

Dauphine
UNIVERSITÉ PARIS

| PSL



OPTIMISER L'ACQUISITION, LA GESTION ET LA CESSION DES BIENS IMMOBILIERS A USAGE PROFESSIONNEL

Sophie Dirand Del Molino – le 5 septembre 2023 –
mémoire présenté en vue de l'obtention du Master2
Conseil en Gestion de Patrimoine

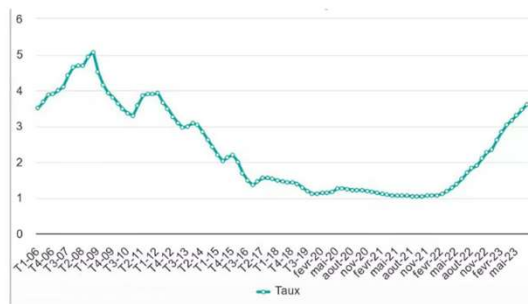
OPTIMISER L'ACQUISITION, LA GESTION ET
LA CESSION DES BIENS IMMOBILIERS A
USAGE PROFESSIONNEL

- Pourquoi ce sujet?

LA PROBLÉMATIQUE DU MOMENT; LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT

Graph du jour : crédit immobilier, la menace des taux à 5 % se rapproche

30 Aou 2023



LA VOLONTÉ FAROUCHE DES FISCALISTES

	IR	IS
Revenus		
Plus-values		



IL FAUT REGARDER PLUS LOIN...

LES COÛTS DE LA TRANSMISSION SONT TRÈS ÉLEVÉS

Tranche d'imposition	Taux applicable
N'excédant pas 8 072 €	5 %
Compris entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Compris entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Compris entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Compris entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Compris entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieur à 1 805 677 €	45 %

I^{ÈRE} CONCLUSION

- Se préoccuper de la fiscalité immédiate c'est bien
- Anticiper aussi sa transmission, c'est très bien

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **Local acquis directement par le dirigeant et loué nu à sa société d'exploitation**

- ✓ Simplicité
- ✓ Fiscalité avantageuse lors de la cession du bien
 - ➡ Ratio d'endettement stricte
 - ➡ Fiscalité lourde des revenus
 - ➡ Transmission compliquée si plusieurs enfants et uniquement ce bien

 A envisager si faible TMI, résidence principale déjà acquise et pas d'enfant ou l seul

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **Local acquis directement par le dirigeant et loué équipé à sa société d'exploitation**

- ✦ Fiscalité des revenus beaucoup plus légère du fait des amortissements

- Fiscalité de la +Value de cession désavantageuse (si activité non reconnue professionnelle)

- ✦ Fiscalité de l'assurance décès

- Transmission compliquée si plusieurs enfants et uniquement ce bien

-  A envisager si TMI au moins 30%, résidence principale déjà acquise et pas d'enfant ou 1 seul – opportun si loyers supérieurs à 23 K€ et espace co-working

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **Local acquis directement par la société d'exploitation**

- ✓ Simplicité

- ✓ Application du pacte DUTREIL

- ✦ Fiscalité de la +Value de cession désavantageuse

- ✦ Peut Compliquer la cession de l'entreprise

-  A envisager pour une activité qui implique des aménagements de locaux très spécifiques (hôtellerie, industrie)

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **Usufruit acquis directement par la société d'exploitation et nue-propriété par le dirigeant**

- ✓ Fiscalité avantageuse – IS pour les revenus et IR pour la +V
- ⚡ Fiscalité en revenu foncier du prix de cession pour le vendeur
- ⚡ Bien déjà démembré donc transmission compliquée

➡ A envisager, par exemple lors de l'acquisition d'un terrain nu auprès d'une municipalité (non assujettie à l'impôt) puis construction du bien par la société d'exploitation

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **SCI à l'IR**

- ✓ Fiscalité avantageuse de la +V de cession

- ✓ Transmission aisée car parts sociales et souplesse de rédaction des statuts

- ✚ Fiscalité lourde des revenus, même lorsqu'ils ne sont pas appréhendés par les associés



A envisager s'il n'y a peu ou pas d'emprunt, TMI du foyer maxi 30% et plusieurs enfants

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **SCI à l'IS**

- ✓ Fiscalité avantageuse des revenus et fiscalité pour les associés uniquement lorsque les revenus sont appréhendés
- ✓ Transmission aisée car parts sociales et souplesse de rédaction des statuts
- ✚ Fiscalité lourde lors de la cession



A privilégier en cas de financement essentiellement par emprunt

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **SCI avec titres démembres; usufruit à la société d'exploitation et nue-propriété au dirigeant**

- ✓ Fiscalité avantageuse de la +V de cession
 - ✓ Fiscalité avantageuse des revenus
 - ✓ Transmission uniquement de la nue-propriété
 - ✚ Risque de remise en cause du schéma au titre d'une opération fictive
 - ✚ Besoin de s'entourer de conseils qui représentent un coût significatif
 - ✚ Ne peut pas être envisagé s'il n'y a pas un emprunt prépondérant
-  A envisager sur bien d'au moins 600 à 800 K€, foyer fortement fiscalisé et +V attendue significative

LES SOLUTIONS ENVISAGÉES – POINTS CLÉ A PRENDRE EN CONSIDÉRATION

- **SCS avec société d'exploitation commanditaire et dirigeant commandité**
 - ✓ Fiscalité avantageuse de la +V de cession
 - ✓ Fiscalité avantageuse des revenus
 - Complexité de gestion
 - Besoin de s'entourer de conseils qui représentent un coût significatif
 - Incertitude juridique car schéma proposé de façon très récente
 - Semble mieux approprié à la gestion d'immeubles de rapport avec parents commanditaires et enfants majeurs commandités

AU FINAL, ON FAIT QUOI?

On fait appel à un conseil qui selon:

- Le type de bien à acquérir
- La fiscalité du dirigeant
- La composition du foyer fiscal du dirigeant et ses souhaits en matière de transmission
- La rentabilité et les capacités de trésorerie de la société d'exploitation ...

Validera le schéma le plus approprié, le mettra en œuvre et le suivra dans le temps au niveau comptable et juridique

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Réponses