



INVESTISSEMENT CONSEILS

N° 827
Décembre 2019
Janvier 2020

Le Magazine des Conseils en Investissement • www.investissementconseils.com  

Assurance p. 14

**Les plans
épargne-retraite
au banc d'essai**



Profession
Les défis
des groupements
de CGP p. 72

Bourse
Les perspectives
des **marchés
émergents** p.30

Patrimoine

**Gérer son immobilier
à l'aide
d'une société**



p. 48

Loi de finances
Décryptage p.58
des principales
mesures pour 2020

ISSN 1105-8116





48 IMMOBILIER / Société

Pourquoi structurer son patrimoine sous forme sociétaire ?

SCI, SAS, SARL de famille, holding patrimoniale... Recourir à une société pour structurer son patrimoine immobilier peut s'avérer très judicieux. A condition de maîtriser les impacts comptables et fiscaux de stratégies souvent complexes. Petit tour d'horizon d'un vaste champ de la gestion de patrimoine !

Que le détenteur d'un patrimoine immobilier qui n'a jamais songé à créer une SCI lève le doigt ! Loger ses biens immobiliers au sein d'une société civile est à la mode et l'on prête à cette structure toutes les vertus. « *Le sujet de la structuration en société vient souvent du client lui-même, constate Charly Tournayre, responsable de l'ingénierie patrimoniale du cabinet Thesaurus. Il en a entendu parler, son voisin a créé une SCI... A partir de deux biens immobiliers, il estime qu'il doit faire une SCI. Il y a une méconnaissance du sujet de la part des particuliers.* »

Si nombre de SCI existantes ne présente en réalité aucun intérêt pour leurs associés, d'autres sont parfaitement jus-

tifiées. A condition d'en maîtriser les enjeux comptables et fiscaux ! Faute de quoi, la structuration sera inefficace, voire contre-productive. Or la création et le fonctionnement d'une société engendrent des coûts supplémentaires qui, sur le long terme, pèsent sur la trésorerie. Mieux vaut donc s'abstenir lorsque la structuration n'est pas nécessaire. Alors quels critères valident la pertinence d'un montage sociétaire ? Et quelle forme de société privilégier selon les cas ?

Dissocier pouvoir et propriété

« *On crée ces structures, avant tout, pour des raisons juridiques, indique*

Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine. *La détention sous forme sociétaire offre plus de liberté que la détention en direct. La grande souplesse contractuelle permet par exemple de se passer de l'accord des enfants pour vendre le bien et profiter du produit de la vente...* »

Structurer son patrimoine en SCI permet en effet de dissocier le pouvoir de gestion de la propriété du patrimoine immobilier. Un aspect intéressant dans le cadre de la transmission du patrimoine : des parents associés gérants de SCI peuvent ainsi donner des parts de la société à leurs enfants, en pleine propriété ou avec réserve d'usufruit, tout en conservant leur pouvoir de gestion sur les biens immobiliers possédés par la SCI, même



s'ils ne détiennent plus la majorité du capital.

Cela implique une rédaction sur-mesure des statuts de la société. Les familles recomposées peuvent également trouver là un outil précieux : « nommé gérant de la SCI, le nouveau conjoint aura un pouvoir décisionnaire sur la gestion du bien familial, sans en être propriétaire, donc sans perturber la transmission aux enfants du premier lit », explique Clarisse Josse, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Agami. « Ce mode de détention permet aussi d'échapper au régime contraignant de l'indivision », ajoute-t-elle. Créer une SCI évite de devoir demander en permanence le consentement des membres de l'indivision. Le gérant devra toutefois faire preuve de

transparence avec les associés. Car s'il peut engager seul la responsabilité de la société, il reste responsable de ses actes devant les associés.

La détention du patrimoine immobilier sous forme d'actions ou de parts sociales répond en fait à de très nombreuses problématiques. Elle offre ainsi une protection efficace du concubin grâce au démembrement croisé des parts sociales où chacun reçoit la nue-propriété des parts de l'autre : par le jeu de l'extinction sans frais de l'usufruit, le conjoint échappe aux 60% de droits de succession en cas de décès, et les enfants ou beaux-enfants ne sont pas lésés. « La forme sociétaire permet aussi de réunir des personnes qui souhaitent détenir un bien immobilier en commun sans être de la même famille, des associés par exemple », souligne Charly Tournayre. Elle permet également de prévenir d'éventuels conflits entre les héritiers...

« Prenons le cas d'un chef d'entreprise qui prend sa retraite. Un seul de ses deux enfants souhaite lui succéder à la tête de la société. Cette dernière détient le bien immobilier où s'effectue l'activité. Afin de désintéresser le deuxième enfant sans léser le premier, une SCI est



Charly Tournayre, responsable de l'ingénierie patrimoniale du cabinet Theasaurus.



Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine.



Clarisse Josse, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Agami.

Structurer son patrimoine en SCI permet de dissocier le pouvoir de gestion de la propriété du patrimoine immobilier. Un aspect intéressant dans le cadre de la transmission du patrimoine...

créée pour loger le bien immobilier. Elle est donnée à l'enfant qui ne reçoit pas la société professionnelle », précise Edouard Adeline, Family Officer chez Agami Family Office.

Optimiser la transmission du patrimoine immobilier

Et justement : l'optimisation de la transmission est très certainement l'intérêt principal de la structuration du patrimoine immobilier sous forme sociétaire. Encore faut-il mettre en place une réelle stratégie pour que le montage soit pertinent. Celle-ci implique le recours au démembrement et une fine utilisation des règles comptables.

Le schéma type est le suivant : les parents créent une SCI avec un faible capital social. La SCI acquiert le patrimoine immobilier par le biais d'un crédit. La mise en location du bien permet à la SCI de rembourser les mensualités d'emprunt. Peu après l'acquisition de l'immeuble, les parents font donation de la nue-propriété des parts de la SCI à leurs enfants. La SCI étant encore très endettée, la valeur de la donation qui sert

de base au calcul des droits de mutation est minime ; les abattements disponibles entre parents et enfants sont donc très peu entamés. Gérants de la SCI, les parents peuvent administrer le bien comme ils l'entendent. Et étant usufruitiers des parts de la SCI, ils en perçoivent les revenus.

La transmission peut être encore optimisée en réduisant la part de bénéfice appréhendé par les parents, afin que la SCI s'enrichisse. Lorsque les enfants recouvreront la pleine propriété des parts en franchise d'impôt, au décès de leurs parents, ils détiendront ainsi un patrimoine d'une valeur supérieure. « Même si la valeur des parts a augmenté, ils n'auront pas de droits de succession à payer par le jeu de la détention du patrimoine au sein de la SCI et de la reconstitution automatique de la pleine propriété », confirme Grégory Lecler. Plusieurs solutions sont possibles pour diminuer le bénéfice appréhendable par les usufruitiers, comme par exemple amortir l'immeuble : cette opération diminue le résultat comptable de la SCI et donc le droit pour les usufruitiers à percevoir un revenu. Parallèlement, la SCI se valorise. →



Autre solution: mettre le résultat en réserve et choisir de ne pas procéder à sa distribution. Différents arrêts de la Cour de cassation confirment cette possibilité. « La mise en réserve n'est pas considérée comme une donation indirecte au profit des nus-proprétaires », précise Grégory Lecler.

Méfiance toutefois: l'administration apprécie peu l'efficacité de ce montage, et pourrait à nouveau y regarder de très près dans le cadre du nouvel abus de droit. Il conviendra, *a minima*, de prendre soin de bien continuer à investir la trésorerie générée dans la société, afin de respecter son objet social. « Autre alternative pour réduire la part de bénéfices revenant aux parents usufruitiers: prévoir une clause de répartition inégale des bénéfices », indique Grégory Lecler.

Un choix dicté par les objectifs

Lorsqu'on évoque immobilier et société, la SCI fait figure d'outil de référence. Pourtant d'autres types de structures peuvent s'avérer mieux adaptés, selon les besoins des investisseurs: la société par actions simplifiée (SAS), la société à responsabilité limitée (SARL), la



Edouard Adeline, Family Officer chez Agami Family Office.



Serge Harroch, fondateur et associé de Euclide Financement.

société en commandite simple (SCS)... La SARL de famille conviendra par exemple à un investisseur qui souhaite investir avec d'autres membres de sa famille (parents en ligne directe, frères et sœurs, conjoints et partenaires de pacs uniquement).

« En réalité, le choix de la forme sociale n'est pas forcément ouvert. Il s'impose en premier lieu en fonction de la nature de l'activité affectant les biens immobiliers », indique Charly Tournayre. Ainsi, une SCI, société civile par nature, ne peut pas exercer une activité commerciale au sens de l'article L. 110-1 du Code de commerce. La location meublée, tout comme l'achat-revente de biens immobiliers, ne lui sont pas auto-

risés, sous peine d'une requalification en société commerciale et d'un redressement fiscal avec assujettissement rétroactif à l'IS en vertu des articles 206 et 35 du Code général des impôts.

En cas d'activité commerciale, les propriétaires opteront donc pour une SARL, une SAS ou une SCS. « Pour un bien loué en meublé, ils pourront choisir la SARL, avec le régime optionnel de la SARL de famille qui bénéficie d'une dérogation la rendant imposable à l'IR », confirme Charly Tournayre.

Lorsque le choix reste ouvert, les investisseurs compareront les régimes applicables au sein de ces différentes structures, notamment le nombre minimum d'associés et la question de leur responsabilité, les règles de gestion et la souplesse statutaire.

Côté fiscalité, la SCI est semi-transparente. Ce régime emporte plusieurs conséquences, notamment le paiement de l'impôt sur les bénéfices réalisés par la société directement par les associés, ainsi que l'application des plus-values immobilières des particuliers lors de la vente du bien. Les associés peuvent toutefois opter pour l'impôt sur les sociétés. L'article 17 de la loi de finances pour 2019 permet désormais la révocabilité de cette option à l'IS, au plus tard à la fin du mois précédant la date de limite de versement du premier acompte d'IS du cinquième exercice suivant celui au titre duquel elle a été exercée. En l'absence de renonciation à l'IS, l'option devient irrévocable. Les associés sont imposés sur les dividendes reçus après paiement de l'IS par la SCI.

Les sociétés commerciales sont, elles, par défaut soumises à l'IS. Certaines peuvent, sous condition, opter pour l'imposition à l'IR pour une durée de cinq ans maximum. Elles doivent toutefois exercer à titre principal une activité commerciale, hors la simple gestion du patrimoine immobilier. Avantage de la SARL de famille: elle peut opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes sans limitation de durée, à condition →

Location meublée: SARL de famille ou SCS

La SARL peut être intéressante pour se doter d'un statut commerçant, alors que l'immatriculation au RCS n'est plus obligatoire pour la détention en direct. « L'associé aura un statut LMNP pendant sa vie active, car cette activité sera pour lui accessoire, explique Charly Tournayre. Il deviendra LMP à la retraite car la location meublée sera alors son activité principale. Il pourra ainsi sortir les biens de l'actif imposable à l'IFI. Par ailleurs, le paiement de cotisations sociales sécurise. Ce point peut être déterminant pour certains conjoints, notamment des conjointes. Pour des personnes qui partent à l'étranger, maintenir un statut professionnel en France permet de cotiser à la retraite en France et de conserver la sécurité sociale française. » La SARL de famille est surtout très intéressante en termes de transmission. En effet, réaliser la donation avec réserve d'usufruit d'un bien détenu en direct et loué en meublé interdit l'amortissement comptable et fiscal de la nue-propiété transmise. La détention en SARL de famille et la donation de parts permettent de contourner cette problématique.

« La société en commandite simple est également une structure très intéressante pour la location meublée car elle offre une dualité de fiscalité IR-IS, observe Grégory Lecler. Dans le schéma idéal, le commandité personne physique détient 90 % des parts de la SCS et une holding commanditaire en détient 10 %. C'est cette dernière qui apporte les fonds dont a besoin la SCS. »



D'autres types de structures peuvent s'avérer mieux adaptés selon les besoins des investisseurs : la société par actions simplifiée (SAS), la société à responsabilité limitée (SARL), la société en commandite simple (SCS)...

d'exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole. Le résultat est alors imposé entre les mains des associés à proportion de leurs droits.

Structure à l'IR : un intérêt limité

Assujéti à l'IFI, exclu du PFU, l'immobilier locatif détenu en direct ou par le biais d'une société semi-transparente (fiscalisée à l'IR) subit un régime fiscal particulièrement pénalisant. Le détenteur du bien est imposable sur le montant des recettes nettes perçues au titre de la location. Aucune déduction de charges d'amortissement n'est possible. Les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement sont exclues des charges déductibles, de même que les dépenses d'amélioration apportées à des locaux professionnels et commerciaux. **« Détenir simplement une SCI à l'IR ne présente pas plus d'intérêt fiscal que la détention en direct »**, remarque Grégory Lecler. Concernant l'IFI, les biens immobiliers y sont soumis, quel que soit leur mode de détention. Mais en cas de détention interposée, la base imposable à l'IFI peut varier à la hausse comme à la baisse de celle constatée en direct, selon que la société détentrice est redevable de passifs.

En termes de transmission, progressive ou non, démembrée ou non, il n'y a pas plus d'avantages à détenir le bien par le biais d'une société à l'IR qu'en direct. Même constat au niveau de la cession. Dans les deux cas, celle-ci entraîne l'imposition de la plus-value au taux forfaitaire

de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, voire à une taxe spécifique de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € et de 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Un abattement est prévu en fonction de la durée de

détention, aboutissant à l'extinction de l'impôt après vingt-deux ans de détention (trente ans pour l'extinction des prélèvements sociaux). **« Si elle ne présente pas d'intérêt fiscal particulier, la détention sous forme sociétaire à l'IR peut en revanche être intéressante pour la gestion pratique du patrimoine immobilier »**, rappelle Charly Tournayre (cf. supra).

Immobilier loué nu : privilégier une structure à l'IS

La fiscalité allégée pour les revenus perçus par les sociétés soumises à l'IS, et ceux qu'elles redistribuent, invite plutôt à encapsuler son patrimoine immobilier au sein d'une structure à l'IS. La base des revenus imposables est plus faible, en raison d'un certain nombre de charges déductibles, au premier rang desquelles l'amortissement du bien. Pour la plupart des propriétaires, le taux d'imposition est également plus avantageux dans une structure à l'IS, avec une taxation à 15 % dans la limite 38 120 € et 28 % pour la partie excédentaire (25 % prochainement), à comparer au 62,2 % de taxation à l'IR pour les

contribuables avec la TMI la plus élevée. La détention dans une structure à l'IS permet donc l'imposition sur une base plus faible et à un taux plus bas que dans le cadre des revenus fonciers.

Par ailleurs, pour appréhender les revenus générés par la société à l'IS, ou les fruits de cession de ses biens, les associés devront décider une distribution de dividendes, imposables entre leurs mains à hauteur de 30 % (PFU). La structure à l'IS sera donc plutôt un outil de capitalisation permettant aux associés d'investir en franchise d'IR et de constituer un patrimoine dont ils n'auront pas besoin de tirer des revenus... **« La société à l'IS permet de faire fructifier les produits immobiliers, de créer des liquidités qui ne seront quasiment pas fiscalisées et de les réinvestir. C'est une formidable "cash box" ! Elle est particulièrement adaptée pour des investisseurs qui n'ont pas besoin de revenus complémentaires pour vivre »**, précise Edouard Adeline. Mais même en intégrant l'imposition sur les dividendes en cas de distribution du résultat après IS, la détention par une société à l'IS reste favorable pour les contribuables avec une forte TMI (cf. tableau page suivante).

En cas de revente, la plus-value de cession sera soumise à l'IS au taux de droit commun. Mais attention : les amortissements, à l'origine de l'économie d'impôt pendant toute la période d'exploitation de l'immeuble seront réintégrés.

Opter pour la détention de son patrimoine immobilier par une structure à l'IS s'avère donc plus efficace si l'on n'envisage pas la revente de son bien. Sachant qu'en ce cas, l'investisseur transmet à ses héritiers la charge de cette future plus-value... **« Nos études chiffrées prouvent que l'acquisition d'un immobilier locatif par le biais d'une structure à l'IS est pertinente, même en**

OPPCI : des fonds professionnels sur mesure

Réservé aux très gros patrimoines, quelques family offices proposent à leurs clients la mise en place de fonds immobiliers professionnels sur mesure. **« Ces OPPCI sont réservés à des patrimoines immobiliers conséquents. Ils permettent à une famille de gérer sa fortune immobilière dans un cadre réglementé, en assurant une meilleure liquidité et en limitant les éventuelles dissensions »**, confie Nicolas James, Partner Olifan Group et responsable de l'expertise ingénierie immobilière du groupe Olifan.



Comparaison IR/IS (base imposable 100)

	IR		IS		
Taux d'imposition	41 %	45 %	15 %	25 %	28 %
Impôts à payer	41	45	15	25	28
Prélèvements sociaux (17,2 %)	17,2	17,2	0	0	0
Net après impôt	41,8	37,8	85	75	72
Distribution	41,8	37,8	85	75	72
PFU 30 %	/	/	25,5	22,5	21,6
Net perçu	41,8	37,8	59,5	52,5	50,4
Net perçu après réintégration de la CSG déductible	44,59	40,86	59,5	52,5	50,4

considérant la fiscalité pénalisante à la cession et la distribution du fruit de cession, déclare Grégory Lecler. En cas de financement partiel avec des fonds propres, la solution de l'IR ne sera favorable qu'en cas de rendement locatif faible et de forte revalorisation du bien. En revanche, la détention par le biais d'une structure à l'IS est encore plus intéressante en cas de transmission à titre gratuit, car la donation des titres de la société purge la plus-value fiscale latente, ce qui accroît le net reçu par les donataires.»

« Une structure à l'IS, par exemple une SCI, prend donc tout son sens lorsque l'on détient un certain niveau de patrimoine et que l'on subit une grosse pression fiscale, avec notamment des revenus fonciers importants, voire de l'IFI, précise Charly Tournayre. L'idéal reste de capitaliser au sein de cette structure, sans faire de distribution. Et mieux vaut être dans une logique de détention à long terme, puisque la revente est lourdement imposée. C'est donc un schéma qui va plutôt concerner la détention de biens patrimoniaux, transmis à la génération suivante, plus que de biens de rendement. »

« Dans 99 % des cas, il faut adjoindre une holding à l'IS à une SCI translucide pour bénéficier d'une fiscalité intéressante à la revente du patrimoine immobilier. Sans compter qu'on ne peut savoir si l'option à l'IS restera aussi intéressante à l'avenir. Dans un schéma associant holding et SCI, il est toujours pos-

sible de faire machine arrière », ajoute Grégory Lecler.

Associer différents types de sociétés

« La stratégie la plus efficace pour structurer son patrimoine implique souvent la création de plusieurs sociétés, chacune remplissant une fonction particulière en lien avec sa nature », souligne Grégory Lecler. Il peut s'agir, par exemple, de confier la propriété et la gestion d'un bien immobilier à une SCI et de créer une SAS pour son exploitation commerciale. La SAS loue l'immeuble à la SCI, en bail non meublé.

« Prenons l'exemple d'un médecin, détaille Grégory Lecler. Il peut créer une SELARL pour exercer son activité professionnelle. En parallèle, il crée une SCI à l'IR pour la détention de son patrimoine immobilier et/ou une SCS pour

les biens loués en meublé. Pour coiffer ces structures, il crée une holding à l'IS. Dans ce schéma, la structure professionnelle est l'élément moteur : le médecin se rémunère et l'excédent de trésorerie remonte sous forme de dividendes dans la holding patrimoniale. Grâce au régime mère-fille, ces dividendes sont très peu imposés. Puis la holding fait redescendre les fonds dans les SCI et SCS. Elles sont ainsi alimentées sans que l'associé personne physique ait à tirer des fonds de sa SEL, sur lesquels il paierait des cotisations sociales et de l'impôt. »

Laisser la SCI à l'IR et la faire détenir par une holding à l'IS permet notamment d'éviter l'irrévocabilité de l'option à l'IS si l'on dépasse les cinq années durant lesquelles il est désormais possible de revenir à l'IR. « Le montage peut être encore amélioré si la nue-propriété de la SCI appartient à une personne physique, en l'espèce le médecin, et l'usufruit à une personne morale, en l'occurrence la holding. La détention de la nue-propriété par la personne physique permet de bénéficier de la fiscalité de la plus-value des particuliers en cas de revente, et l'usufruit détenu par la holding entraîne une fiscalisation à l'IS des revenus. C'est le schéma idéal, même s'il est un peu complexe à mettre en place. Et il n'est pas question ici d'abus de droit, car l'intérêt est justifié pour les deux structures, développe Grégory Lecler. Signalons toutefois que la cession de l'usufruit est considérée comme un revenu et soumise à l'IR depuis 2015. Si la société n'est pas endettée, cette fiscalité peut décourager, car la valeur de l'usufruit est alors →

SCI à l'IR : attention à la plus-value immobilière !

Dans une SCI à l'IR, ni la donation ni la succession ne purgent la plus-value qui apparaîtra à la vente de l'immeuble. En clair : la plus-value sera calculée sur le prix d'origine de l'immeuble, peu importe sa valeur au moment de la transmission. Or dans certains cas, cela peut entraîner une importante fiscalité qui aurait été évitée dans le cadre d'une détention en direct.

Exemple

Madame détient une SCI qui achète un immeuble 200 000 €. Des travaux sont effectués et valorisent le bien. Madame fait une donation à son fils des parts de la SCI pour 400 000 €. Au bout de quinze ans, la SCI vend l'immeuble 600 000 €. La plus-value imposable est de : 400 000 € (600 000-200 000). Sans l'écran de la SCI, la plus-value aurait été nulle.



SCI : impôt sur le revenu (IR) versus impôt sur les sociétés (IS)

	SCI à l'IR	SCI à l'IS
Mode d'imposition	Païement de l'impôt sur les revenus des associés : application du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Choix possible entre régime réel et régime micro-foncier.	Païement de l'impôt par la société : application du taux normal fixé à 28 % (15 % jusqu'à 38120 €).
Déduction du déficit foncier	Déduction du déficit sur les revenus personnels de l'associé dans la limite de 10700 €.	Report du déficit possible sur les 10 années suivantes.
Déduction de frais	<ul style="list-style-type: none"> - Frais de gestion du bien - Intérêts d'emprunt - Taxe foncière Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers en cas d'emprunt de l'associé pour financer son apport.	<ul style="list-style-type: none"> - Frais d'acquisition - Frais de gestion du bien - Amortissement du bien - Rémunération du gérant associé - Taxe foncière Intérêts d'emprunt non déductibles en cas d'emprunt de l'associé pour financer son apport.
Taxation des plus-values immobilières	Régime des plus-values immobilières des particuliers : taux 19 %. Possibilité de bénéficier d'abattements fiscaux : abattement pour durée de détention (exonération après 22 ans).	Régime des plus-values immobilières professionnelles : taux 28 % (15 % jusqu'à 38120 €). Les plus-values sont assimilées à des bénéfices imposables à l'IS. Pas d'abattement fiscal pour durée de détention possible.
Obligations comptables	Aucune	Obligation de tenir une comptabilité et de déposer les comptes annuels au greffe du tribunal de commerce à la clôture de chaque exercice.

alors importante et risque d'entraîner une imposition élevée. »

Démultiplier le patrimoine

Les structurations impliquant plusieurs niveaux de sociétés permettent de démultiplier le patrimoine. « Avec de tels montages, nous parvenons à développer trois à cinq fois plus de patrimoine qu'une opération en direct, précise Grégory Lecler. Ces montages ont une autre vertu : leur efficacité est telle que les investisseurs sont moins tentés par des produits de pure défiscalisation parfois limite. Ils peuvent porter toute leur attention sur des biens immobiliers de qualité. »

Inconvénients : cette structuration impliquant plusieurs sociétés engendre des frais non négligeables : 1000 à 2000 € de frais de création par société, 500 à 1000 € de frais de fonctionnement par structure avec une comptabilité obligatoire que les associés auront tout intérêt à confier à un expert-comptable, l'intervention d'un cabinet juridique pour les

assemblées générales... S'ajoute l'ingénierie patrimoniale pour la mise en place de la stratégie, qui peut vite avoisiner les 20000 € en cas de montage complexe. Enfin, des honoraires de suivi seront nécessaires, autour de 2000 € par an. « Au regard de ces frais, la structuration en société n'est intéressante qu'à partir de 500000 € de patri-

moine immobilier minimum », estime Grégory Lecler.

La structuration au moyen de plusieurs sociétés peut également servir à différencier l'immobilier professionnel des biens locatifs. L'investisseur créera alors plusieurs sociétés filles, par typologie de bien. Mais cela n'a rien d'obligatoire. Il peut aussi choisir de distinguer ses

biens professionnels de ses biens personnels. Ou ses biens d'habitation de ses biens locatifs. Toutefois, face au coût qu'implique la multiplication des structures, un tel montage n'est pas forcément justifié. Sans compter qu'il est compliqué de revendre des parts s'agissant de biens personnels. « Plus pertinentes sont les structurations par enfant pour d'importants patrimoines, explique Grégory Lecler. Dans ce cas, on crée des couples holding/SCI par enfant, pour des raisons fiscales. »

biens professionnels de ses biens personnels. Ou ses biens d'habitation de ses biens locatifs. Toutefois, face au coût qu'implique la multiplication des structures, un tel montage n'est pas forcément justifié. Sans compter qu'il est compliqué de revendre des parts s'agissant de biens personnels.

« Plus pertinentes sont les structurations par enfant pour d'importants patrimoines, explique Grégory Lecler. Dans ce cas, on crée des couples holding/SCI par enfant, pour des raisons fiscales. »



Stratégies sur mesure

La structuration sous forme de société, alliée à une bonne connaissance des règles juridiques et comptables, permet de décliner à l'envi les montages. « *La société peut, par exemple, distribuer des dividendes non sous forme de cash, mais par la remise de la nue-propriété d'un bien immobilier. Un "démembrement à l'envers" qu'il sera bon d'étaler dans le temps pour atténuer l'impact de la Flat Tax sur la valeur des parts* », explique Grégory Lecler. Parallèlement, la société conserve l'usufruit, donc les loyers. A terme, le dirigeant récupère la pleine propriété avec la fiscalité des personnes physiques à l'IR. Il pourra revendre le bien une dizaine d'années après l'opération. « *Autre montage intéressant : réaliser un apport en compte courant d'associé dans la holding, 500 000 € par exemple, qui généreront des revenus de 20 000 € par an. Les parents font, rapidement, une donation des parts à leurs enfants, en franchise de droits de mutation. Bien que ne détenant plus les parts, les parents peuvent récupérer les fonds provenant du compte courant d'associé qui leur appartient, sans frais et jusqu'à épuisement* », poursuit le président de Prudentia Patrimoine.

Autre schéma : « *la donation d'une partie des parts sociales aux enfants, avec réserve d'usufruit et convention de quasi-usufruit, suivie d'une réduction de capital qui permet aux usufruitiers d'appréhender la créance de restitution et de ressortir du cash de la société avec une fiscalité de 12 %, au lieu de 30 %* », indique encore Grégory Lecler. Sans parler du montage fréquent consistant « *à faire remonter dans une holding patrimoniale les titres d'une société avant leur cession pour remployer ensuite le fruit de leur vente, dans le cadre du 150-0 B ter. La plus-value d'apport bénéficie alors du sursis d'imposition* », rappelle Charly Tournayre.

Utiliser le levier du crédit

Le crédit fait souvent partie de ces stratégies et offre un levier intéressant dans le contexte actuel de taux bas, comme

le confirme Serge Harroch, fondateur d'Euclide : « *Prenons le cas d'un couple de retraités qui revend sa résidence principale un million d'euros pour acquérir un appartement plus petit. Ils veulent aussi transmettre à leurs deux enfants, mais sans donner. Plutôt que de réinvestir cash dans leur nouveau logement, ils peuvent créer une SCI, dont ils détiennent 90 % des parts et leurs enfants 5 % chacun. La SCI emprunte 800 000 € in fine pour acquérir le nouvel appartement. Les fruits de la vente du premier bien sont répartis comme suit : 600 000 € sur une assurance-vie, avec des rachats programmés qui paient les loyers de la SCI, et 400 000 € sur une assurance-vie au nom de Madame pour garantir le prêt. Afin d'éviter le dénouement du contrat si Madame décède la première, deux contrats d'assurance-vie sont ouverts au nom des enfants, avec une clause de emploi en cas de décès de leur mère. Le prêt court sur vingt-cinq ans et les enfants sont assurés sur le décès. Les parents deviennent locataires de leur résidence principale et la transmission s'effectue sans donation.* »

Autre exemple d'optimisation avec, cette fois, une SCI à l'IS. « *Madame, 60 ans, possède un immobilier de deux millions et touche 60 000 € de loyers nets par an. Elle souhaite conserver ce niveau de revenus et transmettre le bien à ses filles qui gagnent peu, mais sans que ces dernières puissent dilapider l'actif familial. Elle crée une SCI à l'IS, dont elle détient 70 % des parts et ses filles 15 % chacune, et vend son bien à la SCI qui l'achète via un crédit amortissable sur vingt-cinq ans. Avec les fruits de cession, Madame ouvre une assurance-vie qui lui permet de percevoir 60 000 € de revenus annuels avec un point mort à 3 %. Le bien étant amorti dans la structure à l'IS, le frottement fiscal est gommé. Et Madame peut donner ses parts quand elle le souhaite à ses filles. Si elle décède, ses filles auront trop de fiscalité à payer pour vendre le bien ! Il sera donc gardé dans le patrimoine familial. Elles recevront en revanche l'assurance vie. Ce montage en société couplé au crédit leur permet donc d'hériter potentiellement de deux fois deux millions !* »



Et l'abus de droit ?

La nouvelle définition de l'abus de droit pour motif principalement fiscal a, pour l'instant, des contours assez flous concernant la structuration du patrimoine sous forme sociétaire, et notamment la SCI. Créer une société ne se fait pas à la légère et implique de s'engager à en poursuivre l'objet social. La société doit se justifier par un objectif qui n'aurait pu être atteint sans sa constitution. La SCI devra donc mettre en place une réelle stratégie d'investissement et de gestion justifiant le recours impératif à une structure sociétaire. « *Il n'y a donc pas de risque de requalification en abus de droit si l'on peut démontrer que l'opération est réalisée pour le maintien du patrimoine ou sa transmission : par exemple, une maison de famille conservée dans le patrimoine familial grâce à un montage en société* », estime Charly Tournayre.

Déclinables à l'infini

Les stratégies impliquant des structures sociétaires semblent déclinables « *à l'infini* » ! « *En logeant son patrimoine et/ou son activité professionnelle dans une structure sociétaire, on devient actif et on ne subit plus : on ne subit plus la fiscalité, on ne subit plus une situation de démembrement, on ne subit plus une indivision*, conclut Grégory Lecler. *J'ai coutume de dire qu'il faut préférer les "délices de l'IS" à "l'enfer de l'IR"*. » Ces montages complexes, qui permettent des stratégies sur mesure, sont intellectuellement passionnants. Mais la complexité n'est pas nécessairement la réponse la plus pertinente. « *Il n'est pas toujours bon d'optimiser à outrance, il faut plutôt s'adapter à la personnalité des clients, rappelle Charly Tournayre. Des clients d'un certain âge n'auront pas forcément envie de montages trop complexes. La simplicité est aussi le gage d'une sérénité qui reste un objectif primordial en gestion de patrimoine.* »

Elisa Nolet