

Financement des études supérieures

Cas d'étude : couple de quarantenaires avec 3 enfants de 9, 6 et 4 ans.

Début des études pour le 1^{er} enfant = 2022

Début des études pour le 2^e enfant = 2025

Début des études pour le 3^e enfant = 2027

Hypothèses retenues pour le coût des études :

- études à l'Université
- études dans des écoles payantes (grandes écoles, écoles de commerce, écoles d'ingénieurs, etc.)

Dans les deux cas, simulations sur la base d'une durée des études de 5 ans.

	Dépenses mensuelles *	Frais de scolarité	TOTAL pour une année d'études	TOTAL pour 5 années d'études
Université	1102 €	1057 € /5 = 211 €	(1102*12) +211= 13 345 €	13 435 *5 = 67 175 €
Ecoles payantes (grandes écoles, écoles de commerce,...)	1102 €	7000 €	(1102 *12) + 7000 = 20 224 €	20 224 *5 = 101 120 €

* source : statistiques FAGE (Fédération des Associations Générales Etudiantes)

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris** : 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Capitalisation sur un contrat d'assurance vie sur 20 ans avec rachat en début d'année correspondant au financement de l'année d'étude => deux schémas d'investissement :

- 1) uniquement des versements programmés
- 2) avec un versement initial et des versements programmés

Coût des études à l'Université

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	-	9000€	9360 €		9360 €
2015		9000€	19 094 €		19 094 €
2016		9000€	29 218 €		29 218 €
2017		9000€	39 747 €		39 747 €
2018		9000€	50 697 €		50 697 €
2019		9000€	62 085 €		62 085 €
2020		9000€	73 928 €		73 928 €
2021		9000€	86 245 €		86 245 €
2022		9000€	99 055 €	13 435 €	85 620 €
2023		9000€	98 405 €	13 435 €	84 970 €
2024		9000€	97 729 €	13 435 €	84 294 €
2025		9000€	97 025 €	26 870 €	70 155 €
2026		9000€	82 321 €	26 870 €	55 451 €
2027		9000€	67 029 €	26 870 €	40 159 €
2028		9000€	51 126 €	26 870 €	24 256 €
2029		9000€	34 586 €	26 870 €	7 716 €
2030		9000€	17 385 €	13 435 €	11 224 €
2031		9000€	13 468 €	13 435 €	3950 €
2032		9000€	9394 €		9394 €

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	45 000 €	5700 €	52 728 €		52 728 €
2015		5700 €	60 765 €		60 765 €
2016		5700 €	69 124 €		69 124 €
2017		5700 €	77 817 €		77 817 €
2018		5700 €	86 857 €		86 857 €
2019		5700 €	96 260 €		96 260 €
2020		5700 €	106 038 €		106 038 €
2021		5700 €	116 208 €		116 208 €
2022		5700 €	126 784 €	13 435 €	113 349 €
2023		5700 €	123 811 €	13 435 €	110 376 €
2024		5700 €	120 719 €	13 435 €	107 284 €
2025		5700 €	117 503 €	26 870 €	90 633 €
2026		5700 €	100 186 €	26 870 €	73 316 €
2027		5700 €	82 177 €	26 870 €	55 307 €
2028		5700 €	63 447 €	26 870 €	36 577 €
2029		5700 €	43 968 €	26 870 €	17 098 €
2030		5700 €	23 710 €	13 435 €	10 275 €
2031		5700 €	16 614€	13 435 €	3179€
2032		5700 €	9235 €		9235 €

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris :** 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Coût des études dans des écoles payantes

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	-	13 800€	14 352 €		14 352 €
2015		13 800€	29 278 €		29 278 €
2016		13 800€	44 801 €		44 801 €
2017		13 800€	60 945 €		60 945 €
2018		13 800€	77 735 €		77 735 €
2019		13 800€	95 196 €		95 196 €
2020		13 800€	113 356 €		113 356 €
2021		13 800€	132 243 €		132 243 €
2022		13 800€	151 884 €	20 224 €	131 660 €
2023		13 800€	151 279 €	20 224 €	131 055 €
2024		13 800€	150 649 €	20 224 €	130 425 €
2025		13 800€	149 994 €	40 448 €	109 546 €
2026		13 800€	128 280 €	40 448 €	87 832 €
2027		13 800€	105 697 €	40 448 €	65 249 €
2028		13 800€	82 211 €	40 448 €	41 763 €
2029		13 800€	57 785 €	40 448 €	17 337 €
2030		13 800€	32 383 €	20 224 €	12 159 €
2031		13 800€	26 997 €	20 224 €	6 773 €
2032		13 800€	21 396 €		21 396 €

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	45 000 €	9700 €	56 888 €		56 888€
2015		9700 €	69 252 €		69 252 €
2016		9700 €	82 110 €		82 110 €
2017		9700 €	95 482 €		95 482 €
2018		9700 €	109 389 €		109 389 €
2019		9700 €	123 853 €		123 853 €
2020		9700 €	138 895 €		138 895 €
2021		9700 €	154 539 €		154 539 €
2022		9700 €	170 808 €	20 224 €	150 584 €
2023		9700 €	166 696 €	20 224 €	146 472 €
2024		9700 €	162 418 €	20 224 €	142 194 €
2025		9700 €	157 970 €	40 448 €	117 522 €
2026		9700 €	132 311 €	40 448 €	91 863 €
2027		9700 €	105 626 €	20 224 €	85 402 €
2028		9700 €	98 906 €	40 448 €	58 458 €
2029		9700 €	70 884 €	40 448 €	30 436 €
2030		9700 €	41 741 €	20 224 €	21 517 €
2031		9700 €	32 466 €	20 224 €	12 242 €
2032		9700 €	22 820 €	20 224 €	2526 €
2033		9700 €	12 788 €		12 788 €

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris :** 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Rente éducation et capital Décès PTIA :

Age du souscripteur : 40 ans

Capital souscrit : 100 000 €

	Cotisations
Capital décès/PTIA	27.82/mois
Rente éducation	83.29€/mois
TOTAL	111.11 €/mois

41 ans	42 ans	43 ans	44 ans	45 ans	46 ans	47 ans	48 ans	49 ans	50 ans
122.68€	136.09€	149.33€	165.23€	180.12€	194.75€	211.31€	221.40€	237.48€	246.56€

En cas de décès de l'assuré, chaque enfant désigné comme bénéficiaire perçoit une rente.

La rente versée est progressive afin de tenir compte des besoins croissants liés à l'âge des enfants.

La rente est versée jusqu'à 28 ans si poursuite d'études supérieures.

Si arrêt des études avant 28 ans, la rente est maintenue gratuitement pendant 12 mois, quelle que soit la situation de l'enfant bénéficiaire : activité professionnelle, recherche d'emploi

Rente éducation par enfant :

- 10 000 €/an (enfant < 12ans)**
- 15 000 €/an (enfant a entre 12 et 17 ans)**
- 20 000 €/an (enfant a entre 18 et 28 ans)**

Source : *alptis assurances*

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris :** 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Contrat de prévoyance risque décès et invalidité (absolue et définitive) suite à un accident ou une maladie :

Age du souscripteur : 40 ans

Montant du capital versé si en cas de décès ou invalidité : 200 000 € aux bénéficiaires librement désigné par le souscripteur

Simulation du montant des cotisations qui dépend du capital souscrit et de l'âge :

Année	Age	Cotisations décès/IAD annuelles
2013	40	93.89 €
2014	41	326.40 €
2015	42	375.36 €
2016	43	408 €
2017	44	456.96 €
2018	45	505.92 €
2019	46	571.20 €
2020	47	652.80 €
2021	48	718.08 €
2022	49	783.36 €
2023	50	848.64 €
2024	51	913.92 €
2025	52	995.52 €
2026	53	1077.12 €
2027	54	1158.72 €

Source: April Assurances

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris :** 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Donations de 31 865 € (correspond à l'abattement fiscal) des grands parents aux petits enfants en franchise de droit de mutation à titre gratuit => réinvestis sur un contrat d'assurance vie

Simulation de réinvestissement sur un contrat d'assurance vie pour le **premier enfant** avec hypothèse d'études universitaires + début des études en 2022 + versements programmés des parents sur le contrat de 1200 € par an pendant 13 ans

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	31 865 €	1200	34 388 €		34 388 €
2015		1200	37 011 €		37 011 €
2016		1200	39 740 €		39 740 €
2017		1200	42 577 €		42 577 €
2018		1200	45 528 €		45 528 €
2019		1200	48 597 €		48 597 €
2020		1200	51 789 €		51 789 €
2021		1200	55 109 €		55 109 €
2022		1200	58 561 €	13 435 €	45 126 €
2023		1200	48 179 €	13 435 €	34 744 €
2024		1200	37 382 €	13 435 €	23 947 €
2025		1200	26 153 €	13 435 €	12 178 €
2026		1200	14 475 €	13 435 €	1040 €
2027		1200	1081 €	-	1081 €

Simulation de réinvestissement sur un contrat d'assurance pour le **premier enfant** avec hypothèse d'études payantes (grandes écoles...) + début des études en 2022 + versements programmés des parents sur le contrat de 3400 € par an pendant 13 ans.

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	31 865 €	3400 €	36 676 €		36 676 €
2015		3400 €	41 679 €		41 679 €
2016		3400 €	46 882 €		46 882 €
2017		3400 €	52 293 €		52 293 €
2018		3400 €	57 921 €		57 921 €
2019		3400 €	63 774 €		63 774 €
2020		3400 €	69 861 €		69 861 €
2021		3400 €	76 191 €		76 191 €
2022		3400 €	82 775 €	20 224 €	62 551 €
2023		3400 €	68 589 €	20 224 €	48 365 €
2024		3400 €	53 835 €	20 224 €	33 611 €
2025		3400 €	38 492 €	20 224 €	18 268 €
2026		3400 €	22 534 €	20 224 €	2310 €
2027		-	2403 €	-	2403 €

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris :** 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Simulation de réinvestissement sur un contrat d'assurance pour le **deuxième enfant** avec hypothèse d'études universitaires + début des études en 2025 + versements programmés des parents de 600 € par an pendant 16 ans

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	31 865 €	600 €	33 764 €		33 764 €
2015		600 €	35 738 €		35 738 €
2016		600 €	37 792 €		37 792 €
2017		600 €	39 927 €		39 927 €
2018		600 €	42 148 €		42 148 €
2019		600 €	44 458 €		44 458 €
2020		600 €	46 861 €		46 861 €
2021		600 €	49 359 €		49 359 €
2022		600 €	51 957 €		51 957 €
2023		600 €	54 660 €		54 660 €
2024		600 €	57 470 €		57 470 €
2025		600 €	60 393 €	13 435 €	46 958 €
2026		600 €	49 460 €	13 435 €	36 025 €
2027		600 €	38 090 €	13 435 €	24 655 €
2028		600 €	26 265 €	13 435 €	12 830 €
2029		600 €	13 968 €	13 435 €	533 €
2030		-	554 €	-	554 €

Simulation de réinvestissement sur un contrat d'assurance pour le **deuxième enfant** avec hypothèse d'études payantes + début des études en 2025 + versements programmés de 2300 € des parents pendant 16 ans.

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	31 865 €	2300 €	35 532 €		35 532 €
2015		2300 €	39 345 €		39 345 €
2016		2300 €	43 311 €		43 311 €
2017		2300 €	47 435 €		47 435 €
2018		2300 €	51 724 €		51 724 €
2019		2300 €	56 185 €		56 185 €
2020		2300 €	60 825 €		60 825 €
2021		2300 €	65 650 €		65 650 €
2022		2300 €	70 668 €		70 668 €
2023		2300 €	75 887 €		75 887 €
2024		2300 €	81 314 €		81 314 €
2025		2300 €	86 959 €	20 224 €	66 735 €
2026		2300 €	71 796 €	20 224 €	51 572 €
2027		2300 €	56 027 €	20 224 €	35 803 €
2028		2300 €	39 627 €	20 224 €	19 403 €
2029		2300 €	22 571 €	20 224 €	2347 €
2030		-	2441 €		2441 €

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris** : 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Simulation de réinvestissement sur un contrat d'assurance pour le **troisième enfant** avec hypothèse d'études à l'Université + début des études en 2027 + versements programmés des parents de 350 € par an pendant 18 ans

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	31 865 €	350 €	33 504 €		33 504 €
2015		350 €	35 208 €		35 208 €
2016		350 €	36 980 €		36 980 €
2017		350 €	38 823 €		38 823 €
2018		350 €	40 740 €		40 740 €
2019		350 €	42 734 €		42 734 €
2020		350 €	44 807 €		44 807 €
2021		350 €	46 963 €		46 963 €
2022		350 €	49 206 €		49 206 €
2023		350 €	51 538 €		51 538 €
2024		350 €	53 964 €		53 964 €
2025		350 €	56 486 €		56 486 €
2026		350 €	59 110 €		59 110 €
2027		350 €	61 838 €	13 435 €	48 403 €
2028		350 €	50 703 €	13 435 €	37 268 €
2029		350 €	39 123 €	13 435 €	25 688 €
2030		350 €	27 079 €	13 435 €	13 644 €
2031		350 €	14 554 €	13 435 €	1119 €
2032			1164 €		1164 €

Simulation de réinvestissement sur un contrat d'assurance pour le **troisième enfant** avec hypothèse d'études payantes + début des études en 2027 + versements programmés des parents de 1700 € par an pendant 18 ans

Année	Versement initial	Versements programmés	Valeur en compte (rendement 4%)	Retrait	Valeur en compte en fin d'année
2014	31 865 €	1700 €	34 908 €		34 908 €
2015		1700 €	38 072 €		38 072 €
2016		1700 €	41 363 €		41 363 €
2017		1700 €	44 785 €		44 785 €
2018		1700 €	48 345 €		48 345 €
2019		1700 €	52 046 €		52 046 €
2020		1700 €	55 896 €		55 896 €
2021		1700 €	59 900 €		59 900 €
2022		1700 €	64 064 €		64 064 €
2023		1700 €	68 395 €		68 395 €
2024		1700 €	72 899 €		72 899 €
2025		1700 €	77 582 €		77 582 €
2026		1700 €	82 454 €		82 454 €
2027		1700 €	87 520 €	20 224 €	67 296 €
2028		1700 €	71 756 €	20 224 €	51 532 €
2029		1700 €	55 361 €	20 224 €	35 137 €
2030		1700 €	38 310 €	20 224 €	18 086 €
2031		1700 €	20 578 €	20 224 €	354 €
2032			368 €	-	0 €

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 - Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris :** 5 rue Daunou - Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.

Donation de l'usufruit temporaire d'un bien immobilier loué au profit des enfants

Afin d'assurer un revenu aux enfants pour le financement de leurs études supérieures les parents peuvent effectuer une donation temporaire de l'usufruit d'un bien immobilier en location rapportant des revenus fonciers (location nue) ou des bénéfiques industriels et commerciaux (location meublée).

L'usufruit transféré au profit des enfants pourra avoir une durée déterminée, celle de la durée de leurs études en l'occurrence.

Par hypothèse, les parents sont âgés de 40 ans. Pour une donation de l'usufruit à leurs enfants, donc en ligne directe, l'abattement fiscal est de 100 000 € par enfant et par parent. Ainsi, les parents peuvent donner jusqu'à 200 000 € par enfant en franchise d'impôt.

Hypothèse d'un bien immobilier dont les loyers perçus couvrent l'ensemble du financement des études supérieures pour les 3 enfants du couple.

La donation sera temporaire et pourra durer le temps des études des enfants à savoir une période allant de 2022 à 2031.

En l'espèce, seuls deux des trois enfants feront leurs études en même temps. De ce fait, un bien immobilier d'une valeur de 537 400 € procurera des revenus aux enfants qui leur permettront de financer leurs années d'études à l'université et un bien immobilier d'une valeur de 808 960 € leur procurera des revenus pour financer leurs années d'études payantes.

Exemple pour des études à l'université : bien immobilier en location d'une valeur de 537 400 € avec un rendement de 5% => loyers de 26 870 € par an soit le coût de deux années de financement à l'université (si deux enfants sont à l'université au même moment).

Valeur de la donation de l'usufruit : $23\% * 537\,400\,€ = 123\,602\,€$

$123\,602 / 3 = 41\,201\,€$ par enfant soit un montant inférieur à l'abattement fiscal (les enfants n'utilisent que 41 201€ de l'abattement de 200 000 €). Ainsi, il n'y a pas de droit de donation à payer.

L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier

Exemple pour des études payantes : bien immobilier loué d'une valeur de 808 960 € avec un rendement de 5% => loyers de 40 448 € par an soit le coût de deux années d'études (ou une année d'étude si deux des enfants font leurs études au même moment).

Valeur de la donation : $23\% * 808\,960\,€ = 186\,061\,€$

$186\,061\,€ / 3 = 62\,021\,€$ par enfant. De même, le montant est inférieur à l'abattement de 200 000 €, il n'y a donc pas de droits de donation à payer.

Cette solution patrimoniale est également avantageuse pour les parents d'un point de vue fiscal : ils ne perçoivent plus les loyers, ce qui entraîne une baisse de leur fiscalité foncière.

De plus, la valeur du bien immobilier ne rentre plus dans l'actif taxable à l'ISF des parents (s'ils y sont assujettis) : le bien immobilier rentre dans l'actif taxable de l'usufruitier, or, les parents sont nu-proprétaires suite à la donation.

Opération immobilière : achat de parts de SCPI à crédit in fine

Simulation pour des études à l'université et des études payantes

	Achat à crédit in fine sur 10 ans (120 mois)	Achat à crédit in fine sur 10 ans (120 mois)
	Etudes à l'université	Etudes payantes
Prix de la part SCPI Primopierre	191 €	191 €
Nombre de parts	2814	4240
Total acquisition	537 474 € + 7667 € de frais = 545 141 €	809 840 € + 11134 € de frais = 820 974 €
Crédit In fine	Versement initial sur contrat d'assurance vie = 30% du montant emprunté => 179 000 €	Versement initial sur contrat d'assurance vie = 30% du montant emprunté => 242 948 €
Epargne moyenne mensuelle pour reconstituer le crédit dans 10 ans	2244 €	3625 €
Revenus fonciers annuels après remboursement intégral du crédit de 2024 à 2031	Moyenne de 30 000 €	Moyenne de 45 000 €

Le crédit In Fine joue un rôle de prévoyance en cas de prédécès des parents, grâce à la souscription d'une **ADI** (Assurance Décès Invalidité). En effet, en cas de prédécès, le capital est entièrement remboursé, et de ce fait ne sera pas à la charge des enfants. Les héritiers conserveront néanmoins les parts de SCPI acquises.

La souscription de cette assurance protège la famille.

Siège social : Le Phénix - Bât.9 - 1350 avenue Albert Einstein - CS 49521 – Fr 34961 Montpellier Cedex 2 - **Equance Paris** : 5 rue Daunou – Fr 75002 Paris T. 33 (0) 4 67 71 05 42 - F. 33 (0) 4 67 65 85 37 - contact@groupe-equance.com - www.equance.com

SAS au capital de 100 000 EUR – SIREN 481 936 425, RCS Montpellier - APE 6622Z - **Société de courtage d'assurance**, n°07004820, www.orias.fr - **Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce**, préfecture de Montpellier, n°2006/34/1669. Garantie financière MMA-COVEA Risks (19,21 allée de l'Europe, 92616 Clichy cedex). Ne peut recevoir aucun fonds, effets ou valeurs - **Démarchage bancaire et financier**, enregistrement Banque de France n° 2060766415VB - **Conseiller en investissement financier**, référencé sous le n°A230700 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF.