

FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX DE MON PATRIMOINE ET DE MES FINANCEMENTS

PAR LA CNCEF



FICHE DÉCRYPTAGE

FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX DE MON PATRIMOINE ET DE MES FINANCEMENTS

Bonne nouvelle : vous avez un patrimoine. Selon la dernière étude de l'INSEE en 2018, le patrimoine moyen des ménages en France était même de 276 000€. Même si c'est un chiffre brut (autrement dit, ne tenant pas compte des dettes), et même si ce chiffre cache de fortes inégalités entre les Français, il y a de grandes chances que vous possédiez un patrimoine, défini comme « l'ensemble des biens, des droits et des obligations d'une personne ».

Moins bonne nouvelle : vous ne connaissez sans doute pas le montant exact de votre patrimoine. Et c'est normal : il ne suffit pas d'appuyer sur un bouton pour voir la valeur totale de vos biens s'afficher, comme par magie, sur l'écran de votre ordinateur.

Pourquoi est-il important de connaître le montant de son patrimoine ? Et surtout, comment faire pour le calculer ? Qui peut vous aider ? On voit cela ensemble.

- **Pourquoi faire un état des lieux de son patrimoine ?**

C'est vrai dans tous les domaines: ce qui ne se mesure pas ne peut pas se gérer. Si vous ne savez pas combien valent réellement vos biens, vos chances de prendre les bonnes décisions en matière financière sont faibles. Les erreurs les plus fréquentes, l'épargne financière insuffisante, par exemple, n'apparaîtront que si vous vous êtes livrés à une analyse minimum. Et quoi qu'en dise votre petite voix intérieure qui vous intime de continuer à faire l'autruche, vous aurez presque toujours la possibilité de corriger le tir.

L'autre argument qui milite fortement pour le bilan patrimonial, c'est qu'en ne sachant pas où vous en êtes, vous prenez des risques. Par exemple, en oubliant certains produits d'épargne qui dorment sur vos comptes bancaires, vous pouvez tout simplement oublier de déclarer certains revenus. De même, si vous n'évaluez pas régulièrement vos biens immobiliers, vous risquez de dépasser le seuil d'imposition à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière, seuil: 1,3 million d'euros en 2021) et d'omettre de faire une déclaration au fisc. A la clé, dans les deux cas : un redressement fiscal. Problèmes de riches ? Oui, mais problèmes quand même.

Enfin, si comme la plupart des gens, vous envisagez de transmettre ce que vous possédez à vos enfants, à votre conjoint, ou à qui vous voulez d'ailleurs, le mieux est d'anticiper. Bien connaître la composition et la valeur de votre patrimoine vous permettra de prendre les bonnes décisions comme par exemple, organiser une donation ou le démembrement de certains de vos biens.

- **Recenser ses biens et ses dettes**

Quelle que soit la méthode que vous adoptez, l'idée est toujours la même et se décline en deux temps : d'abord recenser, puis évaluer les éléments de votre patrimoine.

Commençons par ce que vous possédez. Il faut bien avoir en tête qu'il existe quatre types de bien (ou « actifs ») :

- les biens immobiliers, c'est-à-dire la résidence principale ou secondaire, et les investissements locatifs,
- les actifs financiers (produits d'épargne, comptes bancaires, actions, cryptomonnaies, etc.),
- les biens professionnels (la valeur de votre entreprise),
- les biens dits résiduels (au « autres ») : bijoux, oeuvres d'art, voitures, etc.

Ici, le principal piège consiste à oublier certains comptes ou placements, ouverts il y a longtemps. Pensez à vous reporter aux documents dits « évaluation globale » que vous adressez en fin d'année vos intermédiaires financiers (banques et courtiers).

Une fois évalués vos biens, pensez également à bien répertorier vos dettes. Celles que vous avez contractées auprès des banques bien sûr (crédit immobiliers et crédit à la consommation), mais aussi les prêts que vous ont accordés votre famille ou vos amis.

- **Etape-clé: l'évaluation**

Ensuite, il faut évaluer des biens et ces dettes. Pour les actifs financiers, c'est assez simple : votre banque et votre courtier sont tenus de vous adresser un relevé au moins une fois par an. De même, pour vos biens professionnels : si vous possédez une entreprise, votre comptable prépare un bilan annuel et vous l'adresse avec vos comptes.

Concernant vos dettes, qui représentent ce que l'on pourrait appeler votre « passif » financier ; leur valeur apparaît dans vos relevés. C'est le moment de bien examiner le « capital restant dû », autrement dit, ce que vous devez encore à votre banquier ; ainsi que le taux d'intérêt qui vous est facturé. Retenez surtout le taux appelé TAEG (pour « taux annuel effectif global ») et assurez-vous qu'il est compétitif. Pour cela vous pouvez consulter un courtier, qui peut également vous aider à regrouper vos dettes ou à les renégocier.

- **L'immobilier et les biens résiduels**

Arrêtons-nous un moment sur le cas (un peu plus) complexe des biens immobiliers. Plusieurs points doivent retenir votre attention. D'abord, c'est la valeur actuelle de marché, c'est-à-dire la valeur à laquelle vous vendriez votre bien aujourd'hui, qu'il faut retenir. Et ce, même si elle est différente du prix auquel vous avez acheté le bien. Autre subtilité caractéristique de l'immobilier: souvent, on l'achète à crédit. Il faut donc bien penser à retrancher la valeur de vos emprunts (le fameux « capital restant dû », de votre banquier) de la valeur de vos biens. Par exemple, si vous avez acheté votre maison 100 000€, qu'elle en vaut aujourd'hui 120 000€ et qu'il vous reste 50 000€ à rembourser sur l'emprunt que vous avez contracté, la valeur à inscrire dans votre patrimoine sera de 70 000€ (120 000-50 000). Attention : une fois que vous aurez retranché vos dettes immobilières de votre patrimoine immobilier, ne les retranchez pas de votre patrimoine total. Seules les dettes « non affectées », comme le crédit à la consommation ou les prêts personnels sont à déduire de votre patrimoine global.

Pas toujours évident non plus d'évaluer les biens résiduels, qui ont souvent une valeur symbolique ou sentimentale, en plus de leur valeur propre. Imaginez une voiture ancienne, peu cotée à l'argus, que vous aurait léguée un parent proche. Que retenir: la valeur marchande ou la valeur affective que vous accordez à la guimbarde ? Pour réduire la marge d'erreur, vous pouvez retenir la valeur pour laquelle vous avez assuré vos biens.

- **Et ensuite?**

Une fois les éléments de votre patrimoine correctement évalués, prenez la valeur des biens et retranchez-en le montant des dettes : vous obtenez un chiffre, qui correspond à une photo de votre patrimoine à un instant T. Les spécialistes appellent ce chiffre l'« actif net » (ou « net worth » dans le monde anglo-saxon). Comme toutes les photos, votre actif net va prendre de l'âge : la valeur de vos biens va s'apprécier ou se déprécier. Vous allez rembourser vos dettes, peut-être en contracter de nouvelles. Vous allez peut-être hériter. Peut-être recevrez-vous des titres de la part de votre entreprise. Bref, votre patrimoine va évoluer. Il est donc très important de conduire cet état des lieux non pas une fois pour toutes, mais régulièrement, tous les ans si possible, en veillant à adopter toujours les mêmes règles pour l'évaluation.

L'état des lieux, ou bilan patrimonial doit aussi être mis en rapport avec vos revenus, votre capacité d'épargne et bien sûr, vos objectifs financiers et vos objectifs de vie.

Si l'exercice vous paraît complexe, si vous craignez de ne pas toujours avoir la discipline nécessaire pour conduire ce bilan ou si vous souhaitez bénéficier d'un appui extérieur, pensez à vous rapprocher de votre conseiller (ou conseillère) en gestion de patrimoine (CGP). Il s'agit d'un.e spécialiste, qui dispose d'outils et de méthodes adaptés pour réaliser votre bilan dans de bonnes conditions, même si votre situation est complexe. Parmi ces outils, il en est deux qui devraient vous mettre à l'abri des erreurs: le professionnalisme et un oeil extérieur, utile pour vérifier l'adéquation de votre patrimoine avec vos objectifs. Sans compter que votre CGP peut aussi vous guider pour améliorer la composition et la valorisation de votre patrimoine dans le temps.

N'hésitez pas à consulter un conseiller financier adhérent de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers sur l'annuaire : <https://www.cncef.org/annuaire/>

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**