FEUILLE DE ROUTE · DOCUMENT INTERNE

Bilan Patrimonial *Immobilier*

Mission d'analyse et de cartographie complète du patrimoine immobilier du client — 4 phases, de la prise de connaissance à la restitution du rapport avec plan d'action.

4	1 500 €	3–4 sem.
Phases	À partir de	Délai moyen

1 Rendez-vous de lancement

Durée estimée : 1h30 · En présentiel ou visio — Inclus

Présentation de la mission et de la méthodologie

Explication du déroulé, des livrables, signature de la lettre de mission et recueil du consentement RGPD.

Administratif

Recueil des objectifs du client

Situation familiale, projets (transmission, revenus, défiscalisation), horizon de temps, appétence au risque.

Stratégie

Vue d'ensemble du patrimoine déclaré

Inventaire verbal des biens, structures existantes (SCI, holding, nu-propriété…), dettes en cours, assurances vie liées.

Prise de connaissance

2 Collecte des documents

Délai client : 2 à 3 semaines · Transmission sécurisée — Inclus

Documents fonciers & acquisitions

Actes d'achat, titres de propriété, tableau d'amortissement des emprunts, assurances emprunteur.

Biens

Estimations de valeur marché

Rapports d'agence, estimations notariales ou DVF, valeur locative marché si applicable.

Biens

Documents fiscaux

3 derniers avis d'imposition (IR + IFI si applicable), liasses fiscales des sociétés, déclarations 2044 / 2072.

Fiscalité

Documents sociétaires

Statuts à jour, répartition du capital, comptes courants d'associés, PV d'AG des 3 dernières années, Kbis.

Structures

Éléments de location / gestion

Baux en cours, régimes de location (nu, LMNP, LMP, Airbnb), mandats de gestion, charges de copropriété.

Exploitation

3 Analyse & cartographie

Travail interne · 5 à 15 jours selon complexité — Inclus

Cartographie du patrimoine

Schéma de détention : biens en direct, via sociétés, en indivision, en démembrement. Valorisation nette (actif − passif).

Livrable

Analyse fiscale

Taux effectif d'imposition, charges déductibles exploitées vs manquées, exposition IFI, optimisations potentielles.

Analyse

Analyse des structures juridiques

Adéquation des structures aux objectifs, efficience de la détention (IR/IS), risques identifiés.

Analyse

Confrontation objectifs / réalité

Écarts entre la stratégie souhaitée et la situation actuelle. Identification des points bloquants et leviers d'action.

Stratégie

4 Restitution du rapport

RDV de 2h + remise du rapport écrit

Inclus

Rapport de bilan patrimonial

Synthèse patrimoine, cartographie visuelle, analyse fiscale & juridique, points forts et d'amélioration.

Livrable principal

Préconisations stratégiques

Axes d'optimisation priorisés avec impact estimé (gain fiscal, simplification, transmission). Plan d'action proposé.

Recommandations

Échanges et validation

Discussion des préconisations, ajustements, priorisation commune des actions à engager.

Interactif

MÉTHODE DE TARIFICATION

Forfait de base
1 500 €
Jusqu'à 3 biens, 0 structure, situation simple

Forfait intermédiaire
2 500 €
4 à 8 biens, 1 ou 2 structures, plusieurs régimes

Forfait complexe
3 500 €
9 biens+, multi-structures, IFI, démembrement, holding

Sur devis
4 500 €+
Patrimoine très complexe, multi-associés, groupe familial

CRITÈRES DE PONDÉRATION

Nombre de biens immobiliers détenus	**+200 €/bien au-delà de 3**
Nombre de structures juridiques (SCI, holding…)	**+300 €/structure**
Présence d'un IFI ou montage de démembrement	**+300 €**
Multi-associés ou indivision	**+200 €**
Biens à l'étranger	**+400 €/pays**

PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES (EN SUPPLÉMENT)

Création d'une SCI ou SARL de famille	**à partir de 1 500 €**
Mise en place d'une holding	**à partir de 2 500 €**
Opération de démembrement (usufruit / nue-propriété)	**à partir de 800 €**
Cession / revente de parts de société	**sur devis**
Accompagnement à la revente ou arbitrage d'un bien	**sur devis**
Mise en place d'un pacte Dutreil	**sur devis**
Suivi annuel du bilan patrimonial (mise à jour)	**à partir de 600 €/an**