

BILAN PATRIMONIAL COMPLET & 100 % ÉDITABLE

Tout ce que vous visualisez ici peut être personnalisé avant téléchargement.

Ajoutez votre logo, affichez ou masquez des sections, modifiez les analyses expertes, enrichissez le document avec vos textes, visuels et recommandations, puis générez un bilan parfaitement adapté à votre cabinet et à votre client.

V&A

Vasseur & Associés

BILAN PATRIMONIAL

M. et Mme Bertrand

4 mai 2026 · Préparé par Hélène Vasseur

Cabinet Vasseur & Associés

DOCUMENT CONFIDENTIEL

Secret professionnel CGP — art. L.541-8-1 CMF.

Calculs basés sur la loi de finances 2026 et le BOFiP au 28/04/2026.

Sources juridiques : Code général des impôts, BOFiP, jurisprudence.

Ce que couvre votre bilan

Un diagnostic patrimonial complet, chiffré et conforme — prêt à être remis à votre client.

01 Synthèse exécutive

Indicateurs clés, composition du patrimoine, points de vigilance et lecture experte du dossier.

02 Composition du patrimoine

Allocation financière par enveloppe et tableau détaillé des 19 actifs, ligne à ligne.

03 Flux financiers

Revenus, charges et capacité d'épargne consolidés sur l'année.

04 Fiscalité

Pression fiscale (IR, IFI, prélèvements sociaux) et leviers d'optimisation activables.

05 Succession

Transmission théorique à droit constant, droits projetés et stratégies de réduction.

06 Retraite & objectifs

Projection patrimoniale jusqu'à 72 ans et suivi des objectifs du foyer.

Analyses sur-mesure

Donation aux enfants et constitution d'un revenu retraite — chiffrage et recommandations.

Conclusion

Mot du conseiller et feuille de route priorisée.

MÉTHODE

Chaque montant est calculé à partir des données du recueil patrimonial du client. Les analyses expertes citent leurs références juridiques (Code général des impôts, BOFiP, jurisprudence) et restent intégralement éditables avant remise. Calculs établis selon la loi de finances 2026 et le BOFiP au 28/04/2026.

LE FOYER EN BREF

Repères clés du dossier

COMPOSITION

M. et Mme Bertrand
2 enfants : Léa & Thomas
Communauté réduite aux acquêts

PROFIL

Dirigeant (TNS) & salariée
Patrimoine net 4,81 M€
TMI 41 % · 3 parts · RFR 218 k€

OBJECTIFS PRIORITAIRES

Revenu retraite 5 800 €/mois
Transmission optimisée aux enfants
Réduction de la pression IFI

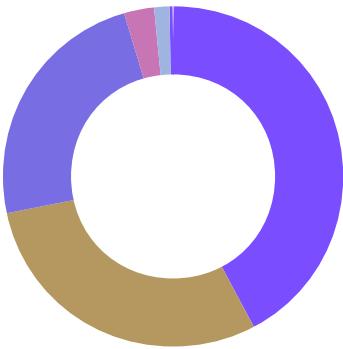
Synthèse exécutive

Vue d'ensemble structurée de la situation patrimoniale du foyer Bertrand au 03/05/2026.

ACTIF NET 4,81 M€ Brut 5,54 M€ · Passif 730 k€	CAPACITÉ D'ÉPARGNE 33 k€/an 2 725 € / mois	ENDETTEMENT 13,2 % Cible CGP < 35 %	IFI ESTIMÉ 28 k€/an Seuil franchi de 320 k€
--	--	---	---

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Répartition par classe d'actifs



Immobilier	42,3 %	2,35 M€
Professionnel	29,4 %	1,63 M€
Financier	24,0 %	1,33 M€
Autres	2,8 %	153 k€
Liquidités	1,5 %	86 k€

POINTS DE VIGILANCE

Points d'attention prioritaires

- HAUTE** **IFI franchi de 320 k€**
Patrimoine immobilier net taxable 2,1 M€. Étudier une dette in fine ou un démembrement de la résidence locative.
[ART. 964 CGI](#) · [BOI-PAT-IFI-20-30](#)
- MOYENNE** **Concentration immobilière 64 %**
L'immobilier représente 64 % du patrimoine net. Diversification recommandée vers des actifs financiers liquides.
[SCORE DE DIVERSIFICATION 38/100](#)
- MOYENNE** **Quotité disponible non utilisée**
Aucune donation antérieure. Fenêtre de 15 ans avec abattement de 100 k€ par enfant non exploitée.
[ART. 779, I CGI](#)
- BASSE** **Objectif retraite atteignable**
Capital projeté à 65 ans : 2,96 M€ — couvre l'objectif de 5 800 €/mois avec une marge de 14 %.
[HYPOTHÈSE 4 % DE RENDEMENT RÉEL](#)

Lecture experte du dossier

Profil patrimonial mature, fortement orienté vers l'immobilier. Le patrimoine net consolidé s'élève à **4 813 900 €**, avec une exposition immobilière de 64 %. La poche financière, bien que diversifiée, ne représente que 24 % de l'actif total — en deçà des standards observés pour ce niveau de patrimoine (score de diversification 38/100).

Trois leviers prioritaires se dégagent : **(i)** réduction de l'IFI via une dette in fine adossée au locatif lyonnais (≈ 6 800 €/an d'économie [art. 974 CGI]) ; **(ii)** donation de 100 k€ par enfant en pleine propriété pour exploiter l'abattement non utilisé [art. 779, I CGI], avec une économie successorale projetée de ≈ 84 k€ ; **(iii)** arbitrage du fonds € vers des unités de compte sur le contrat Generali (240 k€), au profit d'un mix actions/obligations cohérent avec l'horizon de 13 ans avant la retraite.

Aucun de ces leviers ne présente de difficulté technique majeure : leur activation relève d'une décision et d'un calendrier, non d'un obstacle financier. Mis en œuvre ensemble, ils sécurisent la transmission tout en améliorant nettement le rendement net du patrimoine.

Sources : art. 779, 974 CGI · BOI-PAT-IFI-30 · BOI-ENR-DMTG-10-20-10 · Cass. 1re civ. 28 juin 2023, n°21-21.226.

➤ 2 ANALYSES SUR-MESURE

Analyses ajoutées au bilan

SUCCESSION Donation aux enfants

La donation de 100 000 € par enfant en pleine propriété, accompagnée d'un pacte adjoint avec clause de remploi de 5 ans, exploite intégralement l'abattement parent-enfant [art. 779, I CGI]. Analyse détaillée en fin de document.

RETRAITE Atteindre un revenu retraite cible

Pour atteindre 5 800 € nets/mois à 65 ans (euros constants, inflation 2 %), le capital financier cible est estimé à ≈ 2,25 M€ (méthode des 4 %, capital constant). Analyse détaillée en fin de document.

FEUILLE DE ROUTE PATRIMONIALE

Leviers priorisés, échéances et impact estimé

PRIORITÉ	LEVIER	ÉCHÉANCE	IMPACT ESTIMÉ
HAUTE	Donation 100 k€/enfant (purge de l'abattement)	< 6 semaines	-84 k€ DMTG
HAUTE	Dette in fine sur le locatif de Lyon	2026	-6,8 k€ IFI/an
HAUTE	Versement PER plafonné de M. (36 100 €)	avant 31/12/2026	-14,8 k€ IR/an
MOYENNE	Arbitrage AV Generali fonds € → unités de compte	2026	rendement +
MOYENNE	Pacte Dutreil sur la holding Bertrand Capital	2026–2027	-326 k€ DMTG

Composition du patrimoine

Détail ligne à ligne par classe d'actifs et mode de détention.

ALLOCATION FINANCIÈRE

Répartition par enveloppe et support



LECTURE EXPERTE · 3 SOURCES JURIDIQUES

Analyse de l'allocation financière

Poche financière concentrée sur l'assurance-vie (925 k€, soit ≈ 70 % des enveloppes), dont 240 k€ logés sur le fonds € Generali — un compartiment peu rémunérateur (≈ 2 %) au regard de l'horizon retraite de 13 ans. L'arbitrage de ce fonds € vers des unités de compte diversifiées constitue le premier levier de performance, tout en conservant l'antériorité fiscale des contrats [art. 125-0 A, 990 I CGI].

Enveloppes capitalisantes sous-exploitées : le PEA de M. (145 k€) est proche du plafond de 150 k€ — un PEA-PME peut prolonger la capacité d'investissement défiscalisé [art. L.221-30 CoMoFi]. Les PER (130 k€ cumulés) restent en deçà des plafonds de déduction disponibles : flécher l'épargne vers le PER de M. (TMI 41 %) maximise le rendement fiscal [art. 163 quatervicies CGI].

Les liquidités (86 k€) représentent ≈ 3 mois de charges — un niveau de précaution sain, sans trésorerie dormante excessive. L'ensemble dessine une poche financière saine mais trop prudente, dont la réorientation partielle vers le risque mesuré dégagerait plusieurs points de rendement annuel.

Sources : art. 125-0 A, 163 quatervicies, 990 I CGI · art. L.221-30 CoMoFi · BOI-RPPM-RCM.

TABLEAU DES ACTIFS

19 lignes — 5,54 M€ d'actif brut

CATÉGORIE	LIBELLÉ	DÉTENTION	REVENUS AN.	VALEUR
Immobilier	Résidence principale — Saint-Cloud	Communauté	—	1,18 M€
Immobilier	Appartement locatif — Lyon 6e	Communauté	14 400 €	420 k€
Immobilier	Studio locatif — Bordeaux Chartrons	Communauté	9 600 €	245 k€
Immobilier	SCPI Corum Origin	AV M.	11 700 €	180 k€
Immobilier	SCI familiale (parts)	Holding	—	320 k€
Financier	Assurance-vie Spirica multi-supports	M.	—	685 k€
Financier	Assurance-vie Generali fonds €	Mme	—	240 k€
Financier	PEA Bourse Direct	M.	—	145 k€

CATÉGORIE	LIBELLÉ	DÉTENTION	REVENUS AN.	VALEUR
Financier	PEA — Boursorama	Mme	—	78 k€
Financier	PER Linxea Spirit	M.	—	92 k€
Financier	PER — Yomoni	Mme	—	38 k€
Financier	CTO Degiro	M.	—	52 k€
Professionnel	Holding Bertrand Capital — 100 %	M.	60 000 €	1,45 M€
Professionnel	Compte courant d'associé	M.	—	180 k€
Liquidités	Compte joint	Communauté	—	28 k€
Liquidités	Livret A x2	M./Mme	—	46 k€
Liquidités	LDDS	M.	—	12 k€
Autres	Œuvres d'art (Vallotton, Bonnard)	Communauté	—	95 k€
Autres	Voiture de collection 911 SC	M.	—	58 k€
Total actif brut			95 700 €	5,54 M€

LECTURE EXPERTE · 3 SOURCES JURIDIQUES

Analyse de la composition patrimoniale

Profil typique de dirigeant dans la cinquantaine : forte exposition immobilière (64 %), poche professionnelle structurée via holding (29 %), et réserve financière sous-dimensionnée (24 %). La concentration immobilière dépasse de 19 points la cible de la profession (45 %) — sans être alarmant, ce ratio rend le foyer vulnérable à un retournement du marché immobilier francilien et limite la liquidité disponible.

Le rendement locatif net moyen de 3,4 % est en deçà des standards (4,5 %). Un audit du studio de Bordeaux s'impose : soit cession (plus-value imposable estimée 32 k€), soit travaux pour générer un déficit foncier imputable [art. 31, I-1° CGI]. Score de diversification : 38/100, remontable à ≈ 58/100 si les 240 k€ d'AV Generali fonds € sont arbitrés vers des unités de compte.

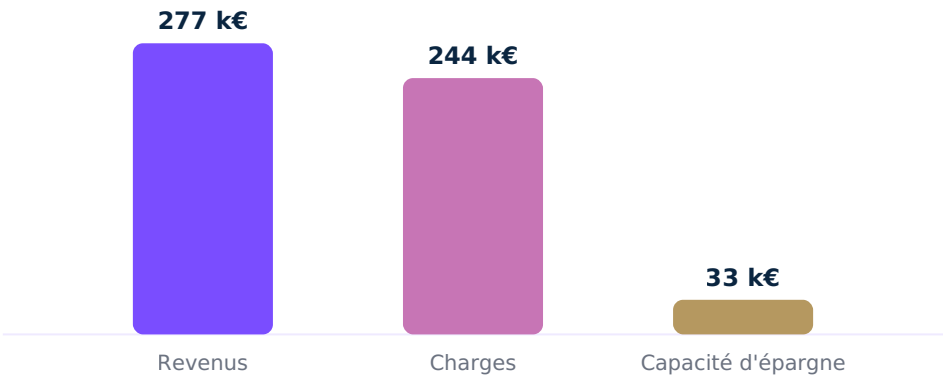
Sources : art. 31 CGI · BOI-RFPI · doctrine allocation patrimoniale des dirigeants TNS.

Flux financiers

Vue annuelle consolidée des revenus, charges et capacité d'épargne.

SYNTHÈSE

Revenus, charges, capacité d'épargne



DÉTAIL

Top postes

Rémunération dirigeant + dividendes	+145 k€
Salaires Mme Bertrand	+96 k€
Fiscalité (IR + IFI + PS)	-86 k€
Vie courante & loisirs	-78 k€
Crédits (capital + intérêts)	-67 k€
Revenus fonciers (3 biens)	+36 k€
Études enfants	-22 k€

LECTURE EXPERTE · 2 SOURCES JURIDIQUES

Analyse des flux financiers

Capacité d'épargne nette de 32 700 €/an (2 725 €/mois) — solide pour un foyer de cette typologie, dans la fourchette haute des cabinets de gestion de patrimoine français (10–15 % des revenus). Point atypique : la fiscalité (86 k€/an, 28 % des revenus) absorbe davantage que les crédits (67 k€/an), signal d'un patrimoine sous-optimisé fiscalement.

Recommandation prioritaire : fléchier 36 100 €/an sur le PER plafonné de M. [art. 163 quater^{vicies} CGI] — gain IR à TMI 41 % de ≈ 14 800 €/an, soit un rendement fiscal immédiat de 41 % sans risque de marché. Le solde (≈ 22 000 €/an) sera orienté sur le PEA et des UC en assurance-vie, en cohérence avec l'horizon retraite de 13 ans [BOI-RPPM-RCM].

Sources : art. 163 quater^{vicies} CGI · BOI-RPPM-RCM · LF 2026.

Fiscalité

Pression fiscale et leviers d'optimisation. Calculs LF 2026, BOFiP au 28/04/2026.

IMPÔT SUR LE REVENU

58 400 €

TMI 41 % · 3 parts · RFR 218 400 € · -14 800 € si PER plafonné

IFI — ESTIMATION 2026

28 400 €

Patrimoine taxable 2,1 M€ · -6 800 € via dette in fine

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

8 200 €

17,2 % sur fonciers nets

LEVIERS IDENTIFIÉS

Optimisations IR / IFI activables

Versement PER plafonné M.

Plafond 2026 disponible : 36 100 €. Absorbe la TMI 41 %.

[ART. 163 QUATERVICIES CGI](#)

-15 k€

Économie an.

Dette in fine sur locatif Lyon

Réduit l'assiette IFI sur la valeur vénale du bien.

[ART. 974 CGI](#)

-7 k€

Économie an.

Démembrement RP au profit de la holding

Stratégie complexe — arbitrage civil/fiscal à cadrer.

[BOI-PAT-IFI-30-20](#)

-3 k€

Économie an.

Déficit foncier — travaux Bordeaux

Travaux 30 k€, plafond 10 700 € imputable sur le revenu global.

[ART. 31, I-1° CGI](#)

-5 k€

Économie an.

LECTURE EXPERTE · 5 SOURCES JURIDIQUES

Analyse de la pression fiscale

La pression fiscale globale (94 600 €/an entre IR, IFI et PS) représente 31 % des revenus nets — niveau élevé mais maîtrisable au regard du profil de dirigeant TNS. L'IFI (28 400 €/an) est un signal d'optimisation immédiate : le seuil de 1,3 M€ est franchi de 320 k€ [art. 964 CGI].

Trois leviers cumulables : **(i)** « dette in fine + reclassement de biens professionnels + démembrement temporaire » abaisserait l'IFI à ≈ 14 900 €/an dès 2027 [art. 974, 975 CGI] ; **(ii)** PER de M. plafonné à 36 100 €/an = 14 800 €/an d'économie d'IR [art. 163 quater vicies CGI] ; **(iii)** déficit foncier sur les travaux de Bordeaux, plafond 10 700 €/an imputable sur le revenu global [art. 31, I-1° CGI].

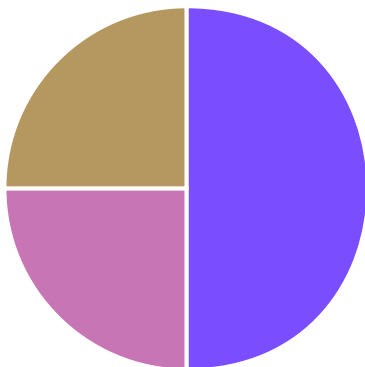
Sources : art. 163 quater vicies, 197, 964, 974, 975 CGI · BOI-PAT-IFI · BOI-IR · LF 2026.

Succession

Transmission théorique en l'état actuel — calcul à droit constant 2026, sans optimisation.

RÉPARTITION THÉORIQUE

Si décès simultané



Conjoint survivant	2,84 M€
Léa	1,42 M€
Thomas	1,42 M€

DMTG PROJÉTÉS

Charge fiscale famille

CONJOINT

0 €

Exonéré [art. 796-0 bis CGI]

DMTG PAR ENFANT (ESTIMATION)

248 600 €

Tranches 20–45 % [art. 777 CGI]

△ Aucune donation antérieure — abattement parent-enfant de 100 k€ renouvelable tous les 15 ans [art. 779 CGI]. Des donations échelonnées permettraient –400 k€ de base taxable par enfant sur 30 ans.

LECTURE EXPERTE · 5 SOURCES JURIDIQUES

Analyse de la situation successorale

Risque fiscal immédiat important : en cas de décès simultané au 03/05/2026, les droits de mutation dus par la fratrie Léa-Thomas s'élèveraient à ≈ 497 k€ (248 600 € chacun), soit 17 % de l'actif net transmis. Le conjoint survivant est exonéré [art. 796-0 bis CGI]. L'abattement parent-enfant n'a jamais été activé [art. 779, I CGI] et l'horloge des 15 ans n'a pas démarré.

Trois leviers prioritaires : **(i)** donation immédiate de 100 k€/enfant en pleine propriété, économie 84 k€ de DMTG [art. 779 CGI] ; **(ii)** pacte Dutreil sur la holding (1,45 M€) avec engagement collectif de 2 ans, économie ≈ 326 k€ [art. 787 B CGI] ; **(iii)** clause bénéficiaire démembrée sur l'AV de M., économie 84 k€ supplémentaire [art. 757 B CGI]. Score de préparation succession actuel : 45/100 — leviers cumulés ≈ 88/100.

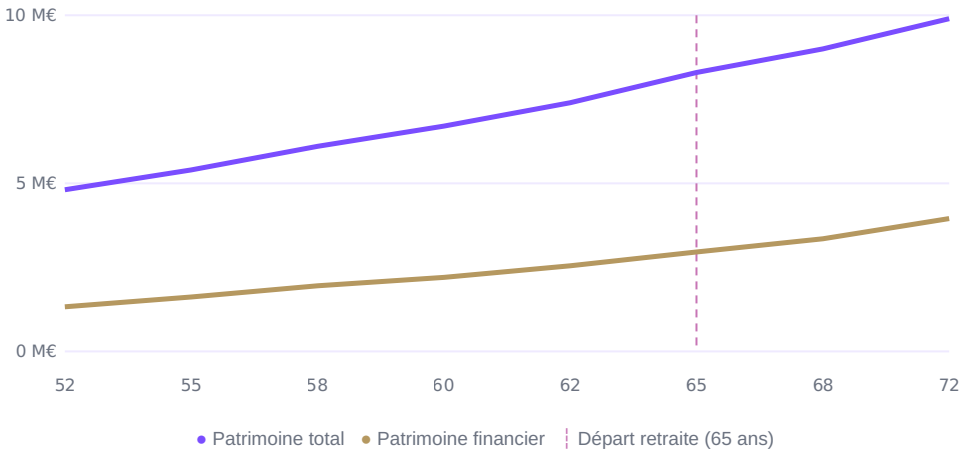
Sources : art. 757 B, 779, 787 B, 796-0 bis CGI · BOI-ENR-DMTG · Cass. 1re civ. 28 juin 2023, n°21-21.226.

Retraite & objectifs

Projection patrimoniale jusqu'à 72 ans. Hypothèses : inflation 2 %, rendement réel actions 4 %, départ retraite 65 ans.

PROJECTION

Évolution du patrimoine total et financier



CAPITAL PROJETÉ À 65 ANS

2,96 M€

Patrimoine financier

RENTE THÉORIQUE 4 %

9 870 €/mois

Capital constant

MARGE VS OBJECTIF

+70 %

Objectif 5 800 €/mois

OBJECTIFS PATRIMONIAUX

Suivi des objectifs renseignés

ATTEIGNABLE

Acquisition résidence secondaire (Cap-Ferret)

62 %

Cible 850 k€ · 2030

ATTEIGNABLE

Financement études Léa (Master + DBA)

85 %

Cible 120 k€ · 2028

À ARBITRER

Donation 100 k€ par enfant (purge abatement)

0 %

Cible 200 k€ · 2026

ATTEIGNABLE

Constitution rente complémentaire 5 800 €/mois

78 %

Cible 1,74 M€ · 2039

Analyse de la trajectoire retraite

Trajectoire patrimoniale confortable : capital financier projeté à 2,96 M€ à 65 ans, rente théorique de 9 870 €/mois (méthode des 4 %) — soit +70 % au-dessus de l'objectif client de 5 800 €/mois. Le foyer dispose d'une réelle marge de manœuvre pour des arbitrages de confort (acquisition Cap-Ferret, donations, voyages) sans compromettre le revenu retraite cible.

Stress-test : à 2 % de rendement réel (scénario macro défavorable), le capital tombe à $\approx 2,1$ M€ et la rente à 7 000 €/mois — toujours au-dessus de l'objectif. Le profil reste résilient. Parmi les 4 objectifs renseignés, la donation 100 k€/enfant (0 % de progression) est le seul levier à activer immédiatement : son inertie est purement décisionnelle, pas financière [art. 779 CGI].

Hypothèses : inflation 2 %, rendement réel actions 4 %, fonds € 1,5 %. Méthode des 4 % à capital constant.

Donation aux enfants

DMTG AUJOURD'HUI

0 €

DMTG SI DÉCÈS
MAINTENANT

248 600 €

ÉCONOMIE DMTG / ENFANT

39 000 €

ÉCONOMIE TOTALE
PROJETÉE

78 000 €

La donation de 100 000 € par enfant en pleine propriété, accompagnée d'un pacte adjoint avec clause de emploi de 5 ans, permet d'exploiter intégralement l'abattement parent-enfant [art. 779, I CGI]. L'opération est neutre fiscalement aujourd'hui (zéro DMTG).

Sur l'horizon successoral retenu (33 ans), l'économie nette projetée s'établit à ≈ 78 k€ pour l'ensemble des deux enfants, soit une division par 1,86 de la charge fiscale par rapport au scénario « transmission au décès uniquement » [BOI-ENR-DMTG-20-30-10].

L'effet de purge de l'abattement est renouvelable tous les 15 ans [art. 784 CGI] : une seconde vague à 67 ans pourra être programmée pour amplifier l'économie.

RECOMMANDATIONS

HAUTE Procéder à la donation 100 k€/enfant sous 6 semaines

Acte notarié simple, intégrer un pacte adjoint avec clause de emploi.

[ART. 779 CGI](#)

MOYENNE Préparer un 2e cycle de donation à 67 ans

L'abattement de 100 k€ est renouvelable tous les 15 ans. Programmer juin 2041.

[ART. 784 CGI](#)

MOYENNE Coupler avec une donation-partage transgénérationnelle

Inclure les futurs petits-enfants en cas de déclaration anticipée des enfants.

[ART. 1078-4 C. CIV.](#)

Atteindre un revenu retraite

CAPITAL CIBLE À 65 ANS

2 250 876 €PATRIMOINE FINANCIER
ACTUEL**1 330 000 €**VERSEMENT MENSUEL
REQUIS**5 903 €/mois**

GAIN IR ANNUEL ESTIMÉ

29 043 €

Pour atteindre 5 800 € nets par mois à 65 ans (en euros constants), avec une inflation moyenne de 2 %, le capital financier cible est estimé à ≈ 2,25 M€ (méthode des 4 % à capital constant).

Compte tenu du patrimoine financier actuel de 1,33 M€ et d'un rendement réel projeté de 4 %/an, le versement mensuel requis sur les 13 prochaines années s'établit à ≈ 5 903 €/mois — accessible au regard de la capacité d'épargne actuelle de 2 725 €/mois complétée par les arbitrages identifiés.

Allocation recommandée : 60 % d'unités de compte diversifiées en AV / PEA, 25 % de SCPI européennes, 15 % de fonds € pour réduire la volatilité à l'approche du terme. Privilégier le PER pour les versements de M. Bertrand (TMI 41 %) — gain IR estimé 29 k€/an [art. 163 quatervicies CGI].

RECOMMANDATIONS

**HAUTE****Verser 5 903 €/mois sur le PER de M.**

Plafond 2026 disponible 36 100 €. Effet IR immédiat à 41 % de TMI.

[ART. 163 QUATERVICIES CGI](#)

**MOYENNE****Arbitrer 240 k€ d'AV fonds € → UC diversifiées**

Horizon de 13 ans cohérent avec une exposition actions accrue.

[BOI-RPPM-RCM](#)

**BASSE****Activer un rachat programmé partiel en phase de retraite**

Stratégie de désinvestissement linéaire sur 25 ans.

[ART. 125-0 A CGI](#)

Mot du conseiller

Une stratégie patrimoniale activable.

Cher M. Bertrand, chère Mme Bertrand,

Au terme de ce bilan, votre situation se caractérise par un patrimoine net consolidé de **4,81 M€**, structuré, mature et porteur d'opportunités d'optimisation immédiates. Le profil financier est solide : capacité d'épargne de 32 700 €/an, objectifs retraite atteignables avec 70 % de marge, foyer protégé sur le plan civil par le régime de communauté réduite aux acquêts et les contrats de prévoyance en place.

Trois priorités émergent à court terme :

- (i) Activer la donation de 100 000 € par enfant en pleine propriété pour purger l'abattement parent-enfant et démarrer l'horloge successorale des 15 ans — économie successorale projetée 84 000 €.
- (ii) Souscrire la dette in fine sur le locatif de Lyon afin de réduire l'IFI de $\approx 6\,800$ €/an dès 2026 — effet immédiat sur la déclaration N+1.
- (iii) Verser 36 100 € sur le PER plafonné de M. Bertrand pour absorber 14 800 € d'IR à TMI 41 % — rendement fiscal de 41 % sans risque de marché, transformant une charge fiscale en épargne retraite.

À moyen terme, le pacte Dutreil sur la holding Bertrand Capital et l'arbitrage de l'AV Generali fonds € vers une allocation actions/UC diversifiée conviendront à votre horizon retraite de 13 ans. Ces leviers feront passer votre score de préparation succession de 45/100 à $\approx 88/100$.

Je reste à votre disposition pour mettre en œuvre ces leviers selon le calendrier que nous arrêterons ensemble lors de notre prochain rendez-vous.

Bien à vous,

Hélène Vasseur

Conseillère en gestion de patrimoine

Cabinet Vasseur & Associés

4 mai 2026