Méli MELLO démembré

Vous pensez tout savoir sur le DEMEMBREMENT ?

PLAN de l'INTERVENTION

- Propos introductif !
- Les schémas classiques de démembrement,
- Le démembrement inversé, pourquoi et comment?
- SCI, donner d'abord la NP puis céder l'US à la société d'exploitation!
- Comment sortir l'immobilier de l'actif d'une entreprise à l'IS et à quel cout?
- Quelques mots de conclusion

PLAN de l'INTERVENTION

- Propos introductif !
- Les schémas classiques de démembrement,
- Le démembrement inversé, pourquoi et comment?
- SCI, donner d'abord la NP puis céder l'US à la société d'exploitation!
- Comment sortir l'immobilier de l'actif d'une entreprise à l'IS et à quel cout?
- Quelques mots de conclusion

Bercy et l'immobilier !

C’était mieux avant !

Avant 1965 ?

Avant 1975?

Le paradis perdu des revenus fonciers

La période de rêve des plus values immobilières

Le réveil brutal d’Aout 2011

Le mini- cauchemar d’Aout 2012

La bombe du 14 novembre 2012

Et maintenant ?

- De très bonnes nouvelles
  - PFU,
  - Suppression de l'IFI,
  - Baisse timide et échelonnée de l'IS,
- De moins bonne
  - Instauration de l'IFI
  - Haro sur l'immobilier !

Des raisons de ne pas espérer !

- PFU et amendement MONGOLFIER!
  - Un lâcher de ballon?
- Les propositions 2018 du CPO
  - Supprimer les abattements pour les PVI !
    - « *Aucune dépense fiscale ou sociale n'est légitime en matière d'investissements immobiliers* »

-Les avantages ne reposant sur aucune justification

- « *LMNP dont la rentabilité est deux fois plus élevé que la location nue !* »

Des raisons de craindre !

- Rapport du CPO , encore et toujours !
  - Augmenter les droits de succession
    - *Afin d'atténuer la dynamique de concentration du capital*
  - Limiter les effets du plafonnement de l'ISF, et aujourd'hui de l'IFI
    - Le rapport approuve la clause anti-abus de la loi de finances pour 2017, qui va donc perdurer, voir se durcir!
- Rapport de la cour des comptes
  - Supprimer progressivement toutes les incitations fiscales à l'investissement immobilier!

Les pistes de réflexions et d'actions

- Le démembrement, quand c'est possible, reste largement la meilleure option.
  - Que ce soit dès l'origine, ou en cours de vie sociale, voire même le démembrement inversé.
- L'option à l'IS reste irréversible!
- Privilégier dans ce cas les structures de détention à l'IS détenant des SCI à l'IR
- Pas d'inflation, taux d'intérêt historiquement bas, va-t-on assister au retour en grâce du CBI?

Alors ? Content d’être venu ?

Heureusement, il y a le CEP !

PLAN de l'INTERVENTION

- Propos introductif !
- Les schémas classiques de démembrement,
- Le démembrement inversé, pourquoi et comment?
- SCI, donner d'abord la NP puis céder l'US à la société d'exploitation!
- Comment sortir l'immobilier de l'actif d'une entreprise à l'IS et à quel cout?
- Quelques mots de conclusion

Des rappels sans doute inutile (1)

- Pourquoi démembrer ?
  - Essentiellement à cause du cout des revenus fonciers
- Que démembrer?
  - L'immeuble?
  - Les parts de la SCI?
- Quand démembrer ?
  - Ca dépend

Des rappels sans doute inutile (2)

- Sur quelle durée?
- A quel taux faut-il actualiser?
- Pourquoi il FAUT tenir compte de la fiscalité de la société usufruitière?
- Avec quelles précautions?
  - Loyer normal
  - Conditions d'occupations normales

Des rappels sans doute inutile (3)

- Une condition sinequanone !
  - Préserver, voire améliorer l'intérêt de la société d'exploitation
    - Sur le plan juridique
    - Sur le plan économique
    - Sur le plan financier
- C'est la garantie de ne pas subir les foudres de l'article L64 du LPF et de respecter les conditions essentielles confirmées par la réponse STRAUMANN !

Ce qu'il faut bannir!

- Les fausses bonnes idées !
  - Utiliser la trésorerie de la société pour financer, même partiellement, l'acquisition de l'immeuble par la SCI dont le dirigeant est propriétaire!
  - La mésaventure de Mr PERROT, qui n'est pas un conte !
  - Dans cette situation, il faut réfléchir soit au CBI, soit au démembrement inversé !

Ce qu'il faut faire !

- Des simulations précises,
- Un rapport détaillé et circonstancié,
  - Démontrant l'intérêt de l'investissement
  - En préservant l'intérêt de la société d'exploitation,
  - Prévoir également les « accidents de la vie »

- Place aux actes, voyons quelques exemples!

Des exemples !

- A présenter directement sur excel
- SCI IR IS- 20180313-SCI IR ou IS -ETUDE SUR 30 ANS- V 04.xlsx

PLAN de l'INTERVENTION

- Propos introductif !
- Les schémas classiques de démembrement,
- Le démembrement inversé, pourquoi et comment?
- SCI, donner d'abord la NP puis céder l'US à la société d'exploitation!
- Comment sortir l'immobilier de l'actif d'une entreprise à l'IS et à quel cout?
- Quelques mots de conclusion

Le démembrement inversé

KéZaKo ?

Quand on a pas trop le choix (1)

- Il s'agit de démembrer alors que les parts sociales ont été souscrites par la société d'exploitation,
- La SCI a été constitué par la S.E.X,
- La SCI a acquis l'immeuble, elle a emprunté, elle a consenti un bail à la S.E.X,
- Dans un second temps, les associés PP souhaitent devenir propriétaire de la SCI,
- La S.E.X va faire une distribution de dividendes, qu'elle va acquitter par la remise de la NP des titres de la SCI,
- Elle conservera, par rétention, l'usufruit des parts de la SCI pendant x années.

Quand on a pas trop le choix (2)

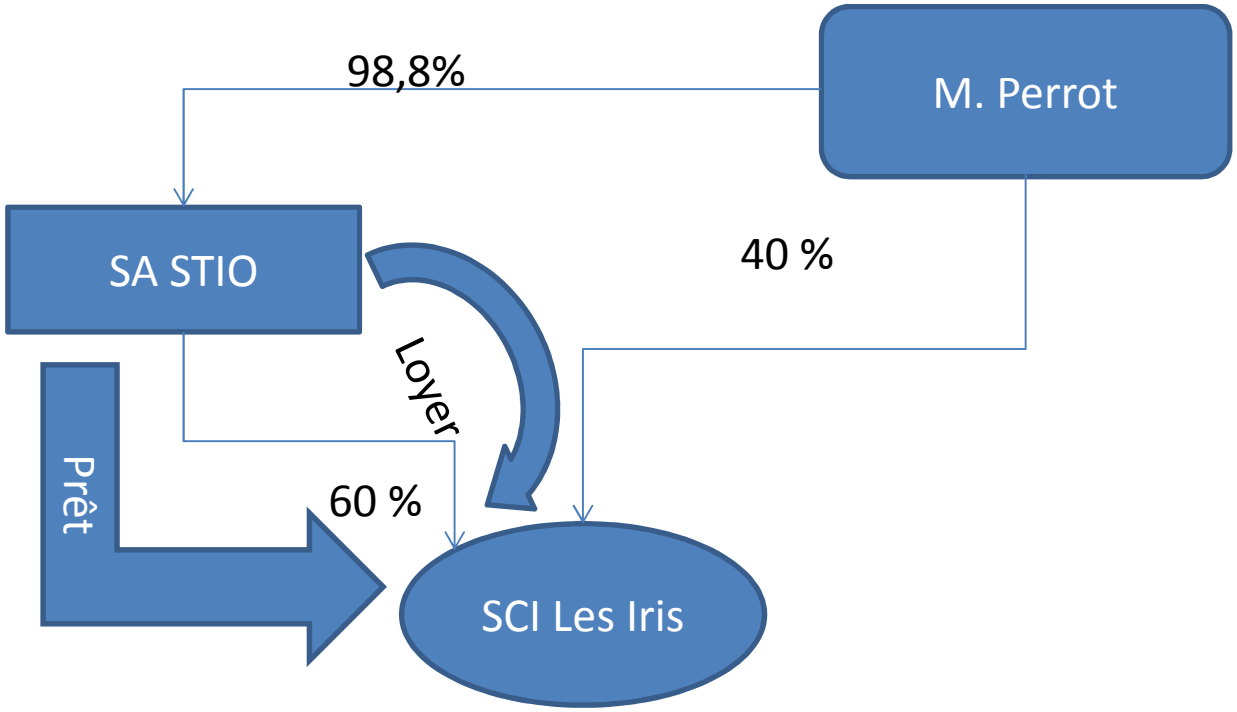
- Pour quelles raisons privilégier cette stratégie?
- La SCI existe déjà depuis quelques années et c'est une situation « subie »,
- Le financement nécessite un apport important, détenue par la société, mais pas par les associés,
- Le démembrement, plus classique, à la constitution de la SCI n'a pu être mis en œuvre,
- C'est une exigence : Du banquier, de l'un des associés !
- Ou parce que l'expert-comptable n'est pas membre du CEP !

Ecartons les mauvaises idées !

- Une solution toute simple !
  - SCI avec Mr X et Mme G. PALSOUS :90%
  - La SEX avec 10%
  - Apport en compte courant pour le financement 400 K€
  - Apport G PALSOUS : 40 K€
  - Apport SEX : 360 K€
  - Intérêt prévue: idem marché financier
  - Formalisme juridique respecté !

- Qui se souvient du Compte de Perrot???

Holdings et filiales transparentes



Prêt de 1M€ rémunéré à 5% représentant le financement du coût d'acquisition des locaux professionnel utilisé par la SA

La position de la CNCC

- Le fait qu'une société anonyme accorde un prêt à une SCI dont un associé est administrateur de la société anonyme ne constitue pas en lui-même une convention interdite. Il faut prouver que la SCI s'interpose entre la SA et l'administrateur, autrement dit que ce dernier est le bénéficiaire ultime du prêt (Bull. CNCC n° 45, mars 1982, p. 99).
- Des réponses dans le même sens, pour des situations similaires, ont été apportées par la CNCC plus récemment (Bull. CNCC n° 92, décembre 1993, p. 540, n° 93, mars 1994, p. 129 et n° 94, juin 1994, p. 303).
- Il s'agit d'une question de fait et la détention d'une fraction importante du capital social de la SCI ne constitue pas, en elle-même, la preuve de l'interposition de personne (Bull. CNCC n° 31, septembre 1978, p. 363 ; n° 34, juin 1979, p. 233 - n° 39, septembre 1980, p. 296 ; n° 111, septembre 1998 - p. 429).
- De même, le fait qu'une société anonyme consente un nantissement sur son fonds de commerce pour garantir l'emprunt contracté par la SCI dont elle est locataire, auprès d'un organisme financier, pour l'acquisition de ses immeubles, ne constitue pas, en tant que telle, une opération interdite (Bull. CNCC n° 46, juin 1982, p. 197). Le raisonnement est identique en matière de caution (v. Bull. CNCC n° 13, mars 1974, p. 74 ; n° 39, septembre 1980, p. 341 ; n° 40, décembre 1980, p. 465).

NOTE N° 2 (3e édition) - JANVIER 1999 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – 1.33 Conventions Interdites

La position de l'administration fiscale

- « L'administration a considéré que la société STIO avait, en finançant l'intégralité de l'acquisition de l'immeuble détenu par la SCI « Les Iris » dont elle ne détient que 60 % des parts, consenti à son associé, M. Perrot, une libéralité égale à 40 % du coût de l'acquisition imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers »
- Considérant que « le requérant est devenu propriétaire, à hauteur de sa participation au capital de la société civile immobilière, de l'ensemble immobilier acquis le 29 mai 1997 sans avoir contribué personnellement au financement de cette opération ; que dès lors, et quelles que soient les modalités de financement utilisées pour la réalisation de l'opération en cause, les dépenses entièrement supportées par la société STIO pour l'achat d'un immeuble qui sera détenu à 40 % par M. Perrot constituent, en application des dispositions précitées du 2° de l'article 109, 1 du CGI et à hauteur de cette participation, une libéralité imposable entre les mains de ce dernier en tant que revenu distribué »
  - CAA Versailles 23 octobre 2007 n°06-596 ch., Perrot

Pour aller plus loin

- Si la SEX détenait 99% du capital, il n'y avait surement aucun problème,
- Il y a aussi, sans doute, une question de curseur,
- Question subsidiaire: Quid dans le cas ou la société détient (en PP ou en US) la totalité du capital de la SCI et s'abstient d'exiger des intérêt pour ses avances en compte courant?
- Sur le plan fiscal, article 238 bis K oblige, la base fiscale ne varie pas d'un seul € !
- Votre avis ?

Une esquisse de solutions

- En présence d'une société de personne, et en vertu de l'article 238 bis K, il existe une neutralité parfaite !
- La réintégration au titre d'un acte anormal de gestion, sans modification corrélative de la fiscalité de l'associé constitue un cas de double imposition proscrit !
  - CE 27 juillet 2006, N° 274762
- Lorsque chacun des associés réalise des avances sans intérêt dans la proportion des droits qu'il détient dans la société de personne, il n'y a pas d'acte anormal de gestion
  - CAA DOUAI 12 décembre 2006, N° 00-583

Les commentaires

- S'inspirant de cette jurisprudence, il est admis pour l'application des dispositions du II de l'article 212 du CGI que les avances accordées par les associés d'une entreprise relevant du régime de l'article 8 du CGI ne donnent pas lieu à rémunération :
- - si chaque associé a apporté, tout au long de l'exercice de la société relevant de l'article 8 du CGI, un montant d'avances non rémunérées à proportion de ses droits dans la société : cette condition sera considérée comme remplie dès lors que les associés ayant accordé des avances non rémunérées à proportion de leurs droits représentent au moins 99 % du capital de cette société ;
- - et si les avances ainsi accordées ne sont pas à nouveau mises à disposition par cette société à une autre entreprise qui lui est liée au sens du 12 de l'article 39 du CGI.

Deux autres questions?

- Remise de parts (ou d'immeuble) en dividende !
  - 1-Les droits d'enregistrement sont-ils exigibles?
  - 2-S'agissant de titres de SCI, le droit de préemption est-il applicable?

Des réponses

- Remise de parts (ou d'immeuble) en dividende !
  - 2-S'agissant de titres de SCI, le droit de préemption est-il applicable?
    - En principe, et depuis ALUR:
      - Non pour les cessions d'usufruit
      - OUI pour les <u>cessions</u> de NP conférant la majorité;
- Mais, ici, il ne s'agit pas d'une cession, et donc le droit de préemption n'est pas applicable !

Des problèmes comptables (1)?

- Dans un premier temps, tout est simple:
  - La souscription au capital = Titres de participation
  - Les avances = Compte courant
- La première année, la SCI est généralement déficitaire, ne serait-ce que par l'imputation des frais d'acquisition
  - Fiscalement :Charges déduites par la SEX en année N
  - Comptablement: Pertes enregistrées par la SEX en N+1
  - Ensuite, la trésorerie disponible de la SCI est systématiquement « distribuée » à la SEX

Des problèmes comptables (2)?

- Dans un deuxième temps, et pour préparer la distribution de la NP des titres, le solde résiduel du compte courant est incorporé au capital:
  - En effet, les nouveaux Nue propriétaires, PP, n'auront en théorie, et souvent en pratique, pas les moyens de rembourser les comptes résiduels de la SEX.
  - Cela, limitera d'autant les effets fiscaux de la jurisprudence QUEMENER.

Des problèmes comptables (3)?

- Quid , sur le plan comptable, lors de la distribution de la NP des parts de la SCI?
  - La SEX, plein propriétaire cède la nue-propriété et devient usufruitière !
  - La NP est distribuée par remise de dividendes
  - Nécessité d'une valorisation économique précise:
    - NP des titres = Valeur de la PP – US !
  - Comment calculer le prix d'acquisition de la NP?
  - A quelle valeur reclasser l'usufruit des titre de la SCI ?

Quel est le prix d'acquisition de la NP?

- La valeur de la NP contenue dans la PP d'origine doit être calculée grâce à la formule, très complexe, développée par les CAC:
  - Bulletin CNCC N°99- voir aussi BCF EFL 2/96 page 5
- Donc, valeur de la NP = Valeur de la PP multiplié par le rapport existant, au jour de la cession, entre la valeur de la PP et de la NP!
  - Dans les faits, la CNCC à réinventé la règle de trois
- Vite un exemple !

EXEMPLE !

HYPOTHESES & VALEUR	ACQUISITION		CESSION
	Année N		Année N+6
Prix d'acquistion (ou de revient) des titres en PP de la SCI	10 000		
Valeur de 100% en PP de la SCI			90 000
Valeur calculée de l'usufruit des titres pour X année			65 000
Valeur de la nue- propriété			25 000
Soit un pourcentage de NP/PP			27,78%
Valeur de la NP comprise dans la PP d'origine	10 000	27,78%	2 778

CONSEQUENCES

- Dans l'exemple ci-dessus, la plus value de cession de NP des titres sera calculée par différence entre:

	ACQUISITION	CESSION
EN PP	10 000	
LA NP	2 778	25 000

Quid comptablement?

- La constatation de la PV ne soulève aucun problème,
- Mais que faire du montant figurant en titres de participations?
  - Il faut solder la valeur historique des titres de participation
    - Ici : 10 000 €
  - Comptabiliser 2 778 en VNC des titres cédés,
  - Et le solde : 7 222 € ?

Quel poste et quelle valeur?

- A la date de la cession de la NP, la valeur de l'usufruit est de 65 000 € ?
- Doit-on en tenir compte?
  - Non? Principe du coût historique
- Doit-on le laisser en titre de participation?
  - Non, il s'agit de l'usufruit des titres, à classer en immobilisation incorporelle
- Doit-on amortir cet usufruit? Et sur quelle durée?
  - Oui, c'est une obligation de l'amortir sur la durée de l'effet de l'usufruit et en cas de silence des actes (rarissime en fait), sur une durée de 30 ans maximum

Et Quemener?

- Rien à voir avec le conseiller de l'affaire SEZNEC !
- Dispositif bien connu issu de la jurisprudence visant à éliminer les risques de double imposition ou les risques de doubles déduction en présence de société de personnes relevant de l'article 8 du CGI !
- 16 février 2000 : Décision CE « Ets Quemener »
  - La plus-value de cession des parts se calcule en majorant la valeur d'acquisition de la quote-part des bénéfices non distribués et en la minorant des déficits déduits par l'associé et non comblés.
    - Objectif : éviter la double imposition ou la double déduction.
    - Décision rendu dans le cadre des PV professionnelles.

Calcul du prix de revient

- Le prix de revient à retenir pour le calcul de la plus value de cession des titres d'une société de personnes est égale à (Arrêt QUEMENER & BARADE)
  - Prix d'acquisition, y compris frais
  - + Bénéfices imposés
  - +Pertes comblées
  - -Déficit déduit
  - -Bénéfices appréhendés
- Comment éviter ou limiter ces effets?
  - En imputant systématiquement les résultats au compte courant des associés

Pour conclure : Un exemple (1)

- Le cas de Mr G PALSOUS !
- Il est DOP de la société PLEINDETHUNE!
- Il vise un immeuble à acquérir qui conviendrait parfaitement à son entreprise.
- Prix 1 500, Frais 105, Commission 75
- Loyer possible 124 / an
- Léger hic ! La banque ne finance que 1 200
- Il ne les a pas !
- Mais la société dispose d'une trésorerie disponible de 480
- Le client souhaite ardemment faire une opération patrimoniale personnelle!

Un exemple (2)

- Une première solution évidente !
  - Faire une distribution de 480 K€
  - Après PFU, il restera 336 K€
    - La solution rencontre un enthousiasme modéré!
- Deuxième solution !
  - Rester locataire!
    - Le client songe à changer de conseil !
- Troisième solution après le séminaire MELLO
  - Faire souscrire les parts de la SCI par la SEX,
  - Evoquer la sortie future de la NP par distribution
    - Le client est tout ébaubie

Voilà la réponse en synthèse !

1,00%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
LOYER avec indexation ci-dessus	124 000	125 240	126 492	127 757	129 035	130 325	131 628	132 945	134 274	135 617	136 973	138 343	139 726	141 124	142 535	143 960	145 400	146 854	148 322	149 806	151 304	152 817
CH ENTRETIEN IMMEUBLES	24 800	25 296	25 802	26 318	26 844	27 381	27 929	28 487	29 057	29 638	30 231	30 836	31 452	32 081	32 723	33 378	34 045	34 726	35 421	36 129	36 851	37 589
TOTAL PRODUITS	148 800	150 536	152 294	154 075	155 879	157 706	159 557	161 432	163 331	165 255	167 204	169 179	171 179	173 205	175 258	177 338	179 445	181 580	183 743	185 934	188 155	190 405
CHARGES REFACTURABLES	24 800	25 296	25 802	26 318	26 844	27 381	27 929	28 487	29 057	29 638	30 231	30 836	31 452	32 081	32 723	33 378	34 045	34 726	35 421	36 129	36 851	37 589
CHARGES PROPRIETAIRES	6 200	6 262	6 325	6 388	6 452	6 516	6 581	6 647	6 714	6 781	6 849	6 917	6 986	7 056	7 127	7 198	7 270	7 343	7 416	7 490	7 565	7 641
IMPREVUS	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	5 631	5 743	5 858	5 975	6 095	6 217	6 341	6 468	6 597	6 729	6 864	7 001	7 141	7 284	7 430	7 578
AMORTISSEMENT	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250	26 250
Frais acquisition	180 000																					
TOTAL CHARGES	242 250	62 908	63 579	64 262	64 958	65 668	66 391	67 128	67 879	68 645	69 425	70 220	71 030	71 856	72 697	73 555	74 429	75 320	76 228	77 153	78 096	79 058
RESULTAT D'EXPLOITATION	-93 450	87 628	88 716	89 813	90 921	92 039	93 166	94 304	95 452	96 611	97 780	98 959	100 149	101 349	102 561	103 783	105 016	106 260	107 515	108 781	110 059	111 347
INTERETS / EMPRUNT	-24 000	-22 612	-21 197	-19 753	-18 280	-16 778	-15 246	-13 683	-12 088	-10 462	-8 804	-7 112	-5 387	-3 626	-1 831	0	0	0	0	0	0	0
INTERETS C/C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET COMPTABLE	-69 450	110 240	109 912	109 566	109 201	108 816	108 412	107 987	107 541	107 073	106 583	106 071	105 535	104 976	104 392	103 783	105 016	106 260	107 515	108 781	110 059	111 347
Trésorerie dispo avant emprunts	112 800	113 878	114 966	116 063	117 171	118 289	119 416	120 554	121 702	122 861	124 030	125 209	126 399	127 599	128 811	130 033	131 266	132 510	133 765	135 031	136 309	137 597
Remboursement échéance	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	93 391	0	0	0	0	0	0	1
Solde disponible avant travaux	19 409	20 487	21 575	22 673	23 780	24 898	26 026	27 164	28 312	29 470	30 639	31 818	33 008	34 209	35 420	130 033	131 266	132 510	133 765	135 031	136 309	137 596
Solde disponible final	19 409	20 487	21 575	22 673	23 780	24 898	26 026	27 164	28 312	29 470	30 639	31 818	33 008	34 209	35 420	130 033	131 266	132 510	133 765	135 031	136 309	137 596
Compte CT globaux N-1	470 000	402 041	402 663	402 663	402 663	402 663	402 663	402 663	402						402 663	402 663	402 663					
Affectation des résultats N	-69 450		0	0	0	0	0	0							0	0	0					
Rbst ou Kdes comptes courants	1 491	622	0	0	0	0	0	0							0	0	0					
Comptes CT au 31/12 N	402 041	402 663	402 663	402 663	402 663	402 663	402 663	402 663	402						402 663	402 663	402 663					
Valeur Immeuble	1 500 000	1 537 500	1 575 938	1 615 336	1 655 719	1 697 112	1 739 540	1 783 029	1 8						2 119 461	2 172 447	2 226 758					
Emprunt restant du	1 130 609	1 059 831	987 637	913 999	838 889	762 276	684 131	604 423	52						0	0	0					
Durée de l'usufruit					2 035	2 035	2 035	2 036	2 03													
Taux d'actualisation initiale					8,27%	8,27%	8,27%	8,27%	8,													
Valeur de l'usufruit retenue					421	432	442	498														
Valeur de l'immeuble arrondie					1 656	1 697	1 740	1 783	1													
Emprunt restant du					839	762	684	604	523													
Valeur de 100% des parts de la SCI					817	935	1 055	1 179	1 304													
Valeur de la Nue propriété					396	503	613	681	747													
PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS					10	10	10	10	10													
INCORPORATION AU CAPITAL COMPTES COURANTS					402 663	402 663	402 663	402 663	402 663													
MONTANT DU CAPITAL SOCIAL					402 673	402 673	402 673	402 673	402 673													
VALEUR DE L'USUFRUIT					207 353	185 912	168 787	170 064	171 941													
VALEUR DE LA NUE PROPRIETE					195 320	216 761	233 886	232 609	230 732													
PLUS VALUE AVANT QUEMENER					200 891	286 466	379 131	448 227	516 739													
Plus value à payer par la société sur cession NP à 28%					56 249	80 210	106 157	125 504	144 687													
Impot à payer par les associés sur distribution de la NP (PFU 30%)					60 267	85 940	113 739	134 468	155 022													

Immeubles	1 500 000
Frais	105 000
Commission	75 000
Total	1 680 000
Cash	-480 000
Emprunt	1 200 000
Durée	15
Taux	2%
Echéance	
Loyer	124 000
TR	8,27%
ECHEANCE	93 391

Plus sérieusement

- MELLO-20180512- DEMEMBREMENT INVERSE- sortie NP.xlsx

CONCLUSION sur ce chapitre

- Le cout de sortie finale n'est pas négligeable
  - IS sur PV de la SEX :
  - PFU sur dividendes
  - A comparer toutefois au 144 K€ exigible en cas de distribution de la trésorerie de la SEX à l'origine
- A noter de plus que cela ne lui aurait pas permis un financement serein sans démembrement
- Cela reste toutefois une possibilité à ne pas négliger, car dans la « vraie vie », c'est une situation que l'on rencontre souvent

PLAN de l'INTERVENTION

- Propos introductif !
- Les schémas classiques de démembrement,
- Le démembrement inversé, pourquoi et comment?
- SCI, donner d'abord la NP puis céder l'US à la société d'exploitation!
- Comment sortir l'immobilier de l'actif d'une entreprise à l'IS et à quel cout?
- Quelques mots de conclusion

LA CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT DE PARTS DE SCI

Rappel sur la Cession temporaire d'usufruit

- Art. 15 de la loi de finance rectificative du 29 décembre 2012: la cession d'usufruit temporaire n'est plus taxée selon le régime des plus-values, mais selon le régime applicable au revenu susceptible d'être généré par le bien.
- Les opérations visées par l'art. 13-5 du CGI:
  - BOFIP : « s'entend des usufruits consentis pour une durée à terme fixe »;

  ➔Les cessions portant sur un usufruit viager cédé sans terme fixe (un usufruit dont la seule cause d'extinction est le décès de son titulaire) ne sont pas concernées.

Rappels (suite)

- La nature et l'affectation du bien sur lequel porte l'usufruit sont sans incidence pour l'application de l'art. 15-3 du CGI.
- La cession concomitante de la nue-propriété est indifférente:
  - La vente par un plein propriétaire de l'usufruit temporaire à A et concomitamment de la nue propriété à B entre dans le champ du 13.5 pour l'usufruit cédé (RM Lambert, JOAN 2/7/2013, p. 6919).

Cession temporaire d'usufruit de parts de SCI

- Ce schéma vient compléter la situation assez courante dans laquelle, l'immobilier d'exploitation est logé dans une SCI art. 8, donné à bail au profit de la Société d'exploitation.
- Mr Toulemonde est à la fois propriétaire de la S. EX et de la SCI.
- Sa motivation:
  - Faciliter la cession future de son entreprise sans alourdir son actif d'un bien immobilier;
  - Ne pas faire peser sur le patrimoine immobilier le risque d'exploitation;
  - Constituer un patrimoine susceptible d'être transmis à ses successibles.

La cession d'un usufruit pré constitué

- L'art. 13-5 du CGI ne vise que les cessions d'usufruit consenti pour une durée fixe. ➔ les cessions portant sur un usufruit viager cédé sans terme fixe (dont la seule cause d'extinction est donc le décès de son titulaire) ne sont pas concernées par ces dispositions.
- La solution consiste donc à donner la nue-propriété des titres de la société civile à ses successibles, puis apporter ou céder l'usufruit à une société d'exploitation, sans encourir les foudres de l'article 13-5 du CGI.
- Résultat: passer d'une situation classique où la société d'exploitation est uniquement locataire de la SCI à une situation où celle-ci est non seulement locataire mais aussi usufruitière de la SCI.

intérêt

- intérêt pour la société d'exploitation:
  - détenir l'ensemble des prérogatives accordées à un propriétaire durant la phase d'exploitation du bien immobilier
  - Réduire le cout d'usage du bien loué à la SCI tant que le démembrement ne sera pas éteint.
  - Maintenir tous les avantages attendus d'une séparation entre patrimoine et exploitation:
    - Faciliter la cession future de son entreprise sans alourdir son actif d'un bien immobilier;
    - Ne pas faire peser sur le patrimoine immobilier le risque d'exploitation;
    - Constituer un patrimoine susceptible d'être transmis à ses successibles.

Risques

- Risques fiscaux:
  - L'acte anormal de gestion: si du fait de l'amortissement de l'immeuble et de la durée de l'emprunt, le flux de trésorerie dont bénéficie la société d'exploitation (usufruitière des titres de la SCI) est nul ou non significatif;
  - Le risque d'abus de droit: le juste prix de l'usufruit des titres

SORTIR L'IMMOBILIER DE L'ACTIF

- Après les avantages d'une détention directe d'un bien immobilier par la société d'exploitation…. Que cette détention soit résultat d'une situation subie ou choisie…
- L'objectif est d'organiser la bascule d'un actif social dans le patrimoine privé du chef d'entreprise.
- Trois protocoles de sortie étudiés:
  - La cession de l'actif;
  - La voie de la distribution de dividendes en nature;
  - La réduction de capital.

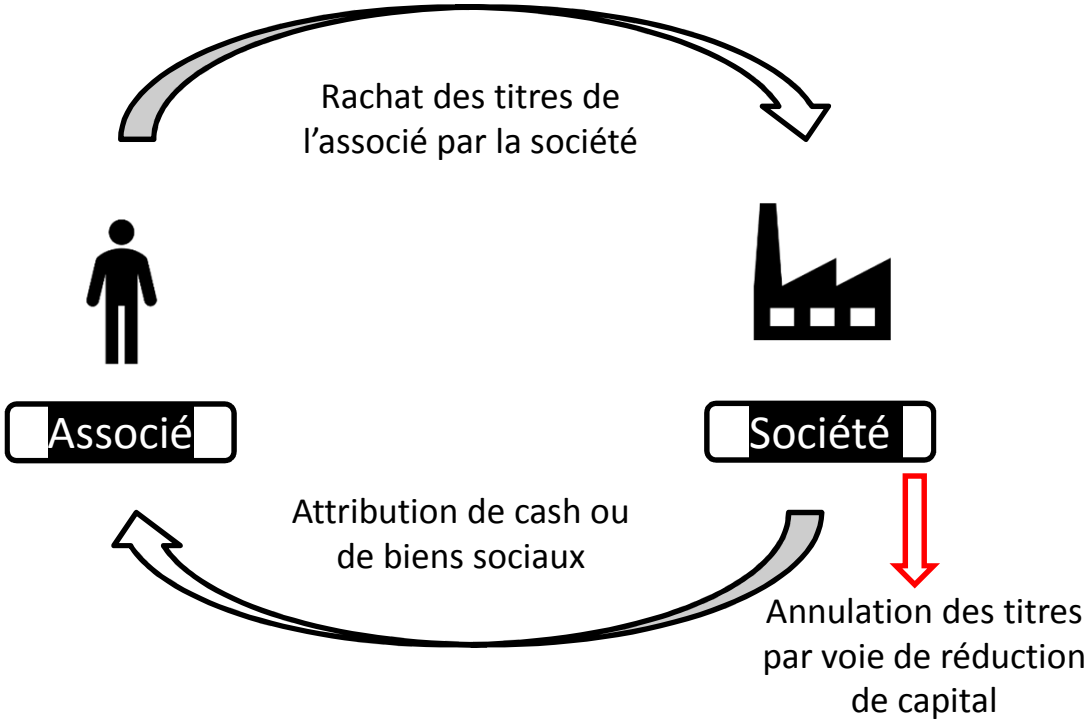
SORTIE D'ACTIF PAR VOIE DE REDUCTION DE CAPITAL

LES REDUCTIONS DE CAPITAL

- Deux familles (loi du 24 juill. 1966):
  - Celles qui sont motivées par les pertes
  - Celles qui ne sont pas motivées par les pertes ➔ procèdent d'un transfert de richesse de la société vers ses associés.
- Un seul procédé offre la possibilité d'orienter la sortie de richesse vers un associé cible:

  La réduction de capital par réduction du nombre de titres

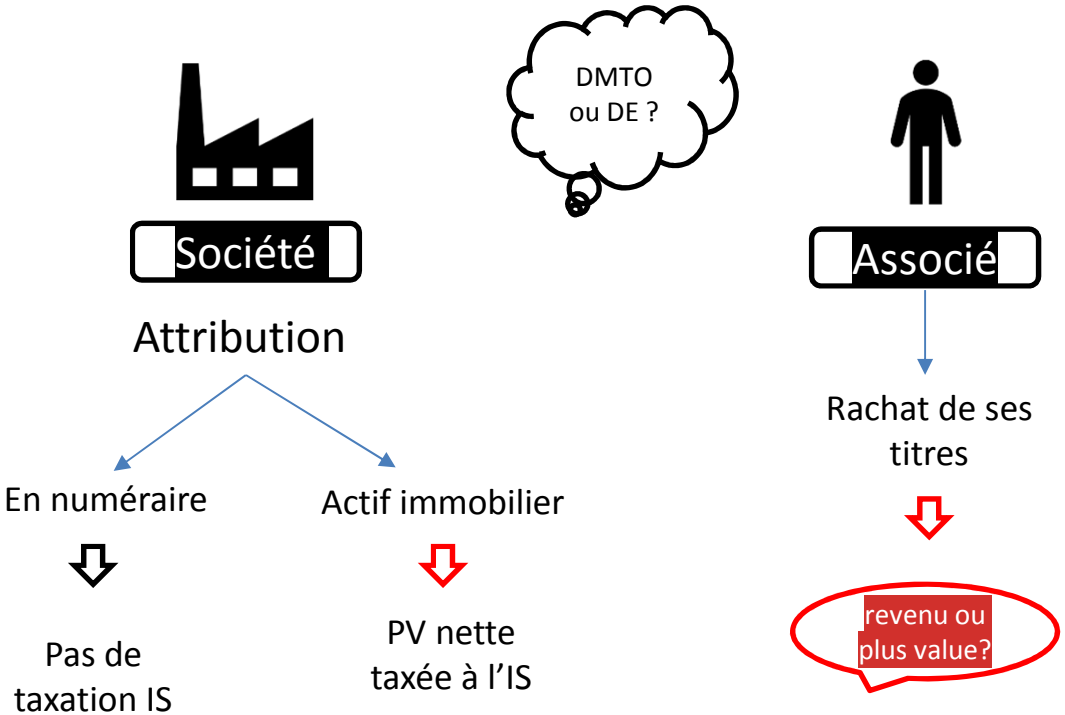
REDUCTION DE CAPITAL PAR RACHAT DES TITRES DE L'ASSOCIE



Sur le plan juridique

- La réduction de capital implique la modification des statuts ➔ Ressort de l'AGE (C. com., art. L 225-204, al. 1er pour la SA – C. com., art. L.227-0, al. 2 pour la SAS)
- Obligation de proposer le rachat à tous les titulaires d'actions: respect du principe d'égalité des associés
- Mais possibilité d'une renonciation unanime à la procédure égalitaire de rachat ==> cibler

Aspect fiscal de l'opération



Le meli mello jurisprudentiel et doctrinal

- D'abord un partage partiel d'actif…..
  Remis en cause à l'occasion du fameux arrêt Chabert (15/01/1997)=> consacré dans la loi de finances rectificative pour 2008: la fin du droit de partage.
- Désormais le seul DE fixe de 375 € (500 € si Capital > 225 K€) si l'opération (rachat des titres et annulation par voie de réduction de capital) est constatée dans un seul et même acte!
- Sous réserve de la Théorie de la mutation conditionnelle

Théorie de la mutation conditionnelle des apports: Kesako?

- Domaine des opérations concernées: le rachat opère remboursement aux associés par attribution en nature de biens sociaux

- Si le bien apporté à la société est attribué à un associé autre que l'apporteur lui-même => DMTO (3% pour les cessions de valeurs mobilières, sur immeubles: entre 5,09% et 5,80%de la valeur du bien au jour du rachat).

Cas où le transfert de l'immeuble échappe à la théorie de la MCDA

- Attribution uniquement en numéraire
- Attribution à l'associé d'un bien qu'il avait lui-même apporté;
- Attribution d'un bien acquis par la société autrement que par voie d'apport;
- Lorsque l'attributaire a succédé à titre gratuit à l'apporteur en héritant de ses titres ou en les recevant à titre de donation;
- Lorsque l'associé, à l'occasion de l'acquisition des droits sociaux de l'apporteur, a supporté le DMTO sur les biens représentés par les titres cédés (art. 727 du CGI).

Régime de taxation de la plus-value sur titres

- Pour l'associé aussi ça remue: le problème: pas de qualification juridique du rachat➔ tantôt revenu, tantôt plus value…
- 20 juin 2014: censure du conseil constitutionnel
- 1er janvier 2015 : L'opportunité enfin!
  - Généralisation des plus-values sur titres à toutes les opérations de rachat
  - Plus de contribution de 3% sur les distributions (art. l235 ter du CGI)
  - Le prélèvement forfaitaire libératoire et les prlvt. Sociaux n'ont plus à être effectués par la société émettrice
  - Pour les associés PP: plus value mobilière avec abattement pour durée de détention de 50%, 65% voir 85 % en cas d'abattement renforcé.

2015 – 2017 : une petite étincelle

Sortie de cash:	750 000 €

	Dividendes	Plus-value	Plus-value
Taux d'abbattement	40%	50%	65%
Abattement (€)	300 000 €	375 000 €	487 500 €
Base taxable à l'IR	450 000 €	375 000 €	262 500 €
TMI (en %)	45%	45%	45%
Impôt (IR)	**202 500 €**	**168 750 €**	**118 125 €**
Base prélèvement sociaux	750 000 €	750 000 €	750 000 €
Taux de prélvt. Sociaux	15,50%	15,50%	15,50%
Taxation totale	**318 750 €**	**285 000 €**	**234 375 €**
Crédit CSG N+1	17 213 €	17 213 €	17 213 €
Coût total	**301 538 €**	**267 788 €**	**217 163 €**
Net en poche	**448 463 €**	482 213 €	**532 838 €**
Taux d'efficacité	60%	64%	71%

2018 : Le PFU

- 30 % pour tout le monde

Sortie de cash:	750 000 €	
	Dividendes	**Plus-value**
Taux d'abbattement	0%	0%
Abattement (€)	0 €	0 €
Base taxable à l'IR	750 000 €	750 000 €
PFU 30%	30%	30%
Impôt (IR)	**225 000 €**	**225 000 €**
Net en poche	**525 000 €**	**525 000 €**
Taux d'efficacité:	70%	70%

2- Distribution de dividende en nature

La distribution en nature de l'immeuble en pleine propriété

- Suppose l'existence d'un associé ultra majoritaire ou unique, les associés minoritaires recevant à titre de dividendes uniquement du numéraire.
- Suppose que la société dispose de réserves distribuables suffisantes

PLAN de l'INTERVENTION

- Propos introductif !
- Les schémas classiques de démembrement,
- Comment sortir l'immobilier de l'actif d'une entreprise à l'IS et à quel cout?
- Le démembrement inversé, pourquoi et comment?
- SCI, donner d'abord la NP puis céder l'US à la société d'exploitation!
- Quelques mots de conclusion

Ce qui est sur !

- C'est que rien n'est certain!
- Sauf que l'option IS est irréversible,
- Combiner Holding et SCI IR,
- Combiner Cash box et Démembrement des parts,
- Utiliser astucieusement distribution des réserves à l'usufruitier.
- Veille stratégique sur biens immobiliers à arbitrer

Merci!