1 020		9 180
2015	10 404	1 040		9 364
2016	10 612	1 061		9 551
2017	10 824	1 082		9 742
2018	11 041	1 104		9 937
2019	11 262	1 126		10 136
2020	11 487	1 149		10 338
2021	11 717	1 172		10 545
2022	11 951	1 195		10 756
2023	12 190	1 219		10 971
2024	12 434	1 243		11 191
2025	12 682	1 268		11 414
2026	12 936	1 294		11 642
2027	13 195	1 319		11 876
2028	13 459	1 346		12 113
2029	13 728	1 373		12 355
2030	14 002	1 400		12 602
2031	14 282	1 428		12 854
2032	14 568	1 457		13 111
2033	14 859	1 486		13 373
	0	0	0	268 274

Paramètres

- Généralités
- Revenus et charges
- Financements
- La fiscalité

Résultats

- Résultat Fiscal
- Economie
- Trésorerie
- Bilan de l'étude
- Effort d'épargne

L'astuce consiste à remplir la deuxième ligne, afin que les colonnes se calculent automatiquement en fonction du taux d'évolution des loyers et charges saisi dans les « **Généralités** ». Pour la première ligne, l'investissement ne correspondant que très rarement au début de l'année civile, il faudra proratiser la 1^{re} année (1^{re} ligne).



1-3 Le financement

Vous avez la possibilité de saisir jusqu'à trois emprunts de type *In Fine* ou amortissable.

Le financement

Paramètres

- Généralités
- Revenus/Charges
- Amortissement
- La fiscalité

Résultats

- Résultat Fiscal
- Economie
- Tresorerie
- Bilan de l'étude
- Effort d'épargne

Premier emprunt

Type: Amortissable
Souscrit le: 01/01/2012
Montant: 500 000
Durée: 240 mois
Taux: 4,50 %
Différé: 0 mois
Franchise: 0 mois

Débloccages

Date	% débloc.
01/01/2012	100

Tableau d'amortissement

Second emprunt

Type: Non utilisé
Souscrit le:
Montant:
Durée: 0 mois
Taux: 0,00 %
Différé: 0 mois
Franchise: 0 mois

Tableau d'amortissement

Troisième emprunt

Type: Non utilisé
Souscrit le:
Montant:
Durée: 0 mois
Taux: 0,00 %
Différé: 0 mois
Franchise: 0 mois

Tableau d'amortissement

Adossement en assurance-vie

Type de contrat:
Montant: 0,00
Taux: 0,00

Evolution du compte

Saisissez les conditions de l'emprunt : date de souscription, montant, durée et taux (assurance comprise).

Pour les achats en VEFA, le logiciel gère les intérêts intercalaires sous la forme de différé, voire en franchise d'amortissement. Vous pouvez rentrer des dates de déblocage dans le tableau : le logiciel calculera le nombre de mois de différé (ou de franchise) automatiquement.

Dans le cadre d'un emprunt *In Fine*, le logiciel propose de paramétrer l'adossment sur un contrat d'assurance-vie. À chaque emprunt *In Fine* correspond un adossement en assurance-vie ; assurez-vous de cliquer dans **un des champs** de l'emprunt concerné afin que son adossement s'active.

Paramètres

Généralités

Revenus/Charges

Financement

La fiscalité

Premier emprunt

Type: In fine

Souscrit le: 01/01/2012

Montant: 500 000

Durée: 240 mois

Taux: 4,50 %

Préavis: 0 mois

Franchise: 0 mois

Détachages

Date	% d'abq.
01/01/2012	100

Tableau d'amortissement

Second emprunt

Type: Non utilisé

Souscrit le:

Montant: 0

Durée: 0 mois

Taux: 0,00 %

Préavis: 0 mois

Franchise: 0 mois

Détachages

Date	% d'abq.
------	----------

Tableau d'amortissement

Troisième emprunt

Type: Non utilisé

Souscrit le:

Montant: 0

Durée: 0 mois

Taux: 0,00 %

Préavis: 0 mois

Franchise: 0 mois

Détachages

Date	% d'abq.
------	----------

Tableau d'amortissement

Résultats

Résultat Fiscal

Economie

Treasury

BBan de l'étude

Effort d'épargne

Adossement en assurance-vie

Type de versement

☐ Unique

☐ Mensuels programmés

☒ Libres + Mensuels programmés

Frais sur cotisation: 0,00

Rendement annuel net: 0,00

Type de contrat

☒ Fonds Euro ☐ Unité de compte

Calcul des versements programmés

☐ Calculer des versements programmés pour tous les mois

☐ Calculer des versements programmés pour les mois sans versement libre

☐ Calculer des versements programmés pour tous les mois à partir du dernier versement libre

Evolution du compte

Pour spécifier l'adossement, il est possible de travailler avec un versement unique ou des versements programmés ou même de combiner versement libre avec versements programmés. Cette dernière possibilité est très utile dans le cas de réinvestissements de TVA ou d'économies d'impôt réalisées les années précédentes. Indiquez la date des versements et leurs montants à droite de la fenêtre.

Le module va déterminer les versements « **complémentaires** » nécessaires pour atteindre le montant de l'emprunt NET DE FISCALITÉ. Vous pouvez visualiser le détail en cliquant sur « **Évolution du compte** ». Le logiciel tient compte de la fiscalité de l'assurance-vie.

1-4 La fiscalité existante

La location meublée est imposée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).



Si niveau simplifié

TMI 0.00

TMI 0.00
5.50
14.00
30.00
41.00
45.00

Situation fiscale actuelle

Paramètres

- Généralités
- Revenus/Charges
- Financements
- La fiscalité

Résultats

- Résultat Fiscal
- Economie
- Trésorerie
- Bilan de l'étude
- Effort d'épargne

Evolutions des éléments fiscaux prévisibles

Taux d'évolution des revenus et charges fiscales 3.00

Année	Parts	R.N.I.	Imp. Simple	Impôt forfait.	Réduct*	Avoirs fisc.	Impôt net	Prêt. soc.	Total impôt
2012	2.00	192 773	52 322	0		230	52 322		52 322
2013	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2014	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2015	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2016	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2017	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2018	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2019	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2020	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2021	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2022	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2023	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2024	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2025	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2026	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2027	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2028	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2029	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2030	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2031	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322
2032	2.00	192 773	52 322	0			52 322		52 322

La simulation prend également en compte la fiscalité existante. Cet écran est étroitement lié au paramétrage du « **Type d'étude fiscale** » qui a été préalablement renseigné dans l'écran des généralités.

Dans le cas où vous avez choisi « **Étude simplifiée** », la TMI sera à saisir dans le menu déroulant, dans le cas d'une étude « **Standard** », le tableau sera saisissable. Avec l'option « **Standard + récupération** », vous récupérez toute la fiscalité du patrimoine du client.

2- Analyse des résultats

2-1 Le résultat fiscal

C'est le résultat du calcul généré en interne par le logiciel, compte tenu des éléments saisis dans les paramètres de la simulation.



Evolution avec l'investissement				
Année	Bénéfices	Déficits catégoriels	Déficits imputables sur global	Déficits restants à imputer
2012		7 748		
2013	835			7 748
2014	1 287			6 913
2015	1 755			5 626
2016	2 240			3 871
2017	2 742			1 631
2018	3 263			
2019	3 802			
2020	4 360			
2021	4 940			
2022	5 960			
2023	6 583			
2024	7 229			
2025	7 898			
2026	8 592			
2027	9 314			
2028	10 061			
<div> <div>198 518</div> <div>7 748</div> <div>0</div> </div>				
<div>Détail du calcul</div>				

Ce tableau détermine année après année le résultat fiscal de la simulation.

Pour chaque résultat affiché, vous pouvez ensuite visualiser le détail de calcul en mettant en surbrillance orange l'année qui nous intéresse et en cliquant sur le bouton

Détail du calcul

Ce qui va nous mener à l'écran suivant :

Détail du calcul de l'année			
		2 013	
Revenus	10 000		
Charges d'exploitation déductibles	-1 000		
Intérêts d'emprunt déductibles	-7 745		
Amortissement frais 1er établis.	0		
Résultat 1	1 255		
Amortissement immeuble	0		
Amortissement meubles meublants	-420		
Résultat 2	835	Bénéfice fiscal	835
Déficits des années antérieures	9 788		
Bénéfice fiscal	835	Bénéfice imposable	0
Déficits reportés l'année prochaine	8 953		



Vous saurez ainsi comment on arrive à tel ou tel résultat fiscal. De plus, en bas du tableau, nous avons les déficits des années antérieures, les déficits de l'année s'il en existe et les déficits reportés l'année d'après. S'il existe des déficits arrivant à extinction dans l'année, ils seront également affichés.

La location meublée (professionnelle ou non professionnelle) est imposée dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Si un déficit est constaté, le LMNP l'impute (pendant 6 ans) sur les bénéfices futurs réalisés dans le cadre d'une location meublée (tunnelisation), tandis que le LMP peut le déduire de son revenu global. **Le LMP peut imputer sans limite sur le revenu global le déficit issu d'un exercice à la condition qu'il ne soit pas généré par un amortissement.**

2-2 Économie d'impôt

Présentée en trois colonnes : une première colonne représentant l'évolution du patrimoine sans investissement, une deuxième colonne représentant le patrimoine avec investissement et enfin une troisième colonne résultant des deux premières pour montrer l'incidence de l'investissement en termes de réduction ou supplément d'impôt sur la période de la simulation.

Année	Parts	Evolution sans investissement immobilier					Evolution avec investissement immobilier						Economie ou supplém (-) d'impôt
		Revenu Net Imposable	TMI	Réduction impôt	Prélèv. sociaux	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI	Réduction impôt	Prélèv. sociaux	Impôt net	Report réduction	
2012	2,0	120 000	30,00			24 867	104 272	30,00			20 149		4 718
2013	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2014	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2015	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2016	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2017	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2018	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2019	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2020	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2021	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2022	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2023	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2024	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2025	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2026	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2027	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2028	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2029	2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2030	2,0	120 000	30,00			24 867	122 287	30,00		354	25 908		-1 040
		3 120 000		0	0	646 551	3 164 666		0	9 361	669 312		-22 761

Ce tableau révèle également le plan sur lequel se situent les économies fiscales :

- diminution des revenus nets
- évolution des réductions d'impôt
- évolution des prélèvements sociaux.



Le tableau de l'économie d'impôt découle de celui du résultat fiscal. Le LMP peut déduire de ses revenus l'intégralité de ses déficits. Il va se retrouver avec une économie d'impôt issue de la baisse de ses revenus (du fait de la déduction des déficits). L'économie d'impôt sera plus ou moins importante suivant la tranche d'imposition du contribuable.

Le LMNP ne peut déduire ses déficits sur le revenu global, donc ces déficits n'ont pas de répercussions sur le revenu imposable. Les déficits sont imputables sur les revenus futurs de même nature « **tunnelisation** ». Lorsqu'il y a des bénéfices, ces bénéfices viendront gonfler le revenu imposable du contribuable.

Année Parts	Evolution sans investissement immobilier					Evolution avec investissement immobilier					Report réduction	Economie ou supplém (-) d'impôt
	Revenu Net Imposable	TMI	Réduction impôt	Prélèv. sociaux	Impôt net	Revenu Net Imposable	TMI	Réduction impôt	Prélèv. sociaux	Impôt net		
2019 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2020 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2021 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2022 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2023 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2024 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2025 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2026 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2027 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2028 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2029 2,0	120 000	30,00			24 867	120 000	30,00			24 867		
2030 2,0	120 000	30,00			24 867	122 287	30,00		354	25 908		-1 040
2031 2,0	120 000	30,00			24 867	127 180	30,00		1 113	28 134		-3 267
2032 2,0	120 000	30,00			24 867	127 811	30,00		1 211	28 421		-3 554
2033 2,0	120 000	30,00			24 867	128 077	30,00		1 252	28 543		-3 675
2034 2,0	120 000	30,00			24 867	128 345	30,00		1 294	28 664		-3 797
2035 2,0	120 000	30,00			24 867	128 618	30,00		1 336	28 789		-3 921
2036 2,0	120 000	30,00			24 867	128 896	30,00		1 379	28 915		-4 048
2037 2,0	120 000	30,00			24 867	129 179	30,00		1 423	29 044		-4 177
	3 120 000		0	0	646 551	3 180 394		0	9 361	674 031		-27 479

Dans le cadre de l'amendement Bouvard/Censi, le LMNP aurait des réductions d'impôt de 25 %, 18 % ou 11 % (sur 9 ans) issues de la base de l'investissement (hors meubles) saisi dans les généralités.

2-3 Trésorerie

La simulation compare la trésorerie liée à l'investissement avec un contrat d'assurance-vie et permet ainsi de déterminer lequel est plus favorable.



Année	Recettes	Charges déductibles	Charges non déductibles	Apports financiers et adossements	Remboursement emprunt	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Flux de trésorerie
2012				320 000	-34 796		285 204
2013	10 000	-1 000			-37 959		-28 959
2014	10 200	-1 020			-37 959		-28 779
2015	10 404	-1 040			-37 959		-28 595
2016	10 612	-1 061			-37 959		-28 408
2017	10 824	-1 082			-37 959		-28 217
2018	11 041	-1 104			-37 959		-28 022
2019	11 262	-1 126			-37 959		-27 823
2020	11 487	-1 148			-37 959		-27 620
2021	11 717	-1 171			-37 959		-27 413
2022	11 951	-1 195			-37 959		-27 203
2023	12 190	-1 219			-37 959		-26 988
2024	12 434	-1 243			-37 959		-26 768
2025	12 682	-1 268			-37 959		-26 545
2026	12 936	-1 293			-37 959		-26 316
2027	13 195	-1 319			-37 959		-26 083
2028	13 459	-1 345			-37 959		-25 845
2029	13 728	-1 372			-37 959		-25 603
2030	14 002	-1 400			-37 959		-25 357
2031	14 282	-1 428			-37 959	-1 040	-26 145
	320 303	-32 019	0	320 000	-759 179	-27 479	-178 375

Comparez avec un contrat d'assurance-vie

Comparaison avec un contrat d'assurance-vie en cliquant sur le bouton suivant :

On arrive sur un écran intermédiaire de paramétrage du contrat d'assurance-vie.

Comparaison avec un d'assurance-vie

(Saisie des paramètres)

☐ Contrat en unités de compte

Frais d'entrée 4,50 %

Rendement annuel 6,00 %

Une fois le paramétrage effectué, appuyez sur « **Poursuivre** ».



Années	Age	Versements	Frais	Rend	Rend net	Retraits bruts	Retraits nets	Epargne en compte
2013	52			6,00	5,07000			
2014	53	28 959	4,50	6,00	5,07000			29 058
2015	54	28 779	4,50	6,00	5,07000			59 409
2016	55	28 595	4,50	6,00	5,07000			91 113
2017	56	28 408	4,50	6,00	5,07000			124 238
2018	57	28 217	4,50	6,00	5,07000			158 850
2019	58	28 022	4,50	6,00	5,07000			195 022
2020	59	27 823	4,50	6,00	5,07000			232 827
2021	60	27 620	4,50	6,00	5,07000			272 346
2022	61	27 413	4,50	6,00	5,07000			313 661
2023	62	27 203	4,50	6,00	5,07000			356 860
2024	63	26 988	4,50	6,00	5,07000			402 033
2025	64	26 768	4,50	6,00	5,07000			449 275
2026	65	26 545	4,50	6,00	5,07000			498 689
2027	66	26 316	4,50	6,00	5,07000			550 379
2028	67	26 083	4,50	6,00	5,07000			604 455
		520 866				59 355	57 286	
<div>Taux de rentabilité interne : 4.806%. En cas de retrait total au terme de l'étude, le montant net d'impôt serait de : 1081358 euros, soit une rentabilité interne de : 4.572%</div>								

Le logiciel calcule alors le TRI avant impôt et le TRI net d'impôt du contrat d'assurance-vie en cas de retrait total au terme de la simulation, ce qui va permettre une comparaison avec le TRI de notre investissement calculé dans le « **Bilan de l'étude** ».

2-4 Bilan de l'étude

Le Taux de Rendement Interne est le taux annuel appliqué aux différents flux de trésorerie pour acquérir le bien.

Parfois le TRI ne s'affiche pas :

- lorsqu'il est négatif ;
- lorsqu'il tend vers l'infini ; il n'est alors pas représentatif et le calcul devient impossible.



RECETTES		DEPENSES	
Revenus perçus	320 303	Supplément d'impôt	27 479
Financements externes	320 000	Charges déductibles	32 019
		Capital emprunté	500 000
		Intérêts remboursés	259 179
Total des recettes	640 303	Total des dépenses	818 677
<p>Le coût de l'opération sur la période, s'élève à 178 374 euros. Cependant, au terme de l'étude vous possédez un bien évalué à 200 000 euros.</p>			

Permet de déterminer le coût de l'opération sur la durée de la simulation. Il s'agit d'une présentation synthétique, avec d'une part les recettes et d'autre part toutes les dépenses sur la période.

2-5 Effort d'épargne

Année	Recettes nettes de charges	Versement périodique sur adossement	Remboursement emprunt	Economie (+) supplément (-) d'impôt	Effort d'épargne
2012			-34 796		34 796
2013	9 000		-37 959		28 959
2014	9 180		-37 959		28 779
2015	9 364		-37 959		28 595
2016	9 551		-37 959		28 408
2017	9 742		-37 959		28 217
2018	9 937		-37 959		28 022
2019	10 136		-37 959		27 823
2020	10 339		-37 959		27 620
2021	10 546		-37 959		27 413
2022	10 756		-37 959		27 203
2023	10 971		-37 959		26 988
2024	11 191		-37 959		26 768
2025	11 414		-37 959		26 545
2026	11 643		-37 959		26 316
2027	11 876		-37 959		26 083
2028	12 114		-37 959		25 845
2029	12 356		-37 959		25 603
2030	12 602		-37 959		25 357
2031	12 854		-37 959	-1 040	26 145
	288 284	0	-759 179	-27 479	498 375



L'effort d'épargne, c'est l'élément qui mesure l'impact sur le train de vie. C'est le tableau de la trésorerie hors éléments exceptionnels. On ne va pas retrouver ici les versements libres sur le contrat d'assurance-vie en adossement d'un emprunt *in Fine*, par exemple ; on ne va pas tenir compte de l'apport personnel ou du remboursement final anticipé (qui va être comblé par la revente du bien), car tous ces éléments sont exceptionnels et ne modifient pas le train de vie ; cela correspond à des versements effectués sur les sommes déjà épargnées et constituant du déstockage.

Dans ce tableau, on ne va tenir compte que des éléments récurrents tels que les versements programmés, les loyers nets des frais et charges, les remboursements d'emprunt...

Cet écran nous donne également l'effort d'épargne mensuel moyen nécessaire pour réaliser l'investissement.

Un effort d'épargne négatif indique un gain sur la période.



C- TRUCS ET ASTUCES

1- Durée de la simulation

Lorsque la durée de l'emprunt est supérieure à la durée de la simulation, le logiciel considère qu'à l'issue de la simulation, le capital restant dû de l'emprunt est intégralement remboursé.

Deux cas :

1-1 Soit la durée de simulation est volontairement inférieure à la durée d'emprunt.

Exemple : un emprunt de 300 mois (25 ans) et vente du bien à 12 ans. Le logiciel calculera le capital restant au terme des 12 ans et l'importera dans la colonne « **Remboursement emprunt** » dans le tableau de trésorerie pour la dernière année.

1-2 Soit la durée de la simulation doit englober la totalité de l'emprunt.

Exemple : un emprunt de 180 mois (15 ans) avec un différé ou une franchise de 7 mois par exemple revient à une durée d'emprunt effective de 187 mois. Il faudra saisir une durée de simulation de 16 ans.

2- Prise en compte de l'évolution fiscale du client

Lorsqu'un investisseur de 60 ans décide d'acquérir un bien, il lui reste environ 5 années d'activité, ce qui implique que sa situation va changer au cours de la simulation. L'option « **Standard + récupération** » (existe dans le logiciel PATRIM'EXPERT) a permis dans un premier temps de récupérer son patrimoine et son IR à la date de la simulation. Pour pouvoir opérer des changements sur son patrimoine, il suffira de sélectionner dans un second temps l'option « **Standard** » pour pouvoir modifier les revenus du client à partir de l'année de sa retraite, par exemple.

3- Comment améliorer le TRI (Taux de rendement Interne)

3-1 Pour augmenter le TRI, il faut décaisser le plus tard possible. Ne pas mettre d'apport dès le début.

Lorsqu'en apport d'un investissement on souhaite mettre un contrat d'assurance-vie, choisir de le mettre à la fin plutôt qu'au début.

3-2 Lorsque l'investisseur veut minimiser son effort d'épargne, préférer les emprunts longs aux emprunts courts, ce qui lui permet par la même d'augmenter son TRI.



[Retour sommaire général](#)



Groupe
Revue Fiduciaire

PRESSE | INTERNET | EDITION | FORMATION | LOGICIELS

Impôt

Guide d'utilisation



[Retour sommaire général](#)

**Groupe Revue Fiduciaire
Patrimoine et Entreprise**
100 rue La Fayette
75010 PARIS



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.4
I- SIMULATION DE CALCUL D'IMPÔT	p.6
A- Impôt sur le revenu (IR) :	p.6
A-1 1 ^{re} méthode : Déclaration pour une simulation de calcul d'impôt	p.7
A-2 2 ^e méthode : Cliquez sur l'option « Saisir un avis d'impôt simplifié »	p.12
A-3 Analyser	p.13
B- Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)	p.14
II- DÉCLARATIONS 2044, 2042 et 2725 à remettre à l'Administration : CAS PRATIQUE	p.19
A- Déclaration 2044 (revenus fonciers)	p.21
B- Déclaration réelle de l'impôt sur le revenu	p.25
B-1 Éditions	p.30
B-1-1 Le décompte de l'impôt	p.31
B-1-2 Le résumé de l'impôt avec barème	p.32
B-1-3 L'état récapitulatif de la saisie 2042	p.33
B-1-4 La déclaration 2042 et la déclaration 2042 C (Complémentaire) : elles sont disponibles à partir de l'ouverture de la campagne fiscale	p.33
B-1-5 Impression groupée	p.34
B-2 Messages d'alerte	p.34
C- Déclaration réelle de l'ISF	p.35
C-1 Créer la déclaration 2725 (ISF et annexes)	p.35
C-2 Calcul du plafonnement	p.39
C-3 Éditions	p.40
D- Transférer la déclaration de l'année antérieure	p.45
III- COMMUNICATION ENTRE DÉCLARATION SIMULÉE ET DÉCLARATION RÉELLE	p.46
A- Importer une déclaration réelle	p.46
B- Importer une déclaration simulée dans une déclaration réelle de l'année N	p.46



INTRODUCTION

Le module de calcul d'impôt fait partie intégrante du logiciel.

Plusieurs niveaux de calcul d'impôts sont disponibles dans le logiciel ; la méthode choisie dépend des informations dont vous disposez et du type d'étude à réaliser.

Vous voulez simuler des calculs d'impôt ?

Au niveau du menu « **Flux** », la plupart des fiches « **Impôts** » ou « **Taxes** » sont automatiquement renseignées. En effet, les taxes foncières, les taxes d'habitation et les prélèvements libératoires sont récupérés de la saisie des fiches « **Immobilier d'usage** », « **Immobilier de rapport** », « **Foncier** », « **Valeurs mobilières** », « **Valeurs diverses** » et « **Participations et droits sociaux** ».

À l'inverse, l'IR et l'ISF devront être calculés ou simulés (ou recalculés lors de tout changement dans la saisie du patrimoine). Vous pouvez simuler les impôts de votre client dans le menu « **Flux** » à la rubrique « **Impôts et taxes** ». C'est le résultat de ces simulations d'impôt qui va servir de base pour les autres simulations du dossier d'analyse patrimoniale (simulations immobilières, assurance-vie...).

Vous voulez effectuer des déclarations réelles ou consulter les historiques de déclaration ?

Parallèlement au module de simulations fiscales (menu « **Flux** ») vous avez le module de calcul réel présent en page d'accueil du logiciel.



Ce bouton « **Déclarations 2044, 2042 et 2725 déposées à l'administration fiscale** » donne également accès à l'**historique** des déclarations. Il s'agit d'un système de stockage des déclarations remises à l'Administration fiscale, agissant comme un historique fiscal. Bien évidemment, vous pourrez créer vos nouvelles déclarations (avec ou sans récupération des informations issues de l'analyse patrimoniale) à remettre à l'Administration fiscale, ou transférer une déclaration de l'année N – 1 dans une déclaration année N (très utile pour l'ISF ou la 2044). De la même manière, vous pourrez importer une simulation fiscale dans une déclaration année N. Il a été mis en place de nombreuses passerelles permettant le transfert d'une déclaration réelle vers une déclaration simulée et inversement.



Échanges entre FIDU-EXPERT et PATRIM'EXPERT

- **De FIDU-EXPERT vers PATRIM'EXPERT** : vous pourrez créer un dossier patrimonial d'après les données saisies dans les déclarations de FIDU-EXPERT. Cependant, les déclarations fiscales réalisées dans FIDU-EXPERT ne sont pas récupérables.

« De la déclaration 2042, il est récupéré les noms, prénoms et dates de naissance du client et du conjoint, ainsi que les salaires, retraites, rentes viagères, BA, BIC et BNC. Les autres informations ne peuvent être importées car trop peu détaillées.

De la déclaration ISF, il est récupéré les annexes 1 et 2 (foncier bâti et non bâti) intégralement, ainsi que les valeurs mobilières, liquidités et valeurs diverses de l'annexe 3. Les parts et droits sociaux de l'annexe 3 ne sont pas importés car il y a trop peu d'information pour créer des fiches patrimoniales correctes. Pour les mêmes raisons, aucune dette de l'annexe 4 n'est importée. »

- **De PATRIM'EXPERT vers FIDU-EXPERT** : vous pourrez transmettre dans FIDU-EXPERT les déclarations 2044, 2022 et 2725 réalisées avec PATRIM'EXPERT.



I - SIMULATION DE CALCUL D'IMPÔT : Menu « FLUX » rubrique « IMPÔTS ET TAXES »

Vous pourrez **simuler** l'impôt de votre client, dans le menu « **Flux** » à la rubrique « **Impôts et taxes** ». Le logiciel offre la possibilité de récupérer automatiquement les revenus, taxes et biens saisis dans le patrimoine du client.

A- Impôt sur le revenu (IR)

Concernant la simulation de calcul de l'« Impôt sur le revenu », le tableau vous propose **DEUX méthodes** de calcul. La méthode choisie dépend des informations dont vous disposez et du type d'étude à réaliser.

1) **Méthode 1** : Déclaration pour une simulation de calcul d'impôt. Elle permet de calculer l'impôt à la date d'arrêtée de la situation patrimoniale du dossier. Il s'agit d'une simulation de calcul d'impôt qui repose sur l'utilisation d'une déclaration. Le calcul est précis.

2) **Méthode 2** : Saisir un avis d'imposition simplifié. Permet le calcul rapide de l'impôt avec peu d'informations (nombre de parts et revenu net imposable). Cette option n'effectue pas un calcul précis de l'impôt car il se réfère uniquement au revenu net imposable et au nombre de parts.

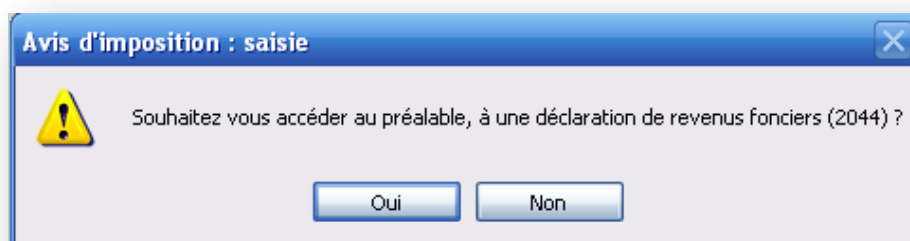
Ce type de calcul peut être entre autre utilisé pour une simulation loi Madelin ou une simple simulation d'assurance-vie.

Des distorsions sont possibles, en particulier, sur des dossiers dont le niveau de revenu engendre un dépassement du plafond du quotient familial.



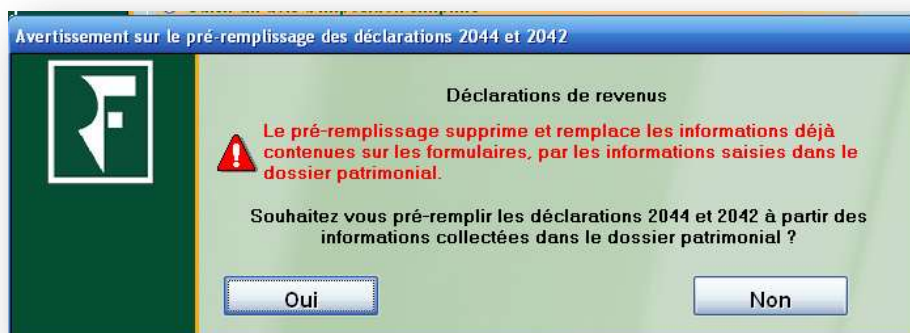
A-1- 1^{re} méthode : Déclaration pour une simulation de calcul d'impôt

Dans un premier temps, le logiciel vous propose de remplir la déclaration de revenus fonciers 2044.



Si « **Non** », vous accédez directement à la déclaration 2042.

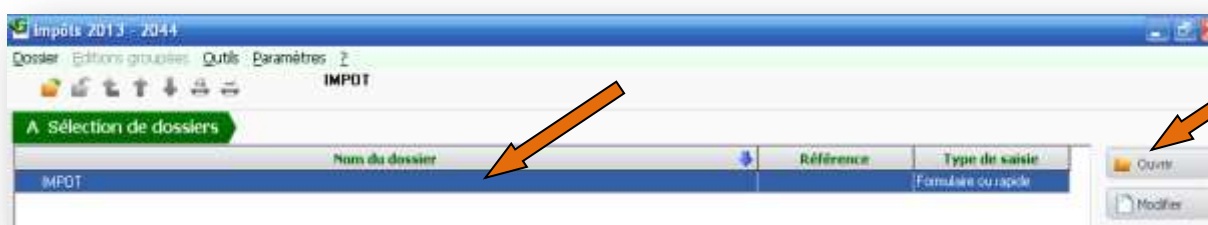
Si « **Oui** », vous obtenez le tableau suivant :



Le logiciel vous propose alors de remplir **préalablement et automatiquement** la déclaration de revenus fonciers 2044 d'après les renseignements déjà saisis dans le patrimoine. Ce qui constitue un gain de temps considérable.

ATTENTION : Dans le cas où vous auriez déjà effectué une déclaration par l'option « **Déclaration pour une simulation de calcul d'impôt** », le nouveau pré-remplissage annule et remplace ces informations. Pour les conserver, cliquez sur « **Non** ».

Vous arrivez sur l'écran suivant :



Pour visualiser, saisir ou modifier le contenu de la déclaration, cliquez sur la ligne « **IMPÔT** » ou sur le bouton « **Ouvrir** » à droite du document.



Vous obtenez le tableau suivant :

Impôts 2013 - 2044

Dossier | Editions groupées | Outils | Paramètres ?

IMPOT
Déclaration : IMPOT

Vérification des reports de 2011
Pièces jointes / Exportations
▼ IR 2012 - Saisie formulaire ou rapide
 ► Etat civil / Situation de famille
 2044 - 2044S - 2044EB
 Editions

A IR 2012 - Saisie formulaire ou rapide

A - Etat civil / Situation de famille

B - 2044 - 2044S - 2044EB

R - Editions

Remplissez les différentes rubriques vous concernant.

Impôts 2013 - 2044

Dossier | Editions groupées | Outils | Paramètres ?

IMPOT
Déclaration : IMPOT

Vérification des reports de 2011
Pièces jointes / Exportations
▼ IR 2012 - Saisie formulaire ou rapide
 ► Etat civil / Situation de famille
 2044 - 2044S - 2044EB
 Editions

B 2044 - 2044S - 2044EB

Cochez cette case pour établir cette déclaration ; auquel cas le report du résultat se fera automatiquement sur la 2042.
Décochez cette case pour supprimer cette déclaration.

Produire une déclaration 2044 (ou 2044S)

Saisie détaillée
Saisie du récapitulatif

Pour éditer la déclaration 2044 ou 2044S et renseigner la déclaration 2042
Uniquement pour renseigner la déclaration 2042 (la saisie détaillée des SCI et propriétés n'est pas supprimée)

Mise à jour des données saisies

Cette fonction permet de mettre à zéro toutes les données chiffrées et les données annuelles (travaux, salaires ou récupérations du logiciel de l'année précédente, au niveau de votre dossier). Les données plus annuelles (anecdotes et impôts) sont conservées.

A - Partis de sociétés immobilières
B - Propriétés rurales et urbaines
C - Vente ou abandon de location d'un immeuble
D - Déficits antérieurs et revenu exceptionnel
E - Renseignements divers
F - Résultat foncier du foyer fiscal
G - Report 2042 et 2042 C


Les différentes rubriques

Pour imprimer l'État récapitulatif de saisie 2044 (déclaration de revenus fonciers), cliquez sur « **Éditions** » bouton situé en bas à gauche.



REMARQUE : Cette **simulation** de calcul d'impôt des revenus N sur l'année N + 1 est disponible dès le mois de décembre sur la base du « projet de Loi de finances » afin de permettre d'orienter d'éventuels choix fiscaux stratégiques pour votre client.

Cependant, l'impression de la **déclaration** ne pourra s'effectuer qu'à partir du début de la campagne fiscale.

L'État récapitulatif ainsi généré peut être disponible en PDF et vous pourrez l'imprimer en cliquant sur l'envoyer à votre client ou simplement le visualiser en cliquant sur 

La visualisation de l'état récapitulatif de la saisie 2044 se présente ainsi :

Impôts 2013 - v4.1.4.3

Impôt sur le revenu 2012
ETAT RECAPITULATIF DE LA SAISIE 2044

Dossier : IMPOT
Déclaration : IMPOT

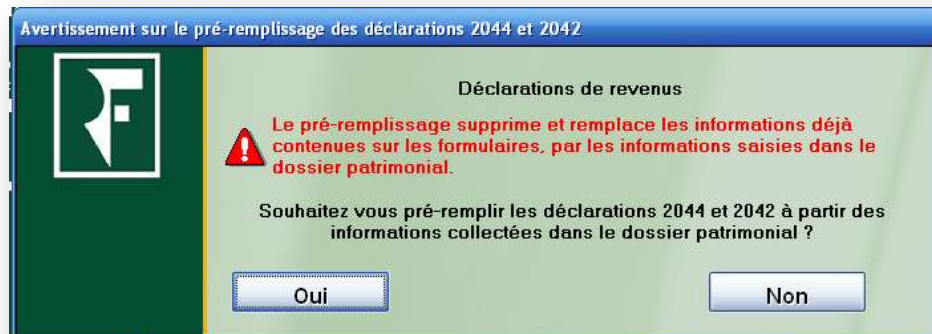
N° IMMEUBLE	IMMEUBLE 1
ADRESSE	rue des Bouissettes 34000 MONTPELLIER
NOM ET PRENOM DU LOCATAIRE	test aaa
REGIME DE LA PROPRIETE	Droit commun
OPTION	Sans option
Nombre total de locaux	1
RECETTES	
Loyers (ou fermages) bruts encaissés	12 000
Dépenses mises par convention à la charge des locataires	1 200
TOTAL DES RECETTES	13 200
FRAIS ET CHARGES	
Autres frais de gestion (20 € par local)	20
TOTAL DES FRAIS ET CHARGES	20
Intérêts d'emprunts	2 000
. 2000 Euros, emprunt souscrit le 01/01/2000 sg	
REVENUS FONCIERS TAXABLES	11 180
BENEFICE OU DEFICIT	11 180

IMPORTANT : le simple fait de fermer la déclaration valide et mémorise toutes les informations inscrites dans celle-ci.

Fermer la déclaration 2044 permet l'ouverture automatique de la 2042.



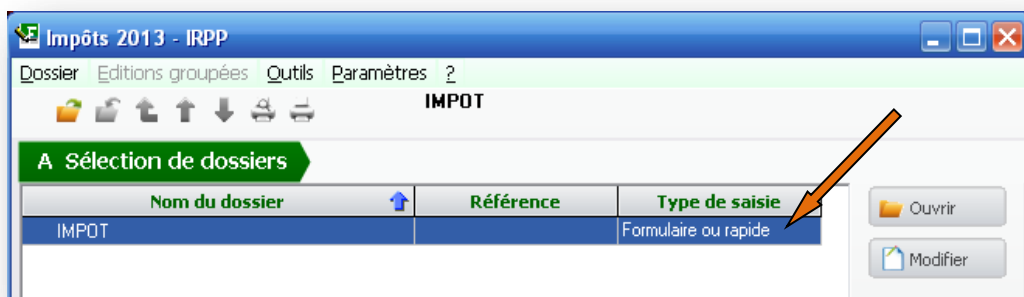
Dans un deuxième temps, vous remplirez la déclaration de revenus 2042, sachant que le report du résultat de la 2044 (revenus fonciers) se fait automatiquement dans la 2042.



Le logiciel vous propose alors de compléter préalablement et automatiquement cette déclaration d'après les renseignements déjà saisis dans le patrimoine.

ATTENTION : Dans le cas où vous auriez déjà effectué une déclaration par la méthode (1), le nouveau pré-remplissage annule et remplace ces informations. Pour les conserver, cliquez sur « Non ».

Si vous n'avez pas opté pour le pré-remplissage, vous devez renseigner successivement toutes les pages relatives à la déclaration 2042. Pour cela, cliquez sur **IRPP** ou sur le bouton « Ouvrir ».



Le module de calcul d'impôt offre différentes formules de saisie : la saisie formulaire et la saisie rapide.

La Saisie Rapide : elle vous permet de saisir sur un masque unique la référence et la valeur de chaque rubrique. Vous pouvez également avoir une liste pour choisir la rubrique à insérer. C'est la formule la mieux adaptée lorsque vous saisissez une déclaration déjà remplie.

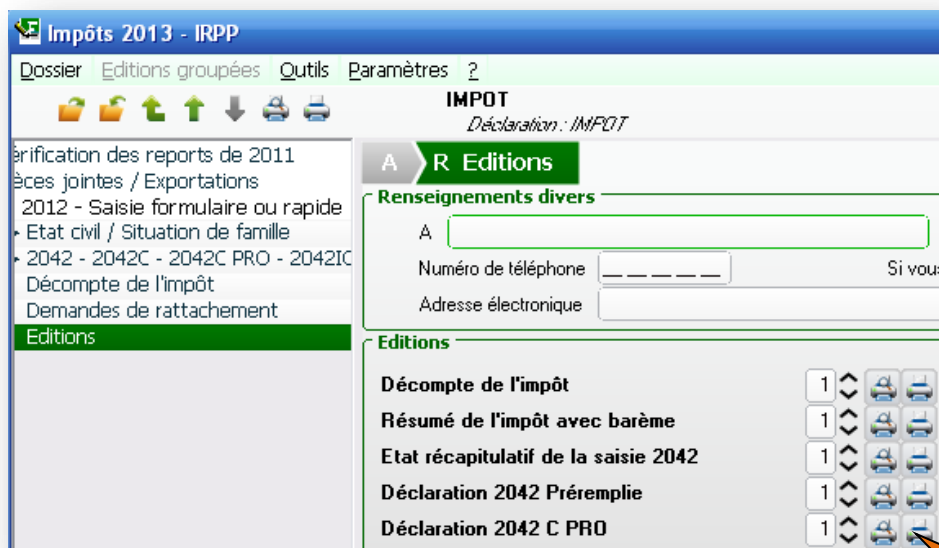


Permet
d'avoir la liste
pour choisir
la référence à
insérer



Saisie Formulaire : cette formule permet une saisie sur une succession de masques reproduisant le dessin de la déclaration.

La saisie formulaire est compatible avec la saisie rapide et inversement : vous pouvez, pour un même dossier, passer d'une formule à l'autre.



Le logiciel génère un fichier PDF que vous pourrez imprimer en cliquant sur



Cinq éditions sont possibles :

- La décompte de l'impôt
- Le résumé de l'impôt avec barème
- L'état récapitulatif de la saisie 2042
- La déclaration 2042
- La déclaration 2042 C PRO

Pour obtenir les déclarations **Cerfa 2042 et 2042 C**, il faut attendre l'ouverture de la campagne fiscale et vous ne pourrez pas les envoyer à l'Administration fiscale avant la date fixée par cette dernière.

IMPORTANT : le simple fait de fermer la déclaration valide et mémorise toutes les informations inscrites dans celle-ci.



A-2 2^e méthode : Cliquez sur l'option « Saisir un avis d'impôt simplifié »

Avis d'imposition : saisie

— Avis d'imposition : saisie —

Que souhaitez vous faire ?

☐ Déclaration pour une simulation de calcul d'impôt (revenu 2013 - barème 2012)

☒ Saisir un avis d'imposition simplifié

Notes

Valider

Importer une déclaration réelle.

Assistance

Retour

Nbre de parts	2,00	Tranche marginale	45,00 %
Revenu Net Imposable	535 300	Montant droits simples	202 170
Montant impôt quotient	0	Décote	0
Total réductions d'impôt	0		
Impôt proportionnel	0	IMPOT NET	202 170
Reprises d'impôt	0	Prélèvements sociaux	0
CRL	0	TOTAL A PAYER	202 170
Imputations/crédits d'impôt	0		

Cette option permet de simuler un calcul de l'impôt pour l'année de votre choix. La déclaration de revenus fonciers, ne vous sera pas demandée.

Il vous suffit simplement de saisir le nombre de parts et le revenu net imposable.

Le logiciel déterminera la TMI et estimera l'impôt.

Si vous avez déjà fait une déclaration de revenu, le nombre de parts et le revenu net imposable seront automatiquement récupérés par le logiciel.

ATTENTION : Les dossiers dépassant le plafond du quotient familial feront apparaître une distorsion par rapport au calcul réel. Ceci est dû à l'absence d'information concernant la qualification des demi-parts. En effet, à chaque demi-part, il correspond un plafond spécifique. Or en mode simplifié, le logiciel ne tient pas compte du plafonnement, d'où les disparités possibles.

**A-3 Analyser**

Avis d'imposition : saisie

— Avis d'imposition : saisie —

Que souhaitez vous faire ?

☒ Déclaration pour une simulation de calcul d'impôt (revenus 2013 - barème 2012)

☐ Saisir un avis d'imposition simplifié

Validé

Importer une déclaration réelle.

Analyser

Assistance

Retour

Tranche marginale 45,00 %

Montant droits simples 202 170

Décote 0

IMPOT NET 202 170

Prélèvements sociaux 0

TOTAL A PAYER 202 170

L'option « **Analyser** » située à gauche de l'écran permet de visualiser l'impact des différents revenus en termes de coût fiscal.

L'objet de cette analyse est de visualiser l'impact, en terme de coût fiscal, d'un ou de plusieurs revenus.

Il est nécessaire pour cela, de déterminer l'ordre d'entrée dans le calcul de l'impôt, des différents revenus.

Cet ordre a une importance prépondérante car plus un revenu "entre tard" dans le barème, plus son coût fiscal est élevé.

Catégorie fiscale	Désignation du revenu	Fiscal déclaré	Ordre
Traitements et salaires	Revenus d'activité	1A, 360 000	1
Revenus des valeurs et capitaux mobiliers	Revenus de valeurs mobilières et distributions	2T, 100 000	0
Revenus non commerciaux professionnels	Régime spécial - revenus imposables	5IC, 140 000	0

Pour chaque source de revenu, indiquez son ordre d'entrée dans le calcul. Cette manipulation permet d'affecter aux revenus une certaine chronologie d'entrée dans le calcul. Puis, cliquez à nouveau sur « **Analyser** ».



Groupe	Déclaré	Impôt simple	Prél.Soc.	Impôt total	TMI	TRI	%
1	350 000	111 590	0	111 590	45,00	30,11	23,23
2	140 000	41 590	0	41 590	45,00	29,20	19,15
3	100 000	45 000	0	45 000	45,00	45,00	20,72
4	23 860	10 737	4 246	14 983	45,00	62,75	6,90

Déclaré : Montant total des revenus composant le groupe
Impôt simple : Impôt au barème généré par le groupe
Prél Soc. : Prélèvements sociaux (CSG + CRDS + Contributions additionnelles) générés par le groupe
Impôt total : Impôt au barème + prélèvements sociaux
TMI : Tranche marginale d'imposition atteinte
TRI : Taux réel d'imposition des revenus du groupe
% : Proportion d'impôt généré par le groupe

Pour chaque catégorie de revenus, le logiciel affiche alors le taux réel d'imposition et la proportion de l'impôt généré par le groupe. Ceci permet de déterminer la catégorie de revenus nécessitant la mise en place de système de défiscalisation.

B- Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)

Vous sélectionnez « **ISF** » si une simulation a déjà été réalisée ; dans le cas contraire, cliquez sur « **Ajouter** ». Le logiciel vous propose de faire une simulation de calcul d'Impôt de Solidarité sur la Fortune.

Impôts et taxes : affichage		
Dénomination	Rubrique	Montant
Avis d'imposition	Impôt sur le revenu	202170
	ISF	2000

Détail
 Récap.
 Ajouter
 Supprimer

En cliquant sur « **Estimer** », le logiciel récupère automatiquement les informations saisies dans le dossier patrimonial en rapport avec le calcul de l'**ISF**.



— Impôts et taxes —

Rubrique I.S.F.

Impôt de Commun

Dénomination Montant 2 000 euros

Notes

Dans cette option, le patrimoine est estimé à la date d'arrêtée de situation.

Le premier écran demande si le client opte pour un forfait mobilier de 5 % ou pour la valorisation estimée de son mobilier.

Meubles meublants

Forfait mobilier ? (5 % patrimoine) ☐ Oui ☒ Non

si non, valeur estimée du mobilier 5 000 euros

Capitaux à inscrire au passif de l'ISF (cas particuliers)

(par exemple : Capitaux perçus suite à une invalidité, ...)

Sur cet écran nous pouvons aussi reporter les capitaux à inscrire au passif de l'ISF ; c'est le cas des capitaux perçus lors d'un accident ou d'une invalidité. Ces capitaux perçus peuvent alimenter un compte en banque ou servir pour un investissement. Ils vont évoluer différemment mais, dans ces deux cas, ils vont apparaître dans l'actif de l'ISF. Ces capitaux étant exonérés d'ISF, ils seront inscrits au passif de l'ISF et y resteront définitivement.

Validez pour passer à l'écran suivant.



Lorsque le client détient un ou plusieurs biens démembrés, le tableau ci-dessous apparaît :

Biens démembrés susceptibles de bénéficier d'une imposition séparée (art.885.G et 885.O quinquies du CGI)

Biens démembrés (à la suite d'une donation ou d'un héritage) :

Titre	Valeur détenue	Valeur fiscale	Oui/Non
Immobilier de rapport : Villa Chaumont	250 000	125 000	N
Immobilier de rapport : Immobilier de rapport	150 000	150 000	N

Valider

Vous devez préciser pour chaque bien si l'imposition est séparée ou non (Articles 885 G et 885 O *quinquies* du CGI), puis, « **Valider** ». À part quelques cas particuliers, c'est-à-dire si l'usufruitier déclare son usufruit tandis que le nu-propiétaire déclare la nue-propiété, laissez « **Non** » à l'imposition séparée. Ce cas est assez rare, car la plupart du temps, c'est l'usufruitier qui déclare le bien pour la totalité. Néanmoins, si votre bien fait l'objet d'une imposition séparée, saisissez « **Oui** ».

ISF : ACTIF - PASSIF - EXONERATIONS

Libellé des rubriques	Actif soumis	Passif	Exonération	Total
Immobilier d'usage	994 000	0	0	994 000
Immobilier de rapport	250 000	0	0	250 000
Foncier non bâti	0	0	0	0
Valeurs Mobilières	100 000	0	0	100 000
Liquidités	90 000	0	0	90 000
Valeurs diverses	30 490	0	0	30 490
Ass. Vie (prime unique)	500 000	0	0	500 000
Ass. Vie (primes périodiques)	0	0	0	0
Participations droits sociaux	160 000	0	160 000	0
Impôts	0	202 170	0	-202 170
Emprunts & dettes	0	544 342	0	-544 342
Meubles meublants	5 000	0	0	5 000
TOTAUX GENERAUX	2129490	746512	160000	1222978

Valider

Assistance

Retour

Le logiciel récupère toutes les informations saisies dans « **Les biens** ». Il détermine le montant des exonérations prévues dans le CGI et tient compte des renseignements fournis dans les champs « **Bien exonéré d'ISF** » du menu « **Les Biens** ».

La réduction de 30 % pour la résidence principale est automatiquement prise en compte.

Cet écran n'est pas modifiable. **Validez** pour passer à l'écran suivant.



— ISF - détermination des revenus —

(estimation en euros du seuil de plafonnement)

Revenus et produits	Montant brut	Frais professionnels	Montant net
Traitements et salaires	71 700	7 176	64 524
Pensions, retraites, rentes	0	0	0
Rentes viagères à titre onéreux			0
Revenus de valeurs et capitaux mobiliers	0	0	0
Revenus fonciers			1 369
Bénéfices agricoles			0
Bénéfices industriels et commerciaux			0
Bénéfices non commerciaux			140 000
Rémunération des gérants et associés			0
Plus-values			0
Revenus perçus à l'étranger	0	0	0
Produits soumis à prélèvement libératoire			0
Revenu disponible			205 893

Pour récupérer les revenus saisis dans la déclaration de revenus (2042), cliquez sur le bouton "CALCULER"

Valider

Calculer

Assistance

Retour

Le module prend en compte les revenus servant au calcul du plafonnement de l'ISF.

En cliquant sur « **Calculer** », le logiciel récupère automatiquement les revenus déclarés pour l'impôt sur le revenu.

Validez pour passer à l'écran suivant.

— Détermination de l'isf —

Part nette taxable 1 311 203 euros

Tranche d'imposition de	Part utilisée	Taux imp.	Montant impôt
800 000	800 000	0,00	0
1 300 000	500 000	0,50	2 500
	11 202	0,70	7 841,40

DETERMINATION ISF

Impôt avant décote	2 578
Décote ISF	1 110
ISF avant plafonnement	1 468
Plafonnement ISF	1 468
ISF après plafonnement	0
ISF à payer	0

DETERMINATION PLAFONNEMENT

ISF avant plafonnement	1 468
IR + impôt produits	202 170
Total impôts (A)	203 638
Revenus x 75 % (B)	154 420
Différence (A) - (B)	49 219
Plafonnement ISF	1 468

Valider

Récupère

Assistance

Retour



Pour déterminer l'ISF, le logiciel utilise les tranches du barème.

La déduction est calculée en fonction du nombre d'enfants (mineurs ou handicapés).

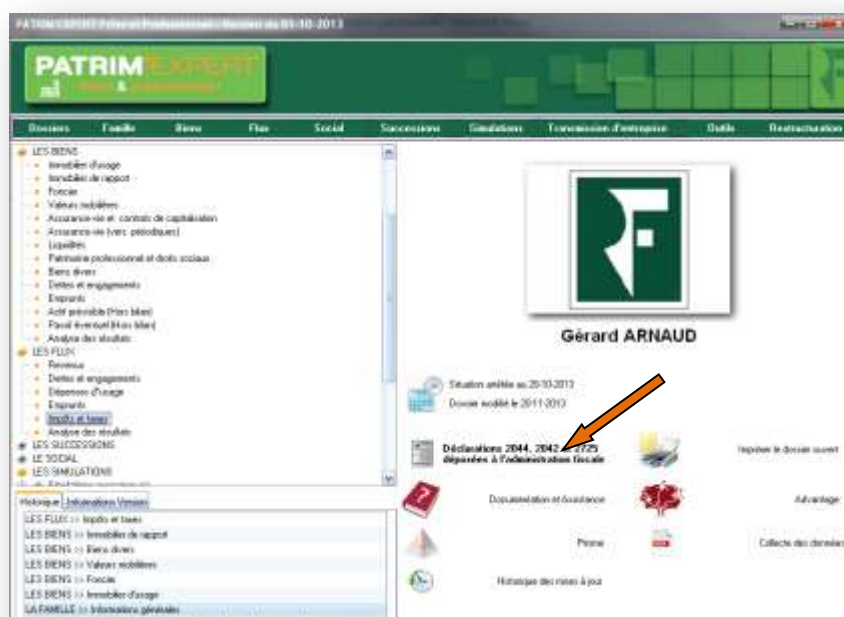
Le plafonnement est déterminé à partir des revenus perçus et des impôts déclarés.

IMPORTANT : Si vous souhaitez simuler des impôts sur la base d'une déclaration réelle préalablement saisie, cliquez sur le bouton « **Importer une déclaration réelle** » et sélectionnez la déclaration à importer. Vous pourrez alors récupérer une déclaration visible dans l'historique des déclarations.

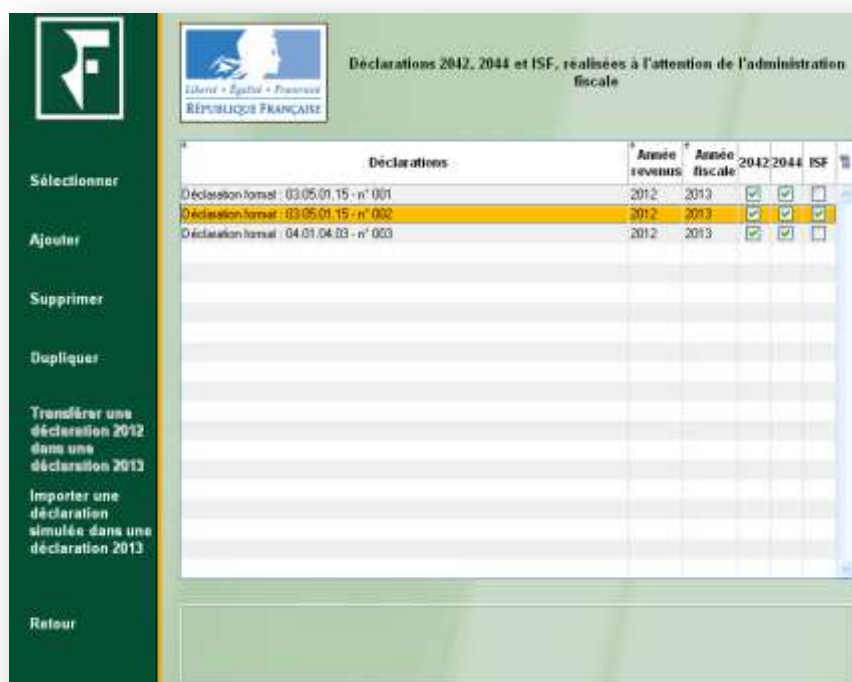


II - DÉCLARATIONS 2044, 2042 et 2725 à remettre à l'Administration fiscale (Déclarations réelles) : CAS PRATIQUE

Le système permet de créer et de conserver l'ensemble des déclarations produites pour chaque dossier. Ainsi vous pourrez conserver l'historique des déclarations 2044, 2042 et 2725 (ISF) déposées à l'Administration fiscale.



Pour effectuer des déclarations réelles à remettre à l'Administration fiscale, cliquez sur le bouton « **Déclarations 2044, 2042 et 2725 déposées à l'administration fiscale** » situé à la page d'accueil du logiciel.





L'historique de toutes les déclarations effectuées pour ce client s'affiche. Vous pouvez les revoir en cliquant sur « **Sélectionner** », les « **Supprimer** », « **Transférer une déclaration année (N – 1) dans une déclaration année (N)** », « **Importer une déclaration simulée (menu Flux) dans une déclaration année (N)** ». Enfin, pour effectuer une nouvelle déclaration, appuyer sur le bouton « **Ajouter** ».

Les cases 2042, 2044 et ISF indiquent la nature des déclarations présentes dans le dossier fiscal.

CAS PRATIQUE

Pour mieux comprendre, nous allons effectuer la simulation de calcul réel de l'impôt sur le revenu et de l'ISF de M. et Mme DURAND. Nous disposons des informations suivantes :

M. et Mme DURAND sont mariés et ont deux enfants. Leur fils Alexandre est né le 20 janvier 1989 et leur fille Marine est née le 13 février 2003.

M. DURAND est directeur des ressources humaines et il a eu un salaire annuel brut de 90 000 € en 2012, ce qui donne un revenu net imposable de 70 200 €.

Quant à Mme DURAND, elle est dentiste et a perçu un BNC de 100 000 € en 2012. Et elle est adhérente d'un CGA.

M. et Mme DURAND sont propriétaires de leur résidence principale estimée à 750 000 € ; et dont la taxe foncière s'élève à 2 500 € et la taxe d'habitation à 2 000 €.

Leur résidence secondaire est estimée à 230 000 € (avec une taxe foncière de 1 300 € et une taxe d'habitation de 950 €).

En outre, ils possèdent un bien immobilier d'une valeur de 220 000 € acheté le 01/01/2000 et qu'ils louent. Cet immobilier de rapport leur procure des revenus fonciers de 10 500 € annuel et génère 820 € de charges annuelles. Le bien a fait l'objet d'un emprunt amortissable souscrit à la même date sur 20 ans et au taux de 3,80 %, le taux d'assurance est de 0,40 %. Les intérêts d'emprunt en 2008 se sont élevés à 6 486 €. Pour ce bien, la taxe foncière est à 800 €. Ce qui fait un résultat foncier de 2 374 € en 2012.

Mr et Mme DURAND emploient un salarié à domicile qu'ils rémunèrent 4 500 € par an.

À réaliser :

Le client voudrait que vous lui réalisiez une simulation réelle de calcul d'impôt sur le revenu, ainsi que son ISF, afin de pouvoir orienter ses investissements.

Avant toute chose, saisir le dossier DURAND dans Patrim'Expert. Une fois cette saisie effectuée, cliquez sur le bouton « **Déclarations 2044, 2042 et 2025 déposées à l'administration fiscale** » situé à la page d'accueil du logiciel, puis sur « **Ajouter** ».

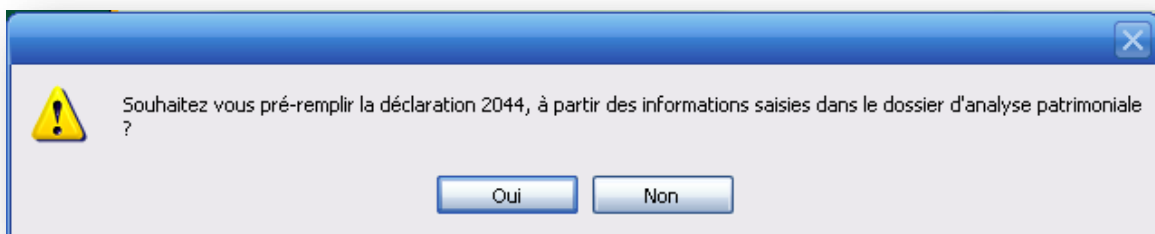


A- Déclaration 2044 (revenus fonciers)

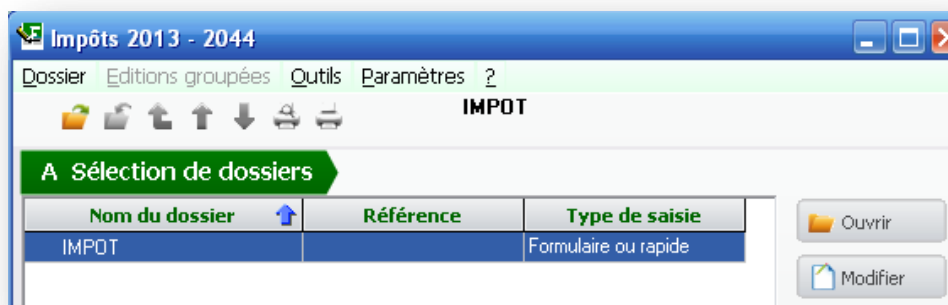
Les DURAND possèdent un immeuble de rapport avec des revenus fonciers. Commencez donc par remplir la déclaration de revenus fonciers 2044. Le module de calcul fiscal détecte automatiquement la nécessité de créer une 2044 normale ou une déclaration 2044 spéciale, en fonction des types de revenus saisis.



Le logiciel va vous proposer de remplir automatiquement la déclaration de revenus fonciers 2044 d'après les renseignements déjà saisis dans le patrimoine.



Dans notre exemple, nous opterons pour le pré-remplissage afin de récupérer automatiquement l'état civil, les adresses, les revenus fonciers et les informations sur les emprunts.





Si vous n'avez pas opté pour le pré-remplissage, vous devez renseigner successivement toutes les pages relatives à la **déclaration 2044**.

Maintenant, cliquez sur la ligne **2044** ou sur le bouton « **Ouvrir** » à droite.

Vous arrivez alors sur l'écran suivant, avec toutes les rubriques nécessaires pour saisir une déclaration 2044 ou 2044 S. Vous avez la possibilité de revenir et de modifier librement chaque rubrique avant de valider.

Les différentes rubriques

- A - Parts de sociétés immobilières
- B - Propriétés rurales et urbaines
- C - Vente ou abandon de location d'un immeuble
- D - Déficit antérieur et revenu exceptionnel
- E - Renseignements divers
- F - Résultat foncier du foyer fiscal
- G - Report 2042 et 2042 C

Les États civils ont été récupérés, les loyers, charges, intérêts d'emprunt... Si des déficits antérieurs non encore imputés existent, vous pourrez les saisir à cet endroit dans la rubrique correspondante.

Description de la propriété

Adresse: Villa Chaumont

Localité: Droit commun - Sans option

Détail des recettes

Description	Montant
Nombre total de locaux	
211 Loyers (ou fermages) bruts encaissés	20 000
212 Dépenses mises par convention à la charge des locataires	0
213 Recettes brutes diverses (y compris subventions ANAH, indemnités d'assurance)	0
214 Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance	
215 Total des recettes	20 000



Un tableau récapitulatif des emprunts peut être visualisé :

Désignation	Date de l'emprunt	Montant
SG	05/01/2016	4000

Pour la visualisation du revenu foncier de l'année, cliquez sur « **Résultat foncier du foyer fiscal** »

	Revenus nets	Part du déficit imput. sur vos rev. fonciers	Part du déficit imput. sur votre rev. global
• Propriétés rurales et urbaines, secteurs sauvegardés ou assimilés et semi-propriétés (Immeubles possédés directement ou par des sociétés immobilières)	19 860	0	0
• Monuments historiques (Immeubles possédés directement ou par des sociétés immobilières)	0	0	0
Total	19 860	0	0
Total des déficits restant à reporter au 31/12/2012	0		

Le report du résultat de la 2044 se fait automatiquement dans la 2042.

• Revenus fonciers :	48A 19 860
• Déficit imputable sur les revenus fonciers	48B 0
• Déficit imputable sur le revenu global	48C 0
• Déficit antérieur non encore imputé	48D 0
• Amortissement "Fiducier" ou "Borne neuve" déduit des revenus fonciers 2012 (investissements réalisés en 2009)	48E 0

Pour imprimer la déclaration de revenus fonciers, cliquez sur « **Éditions** », bouton en bas à gauche. Le logiciel génère deux types de fichiers :

- Un État récapitulatif de saisie
- La Déclaration 2044 (**à partir de l'ouverture de la campagne fiscale**)

Ces deux documents sont également disponibles en PDF, vous pourrez les imprimer en cliquant sur et les envoyer à l'Administration fiscale ou simplement les visualiser en cliquant sur



Ci-après la visualisation de la déclaration 2044 **Cerfa** à remettre à l'Administration :



N° 1033 4 - 17



Liberté • Égalité • Fraternité
MINISTÈRE FRANÇAIS
DES REVENUS

2044

Déclaration des revenus fonciers 2012

Pour remplir cette déclaration qui est une annexe à votre déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, veuillez vous reporter à la notice explicative. Les chiffres indiqués à gauche de certaines lignes vous y renvoient.

Notre conseil : déclarer vos revenus fonciers en ligne sur Impôt.gouv.fr, c'est plus simple.
Vos données sont vérifiées automatiquement et les informations sont ajoutées à votre déclaration de revenus et vous ne devez rien déclarer ailleurs. Les principaux éléments déclarés en ligne l'année précédente, sans avoir à les resaisir.

100 _____ **1** **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N** **O** **P** **Q** **R** **S** **T** **U** **V** **W** **X** **Y** **Z** **Autres caractères**

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **0** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K</**



Et celle de l'État récapitulatif :

Impôt sur le revenu 2012 ETAT RECAPITULATIF DE LA SAISIE 2044	
Dossier : IMPOT Déclaration : IMPOT	
N° IMMEUBLE ADRESSE REGIME DE LA PROPRIETE OPTION	IMMEUBLE 1 Villa Chaumont Droit commun Sans option
Nombre total de locaux	1
RECETTES	
Loyers (ou fermages) bruts encaissés	20 000
TOTAL DES RECETTES	20 000
FRAIS ET CHARGES	
Autres frais de gestion (20 € par local)	20
Taxes foncières et taxes annexes de 2012	2 000
Déduction spécifique	
TOTAL DES FRAIS ET CHARGES	2 020
Intérêts d'emprunts	4 000
, 4000 Euros, emprunt souscrit le 01/01/2004 SG	
REVENUS FONCIERS TAXABLES	13 980
BENEFICE OU DEFICIT	13 980

IMPORTANT : quel que soit le mode de remplissage, une fois la saisie terminée, la fermeture de la déclaration valide toutes les informations inscrites dans celle-ci.

Dans un deuxième temps, vous pouvez remplir une déclaration de revenus d'ensemble. Le report du résultat de la 2044 va se faire dans la 2042 sans aucune intervention de votre part.

B- Déclaration réelle de l'impôt sur le revenu

Ce module va permettre le calcul de l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et permet également l'impression des déclarations agréées par l'Administration fiscale ainsi que l'avis d'imposition (à partir de l'ouverture de la campagne fiscale).

Logo of the French Republic: Liberté • Égalité • Fraternité

Déclarations 2042, 2044 et ISF, réalisées à l'attention de l'administration fiscale

Désignation

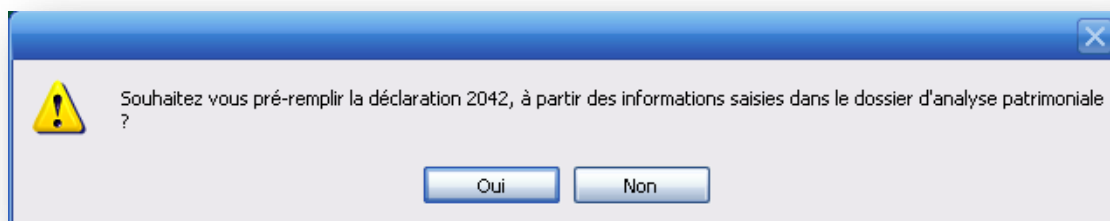
Créez la déclaration 2044 (revenus fonciers)

Créez la déclaration 2042 (revenus d'ensemble)

Créez la déclaration 2725 (ISF et Annexes)



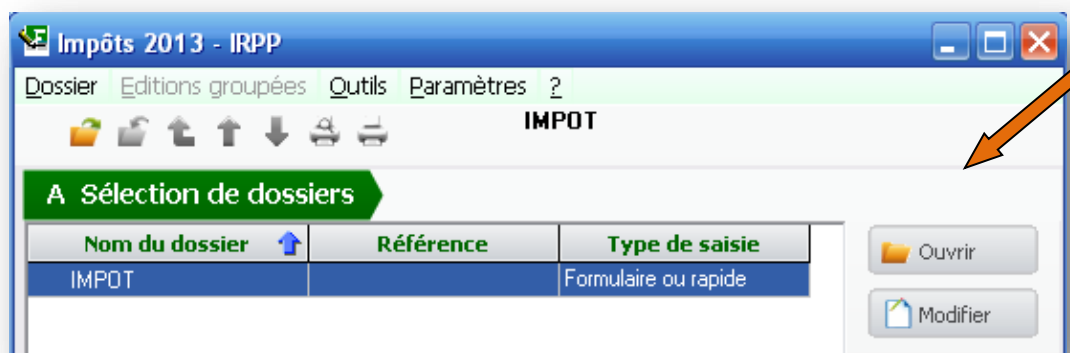
Le logiciel vous propose alors de compléter préalablement et automatiquement cette déclaration d'après les renseignements déjà saisis dans le patrimoine.



Si vous optez pour « **Oui** », le logiciel va « **pré-remplir** » la déclaration des revenus à partir des revenus que vous avez déjà introduits dans le menu « **Famille** », le menu « **Biens** » et le menu « **Flux** ».

Sur les différentes pages de la déclaration des revenus, vous pourrez constater que certaines zones en plus de l'État civil, de la situation de famille, de la date de naissance des enfants à charge sont récupérables automatiquement. Il s'agit des salaires, des revenus de gérant et associé, des BA, des BIC, des BNC, des revenus de valeurs et capitaux mobiliers, des rentes viagères, des pensions alimentaires reçues, des intérêts d'emprunts, des primes versées sur les contrats d'assurance-vie à primes périodiques, ou des frais de scolarité. D'autres informations sont obligatoirement saisies et modifiées par l'utilisateur. Si un montant récupéré par le logiciel est inexact, modifiez-le.

Si vous n'avez pas opté pour le pré-remplissage, vous devez renseigner successivement toutes les rubriques relatives à la déclaration 2042. Pour cela, cliquez sur IRPP ou sur le bouton « **Ouvrir** ».



La 2042 -2042 C est organisée autour de deux grandes rubriques : une rubrique « **Revenus** » et une rubrique « **Charges et réductions** ».

Impôt 2013 - RPP

Dossier Éditions annuelles Outils Paramètres 2

IMPÔT
Déclaration : IMPÔT

Attendre une case

Vérification des rapports de 2011
Pièces jointes / Exportations
▼ IR 2012 - Saisie formulaire ou ra
► Etat civil / Situation de famille
▼ 2012 - 2042C - 2042C PRO - 2
Saisie Rapide avec données
► Revenus (Saisie Formulaire)
► Charges et réductions (Sais
Décompte de l'impôt
Demandes de rattachement
Editions

G 2042 - 2042C - 2042C PRO - 2042IOM

Saisie Rapide

A - Saisie Rapide avec données N-1

Saisie Formulaire

B - Revenus (Saisie Formulaire)
C - Charges et réductions (Saisie Formulaire)

Commentaires

Ce logiciel offre différentes formules de saisie : la saisie formulaire et la saisie rapide.
Les commentaires ci-dessous vous permettront de choisir la formule la mieux adaptée à votre contexte.

Saisie Rapide :

Dans cette formule, vous saisissez sur un masque unique la référence et la valeur de chaque rubrique.
Vous pouvez également avoir une liste pour choisir la rubrique à saisir.
C'est la formule la mieux adaptée lorsque vous saisissez une déclaration déjà remplie.

La saisie rapide est compatible avec la saisie formulaire : vous pouvez, pour un même dossier, passer d'une formule à l'autre.

Saisie Formulaire :

Dans cette formule vous saisissez sur une succession de masques reproduisant le dessin de la déclaration.

La saisie formulaire est compatible avec la saisie rapide : vous pouvez, pour un même dossier, passer d'une formule à l'autre.

Au niveau des revenus, nous pouvons retrouver le salaire de M. DURAND dans les « **Traitements et salaires** ».

Impôts 2013 - IMPOT

Dossier : **Software groupées** Outils : **Paramètres 2**

Recherche : **IMPOT** Attendre une case

Recherche : **IMPOT**

Verification des reports de 2011
Pièces jointes / Exportations

▼ IR 2012 - Saisie formulaire ou ra
► Etat civil / Situation de famille
▼ 2042 - 2042C - 2042C PRO - 2
Saisie Rapide avec données
▼ Revenu (Saisie Formulaire)

Revenus, salaires

Pensions, retraites, rent
Gains de levée d'option
Revenus exonérés ou n
Revenus des valeurs et
Plus-values et gains div
Gains de levée d'option
Revenus fonders
Revenus exceptionnels
Revenu et Plus-values
Auto-entrepreneur
Revenus agricoles forfait
Revenus agricoles réel
Revenus BIC profession
Revenus BIC profession
Locations meublées non
Revenus BIC non profes
Revenus BIC non profes
Revenus BNC profession
Revenus BNC non profes
Revenus à imposer aux
Prime pour l'emploi (act)

► Charges et réductions (Sais
Décompte de l'impôt
Demandes de rattachement
Editions

A Traitements, salaires

	VOUS	COJOINT	PERS 1	PERS 2
Traitements, salaires				
• Revenus d'activité : salaires, droits d'auteur, avantages en nature et indemnités journalières	1AJ <input type="text" value="70 200"/>	1BJ <input type="text"/>	1CJ <input type="text"/>	1DJ <input type="text"/>
• Autres revenus imposables : pension, chômage	1AP <input type="text"/>	1BP <input type="text"/>	1CP <input type="text"/>	1DP <input type="text"/>
• Frais réels	1AK <input type="text"/>	1BK <input type="text"/>	1CK <input type="text"/>	1DK <input type="text"/>
• Demandeur d'emploi de plus d'un an	1AE <input type="checkbox"/>	1BE <input type="checkbox"/>	1CE <input type="checkbox"/>	1DE <input type="checkbox"/>
• Revenus d'heures supplémentaires exonérés	1AU <input type="text"/>	1BU <input type="text"/>	1CU <input type="text"/>	1DU <input type="text"/>
Prime pour l'emploi				
• Travail à temps plein sur l'année	1AX <input checked="" type="checkbox"/>	1BX <input type="checkbox"/>	1CX <input type="checkbox"/>	1DX <input type="checkbox"/>
• Nombre d'heures payées dans l'année y compris les heures supplémentaires exonérées	1AV <input type="text"/> h	1BV <input type="text"/> h	1CV <input type="text"/> h	1DV <input type="text"/> h
Revenu de solidarité active (RSA)				
• Montant du RSA "complément d'activité"	1BL <input type="text"/>		1CB <input type="text"/>	1DB <input type="text"/>

FOYER

1BL

1CB

1DB

1DL

1EL

1FL

1GL

1HL

1IL

1JL

1KL

1LL

1ML

1NL

1OL

1PL

1QL

1RL

1SL

1TL

1UL

1VL

1WL

1XL

1YL

1ZL

1AL

1BL

1CL

1DL

1EL

1FL

1GL

1HL

1IL

1JL

1KL

1LL

1ML

1NL

1OL

1PL

1QL

1RL

1SL

1TL

1UL

1VL

1WL

1XL

1YL

1ZL

1AL

1BL

1CL

1DL

1EL

1FL

1GL

1HL

1IL

1JL

1KL

1LL

1ML

1NL

1OL

1PL

1QL

1RL

1SL

1TL

1UL

1VL

1WL

1XL

1YL

1ZL

1AL

1BL

1CL

1DL

1EL

1FL

1GL

1HL

1IL

1JL

1KL

1LL

1ML

1NL

1OL

1PL

1QL

1RL

1SL

1TL

1UL

1VL

1WL

1XL

1YL

1ZL

1AL

1BL

1CL

1DL

1EL

1FL

1GL

1HL

1IL

1JL

1KL

1LL

1ML

1NL

1OL

1PL

1QL

1RL

1SL

1TL

1UL

1VL

1WL

1XL

1YL

1ZL

1AL

1BL

1CL

1DL

1EL

1FL

1GL

1HL

1IL

1JL

1KL

1LL

1ML

1NL



Les revenus BNC de Mme DURAND seront visibles dans « **Revenus BNC professionnels déclaration contrôlée** ».

The screenshot shows the 'Impôts 2013 - IRPP' software interface. The left sidebar contains a tree view with categories like 'Pièces jointes / Exportations', 'IR 2012 - Saisie formulaire ou r...', '2042 - 2042C - 2042C PRO - 2', 'Saisie Rapide avec données', and 'Revenus (Saisie Formulaire)'. The main area is titled 'IMPOT Déclaration : IMPOT' and shows a table for 'Régime de la déclaration contrôlée'. The table has columns for 'VOUS', 'CONJOINT', and 'PERSONNE A CHARGE', each with sub-columns for 'Avec AA' and 'Sans AA'. The rows include 'Revenus exonérés', 'Revenus imposables', 'Déductions et crédits d'impôt', 'Plus-values de cession taxable à 16%', 'Jeunes créateurs : abattement 50%', 'Agents généraux d'assurances', and 'Honoraires de prestation commerciale exonérée'.

Régime de la déclaration contrôlée	VOUS		CONJOINT		PERSONNE A CHARGE	
	Avec AA	Sans AA	Avec AA	Sans AA	Avec AA	Sans AA
• Revenus exonérés	SQB	SQH	SRB	SRH	SRB	SRH
• Revenus imposables	SQC	SQH	SRC	SRI	SRC	SRI
• Déductions et crédits d'impôt	SQE	SQH	SRE	SRI	SRE	SRI
• Plus-values de cession taxable à 16%	SQD		SRE		SRE	
• Jeunes créateurs : abattement 50%	SQE		SRI		SRI	
• Agents généraux d'assurances	SQM		SRI			
• Honoraires de prestation commerciale exonérée	STF	STI	SRI	SRI	SRI	SRI

Ces revenus BNC étant également soumis aux prélèvements sociaux, nous devons remplir la case correspondante si ce n'est déjà fait :

The screenshot shows the 'Impôts 2013 - IRPP' software interface. The left sidebar is the same as the previous screenshot. The main area is titled 'IMPOT Déclaration : IMPOT' and shows a table for 'Revenus à imposer aux prélèvements sociaux'. The table has columns for 'VOUS', 'CONJOINT', and 'PERS A CHARGE'. The rows include 'Montant net (1)' and 'Plus-values à long terme exonérées en cas de départ à la retraite'. Below the table, there is a text box explaining the rules for these revenues and a note about the 16% tax rate.

Revenus à imposer aux prélèvements sociaux	VOUS	CONJOINT	PERS A CHARGE
• Montant net (1)	SHY	SHY	SHY
• Plus-values à long terme exonérées en cas de départ à la retraite	SHG	SHG	

Les cases ci-dessus sont destinées à recevoir le montant net des revenus agricoles, revenus industriels et commerciaux, revenus non commerciaux (non soumis) aux contributions sociales par les organismes sociaux (URSSAF, MSA, ...).

Cette situation se présente notamment pour :

- revenus d'activités non professionnelles
- revenus des impôts exonérés d'impôt sur le revenu (art. 155 B du CGI)
- plus-values professionnelles à long terme exonérées d'impôt sur le revenu en cas de départ à la retraite (art. 151, repères A du CGI).

Ces revenus et plus-values seront soumis aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles). Les revenus des locations meublées non professionnelles et les plus-values à long terme taxable à 16%, déclarés dans les rubriques précédentes, seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux. Ne les reportez pas ci-dessus.

(1) indiquez les revenus nets après abattement forfaitaire pour charges des régimes micro BIC (71% pour les ventes et assemblées, 56% pour les prestations de services) et micro BNC (34%)



Pour la détermination de la prime pour l'emploi, l'Administration fiscale a besoin de savoir si les activités sont exercées à temps plein ; par conséquent, cocher le ou les cases correspondantes.

The screenshot shows the 'Impôts 2013 - RPP' software interface. The left sidebar contains a tree view with categories like 'Verification des reports de 2011', 'IR 2012 - Salaire formulaire ou r...', 'Etat civil / Situation de famille', '2042 - 2042C - 2042C P60 - 2', 'Salaire Rapide avec données', 'Revenus (Salaire Formulaire)', 'Traitements, salaires', 'Pensions, retraites, rent', 'Gains de levée d'option', 'Revenus exonérés ou n', 'Revenus des valeurs et', 'Plus-values et gains div', 'Gains de levée d'option', 'Revenus fonciers', 'Revenus exceptionnels', 'Revenus et Plus-values', 'Auto-entrepreneur', 'Revenus agricoles forfait', 'Revenus agricoles réel', 'Revenus BIC profession', 'Revenus BIC profession', 'Locations immobilières non', 'Revenus BIC non profes', 'Revenus BIC non profes', 'Revenus BNC profession', 'Revenus BNC non profes', 'Revenus à imposer aux', 'Prime pour l'emploi (acti', 'Charges et réductions (Sal', 'Décompte de l'impôt', 'Demandes de rattachement', and 'Editions'. The main window is titled 'IMPOT' and 'Déclaration - IMPOT'. The 'W Prime pour l'emploi (activité non salariée)' tab is selected. It contains a table with columns 'VOUS', 'CONJOINT', and 'PERS A CHARGE'. The table has rows for 'Activité professionnelle exercée sur l'année complète' and 'Indiquer le nombre de jours travaillés dans l'année'. Below the table, there is a green button that says 'Si vous êtes redevable de RSE, vous ne pouvez prétendre à la prime pour l'emploi. Cochez la case si vous payez l'RSF'.

Pour l'emploi du salarié à domicile, le logiciel n'a pu récupérer les informations, nous le saisirons dans la rubrique « **Charges et Réductions** » dans la catégorie « **Salariés à domicile/personnes âgées dépendantes** ».

The screenshot shows the 'Impôts 2013 - RPP' software interface. The left sidebar is the same as the previous screenshot. The main window is titled 'IMPOT' and 'Déclaration - IMPOT'. The 'E Salariés à domicile / personnes âgées dépendantes' tab is selected. It contains a section titled 'Salariés à domicile, personnes âgées dépendantes' with a list of items to be entered: 'Sommers versées pour l'emploi d'un salarié à domicile', 'Nombre d'ascendants bénéficiaires de l'APA âgés de plus de 65 ans pour lesquels vous avez engagé des dépenses', 'Vous avez employé directement pour la personne âgée un salarié à domicile, cochez la case', 'Vous (ou votre conjoint ou une personne à votre charge) avec la carte d'invalidité d'au moins 80%, cochez la case', and 'Dépenses d'accueil dans un établissement pour personnes dépendantes'. Below this, there is a section titled 'Renseignements à compléter si vous habitez une 2042' with a table for 'Salariés à domicile' and 'Non et adresse des bénéficiaires'. At the bottom, there is a green box with a remark: 'Remarque : Les dépenses relatives à des travaux de petits travaux, à des interventions informatiques à domicile et à des travaux de jardinage, peuvent avoir droit à réduction d'impôt non respectivement plafonnées à 500€, 1000€ et 3000€ par foyer fiscal.'



La saisie rapide aurait donné :


Désignation	Référence	N	N - 1	Ecart
Sommaires versées pour l'emploi d'un salarié à domicile (crédit d'impôt)	7DB	4 500	0	4 500
Vous : Salaires, droits d'auteur, avantages en nature et indemnités journalières	1AJ	70 200	0	70 200
Vous : Activité salariée : travail à temps plein ou à temps partiel	1AX	Oui	Non	
Vous : BNC Pro / (Déclaration contrôlée) AA ou vous : Revenus imposables	5QC	100 000	0	100 000
Conjoint : Bénéficiaires à imposer aux contributions sociales	5RY	100 000	0	100 000
Enfants à charge poursuivant leurs études au Collège	7EA	1	0	1
Conjoint : Activité non salariée : travail à temps plein ou à temps partiel	5OW	Oui	Non	
Vous : Activité non salariée : travail à temps plein ou à temps partiel	5NW	Oui	Non	

Document / Déclaration / Année

N-1 : Les données antérieures n'ont pas été trouvées ou ne sont pas utilisables pour ce logiciel / 2011

Toute la saisie est visualisable sur un écran et vous pouvez y apporter toutes les modifications souhaitées. En haut du tableau vous avez les valeurs saisies et dans la deuxième partie du tableau, vous avez les valeurs reportées comme les revenus fonciers. La saisie rapide permet aussi de faire des comparaisons avec l'année N – 1 si le calcul avait été fait.

B-1 Éditions

Le logiciel génère un fichier PDF que vous pourrez imprimer en cliquant sur  et/ou envoyer à l'Administration fiscale ou à votre client.

Cinq éditions sont possibles :

- Le décompte de l'impôt
- Le résumé de l'impôt avec barème
- L'état récapitulatif de la saisie 2042
- La déclaration 2042 (à partir de l'ouverture de la campagne fiscale)
- Et la déclaration 2042 C (à partir de l'ouverture de la campagne fiscale).

**B-1-1 Le décompte de l'impôt**

Impôt 2013-14.14.3

IMPOT SUR LE REVENU
sur revenus 2012

De order : IMPOT
Déclaration : IMPOT

Vous : DURAND - 1963
 Conjoint : DURAND - 1965
 Adresse :

SITUATION : 26 FAMILLE CAS PARTICULIER UNFANTS MINUSCULÉS DON'T UNFANTS HANDICAPÉS UNFANTS MALGRÉS UNFANTS MARIS PERSONNES RCU LIGES HANDICAPÉES NOMBRE DEPARTS

Revenu exclusif Revenu inclusif Revenu exclusif Revenu inclusif Revenu exclusif Revenu inclusif

[M] [] [1] [0] [1] [0] [1] [0] [0] [3,5]

	Vous	Conjoint	Bruts	Total
TRAITEMENTS, SALAIRES, PENSIONS, RENTES, ETC.				
Traitements, salaires nets de frais professionnels	70 200			63 180
Traitements et salaires bruts	-7 000			
Déduction 10% ou frais réels				63 180
REVENUS DES PROFESSIONS NON SALARIEES				
Revenus non commerciaux professionnels	100 000			100 000
Revenus adhérents AA				100 000
— REVENU BRUT GLOBAL —				163 180
— REVENU NET IMPOSABLE —				163 180
IMPOT SOUS LE BARREME				
Impôt le plus bas, barème sans revenus quotidiens (simples)			33192	
Impôt calculé avec les droits normaux (3 parts)		29 472		
Impôt calculé avec les droits simples (2 parts)		40 189		
Plafond du quotient familial (3x2000)		-6000		
Aucun lement du plafonnement du quotient familial		-597		
— IMPOT SUR LE REVENU —				33 192
REDUCTIONS D'IMPOT (limité à l'impôt après déduction)				
Entants à charge pour un titulaire d'impôt (100%)	1	1	61	-61
— IMPOT APRES REDUCTIONS —				33 131
Plafonnement des avantages fiscaux (indivisibles fiscaux)				
Avantages 2012 fiscaux à plafonner			2 250	
Plafond 2012 des avantages fiscaux (18000 + 163 180 x 4%)			24 537	
Plafond 2011 des avantages fiscaux (18000 + 163 180 x 6%)			27 791	
Plafond 2010 des avantages fiscaux (20000 + 163 180 x 8%)			33 054	
Plafond 2009 des avantages fiscaux (25000 + 163 180 x 10%)			41 318	
CREDITS D'IMPOT				
Sommes versées pour l'emploi d'un salarié à domicile			2 250	-2 250
— NET A PAYER —				30 881
Taux marginal (41%)				
Revenu fiscal de référence (163 180)				
Taux d'imposition moyen (18,52%)				
Montant imposé au taux marginal d'imposition (21520)				
Marge disponible avant d'être imposé sur la tranche supérieure (136800)				
REPORTS SUR DE LA RATION REVENUS 2013				
PER P plafond de déduction - Vous			16 318	
Plafond 2013		16 318		
PER P plafond de déduction - Conjoint			3 637	
Plafond 2013		3 637		
CONTRIBUTIONS SOCIALES				
Bases imposables	100 000	100 000	100 000	
Bénéfices des professions non salariées	100 000	100 000	100 000	
Taux	6,8%	8,2%	0,5%	
Montant	6 800	8 200	500	
donc cotisations déductibles en 2013		5 100		
— CONTRIBUTIONS A PAYER —				16 600



B-1-2 Le résumé de l'impôt avec barème

Vous : DURAND - 1963 Conjoint : DURAND - 1965 Adresse : _____ _____ _____		Année de naissance 1963 1965	De cder : IMPOT Déclaration : IMPOT
--	--	------------------------------------	--

Résumé de l'impôt avec barème
2012

SITUATION DE FAMILLE	CAS PARTICULIER	ANNÉE DE NAISSANCE	ENFANTS MINEURS OU HANDICAPÉS	DONT ENFANTS HANDICAPÉS	ENFANTS MAJEURS CELIBATAIRES	ENFANTS MARIÉS	PERSONNES SCUELES HANDICAPÉES	NOMBRE DE PARTS
			Resid. exclusive	Resid. abonnée	Resid. exclusive	Resid. abonnée		
M			1	0	1	0	1	0
								3,5

Revenus pris en compte				163 180,00 €
Impôt calculé avec votre nombre de parts				
Nombre de parts				8,50
Tranche	Montant	Taux	Impôt brut	
Jusqu'à 20 871 €	20 870,50 €	0,00 %	0,00 €	
De 20 871 € à 24 163 €	20 765,50 €	5,50 %	1 142,10 €	
De 24 163 € à 32 470 €	50 834,00 €	14,00 %	7 116,76 €	
De 32 470 € à 47 905 €	70 710,00 €	30,00 %	21 213,00 €	
De 47 905 € à 525 000 €	0,00 €	41,00 %	0,00 €	
A partir de 525 000 €	0,00 €	45,00 %	0,00 €	
Impôt calculé avec votre nombre de parts				29 472,00 €
Impôt calculé avec le plafonnement du quotient familial				
Nombre de parts				2,00
Tranche	Montant	Taux	Impôt brut	
Jusqu'à 11 925 €	11 925,00 €	0,00 %	0,00 €	
De 11 925 € à 23 750 €	11 866,00 €	5,50 %	652,63 €	
De 23 750 € à 32 840 €	29 048,00 €	14,00 %	4 066,72 €	
De 32 840 € à 141 660 €	88 820,00 €	30,00 %	26 646,00 €	
De 141 660 € à 300 000 €	21 520,00 €	41,00 %	8 828,20 €	
A partir de 300 000 €	0,00 €	45,00 %	0,00 €	
Plafond du quotient familial				40 188,00 €
Impôt calculé avec le plafonnement du quotient familial				34 188,00 €
Impôt brut retenu (maximum de 2 calculs)				
				33 182,00 €
REDUCTIONS D'IMPÔT (inclut les impôts de cede)				
				-61,00 €
IMPÔT A Taux FORFAITAIRE ET REPRÉSENTATION				
				0,00 €
CREDITS D'IMPÔT				
				-2 250,00 €
— NET À PAYER —				
				30 871,00 €
Taux marginal				
				41,00 %
Taux d'imposition moyen				
				18,52 %
CONTRIBUTIONS SOCIALES				
				16 500,00 €
CREDITS sur gains imposables en trait et salaires, attribués depuis le 28/9/2012				
				0,00 €
CONTRIBUTIONS SALARIALES				
				0,00 €
CREDITS sur revenus d'activité et de remplacement de source étrangère				
				0,00 €
CONTRIBUTIONS CARRIERS INTEREST				
				0,00 €



B-1-3 L'état récapitulatif de la saisie 2042

Impôt sur le revenu 2012	
ETAT RECAPITULATIF DE LA SAISIE 2042 et 2042 C	
Dossier : JIMPOT	
Déclaration : JIMPOT	
Etat civil / Situation de famille	
Vous	
I 1	Date de naissance du contribuable
Conjoint	
I 6	Date de naissance de l'épouse ou du partenaire
MT P	
M	Habitat à l'étranger
M	Mariage
Personnes à charge	
F	Enfants non mariés de moins de 18 ans ou infirmes
F1	Année de naissance de l'enfant et l'ensemble de moins de 18 ans ou infirme
G	Enfants titulaires de la carte d'invalidité
G1	Année de naissance de l'enfant et l'ensemble de la carte d'invalidité
J	Enfants majeurs célibataires ou divorcés et non mariés
Traitement et salaires	
Vous	
IAX	Salaires, droits de douane, avantages en nature et indemnités journalières
Prime pour l'emploi	
Vous	
IAX	Activité salariée, travail à temps plein sur l'année
Revenus fonciers	
4BA	
4BB	Revenus fonciers en 2012
4BC	Déficit foncier imputable sur les revenus fonciers
4BD	Déficit foncier imputable sur le revenu global
4BE	Déficit foncier antérieur non imputable
4BF	Années de l'année 2012 ou l'ensemble des revenus fonciers 2012 (financements réalisés en 2012)
4BG	Souscription d'une déclaration 2042 spéciale
Revenus BNC professionnels - Régime de la déclaration contrôlée (Adhérent AA)	
Vous	
4GC	BNC Pro / Déclaration contrôlée AA ou l'ensemble des revenus imposables
Revenus à imposer aux contributions sociales	
Conjoint	
4IV	Bénéfices à imposer aux contributions sociales
Prime pour l'emploi (activité non salariée)	
Vous	
4MV	Activité non salariée, travail à temps plein sur l'année
Conjoint	
4OV	Activité non salariée, travail à temps plein sur l'année
Charges ouvrant droit à des réductions d'impôt ou crédits d'impôt	
7DB	
Somme versée pour l'emploi d'un salarié à domicile (c'est déduit)	

B-1-4 La déclaration 2042 et déclaration 2042 C (Complémentaire) : elles sont disponibles à partir de l'ouverture de la campagne fiscale.



Ce sont ces deux déclarations qui doivent être envoyées à l'Administration.

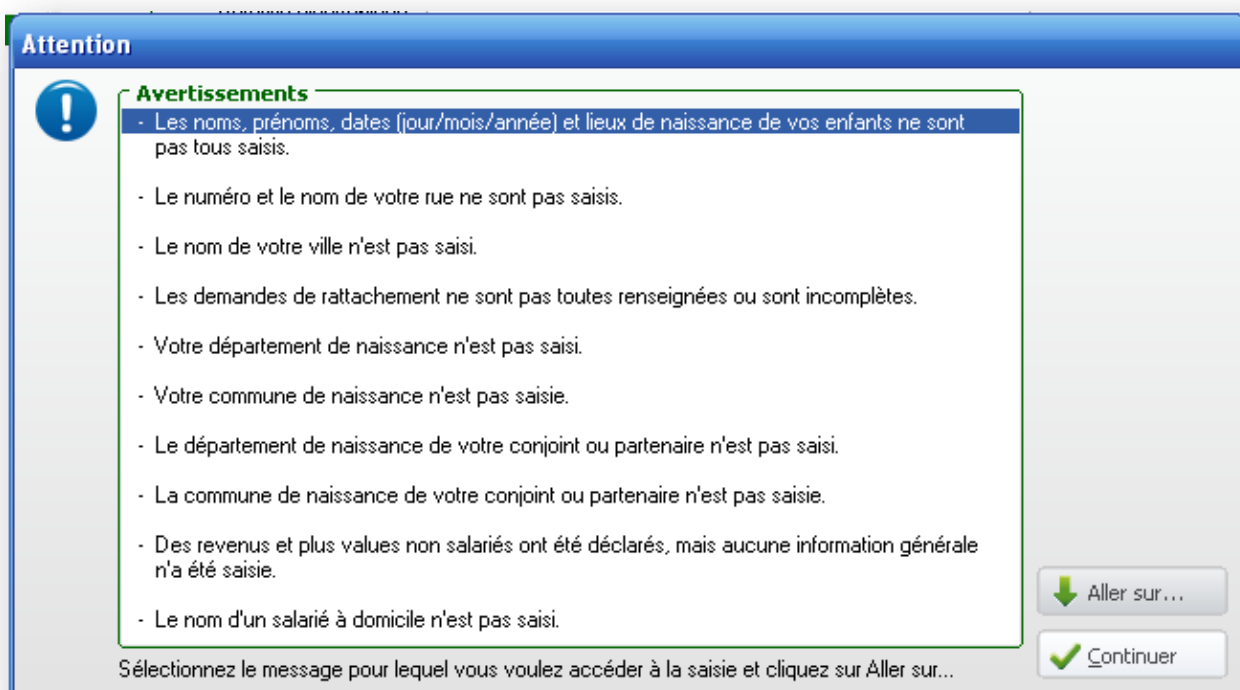
Conformément au BOI n° 205 du 5 décembre 2005, si votre client a reçu un imprimé pré-rempli par l'Administration, vous devez le joindre, non complété à cette déclaration éditée. Par contre seule la déclaration éditée par le logiciel devra être signée et les feuilles devront être agrafées.

B-1-5 Impression groupée

Elle permet comme son nom l'indique l'impression ou la visualisation globale de tous les documents précédents.

B- 2 Messages d'alerte

Des messages d'alerte peuvent parfois apparaître ; ils ne sont pas bloquants. Ils ont pour seul but d'attirer votre attention sur une susceptible erreur ou oubli de saisie. Vous pouvez choisir d'en tenir compte en cliquant sur « **Se positionner sur...** » pour y apporter la modification si elle est justifiée et « **Continuer** » pour ignorer et poursuivre.





C- Déclaration réelle de l'ISF

Pour réaliser un calcul d'ISF pour votre client, cliquez sur l'option suivante :

C-1 Créer la déclaration 2725 (ISF et annexes)

Déclarations 2042, 2044 et ISF, réalisées à l'attention de l'administration fiscale

Désignation

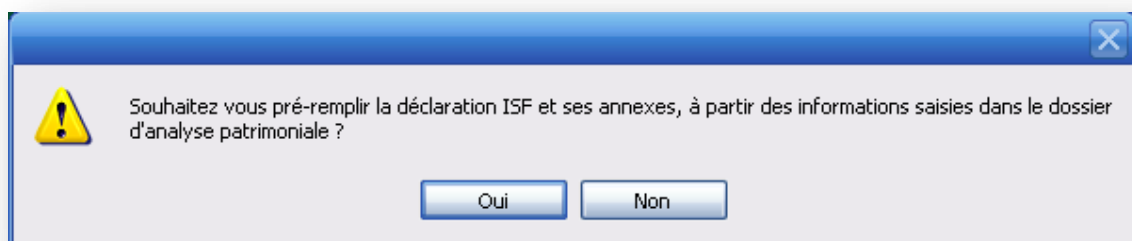
Accédez à la déclaration 2044 (revenus fonciers)

Accédez à la déclaration 2042 (revenus d'ensemble)

Créez la déclaration 2725 (ISF et Annexes)

Le patrimoine est situé au 1^{er} janvier de l'année de la déclaration.

Le logiciel vous propose alors de compléter préalablement et automatiquement cette déclaration d'après les renseignements déjà saisis dans le patrimoine.





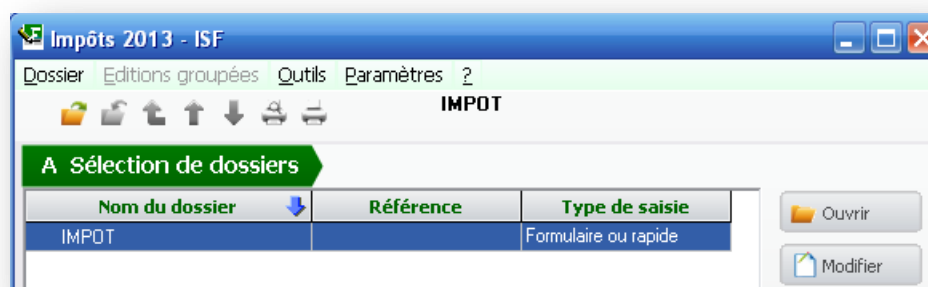
CAS PRATIQUE (suite)

Pour réaliser la simulation de calcul d'ISF pour notre client, nous avons besoin d'autres éléments complémentaires.

M. et Mme DURAND détiennent DEUX contrats d'assurance-vie dont le montant en compte est estimé à 300 000 €.

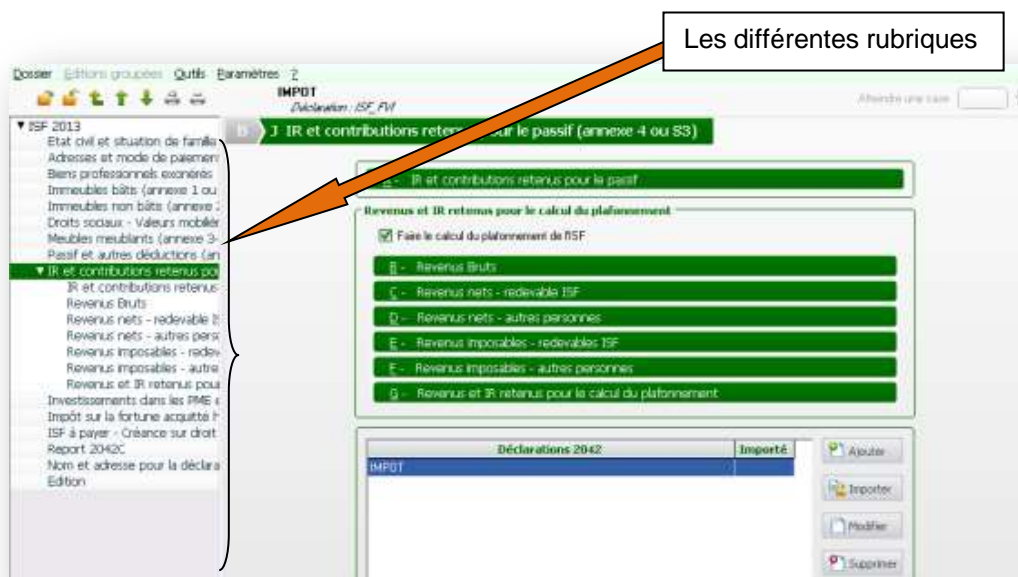
Les meubles meublants sont également estimés à 30 000 €. Sur les différents comptes bancaires, les liquidités s'élèvent à 10 500 €.

Vous accédez maintenant à la déclaration ISF.



Si vous n'avez pas opté pour le pré-remplissage, vous devez renseigner successivement toutes les rubriques relatives aux déclarations 2725K et 2725 simplifiée ainsi que les annexes. Pour cela, cliquez sur les rubriques situées sur la gauche de l'écran.

Pour notre client, nous avons opté pour le pré-remplissage.



(cf : image ci-avant.) Vous avez la possibilité de revenir et de modifier librement chaque rubrique.



Plusieurs informations saisies dans **Patrim'Expert** sont récupérées ; il s'agit notamment de l'État civil, des informations sur le foyer fiscal, des valeurs des biens immobiliers, fonciers, des valeurs mobilières, des parts de société, ainsi que des capitaux restant dû sur les emprunts,

The screenshot shows the 'Impôts 2013 - ISF' software interface. The main window is titled 'IMPOT Déclaration : ISF, PF'. The left sidebar lists various sections, with 'Etat civil et situation de famille' selected. The main area is divided into two tabs: 'Vous' and 'Conjoint'. The 'Vous' tab is active, showing personal information for 'DURAND'. The 'Conjoint' tab shows information for 'DUPONT'. Below these, there is a section for 'SITUATION DE FAMILLE' with radio buttons for 'Célibataire', 'Marié', 'Lié(e) par un PACS', 'En situation de concubinage notoire', 'Divorcé(e) ou séparé(e) de corps', and 'Veuf ou veuve'. The 'Marié' option is selected. To the right of these options, there are fields for 'Mariage, PACS ou rupture du PACS, divorce, séparation', 'Date du mariage', 'Date du pacte civil de solidarité (PACS) ou de sa rupture', 'Date du divorce ou de la séparation', and 'Date du décès'. At the bottom, there is a section for 'IDENTITE DES ENFANTS MINEURS' with a table for 'au 01/01/2013 dont vous-même, votre épouse, votre partenaire, ou votre concubin(e) êtes l'administrateur légal'. The table has columns for 'Nom', 'Prénom', and 'Date naiss.'. One child is listed: 'DURAND', 'Marine', '13/02/2003'.

Vous		Conjoint	
Nom	DURAND	Nom	DUPONT
Prénom	Sandrine	Prénom	Sandrine
Date de naissance	13/06/1963	Date de naissance	15/06/1965
Lieu de naissance	75 PARIS	Lieu de naissance	75 PARIS
Profession	DIRECTEUR DES RESSOURCES HUMAINES	Profession	DENTISTE

SITUATION DE FAMILLE (cocher la case correspondant à votre situation de famille au 1er janvier 2013)		
<input type="radio"/> Célibataire	C	Mariage, PACS ou rupture du PACS, divorce, séparation
<input checked="" type="radio"/> Marié	M	Date du mariage
<input type="radio"/> Lié(e) par un PACS	D	Date du pacte civil de solidarité (PACS) ou de sa rupture
<input type="radio"/> En situation de concubinage notoire	N	Date du divorce ou de la séparation
<input type="radio"/> Divorcé(e) ou séparé(e) de corps	D	Date du décès
<input type="radio"/> Veuf ou veuve	V	

IDENTITE DES ENFANTS MINEURS		
au 01/01/2013 dont vous-même, votre épouse, votre partenaire, ou votre concubin(e) êtes l'administrateur légal		
Nom	Prénom	Date naiss.
DURAND	Marine	13/02/2003

des informations sur le patrimoine (immobilier d'usage, de rapport,

The screenshot shows the 'Impôts 2013 - ISF' software interface. The main window is titled 'IMPOT Déclaration : ISF, PF'. The left sidebar lists various sections, with 'Immeubles bâtis (annexe 1 ou \$1)' selected. The main area shows a table with columns for 'Lieu de situation', 'Nature', and 'Valeur déclarée'. There are two rows of data. The first row is for 'Paris' with a value of '525 000'. The second row is for 'Hauts-de-Seine' with a value of '230 000'. To the right of the table, there are buttons for 'Ajouter', 'Modifier', 'Supprimer', 'Dupliquer', 'Imprimer', 'Descendre', and 'Remonter'.

Lieu de situation	Nature	Valeur déclarée
Paris	Immeuble résidentiel	525 000
Hauts-de-Seine	Immeuble résidentiel	230 000



des liquidités, des contrats d'assurance-vie...)

N°	Catégorie	Désignation	Valeur déclarée imposable	Valeur déclarée exonérée
1	Liquidités	Liquidités	10 500	0
2	Autres biens meubles dont droits d'assurance-vie		300 000	0
3	Autres biens meubles dont droits d'objets précieux		100 000	0

Les meubles meublants des DURAND sont estimés à 30 000 €, alors que le forfait est à 79 275 €. En effet, le module calcul d'office le forfait de 5 %. Pour saisir la valeur estimative des meubles meublants, cochez la case « **Déclaration des meubles meublants** » et inscrivez le montant souhaité.

Quelle option choisissez-vous ?

☒ forfait mobilier ☐ déclaration des meubles meublants

Base imposable (forêt meubles meublants): 1 385 500
Taux du forfait mobilier: 5 %
Forfait mobilier = 79 275

N°	Désignation	Valeur déclarée
1	Meubles meublants	30 000

Le passif et autres déductions telles que les taxes d'habitation, les taxes foncières... Sont récupérées dans l'annexe (4 ou S3).

N°	Nature / objet	Date de la dette	Nom et adresse du créancier	Montant restant dû
1	Taxe foncière	01/01/2000		36 454
2	Taxe foncière			2 500
3	Taxe foncière			1 300
4	Taxe d'habitation			2 000
5	Taxe d'habitation			950

REMARQUE : Le logiciel importe automatiquement l'IR au moment du pré-remplissage, seulement s'il a été calculé à partir du menu « **Flux** » rubrique « **Impôts et taxes** ».



C-2 Calcul du plafonnement

Cliquez sur « **Importer** » pour récupérer le résultat de la déclaration réelle d'IR.

Pour effectuer le calcul du plafonnement de l'ISF, cochez la case correspondante :

The screenshot shows the 'IMPOT' software interface. The left sidebar lists various tax categories, with 'IR et contributions retenus pour le passif' selected. The main area displays a table for 'Déclarations 2042' with columns for 'Importé' and 'Ajouter'. Below the table, there are buttons for 'Ajouter', 'Importer', 'Modifier', and 'Supprimer'. The 'Importé' column contains the value 'IMPOT'.

L'ISF à payer est obtenu en cliquant sur le bouton correspondant :

The screenshot shows the 'IMPOT' software interface. The left sidebar lists various tax categories, with 'ISF à payer - Créance sur droit à restitution' selected. The main area displays a table for 'ISF à payer' with columns for 'Montant' and 'Calcul'. The 'Montant' column contains the value '1 415 500'. The 'Calcul' column contains the value '1 415 500'. Below the table, there are buttons for 'Ajouter', 'Importer', 'Modifier', and 'Supprimer'. The 'Importé' column contains the value 'IMPOT'.

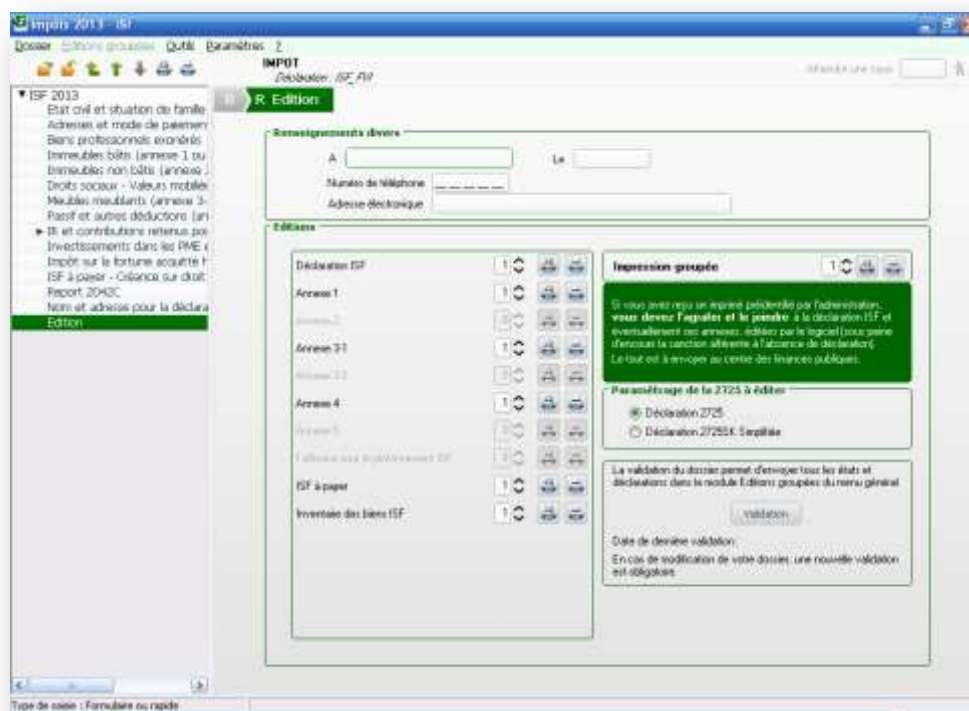


Pour avoir le détail de chaque calcul, cliquez sur les boutons

IMPORTANT : quel que soit le mode de remplissage, une fois la saisie terminée, la fermeture du module de calcul d'impôt entraîne la validation de toutes les informations inscrites dans la déclaration.

C-3 Éditions

Pour imprimer la déclaration d'ISF, cliquez sur « **Édition** » bouton situé en bas des autres rubriques. Le logiciel génère un fichier PDF que vous pourrez imprimer en cliquant sur



Si votre client a reçu un imprimé pré identifié n° 2725 K ou 2725 SK par l'Administration, vous devez l'agrafer et le joindre à la déclaration ISF et ses annexes, éditées par le logiciel (sous peine d'encourir des sanctions pour absence de déclarations). Le tout doit être envoyé au service des Impôts des entreprises.



L'impression de la déclaration ISF donne :

N° 2725
N°11284*14

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2013

13 **Année** **Impôt** **Revenu**
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Si vous avez un patrimoine net taxable supérieur ou égal à 2,07 millions d'euros au 1^{er} janvier 2013, remplissez cette déclaration et les annexes.
Retenez un exemplaire de votre déclaration au centre des finances publiques (service des impôts des particuliers) de votre domicile au 1^{er} janvier 2013, au plus tard le 17 juin 2013, accompagné du paiement de votre impôt.
Pour tous renseignements, connectez-vous sur impots.gouv.fr ou adressez-vous à votre centre des finances publiques.

VOTRE ETAT CIVIL
Marié et autres conjoints

10. Marié <input checked="" type="checkbox"/> Séparé <input type="checkbox"/>	20. Marié <input type="checkbox"/> Séparé <input checked="" type="checkbox"/>
Nom 11. DURAND	21. DURAND
Nom de naissance 12.	22. DUPONT
Prénoms 13. Pierre	23. Sandrine
Date de naissance 14. 15 08 1963	24. 15 08 1965
Lieu de naissance 15. Dijon 75 Cote-d'Or FRANCE	25. Dijon 75 Cote-d'Or FRANCE

VOTRE ADRESSE

A : ADRESSE AU 1^{ER} JANVIER 2013

Nom et rue 1 rue Molière	50.	51.	52.	53.	54.	55.
Appartement 6. Résidence	56.	57.	58.	59.	60.	61.
Commune 7. Code postal 75016 Cote-d'Or	62.	63.	64.	65.	66.	67.

B : CHANGEMENT D'ADRESSE EN 2012 : ADRESSE AU 1^{ER} JANVIER 2012

Nom et rue 8. Résidence	50.	51.	52.	53.	54.	55.
Appartement 9. Résidence	56.	57.	58.	59.	60.	61.
Commune 10. Code postal Cote-d'Or	62.	63.	64.	65.	66.	67.

IDENTITÉ ET ADRESSE DU DÉCLARANT S'IL N'EST PAS LE REDEVABLE

Qualité et identité 11. Marié <input type="checkbox"/> Séparé <input type="checkbox"/> Marié <input type="checkbox"/> Non-stipendié	50.	51.	52.	53.	54.	55.
Nom et rue 12. Résidence	56.	57.	58.	59.	60.	61.
Appartement 13. Résidence	62.	63.	64.	65.	66.	67.

SIGNATURE DU OU DES DÉCLARANTS

À le 2013	Téléphone Adresse Internet
-----------------------	---

Si plusieurs déclarations sont déposées, elles doivent être accompagnées d'une attestation de la Direction Générale des Finances Publiques, attestant que les déclarations sont déposées en même temps.

FIP 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

[illegible]



DÉTERMINATION DE LA BASE IMPOSABLE			
Le contribuable s'engage que tous les montants sont justifiés			
1. ACTIF BRUT			
IMMEUBLES BÂTIS			
Annexe 1 : nombre de feuillets <input type="text" value="1"/>			
Résidence principale	AB	525 000	
Autres immeubles	AC	450 000	
IMMEUBLES NON BÂTIS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS OU FORCIERS			
Annexe 2 : nombre de feuillets <input type="text" value="0"/>			
Bois, forêts et parts de groupements forestiers	BD	0	x 25% = BD 0
Biens ruraux loués à long terme	BE	0	
• dont montant dans la limite de 101 897 €		0	x 25% = BF 0
• dont montant pour la fraction supérieure à 101 897 €		0	x 50% = BG 0
Parts de Groupements Fonciers Agricoles et de Groupements Agricoles Fonciers	BH	0	
• dont montant dans la limite de 101 897 €		0	x 25% = BI 0
• dont montant pour la fraction supérieure à 101 897 €		0	x 50% = BJ 0
Autres biens	BK	0	
DROITS SOCIAUX - VALEURS MOBILIÈRES - LIQUIDITÉS - AUTRES MEUBLES			
Annexes 3-1 et 3-2 : nombre de feuillets <input type="text" value="1"/>			
Parts ou actions détenues par les salariés et mandataires sociaux	CL	0	x 25% = CM 0
Parts ou actions de sociétés avec engagement de conservation de 8 ans minimum	CD	0	x 25% = CE 0
Droits sociaux de sociétés dans lesquelles vous exercez une fonction ou une activité	CE	0	
Autres valeurs mobilières	CF	10 500	
Liquidités	CG	430 000	
Autres biens meubles (hors contrats d'assurance-vie)	CH	300 000	
Montant des exonérations afférentes aux droits et titres ci-dessous :			
• Droits sociaux détenus à la suite d'un rachat d'entreprise par les salariés	CI	0	
• Droits sociaux détenus par le foyer fiscal dans une société interposée	CJ	0	
• Droits sociaux constituant plus de 50 % du patrimoine	CK	0	
• Titres ou parts de FIP, FCPI ou FCPR reçus en contrepartie de la souscription au capital d'une PME	CL	0	
TOTAL DES IMMEUBLES ET DES BIENS MEUBLES AB + AC + BD + BE + BF + BG + BH + BI + BJ + BK + CM + CC + CG = DE 1 415 500			
Forfait mobilier (droits sociaux exonérés et droits sociaux exonérés à la ligne CG, à l'exception de la ligne DE) x 5 % = EF 0			
TOTAL DE L'ACTIF BRUT DE + EF = FG 1 415 500			
2. PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS			
Annexe 4 : Nombre de feuillets <input type="text" value="1"/>			
TOTAL DU PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS GH 104 733			
3. ACTIF NET IMPOSABLE			
BASE IMPOSABLE FG - GH = HI 1 310 767			

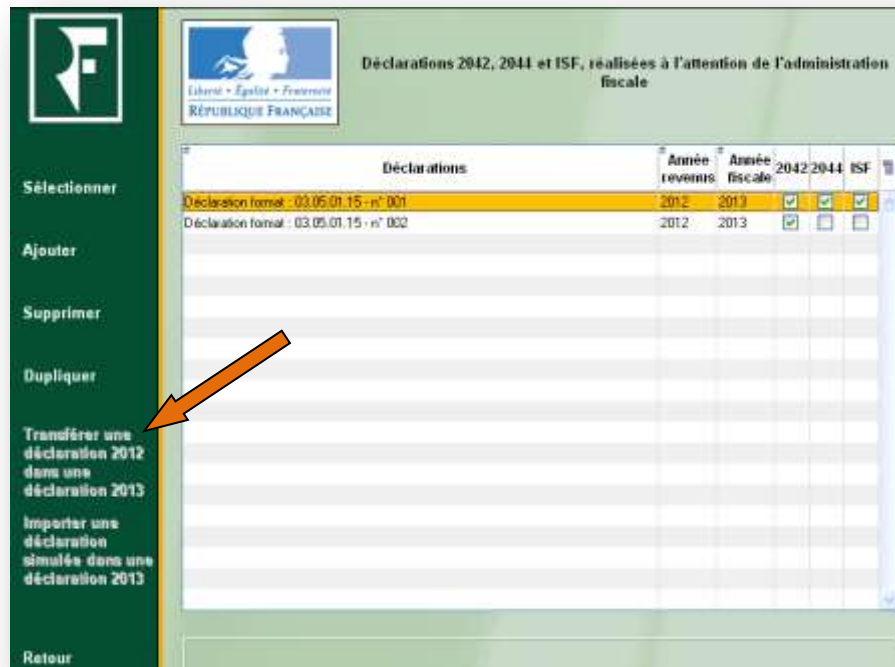


CALCUL DE VOTRE IMPÔT			
Arrondissez chaque ligne à l'euro le plus proche			
1 MONTANT DE L'IMPÔT AVANT RÉDUCTIONS			
Montant de l'impôt avant décade		VÉRIFICATION PARTENAIRES	TVA
Fraction du patrimoine à taxer		MONTANT DE L'IMPÔT	
- 1 ^{re} tranche : n'excédant pas 800 000 €		800 000	ENROBÉE
- 2 ^e tranche : entre 800 000 € et 1 300 000 €		500 000 x 0,50% =	2 500
- 3 ^e tranche : entre 1 300 000 € et 2 570 000 €		10 767 x 0,70% =	75
- 4 ^e tranche : entre 2 570 000 € et 5 000 000 €		0 x 1,00% =	0
- 5 ^e tranche : entre 5 000 000 € et 10 000 000 €		0 x 1,25% =	0
- 6 ^e tranche : supérieur à 10 000 000 €		0 x 1,50% =	0
TOTAL		1 310 767	LR 2 575
Décote :			
Si votre patrimoine est supérieur ou égal à 1 300 000 € et inférieur à 1 400 000 €, calculez : 17 500 - (1,25% x H)		1 310 767	= LB 1 115
MONTANT DE L'IMPÔT AVANT RÉDUCTIONS		LA ou LA - LB	LM 1 460
2 RÉDUCTIONS Le contribuable peut déduire certaines dépenses de son impôt sur la fortune de son foyer de 40 000 €			
Pour investissements dans les PME :			
- Directs dans une société		NS 0 x 50% =	MU 0
- Par sociétés interposées (sauf)		NC 0 x 50% =	MW 0
- Par le biais de FIP		BN 0 x 50% =	MY 0
- Par le biais de FCPI		NB 0 x 50% =	NH 0
Pour dons à certains organismes d'intérêt général en France :		ND 0 x 75% =	NO 0
Pour dons à certains organismes d'intérêt général établis dans un État européen :		NE 0 x 75% =	NI 0
MONTANT DE L'ISF APRÈS RÉDUCTIONS		LM - MU - MW - MY - NB - ND - NH - NI	NP 1 460
3 PLAFONNEMENT			
Impôts dus au titre des revenus et produits 2012		PR 0	
Total des impôts		NP + PR	PS 0
Revenus et produits de l'année 2012 en cas de montant négatif, inscrire « 0 »		PT 0 x 75% =	PJ 0
Montant du plafonnement en cas de montant négatif, inscrire « 0 »		PS - PJ	PV 0
MONTANT DE L'ISF APRÈS PLAFONNEMENT		NP - PV	QR 1 460
4 IMPUTATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE ACQUIÉTÉ HORS DE FRANCE			
Annexe 5 : nombre de feuilles			
TOTAL DU MONTANT ACQUIÉTÉ HORS DE FRANCE		RS 0	
5 MONTANT NET À PAYER DE VOTRE ISF		NP ou (NP - RS) ou QR ou (QR - RS)	ST 1 460
PAIEMENT DE VOTRE IMPÔT			
Imputation du droit à restitution (goodwill) acquis en 2011 et 2012 non encore imputé		TI 0	
SOLDE DE L'ISF RESTANT À PAYER		ST ou ST - TI	TR 1 460
MODE DE PAIEMENT DE VOTRE SOLDE D'ISF			
Mode de paiement choisi : Chèque bancaire <input checked="" type="checkbox"/> Virement direct Banque de France <input type="checkbox"/> Autre <input type="checkbox"/>			
Établissez le chèque bancaire à l'ordre du TRÉSOR PUBLIC (annexe 6a)			
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION			
Date de réception et cachet du service	PRISE EN RECETTE	PRISE EN CHARGE	
	Décote	Droits	
	Pénalités	Pénalités	
	N°	N°	
	Date	Date	

Les DURAND ont 1460 € d'ISF à payer.



D- Transférer la déclaration de l'année antérieure



Vous pouvez faire le transfert de déclaration d'une année sur l'autre et ensuite y apporter les corrections si nécessaire.

Autrement dit, pour effectuer les déclarations de l'année N, vous pouvez, si les déclarations de l'année N – 1 avaient été faites, choisir l'option « **Transférer une déclaration 2012 dans une déclaration 2013** » et ensuite opérer des modifications sur les éléments qui ont lieu d'être corrigés.




III- COMMUNICATION ENTRE SIMULATION ET DÉCLARATION RÉELLE à remettre à l'Administration

A- Importer une déclaration réelle

Si vous souhaitez simuler des impôts sur la base d'une déclaration réelle, cliquez sur le bouton « **Importer une déclaration réelle** » et sélectionnez la déclaration à importer. Vous pourrez alors récupérer une déclaration visible dans l'historique des déclarations.

B- Importer une déclaration simulée dans une déclaration 2013

Inversement et de la même manière, vous pourrez importer une simulation fiscale dans une déclaration année N.



Déclarations 2042, 2044 et ISF, réalisées à l'attention de l'administration fiscale

Sélectionner	Déclarations	Année revenus	Année fiscale	2042	2044	ISF
Ajouter	Déclaration format : 03.05.01.15 - n° 001	2012	2013	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Supprimer	Déclaration format : 03.05.01.15 - n° 002	2012	2013	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dupliquer						
Transférer une déclaration 2012 dans une déclaration 2013						
Importer une déclaration simulée dans une déclaration 2013						
Retour						



[Retour sommaire général](#)