



Clément DORNIER, Expert-comptable diplômé

L'optimisation des revenus fonciers existants : panorama des stratégies possibles



AUREP

Propriété intellectuelle

L'AUREP et le formateur sont seuls titulaires des droits de propriété intellectuelle de l'ensemble des formations que l'Aurep propose à ses Clients. À cet effet, l'ensemble des contenus et supports pédagogiques quelle qu'en soit la forme (papier, électronique, numérique, oral, ...) utilisés par l'AUREP et le formateur pour assurer les formations, demeurent la propriété exclusive de ces derniers. À ce titre, ils ne peuvent faire l'objet d'aucune utilisation, transformation, reproduction, exploitation sans accord exprès de L'AUREP. En particulier, le Client s'interdit d'utiliser le contenu des formations en dehors de l'action de formation concernée par la convention qui le lie à l'Aurep et engage sa responsabilité sur le fondement des articles L. 122-4 et L. 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle en cas de cession ou de communication des contenus non autorisée. Toute représentation, modification, publication, transmission, dénaturation, totale ou partielle des contenus de formations en ce compris, les module(s) E-Learning, ainsi que des bases de données figurant le cas échéant sur la plateforme digitale de l'AUREP, sont strictement interdites, et ce quels que soient le procédé et le support utilisés. En tout état de cause, L'AUREP demeure propriétaire de ses outils, méthodes et savoir-faire développés antérieurement ou à l'occasion de l'exécution des prestations chez le Client.

- I. Rappel de la fiscalité des revenus fonciers
(Micro-foncier /Réel)
- II. Passage en location meublée d'un bien loué nu
- III. Investir en nue-propiété
- IV. Transmettre l'usufruit temporaire d'un bien ou de parts
- V. Refinancer un bien immobilier existant à une SCI
translucide ou à l'IS.
- VI. L'option à l'IS

I. Rappels sur la fiscalité des revenus fonciers

Cas pratique

Un appartement type F5, de 125 m² situé à Clermont-Ferrand, place de Jaude.

Ce bien est loué pour 850 € bruts par mois, les charges mensuelles étant de 100 € (assurance, gestion, taxe foncière).

Le déficit foncier en report sur le bien fin 2019 est de 21 300 € (utilisable jusqu'en 2025).

Calculer le revenu net foncier et les déficits reportables

Réponses

Au réel

Revenus bruts = $850 \times 12 = 10\,200 \text{ €}$

Charges = $100 \times 12 = 1\,200 \text{ €}$

Revenus nets = $9\,000 \text{ €}$

Revenus fonciers imposables = 0 €

Déficits reportables = $12\,300 \text{ €}$

Au micro foncier

Revenus bruts = $10\,200 \text{ €}$

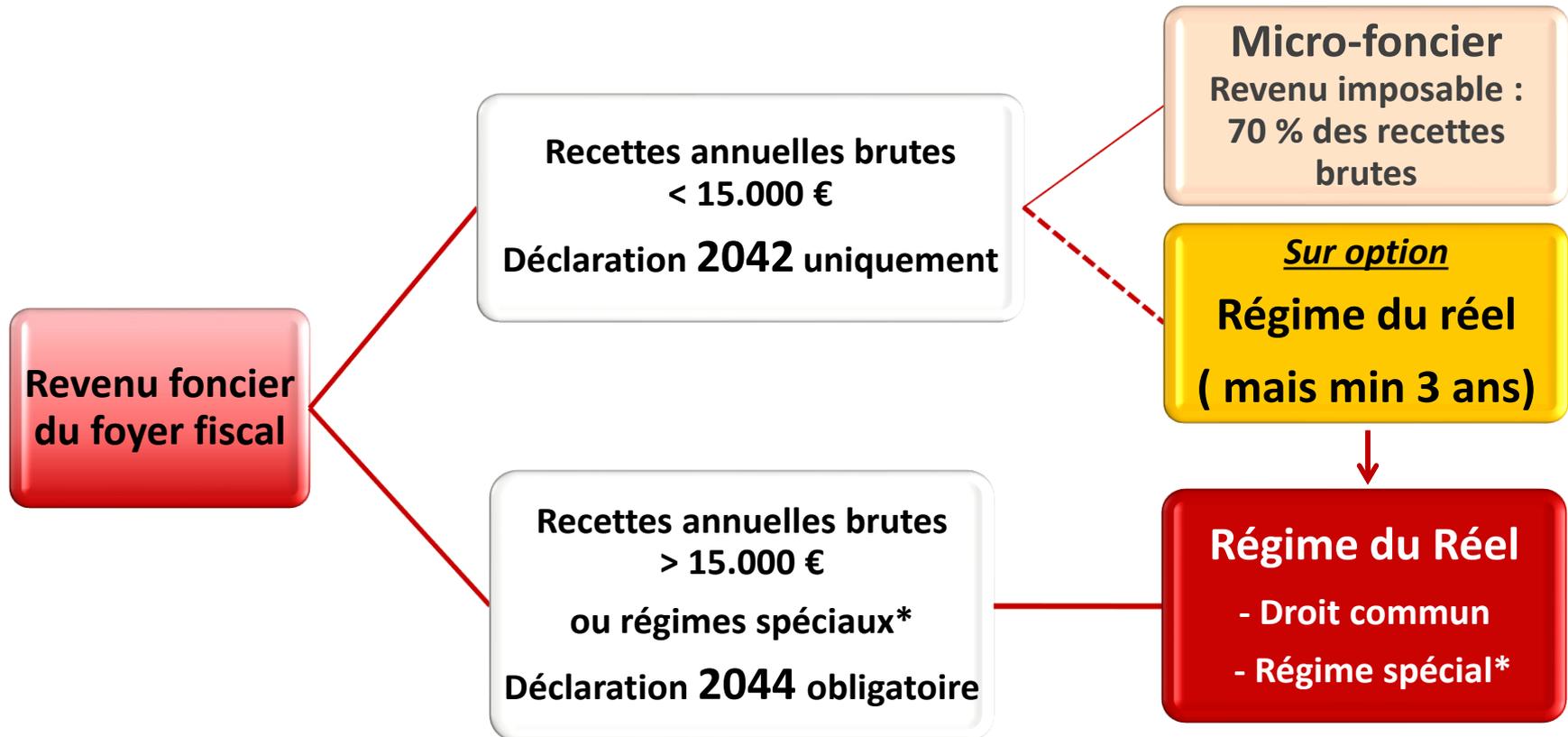
Revenus nets = $10\,200 \text{ €} \times 70\% = 7\,140 \text{ €}$

Revenus fonciers imposables = 0 €

Déficits reportables = $14\,160 \text{ €}$

Il faut donc sortir du réel et déclarer les revenus selon le régime de droit commun à savoir le micro foncier.

Principe général de l'imposition des revenus fonciers : Location nue



*Régime spécial : Monument historique loué, Loi Malraux, Amortissement Périssol, Robien, Borloo neuf, et ancien, Besson, etc...
SCI/SCPI si le propriétaire n'a pas d'autre immeuble en location = > régime micro impossible

❑ Modalités d'imposition Micro foncier : BOI-RFPI-DECLA-10-20160706

- Revenu net après de abattement de 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut.
- Revenu brut à indiquer directement sur la déclaration 2042

❑ Option pour le régime réel

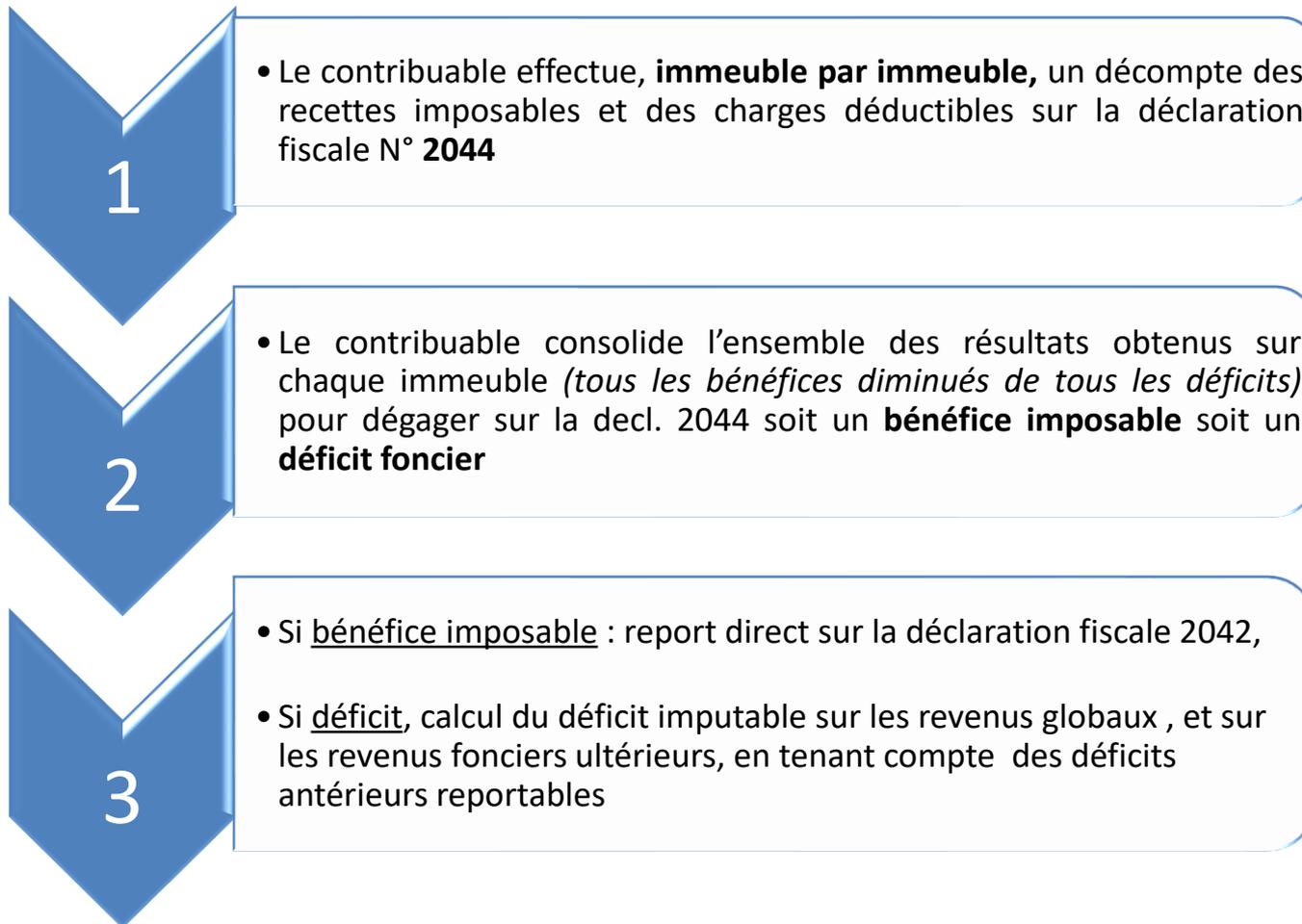
- Possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition (afin de pouvoir déduire d'éventuels déficits sur le revenu global).
- L'option est globale et s'applique obligatoirement pour une période de trois ans.
- A l'issue de cette période, le contribuable peut à tout moment y renoncer en se plaçant sous le régime micro-foncier (sous réserve, bien entendu, que ses conditions d'application soient toujours réunies).
- L'option et la renonciation à l'option ne sont soumises à aucun formalisme particulier :
 - L'option résulte de la simple souscription de la déclaration n° 2044.
 - La renonciation, résulte de l'absence de dépôt de déclaration n° 2044 et du report direct du montant des revenus bruts fonciers sur la déclaration n° 2042. Les contribuables ayant renoncé à l'option peuvent, dès l'année suivant celle de leur renonciation, exercer une nouvelle option pour le régime réel, valable trois ans.

❑ Sort des déficits dans le régime du micro foncier

- Le contribuable imposé selon le régime micro-foncier ne peut, par construction, constater de déficits.
- Les déficits fonciers constatés antérieurement à l'application du régime micro-foncier et encore reportables au 1er janvier de la première année d'application, peuvent continuer à être imputés sur le revenu net foncier dans les conditions de droit commun (report sur les revenus de même nature des 10 années suivantes).

BOI-RFPI-DECLA-10-20160706 170

Pour les contribuables qui n'entrent pas dans le champ d'application du régime micro-foncier ou qui décident d'opter pour l'application du régime réel d'imposition, le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu est égal, chaque année, à la différence entre le montant des recettes encaissées (art 29 du CGI) et le total des frais et des charges acquittés (art 31, I du CGI).



Traitement fiscal du déficit foncier : la règle

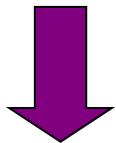
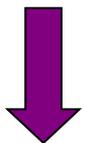


Déficit foncier



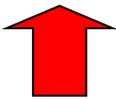
Venant des intérêts d'emprunt

Venant des autres charges

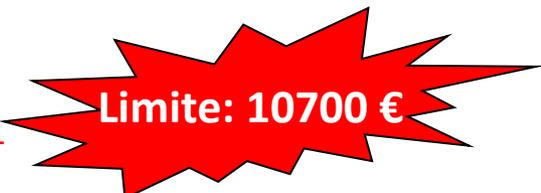


Reportable pendant 10 ans sur les RF

Imputable sur le revenu global



Si excédent



De manière générale, la détention d'un patrimoine immobilier de rapport dans le cadre de l'impôt sur le revenu (qu'il soit détenu en direct ou via une SCI à l'impôt sur le Revenu) implique notamment :

- Une **imposition des revenus** tirés de la location au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale de l'Impôt sur le revenu de **45%**).
- Les **prélèvements sociaux** (**17,2%** à ce jour) étant à acquitter également, la charge fiscale totale retenue serait donc de l'ordre de **59,14%** (compte tenu de 6,8% de CSG déductible en N+1).
- Des revenus à prendre en compte au titre du **plafonnement de l'IFI** pouvant compromettre, le cas échéant, son activation.

	TMI 30%	TMI 41%	TMI 45%
Revenus fonciers	100,00 €	100,00 €	100,00 €
IR	30,00 €	41,00 €	45,00 €
Prélèvements sociaux	17,20 €	17,20 €	17,20 €
Fiscalité totale	47,20 €	58,20 €	62,20 €
CSG déductible	6,80 €	6,80 €	6,80 €
Gain IR	2,04 €	2,79 €	3,06 €
Fiscalité	45,16 €	55,41 €	59,14 €
Revenu net	54,84 €	44,59 €	40,86 €

II. Passage en location meublée d'un bien loué nu



- **Objet** : Louer en meublé des logements précédemment loués en location nue et détenus en direct.
- **Principes**
- Sauf cas particulier, il faut attendre la fin du bail en cours pour pouvoir signer un nouveau bail meublé :
 - Le bail doit être d'une durée de 1 an ou 9 mois lorsque le locataire est un étudiant, contre 3 ans pour une location nue.
 - Lorsqu'il est occupé à titre de résidence principale, le logement doit contenir les onze meubles et équipements suivants : literie avec couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher, plaques de cuisson, four ou four micro-ondes, réfrigérateur avec congélateur ou freezer, vaisselle nécessaire à la prise des repas, ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires et matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.
- Envoi du formulaire P0i au greffe du tribunal de commerce qui permet l'obtention d'un N° SIRET.
- L'obtention de ce numéro permet également d'appeler la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises), payable avant le 15 décembre de chaque année (si CA > 5 k€)
- Deux régimes d'imposition : le micro BIC et le réel.



■ Régime fiscal du micro BIC

- Conditions : possible uniquement lorsque le montant des recettes perçues est inférieur à 72 500 €* par an.
- Modalités d'option :
 - De plein droit si inférieur au seuil.
- Modalités fiscales :
 - Report du chiffre d'affaires sur la déclaration 2042 C Pro, pas de comptabilité à tenir.
 - Un abattement forfaitaire de 50%* avec un minimum de 305 € est alors appliqué par l'administration fiscale.
 - L'intégralité des charges est incluse dans le forfait des 50%, pas de possibilité de générer un déficit fiscal.
 - Imposition au barème progressif plus prélèvements sociaux.

* hors location sous forme de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambres d'hôtes.

- Comparatif Micro Foncier / Micro BIC :

Mirco foncier	TMI 30%	TMI 41%	TMI 45%
Recettes brutes	100,00	100,00	100,00
Abattements	30,00	30,00	30,00
Revenu imposable	70,00	70,00	70,00
IR	21,00	28,70	31,50
Prélèvements sociaux	12,04	12,04	12,04
CSG déductible	4,76	4,76	4,76
Gain IR	1,43	1,95	2,14
Fiscalité totale	31,61	38,79	41,40
Revenu net	68,39	61,21	58,60

Mirco BIC	TMI 30%	TMI 41%	TMI 45%
Recettes brutes	100,00	100,00	100,00
Abattements	50,00	50,00	50,00
Revenu imposable	50,00	50,00	50,00
IR	15,00	20,50	22,50
Prélèvements sociaux	8,60	8,60	8,60
CSG déductible	3,40	3,40	3,40
Gain IR	1,02	1,39	1,53
Fiscalité totale	22,58	27,71	29,57
Revenu net	77,42	72,29	70,43

En moyenne le micro-Bic permet d'augmenter le revenu net entre 13 et 20%.

■ Régime fiscal du réel simplifié

- **Conditions** : possible uniquement lorsque le montant du chiffre d'affaires est inférieur à 247 000 €*, au-delà régime du réel classique.
- **Modalités d'option** :
 - Lors de la déclaration initiale sur le formulaire P0i ou sur option à indiquer par courrier et à envoyer avant la déclaration de revenus.
 - L'option est valable pour une durée de 1 an, et se reconduit tacitement.
- **Modalités fiscales et comptables** :
 - Obligation de tenir une comptabilité et de réaliser chaque année une déclaration 2033 A et B (bilan et compte de résultat). Possibilité d'obtenir une réduction d'impôts égale au 2/3 des frais de comptabilité dans la limite de 915€/an, lorsque le contribuable opte (CA < 72 500€*) pour un régime réel d'imposition et adhère à un CGA.
 - Calcul du résultat selon les règles des BIC :
 - L'intégralité des charges engagées dans l'intérêt de l'entreprise est déductible.
 - Des dotations aux amortissements doivent être constatées et sont déductibles fiscalement.
 - Sauf LMP, pas de possibilité de générer des déficits imputables sur le revenu global.

* hors location sous forme de gîtes ruraux, meublés de tourisme et chambre d'hôtes.

- L'inscription à l'actif d'un bien ayant figuré dans le patrimoine privé :
 - Lors de l'inscription : pas d'imposition sur les plus-values immobilières (BOI-RFPI-PVI-10-30 N°40).
 - Valeur d'inscription à l'actif de l'immeuble : Sauf exception, le transfert d'un bien du patrimoine privé à l'actif de l'entreprise correspond à un apport qui permet à l'exploitant de comptabiliser ce bien à sa valeur réelle au jour de l'opération (BOI-BIC-PVMV-10-20-30-10 N°230).
 - Calcul des amortissements : réalisé par rapport à la valeur vénale (BOI-BIC-AMT-10-30-30-10).
- Amortissements par composants
 - Obligatoire depuis le 1er janvier 2005.
 - S'agissant d'un immeuble de placement, à priori, obligation de retenir les durées d'utilisation et non les durées d'usage (BOI-BIC-PROV-40-10-20-10 N°180 et BOI-BIC-PVMV-20-40-30 N° 210).

- Exemples de composants des constructions

Type	Durée	Répartition
Gros œuvre	40 à 70 ans	40 à 65 %
Façade étanchéité	20 à 40 ans	20 à 35 %
Installations techniques	10 à 25 ans	8 à 25 %
Agencements	7 à 15 ans	5 à 15 %

- Autres composants : câblages techniques, chauffage, climatisation, désenfumage, électricité, menuiseries, ascenseurs...
- Terrain : Non amortissable entre 20 et 45 % du prix de revient total.
- Meubles : amortissables sur 5 à 8 ans.

➤ L'amortissement par composants permet d'accélérer l'amortissement les premières années.

- La gestion des déficits :
 - Les amortissements ne peuvent pas créer de déficit (BOI-BIC-AMT-20-40-10 N° 40)
 - Les amortissements non utilisés (amortissements régulièrement différés) sont reportables indéfiniment.
 - À l'inverse les déficits subis (ne provenant pas d'amortissements), ne sont reportables que sur les bénéfices LMNP des 10 prochaines années.
 - Risque de perte des déficits en cas de stock important d'amortissements régulièrement différés, la prise en compte des déficits reportables se faisant après celle des amortissements régulièrement différés (CE du 15/04/15 N° 369667).
- Privilégier l'inscription à l'actif et l'amortissement aux charges
- La cession d'un bien ayant appartenu au patrimoine privé :
 - Lors de la cession : en principe théorie des biens migrants avec deux plus-values à calculer :
 - L'une pendant la durée de détention dans le patrimoine privé (valeur d'inscription à l'actif – prix d'acquisition) : imposition selon le régime des plus-values privées.
 - L'autre pendant la durée de détention dans le patrimoine professionnel (prix de cession – valeur d'inscription à l'actif – prix d'acquisition) : imposition selon le régime des plus-values professionnelles.

- **Théorie du bilan schéma :**



- En principe les durées de détention sont calculées en fonction des durées de détention dans chacun des deux patrimoines : deux durées de détention.
- Pour les LMNP où les plus-values professionnelles sont calculées selon les règles des plus-values privées, il n'y a qu'une seule plus-value à calculer (BOI-BIC-CHAMP-40-20 N° 490).

- Le décès de l'entrepreneur individuel en location meublée
 - En cas d'assurance décès souscrite lors de la mise en place d'un crédit, le remboursement du prêt constitue un produit exceptionnel taxable soumis :
 - À l'impôt sur le revenu au taux marginal ;
 - Aux prélèvements sociaux (17,20%) ;
 - Inconvénient important par rapport à une location nue, mais possibilité avec l'accord de la banque de désigner un tiers comme bénéficiaire.
 - En sus, le décès de l'entrepreneur entraîne la cession de l'activité avec la taxation des plus-values latentes sur les actifs :
 - Réelle en cas de LMP (voir application du 151 septies du CGI)
 - A priori non fiscalisée s'agissant des LMNP (RM 28/05/2015 - page 1248)

▪ Exemple :

- Reprise de l'exemple précédent, le bien est loué pour 850 € bruts par mois, les charges mensuelles sont de 100 € (assurance, gestion, taxe foncière).
- La valeur actuelle du bien est de 250 000 €, la quote-part de terrain est estimée à 30% et les constructions à 70% amorties par simplification sur 35 ans.

	Micro-foncier		Réal foncier		Micro-BIC		BIC réel	
Loyers		10 200		10 200		10 200		10 200
Charges	-	1 200	-	1 200	-	1 200	-	1 200
CFE					-	350	-	350
Comptabilité après crédit d'impôt							-	300
Loyers nets		9 000		9 000		8 650		8 350
Loyers		10 200		10 200		10 200		10 200
Forfait	-	3 060	-	20	-	5 100		
Charges réelles			-	1 200			-	1 550
Dotations aux amortissements							-	5 000
Revenu imposable		7 140		8 980		5 100		3 650
Prélèvements sociaux	-	1 228	-	1 545	-	877	-	628
Impôt sur le revenu à 41%	-	2 728	-	3 431	-	1 949	-	1 395
Restant net		5 044		4 024		5 824		6 327
<i>Gain par rapport au foncier réel</i>		<i>25%</i>		<i>0%</i>		<i>45%</i>		<i>57%</i>



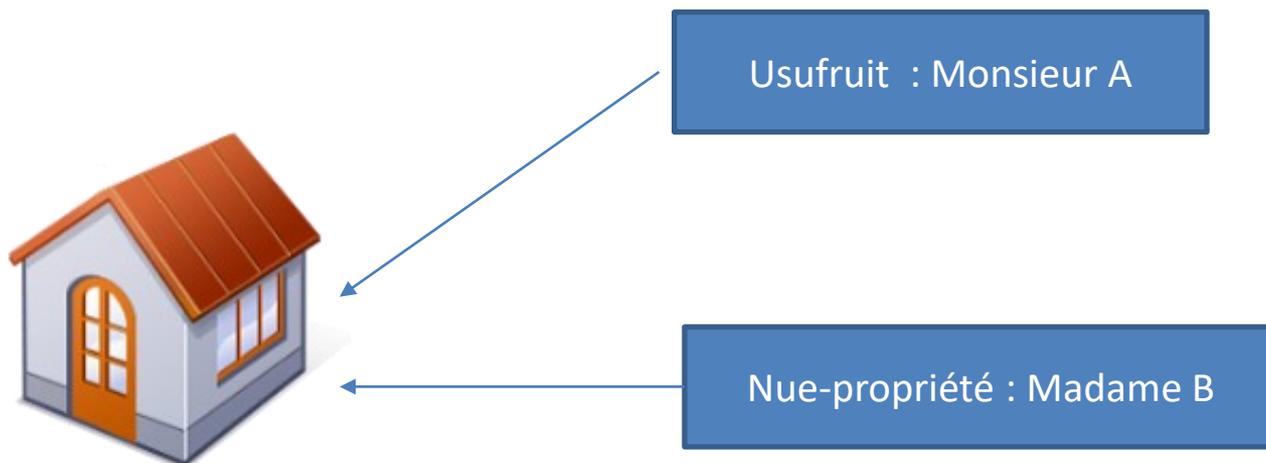
III. Investir en nue-propriété

Nous évoquerons ci-après l'impact patrimonial des opérations qui pourraient être proposées à :

- Monsieur A, à la recherche de revenus complémentaires ;
- Madame B, disposant de revenus fonciers préexistants et souhaitant optimiser son impôt sur le revenu.

Les différentes opérations seraient les suivantes :

- Achat par Monsieur A et Madame B d'un bien immobilier en démembrement,
- Monsieur A va acheter l'usufruit temporaire du bien sur une durée de 15 ans,
- Madame B va acheter à crédit la nue-propriété du bien.



- ❑ Monsieur A achète l'usufruit pour un montant de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété du bien seront évaluées selon leur valeur économique.

Il sera donc nécessaire de connaître au minimum trois paramètres :

- la durée du démembrement,
- le rendement net de charges du bien,
- la valeur en pleine propriété du bien.

Ces paramètres permettront de déterminer la valeur de l'usufruit, soit la somme des revenus actualisés sur la durée du démembrement.

- ❑ En ce qui concerne le paiement des droits de mutation à titre onéreux, le recours au barème fiscal (article 669 du CGI) est obligatoire.
L'usufruit est évalué à 23% de la pleine propriété par tranche de 10 ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

- ❑ Exemple chiffré
 - Valeur du bien en pleine propriété : 300 000 €
 - Rendement net de charges : 15 000 €
 - Durée du démembrement : 15 ans.

❑ Résultats

- Valeur usufruit économique : 156 000 €
- Valeur nue-propriété : 144 000 €
- Assiette des droits de mutation pour Monsieur A, usufruitier : 138 000 € (46% de la PP)
- Assiette des droits de mutation pour Madame B, nu-propriétaire : 162 000 €

❑ Monsieur A perçoit les revenus du bien pendant les 15 années à venir et devra en supporter la fiscalité

❑ Madame B peut-elle déduire les intérêts d'emprunts du prêt contracté pour acquérir la nue-propriété du bien de ses revenus fonciers préexistants ?

- Intérêts d'emprunts contractés par le nu-propriétaire d'immeuble loué

RESCRIT n° 2007/53 (FP) du 11/12/2007 :

Question :

Les intérêts d'emprunt versés par les nus-propriétaires d'immeubles loués, et destinés à financer l'acquisition de la nue-propriété sont-ils déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés ?

Extraits de la réponse :

Les intérêts d'emprunts effectivement versés par les nus-proprétaires d'immeubles loués, et destinés à financer soit l'acquisition de la nue-propriété, soit les dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration de ces immeubles, sont déductibles des revenus fonciers provenant, le cas échéant, de leurs autres propriétés.

Conformément aux dispositions de l'article 156-I-3° du CGI, la fraction du déficit qui résulte de ces intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembré ou lorsque les revenus tirés de cet immeuble ne sont pas imposés entre ses mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, notamment lorsqu'il relève des bénéfices industriels et commerciaux ou lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges du nu-proprétaire liées à l'acquisition de la nue-propriété ne peuvent pas constituer une charge foncière déductible

Exception à cette règle :

La loi de finances rectificative pour 2008 permet aux nus-proprétaires de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un bailleur social.

- ❑ **Au titre de l'IFI,** Monsieur A devra déclarer le bien pour sa valeur en pleine propriété. Madame B ne verra donc pas son assiette IFI augmentée de la valeur de la nue-propriété.

❑ Calcul de la plus-value immobilière au terme du démembrement

Dans 15 ans, Madame B pourra si elle le souhaite céder le bien en pleine propriété. La nue-propriété a été acquise à titre onéreux pour un montant de 144 000 € et l'usufruit par extinction.

Lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul.

Toutefois, l'administration admet de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

La durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions. qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle .

Exemple avec un prix de cession 400 000 €

Plus-value brute IR		67 600
Abattement pour durée de détention	60%	40 560
Plus-value nette taxable		27 040
IR	19%	5 138
Plus-value brute PS		67 600
Abattement pour durée de détention	17%	11 154
Plus-value nette taxable		56 446
PS	17%	9 709
Taxation globale		14 846

« la plus-value » liée à l'usufruit n'est donc pas taxée

Cession		
Durée de détention en années		15
Prix d'acquisition		300 000
Majoration pour frais *	7,50%	10 800
Majoration pour travaux *	15%	21 600
Prix d'acquisition retenu		332 400
Prix de cession		400 000
Plus-value brute		67 600

** les majorations ont été appliquées uniquement sur le montant de la NP acquise.*

L'opération présentée pourrait permettre :

- De financer le train de vie de Monsieur A par des revenus fonciers fiscalisés
- De diminuer les revenus fonciers de Madame B par l'imputation des charges financières du prêt contracté pour l'acquisition de la nue-propriété.
Le coût du crédit serait donc diminué de l'économie d'impôt (IR et PS) réalisée sur les revenus fonciers existants.
- De bénéficier d'un régime favorable au moment de la cession du bien immobilier compte tenu des règles en vigueur.

Cette opération peut-être difficile à mettre en œuvre entre personnes physiques, car elle suppose d'une part de se faire rencontrer une personne qui a besoin de revenus complémentaires et une TMI faible et une autre qui dispose de revenus fonciers préexistants et d'une TMI forte.

Enfin, le cédant de l'usufruit sauf cas particulier (IS) sera fortement taxé à la cession de l'usufruit.

Cette stratégie est donc peut-être à envisager dans un dispositif où l'usufruit temporaire sera détenu par un bailleur social.

IV. Transmission d'usufruit temporaire

A. Cession d'usufruit temporaire

■ Principes

- Objets : Cession de l'usufruit temporaire de biens ou parts générant des revenus fonciers à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, pour une durée déterminée.
- Intérêt : Plus d'imposition en revenus fonciers et à l'IFI durant le démembrement et possibilité de conserver le régime avantageux des plus-values immobilières à terme.
- Fiscalité : Depuis le 14 novembre 2012, fiscalisation du produit de cession comme un revenu (article 13- 5 du CGI).

→ Perte d'une grande partie de l'intérêt du schéma.

■ Opérations encore envisageables sur les actifs :

- En cas d'acquisition :
 - Acquisition de l'actif à une personne non soumise à l'impôt sur le revenu (société à l'IS, association...) et donc non visée par l'article 13-5 du CGI.
 - Acquisition en pleine propriété par une société à l'IS puis cession de la nue-propiété à l'associé personne physique, sous réserve des risques d'abus de droit.

→ Problématique du financement de l'acquisition.

- **Opérations encore envisageables sur les actifs (suite) :**
 - En cas d'actifs déjà détenus :
 - Possibilité d'opérer une cession d'usufruit temporaire pour utiliser des déficits fonciers anciens qui risquent de se perdre.
 - Possibilité d'opérer une cession d'usufruit temporaire pour utiliser une CSG déductible importante (ex : PS sur plus-value de cessions d'entreprises IS), mais les PS resteront dus.
 - Possibilité d'opérer une cession d'usufruit temporaire l'année où un investissement en monument historique est réalisé.

■ Opérations encore envisageables sur des parts de SCI:

- Les opérations envisagées sur les actifs le sont également sur les parts de SCI.
 - Possibilité également de réaliser des cessions d'usufruit temporaire entrant dans le champ d'application de l'article 13-5 du CGI lorsque la valeur des parts de la société et donc de l'usufruit est faible notamment lorsque la société est endettée :
 - Lors de la création de la société : Financement par compte courant ou dettes et présence d'un capital faible.
 - En cours de vie de la société : Inscription en compte courant de l'intégralité des résultats distribuables, problématique sur les plus-values latentes sur les actifs.
- Schémas sujets à des risques fiscaux plus importants :
- Problématique de la valorisation des parts démembrées.
 - Intérêt du schéma, autre que fiscal, pour l'usufruitier, mais surtout pour le nu-propriétaire plus difficile à démontrer.

B. Donations d'usufruit temporaire

- **Au profit d'un ascendant ou descendant**

- **Avantages de l'opération :**
 - **Au niveau fiscal :**
 - Non visé par l'article 13-5 du CGI : soumis uniquement aux droits de mutation à titre gratuit ;
 - Permet au donateur de ne plus être imposable à l'IFI sur la valeur du bien ou des parts ;
 - Permet au donateur de ne plus être imposable en revenus fonciers sur les loyers dégagés par le bien.

 - **Au niveau transmission :**
 - Permet de transmettre des sommes qui n'ont pas déjà subi l'impôt ;
 - Permet avec une forte rentabilité sur le bien de transmettre des capitaux importants par rapport à l'assiette taxable aux droits de mutation ;
 - Permet de réaliser une transmission d'une rente au lieu d'un capital.

- **Au profit d'un ascendant ou descendant suite**

- Inconvénients/risques de l'opération:
 - Au niveau fiscal :
 - Risque de remise en cause par l'administration fiscale notamment si les charges (y compris fiscales) sont supérieures aux produits (affaire N° 2004 – 42 du comité des abus de droit)
 - N'a d'intérêt fiscalement que si le donateur est plus fiscalisé que le donataire.

 - Au niveau transmission :
 - Le coût de la transmission rapporté aux capitaux nets transmis peut être très important si :
 - La rentabilité du bien faible ;
 - Le donataire est fortement fiscalisé.

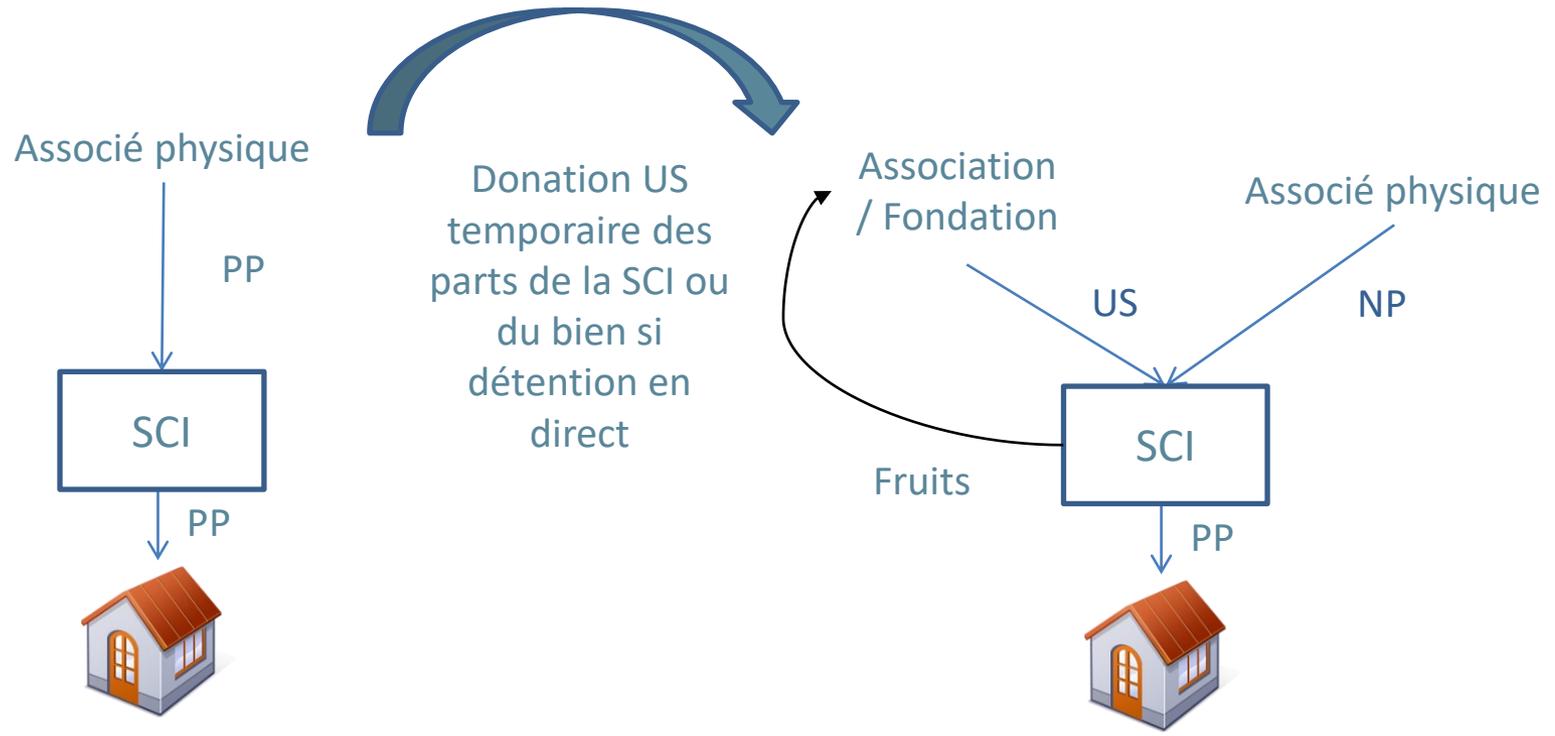
- **Au profit d'une association ou fondation reconnue d'utilité publique**

- **Avantages de l'opération :**
 - **Au niveau fiscal :**
 - Non visé par l'article 13-5 du CGI ;
 - Les fondations et associations ne sont pas assujetties aux droits de donation (mais émoluments du notaire) ;
 - Permet au donateur de ne plus être imposable à l'IFI sur la valeur du bien ou des parts ;
 - Permet au donateur de ne plus être imposable en revenus fonciers sur les loyers dégagés par le bien.

 - **Au niveau transmission :**
 - Permet d'allotir des sommes qui n'ont pas déjà subi l'impôt à une œuvre de son choix ;
 - En fonction des fruits pas de fiscalité chez le bénéficiaire ;
 - Peut permettre un gain financier en cas de donation sur des parts de sociétés.

- Inconvénients/risques de l'opération:
- Au niveau fiscal
 - Risque de remise en cause par l'administration fiscale si certaines conditions ne sont pas remplies dont notamment :
 - être réalisée, sous acte notarié, pour une durée minimum de trois ans au profit d'une fondation ou association reconnue d'utilité publique, ou une associations cultuelles ou de bienfaisance (sous conditions), ou établissements d'enseignement supérieur ou artistique à but non lucratif agréés.
 - Porter sur des actifs contribuant à la réalisation de l'objet de l'organisme bénéficiaire (contribution financière ou matérielle).
 - Préserver les droits de l'usufruitier : pas de réserve générale d'administration et les fruits doivent revenir à l'usufruitier (Exemple : Aucune disposition ne doit fixer un montant maximal de revenus à percevoir par l'usufruitier ou prévoir la possibilité d'un prélèvement du nu-propiétaire sur les fruits.)
 - La donation ne bénéficie pas des réductions pour dons aux organismes reconnus d'utilité publique.
- Au niveau transmission :
 - Les fruits ainsi appréhendés par l'usufruitier ne peuvent être réappropriés par le donateur ou sa famille.

■ Schéma



- Possibilité, en sus, d'un gain financier si les revenus distribués à l'association ou fondation sont inférieurs à la fiscalité (IR, PS et IFI) qu'aurait supportée l'associé en l'absence de démembrement, voir exemple.

▪ Hypothèses

- Soit une SCI translucide détenue par M. et Mme X, ayant acquis un bien immobilier d'une valeur de 1 000 K€, dont 700 K€ de constructions amortissables sur 40 ans.
- Cette SCI génère un loyer net de charges de 40 K€ par an, dont les associés n'ont pas besoin.
- M. et Mme X sont fiscalisés dans la tranche marginale à 45% et assujettis à l'IFI à la tranche marginale de 1,50%.

▪ En l'état actuel

- Revenus fonciers imposables : 40 K€
 - Prélèvements sociaux : 6,88 K€
 - Impôts sur le revenu (avec CSG déductible) : 16,78 K€
 - IFI sur les parts de la SCI : 15 K€
 - **Solde net : 1,3 K€**
- Si on considère que seuls les bénéfices servant à payer les impôts sont distribués aux associés, le montant de la trésorerie de la société dans 10 ans serait de 13 K€.

▪ Avec une donation d'usufruit temporaire

- Une donation d'usufruit temporaire est réalisée au profit d'une fondation reconnue d'utilité publique pour une durée de 10 ans.
- La totalité du résultat distribuable de la SCI est distribuée chaque année à la fondation.
- Les donateurs en qualité de nus propriétaires ne sont donc plus redevables de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et de l'IFI sur les parts et revenus de la SCI.

- Montant du résultat distribuable chaque année : 22,5 K€
 - (+) Loyer : 40 K€
 - (-) Amortissements : 17,5 K€
- L'intégralité du résultat distribuable est distribuée soit 22,5 K€ pour une trésorerie de 40 k€.

- **Solde net pour la SCI : 17,5 K€**

- **Le montant de la trésorerie de la société, au terme du démembrement, dans 10 ans sera donc de 175 K€, soit un gain de 162 K€.**

V. Refinancement immobilier

Nous évoquerons ci-après l'impact patrimonial des opérations qui pourraient être proposées à Monsieur X, 60 ans, contribuable disposant de revenus fonciers d'un montant de 40 000 € issus d'un local commercial d'une valeur de 500 000 € acheté 250 000 € il y a 20 ans.

Les différentes opérations seraient les suivantes :

- Création d'une société civile immobilière,
- Achat par la nouvelle SCI, grâce à un emprunt amortissable du local commercial détenu par Monsieur X,
- Affectation, par Monsieur X de la trésorerie perçue à l'occasion de la cession :
 - D'une part à un investissement à titre personnel sur une enveloppe de capitalisation,
 - D'autre part à un apport en CCA de Monsieur X.
- Exploitation de l'immeuble par la SCI et remboursement des échéances grâce aux loyers.

Etape 1

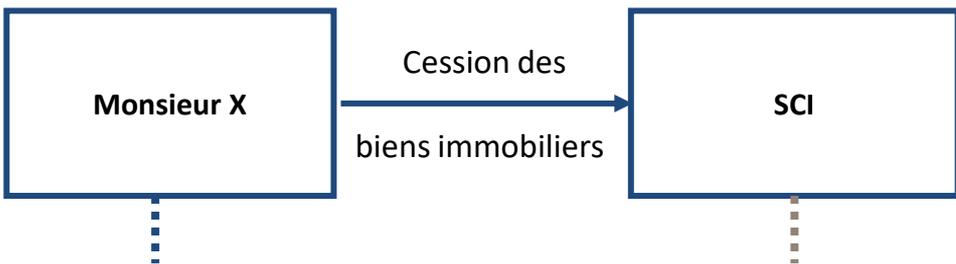
Constitution d'une SCI à capital faible (environ 3 K€), dont les parts seraient démembrées entre Monsieur X et ses enfants.

Puis, donation-partage de la nue-proprété de la quasi-totalité des parts de la SCI en faveur de chacun des enfants

- ⇒ Usufruitier = Monsieur X
- ⇒ Nus-proprétaires = Ses enfants

Etape 2

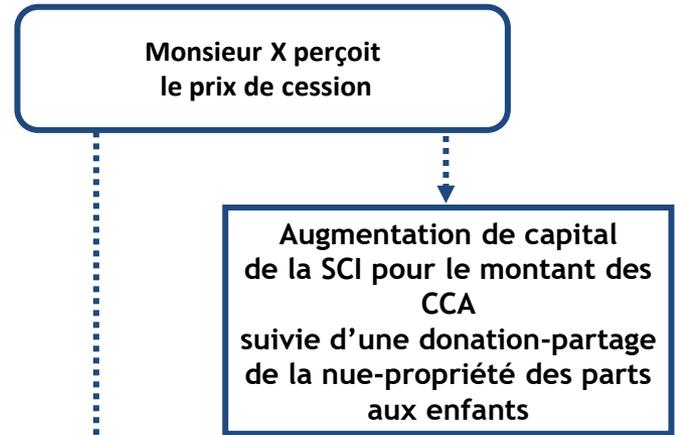
Cession des biens immobiliers à la SCI familiale



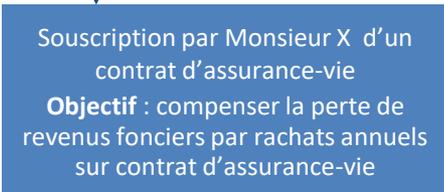
- Encaissement du produit de la vente
- Impôt de plus-value à acquitter pour les biens détenus depuis moins de 30 ans

- Financement de l'acquisition au moyen d'un prêt amortissable pour 70% de la valeur du bien
- Inscription en CCA pour les 30% restants
- Échéances de l'emprunt payées par les loyers perçus (après examen préalable de la rentabilité locative)
- Paiement de droits + émoluments du notaire

Etape 3



Etape 4



Etape 1 : Constitution d'une nouvelle SCI à capital faible et démembré entre Monsieur X et ses enfants

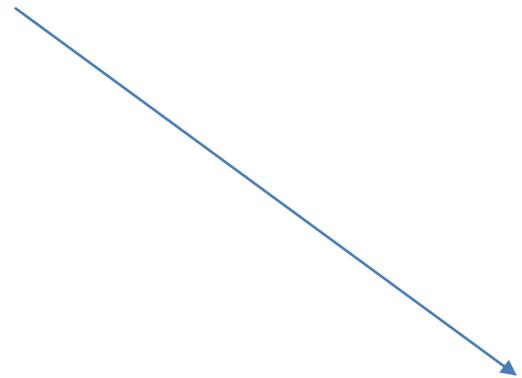
- Montant des frais de constitution de la SCI : 3 K€ / Pour mémoire
- Puis, donation-partage de la nue-propiété de la quasi-totalité des parts de la SCI en faveur de vos enfants.
- Montant des droits de donation : 0 K€ / Pour mémoire

Etape 2 : Vente des locaux à la nouvelle SCI

Prix de vente = 500 000 €

Estimation de l'impôt de plus-value

De l'ordre de 29 000 €



	Cession
Prix acquisition	250 000
Majoration Frais	18 750
Majoration travaux	37 500
Prix acquisition fiscal	306 250
Prix de cession	500 000
Plus-value brute	193 750
Abattement IR	90%
PV IR	19 375
IR	3 681
Abattement PS	24,75%
PV PS	145 797
PS	25 077
Surtaxe	-
Total impôts	28 758

Etape 2 : Vente des locaux à la nouvelle SCI

Prix de vente : 500 000 €

Frais à la charge de la nouvelle SCI : 39 000 €

(droits d'enregistrement, émoluments du notaire estimés à 7,8% environ)

Montant de l'emprunt amortissable contracté par la nouvelle SCI : 389 000 € (15 ans, taux 1,95%)

Montant des CCA : 150 000 €

Bilan de la SCI

Emplois		Ressources	
Acquisition	500 000	Capital	3 000
Frais d'acquisition	39 000	Compte courant	150 000
Fonds de roulement	3 000	Emprunt amortissable	389 000
Total	542 000		542 000

Etape 3 : Augmentation de capital du montant des CCA soit 150 000 €, donation de la nue-propriété des parts à vos enfants

Valeur des parts : 150 000 €

Valeur de l'usufruit réservé par M : 50%

Valeur de la nue-propriété transmise (M): 75 000 €

Part transmise par M à chacun des enfants : 37 500 €

Abattement M 37 500 €

Montant des droits de donation M : 0 €

Etape 4 : Souscription d'un contrat d'assurance-vie et ou de capitalisation par M

Sommes disponibles sur le produit de la vente : 500 000 €

- Impôt de plus-value + prélèvements sociaux : 28 758 €
- Augmentation de capital : 150 000 €
- Paiement des frais et droits de donation : 0 €
- Paiement des frais de constitution SCI : 3 000 €
- **Solde : 318 242 €**

Montant du contrat : 318 000 €

Le contrat permettra d'effectuer un rachat partiel net annuel afin de maintenir le train de vie.

L'opération présentée pourrait se résumer ainsi :

- Transmission aux enfants en bénéficiant d'une base d'imposition réduite pour le calcul des droits de donation :
 - => Donation de la seule nue-propiété à comparer, en cas de décès, avec imposition aux droits de succession de 45% sur la base en pleine propriété ;
 - => Valeur retenue pour la donation : celle du CCA ;

- Maintien du train de vie en substituant des revenus fonciers par des retraits sur assurance-vie ;

- A valider l'activation du plafonnement de l'IFI en N+2 ;

- Monsieur X dispose d'un patrimoine financier complémentaire placé en assurance-vie (+ usufruit des parts de la société civile).

	Impôt sur le revenu (IR)	Impôt sur les sociétés (IS)
Résultats annuels <ul style="list-style-type: none"> Base taxable Taux d'imposition 	Taxés au niveau des associés en revenus fonciers : <ul style="list-style-type: none"> Loyers – charges Imposition à la TMI (entre 0 et 45%) + Prélèvements sociaux (17,2%) 	Taxés au niveau de la société : <ul style="list-style-type: none"> Loyers – charges - amortissements Imposition à 26,5% ou 15% jusqu'à 38 k€ de bénéfices
Cession du bien <ul style="list-style-type: none"> Base taxable Taux d'imposition 	Taxée en plus-value immobilière des particuliers : <ul style="list-style-type: none"> Prix de cession – prix d'acquisition avec abattement pour durée de détention, exonération au bout de : <ul style="list-style-type: none"> 22 ans pour l'IR 30 ans pour les prélèvements sociaux (PS) Taux d'imposition de : <ul style="list-style-type: none"> 19% (hors surtaxe) pour l'IR 17,2% pour les PS 	Taxée au niveau de la société : <ul style="list-style-type: none"> Prix de cession – prix d'acquisition + somme des amortissements Imposition à 26,5% ou 15% jusqu'à 38 k€ de bénéfices
Appréhension par les associés	Aucune fiscalité	Par une distribution de dividendes, avec imposition : <ul style="list-style-type: none"> Imposition à la flat tax de 30% (PS compris)

Hypothèses

Plan de financement

Emplois		Ressources	
Acquisition	500	Capital	153
Droits de mutation et de notaire (7,8%)	39	Compte courant	-
Fonds de roulement	3	Emprunt amortissable	389
Total	542	Total	542

Emprunt

Financement	
Dette amortissable en k€	389
Taux	1,95%
Durée en années	15

Prévisionnel charges et produits

Loyers nets de charges	
Loyers HT en k€	40
Indexations des loyers	1,00%

Autres hypothèses

- Tranche marginale d'imposition à 41% et PS à 17,2%.
- PFU à 30% sur les dividendes.
- Cession du bien dans 15 ans avec revalorisation de 1% par an, soit une cession au prix de 580 484 €.
- IS à 25% après taux réduit à 15%

➤ Simulation à l'impôt sur le revenu avec revente dans 15 ans en K€

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total	
Société																	
Loyers nets	40	40	41	41	42	42	42	43	43	44	44	45	45	46	46	644	
Intérêts d'emprunt	-7	-7	-6	-6	-6	-5	-5	-4	-4	-3	-3	-2	-1	-1	0	-59	
Revenus fonciers	33	34	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	584	
Remboursements d'emprunt	-23	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-30	-389	
Cession du bien nette d'IPV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	580	580	
Apports des associés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trésorerie société	10	11	11	11	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16	597	779	
Cumul trésorerie société	13	24	35	46	58	70	82	95	109	123	137	152	167	182	779		
Associé																	
Impôts personnels	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-	25	-25	-325
Remboursements apports	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	153	
Dividendes non fiscalisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	626	626	
Trésorerie de l'associé	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	754	454	
Cumul de l'associé	-19	-38	-57	-76	-96	-117	-138	-159	-181	-204	-227	-251	-275	-300	454		

Cession	
Prix d'acquisition	500
Majoration travaux et frais	113
Prix de revient	613
Prix de cession	580
Plus-value brute	- 32
Impôt sur le revenu à 19%	-
Surtaxe	-
Prélèvements sociaux	-
Total imposition	-
Solde net	580
Pression fiscale	0%

- L'acquisition à l'impôt sur le revenu génère sur la période un impôt (prélèvements sociaux et impôts sur le revenu) de 325 K€ et un déficit de trésorerie de l'ordre de -118 K€ (182-300), avant cession.
- La cession du bien génère un coût de 0 K€ et pas de fiscalité lors de l'appréhension des sommes par les associés.
- **Le restant net après cession pour les associés s'élève à 454 K€, soit après déduction de l'investissement initial de 153 K€ un gain net de 301 K€.**
Le TRI ressort à 11,46% avant fiscalité et 5,03% après fiscalité personnelle.

➤ Simulation à l'impôt sur les sociétés avec revente dans 15 ans en K€

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Total
Société																
Loyers nets	40	40	41	41	42	42	42	43	43	44	44	45	45	46	46	644
Intérêts d'emprunt	-7	-7	-6	-6	-6	-5	-5	-4	-4	-3	-3	-2	-1	0,9	0	-59
Dotations aux amortissements	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-15	-15	-15	-15	-10	-10	-10	-269
Résultat fiscal	10	11	12	13	14	15	16	17	25	26	27	28	33	34	35	316
Impôt sur les bénéfices	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-47
Flux avant dette	31	32	33	33	34	35	36	36	36	37	38	38	39	40	40	537
Remboursements d'emprunt	-23	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-30	-389
Cession du bien nette d'IS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	503	503
Flux de la société	9	9	9	9	10	10	10	11	10	10	10	11	10	10	514	654
Cumul trésorerie société	12	20	29	39	48	58	69	79	89	99	109	120	130	140	654	
Associé																
Remboursements apports	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	153
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	501	501
Impôts dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-150	-150
Trésorerie de l'associé	0	0	0	0	504	504										
Cumul de l'associé	0	0	0	0	504											

Cession	
Prix d'acquisition	539
Amortissements	- 269
Valeur nette comptable	270
Prix de cession	580
Plus-value brute	310
Impôt sur les sociétés	77
Total imposition	77
Solde net	503

Pression fiscale 13%

- L'acquisition à l'impôt sur les sociétés génère sur la période un impôt de 47 K€ et un excédent de trésorerie de l'ordre de 140 K€, avant cession.
- La cession du bien génère un IS de 82 K€ et une fiscalité à titre personnel de 150 K€ pour appréhender les sommes (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux).
- Le restant net après cession pour les associés s'élève à 504 K€, soit après déduction de l'investissement initial de 153 K€ un gain net de 351 K€. Le TRI ressort à 10,17% avant fiscalité et 8,27% après fiscalité personnelle.

➤ Conclusion

	IR	IS	Variation	en %
Coûts hors cession	325	47	-278	-85%
Coûts cession	0	228	228	100%
Total Coûts	325	275	-50	-15%
Trésorerie	454	504	50	11%
Gain opération	301	351	50	17%

	IR	IS	Variation	en %
TRI hors fiscalité perso	11,46%	10,17%	-1,3	-11%
TRI net de fiscalité hors IFI	5,03%	8,27%	3,2	64%

- Avec les réformes fiscales de 2018 le gain de l'opération et le TRI sont plus importants à l'IS.
- Plus de souplesse à l'IS : possibilité de piloter la fiscalité personnelle
- Surcoût à l'IS :
 - Contribution sur les revenus locatifs si la société n'est pas assujettie à la TVA.
 - Coût de comptabilité plus important.
 - Frais bancaires plus importants.
 - Vigilance sur les assurances décès emprunteur.

➤ Conclusion avec une TMI à 30%

	IR	IS	Variation	en %
Coûts hors cession	265	47	-218	-82%
Coûts cession	0	228	228	100%
Total Coûts	265	275	10	4%

Trésorerie	514	504	-10	-2%
-------------------	------------	------------	------------	------------

Gain opération	361	351	-10	-3%
-----------------------	------------	------------	------------	------------

	IR	IS	Variation	en %
TRI hors fiscalité perso	11,46%	10,17%	-1,3	-11%
TRI net de fiscalité hors IFI	6,14%	8,27%	2,1	35%

TMI à 45%

	IR	IS	Variation	en %
Coûts hors cession	347	47	-300	-86%
Coûts cession	0	228	228	100%
Total Coûts	347	275	-72	-21%

Trésorerie	432	504	72	17%
-------------------	------------	------------	-----------	------------

Gain opération	279	351	72	26%
-----------------------	------------	------------	-----------	------------

	IR	IS	Variation	en %
TRI hors fiscalité perso	11,46%	10,17%	-1,3	-11%
TRI net de fiscalité hors IFI	4,64%	8,27%	3,6	78%

➤ Hypothèses

Acquisition d'un actif pour 500 K€ sans financement bancaire et revente dans 15 ans.

Comparaison de l'écart entre l'IS et l'IR en fonction de la rentabilité de l'actif et la plus-value lors de la revente dans 15 ans. La TMI est supposée constante à 41%. Les flux de trésorerie sont distribués chaque année.

➤ Comparatif en fonction du gain de l'opération : Gain IR – Gain IS

Rentabilité	Plus-value			
	-10%	0%	20%	40%
3%	-65	-41	7	22
6%	-98	-74	-27	-11
9%	-133	-109	-62	-46

Conclusion : Plus la rentabilité est forte et l'espérance de plus-value faible, plus la solution à l'IS est efficiente.

➤ Comparatif en fonction du TRI de l'opération : TRI IR – TRI IS

Rentabilité	Plus-value			
	-10%	0%	20%	40%
3%	-0,9	-0,6	-0,1	-0,1
6%	-1,7	-1,4	-1,0	-0,9
9%	-2,5	-2,2	-1,8	-1,7

L'intérêt de l'IR réside uniquement dans la fiscalisation de la PV et son maintien en l'état.

VI. Option à l'impôt sur les sociétés

■ Intérêt de l'option à l'IS

- Imposition au niveau des associés uniquement sur les sommes effectivement perçues (dividendes).
- Imposition au niveau de la société selon les règles applicables aux BIC avec la déduction fiscale de l'amortissement.

■ Modalités de l'option

- À adresser au Service des impôts des entreprises.
- Notifiée au plus tard avant la fin du troisième mois de l'exercice au titre duquel la société souhaite opter, soit le 31/03, pour une clôture au 31/12.
- Possibilité de clôture anticipée pour exercer l'option.

■ Conséquences liées au changement de régime fiscal hors PV latentes

- Imposition immédiate des revenus et plus-values non encore imposés à la date du changement de régime.
- Les dépenses engagées et non encore payées à la date du changement sont admises en déduction des résultats de la dernière période d'imposition à l'IR.
- Exigibilité du droit spécial de mutation sur certains apports en nature (art. 809 CGI) : par exemple 5% pour les immeubles ou droits immobiliers apportés en nature à la société.

▪ **Conséquences liées au changement de régime fiscal : latent**

Pour les plus-values latentes constatées lors de l'assujettissement à l'IS, deux possibilités :

- Option 1 : Inscription au bilan d'ouverture de la valeur d'origine de tous les biens et des amortissements qui auraient pu être déduits si la société avait été soumise à cet impôt depuis leur acquisition.
- Option 2 : Inscription au bilan d'ouverture de la valeur vénale de tous les biens.

	Option 1	Option 2
Lors de l'assujettissement	Aucun impact (Article 221 bis)	Imposition des plus-value latentes au niveau des associés.
Après l'assujettissement	Continuation du plan d'amortissement initial comme si la société avait toujours été à l'IS.	Mise en place d'un plan d'amortissement à la date de l'option.
En cas de cession du bien	PV calculée selon la valeur nette comptable du bien avec prise en compte des amortissements que la société auraient constatée si la société avait toujours été à l'IS. → Imposition sur des amortissements jamais déduits.	PV calculée selon la valeur nette comptable du bien. → Pas d'imposition sur des amortissements jamais déduits.

▪ La réévaluation des actifs dans l'option 2

- **Inscription** : l'écart entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable constatée lors d'une opération d'ensemble de réévaluation ne participe pas à la détermination du résultat. Il est inscrit directement dans les capitaux propres. art. 214-27 du PCG. Certains auteurs considèrent que l'écart de réévaluation pourrait être directement inscrit en résultat.
 - **Distribution** : Par dérogation, l'écart de réévaluation peut être distribué, mais seulement au rythme des suramortissements passés sur les biens réévalués. Le résultat distribuable est donc déterminé comme s'il n'y avait jamais eu de réévaluation.
 - **Fiscalité** : Les distributions prélevées sur les bénéfices d'exercices clos avant la date à laquelle l'option a pris effet ou sur des réserves constituées au moyen de ces bénéfices, qui ont déjà supporté cet impôt au moment de leur réalisation ne sont pas imposables pour l'associé.
- L'associé est fiscalisé sur la plus-value latente lors du passage à l'IS avec des restrictions sur la possibilité de distribuer cet écart de réévaluation.

AUREP

Merci de votre attention

Retrouvez-nous sur:  @AUREPClermont  Aurep 