

L'Immobilier d'entreprise

Être ou ne pas être à l'IS

Le match IR/IS

- **Pour l'IR**

- Un TMI pénalisant
- Une déduction forfaitaire faible
- Une imposition sur un résultat dégagé
- Une fiscalité pénalisant l'acquisition
- **Mais...une exonération pour les plus patients!**

- **Pour l'IS**

- Un taux attractif
- La déduction des frais réels et l'amortissement
- Seule la distribution rend exigible un impôt complémentaire
- La prise en compte des frais d'achat
- **Mais...une sortie pénalisante**

CONCLUSION

- L'avenir est incertain
- Voyons un cas concret



Une opération classique

- Acquisition d'un bien immobilier à usage de bureaux:
 - Prix d'achat 300 K€
 - Frais achat 15 K€ apporté par l'associé
 - Loyer normal 30 K€
 - Emprunt 100%
 - Durée 15 ans à 5% avec assurance

La première année

FISCALITE	IS	IR
Loyer	30 000	30 000
Amortissements	9 600	0
Interet taux 5%	14 687	14 687
Frais d'achat (15k€)	5 713	0
Base fiscale	0	15 313
Impôt	0	7 810
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	28 469	28 469
Impôt	0	7 810
Trésorerie annuelle	1 531	-6 279

La neuvième année

Loyer	30 000	30 000
Amortissements	9 600	0
Interet taux 5%	7 926	7 926
Base fiscale	12 474	22 074
Impôt	1 871	11 258
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	28 469	28 469
Impôt	1 871	11 258
Trésorerie annuelle	-340	-9 727
EN CUMUL	4 022	-71 119

A la fin de l'emprunt

Loyer	30 000	30 000
Amortissements	9 600	0
Interet taux	0	
Frais d'achat	0	0
Base fiscale	20 400	30 000
Impôt	3 060	15 300
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	0	0
Impôt	3 060	15 300
Trésorerie annuelle	26 940	14 700
En cumul	25 316	-127 044

A la fin de l'amortissement

FISCALITE	IS	IR
Loyer	30 000	30 000
Amortissements	0	0
Interet taux 6,5%	0	
Base fiscale	30 000	30 000
Impôt	4 500	15 300
TRESORERIE		
Loyer	30 000	30 000
Échéance	0	0
Impôt	4 500	15 300
Trésorerie annuelle	25 500	14 700
Disponible après RCM	16575	14 700

Quelle option fiscale ?

- A priori, l'option à l'IS semble plus que favorable!
- Mais quid de la cession ?

Régime d'imposition des PV

- Si SCI transparente (IR), application du régime des PV immobilières (Art. 150 U à 150 VH) sur la cession des titres ou de l'immeuble : 19% + PS mais abattement de 10% par année de détention au-delà de 5 ans-> Exo 100% après 15 ans.
- Si SCI IS, imposition des cessions de parts au régime des PV mobilières (art. 150 OA) depuis le 31/12/2004 : 19% + 12,3 % de PS
- Si SCI IS, imposition de la cession de l'immeuble à l'IS (33,33%) sur la PV nette puis imposition de la distrib...

Cession la 15^{ème} année...

	IR (immeuble ou parts)	Immeuble (IS)	Parts (IS)
Prix de cession	600	600	625 (600 + 25 de tréso)
Prix de revient	367,50 (300 + 7,5% + 15 %)	156 (300 - 15 x 9,6)	15
PV imposable	232,50	444	610
Abattement	100 %	0	0
PV nette	0	444	610
Taux d'impôt	31,3 % (19% + 12,3%)	33,33 %	31,3%
Impôt	0	148	161
Impôt sur distrib	0	610 x 31,3%	0
Net après impôts	600	419	449

Le démembrement

Qu'est ce que c'est ?

LA PROPRIETE

- **L'article 544 du Code civil** définit la propriété comme le « *droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »
- Le droit de propriété est donc l'addition d'un ensemble de prérogatives du propriétaire :
 - l'usus, le droit d'user le bien
 - le fructus, le droit de percevoir les revenus
 - l'abusus, le droit d'en disposer (vendre, donner, modifier...)

LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

- Le droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement qui entraîne la constitution de deux droits réels, l'usufruit et la nue-propriété.
- Contrairement à l'indivision, ces deux droits ne s'exercent pas simultanément mais distinctement et indépendamment.
- L'usufruit est un droit temporaire. Au terme, le nu-propriétaire devient alors plein propriétaire.

L'USUFRUIT

- **Article 578 du Code civil** : « *L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.* »
- L'usufruit peut porter sur tous les biens, immeubles, meubles, y compris les sommes d'argent (dans ce dernier cas, le régime spécial du quasi-usufruit s'applique).

DROITS DE L'USUFRUITIER

- L'usufruit est un droit réel viager, c'est-à-dire attaché à la personne
- Il peut :
 - utiliser librement le bien (exemple : occuper l'immeuble)
 - ou en percevoir les revenus (exemple : louer l'immeuble à un tiers)
- Si l'usufruitier ne peut vendre le bien démembré, il peut cependant vendre ou donner son droit d'usufruit, sauf clause contraire figurant dans le contrat ou l'acte accordant l'usufruit.

DUREE DE L'USUFRUIT

- Le démembrement de propriété prend fin par le décès de l'usufruitier ou, en cas d'usufruit temporaire par l'arrivée du terme si le décès n'est pas survenu. L'usufruitier ne peut donc pas transmettre son droit par voie de succession ou de testament.
- Par ailleurs :
 - **Article 619 du Code civil** : « *L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.* »
Il ne peut être dérogé à cette disposition qui est ainsi d'ordre public
 - **Article 620 du Code civil** : « *L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixé dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.* »

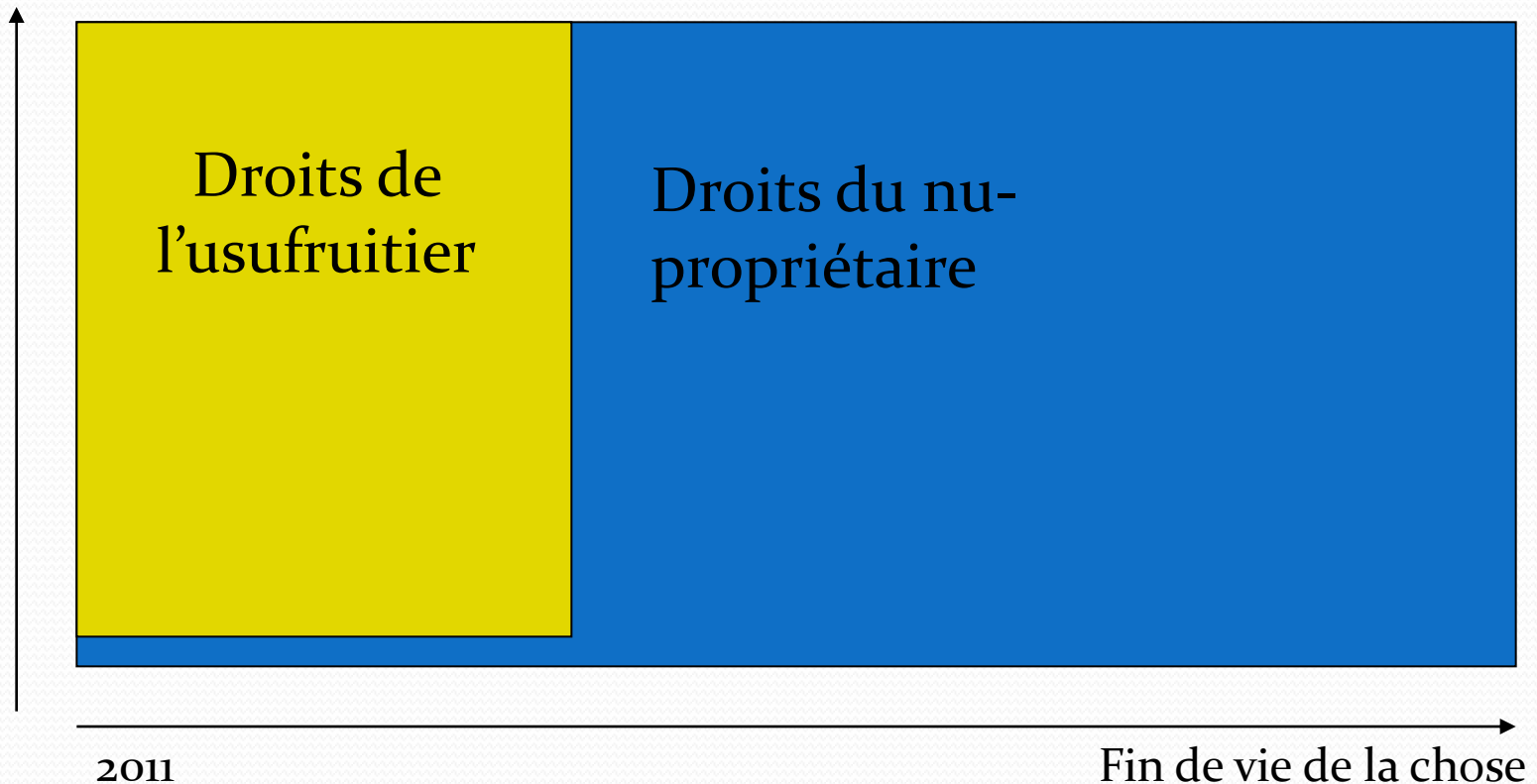
DEVOIRS DE L'USUFRUITIER

- Avant l'entrée en jouissance de son droit, l'usufruitier doit dresser l'inventaire des meubles et des immeubles sur lesquels porte son droit et fournir caution d'en jouir en bon père de famille (c'est à dire en faire une utilisation normale).
- Dès l'entrée en jouissance de son droit il doit :
 - conserver la substance de la chose,
 - maintenir sa destination,
 - l'entretenir en bon état (à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge du nu-propiétaire),
 - restituer la chose en fin d'usufruit.

LA NUE-PROPRIETE

- La nue-propriété est le droit réel du propriétaire de ce même bien grevé d'usufruit. Le détenteur de ce droit est appelé nu-propriétaire.
- Le nu-propriétaire doit laisser l'usufruitier entrer en possession du bien donnant droit à usufruit, en jouir et en percevoir les fruits.
- Il doit par contre en supporter les charges exceptionnelles telles que les grosses réparations dans le cas des immeubles.
- Le nu-propriétaire peut disposer de son droit. La nue-propriété peut donc être cédée ou hypothéquée. En cas de cession, l'acquéreur est tenu aux mêmes obligations et détient les mêmes droits que le nu-propriétaire d'origine.
- La nue-propriété peut être transmise par donation ou succession.
- Au terme de l'usufruit, le nu-propriétaire devient alors plein propriétaire.

Schéma d'un démembrement



Valeur de l'usufruit

La valeur d'un usufruit dépend :

- du taux d'actualisation (taux de rendement du bien)
- de la durée du démembrement

Taux	1	5	10	15	20	25	50	100	Infini
6%	5,6	25	44	58	69	76	94	99,7	100
7%	6,5	28,7	49	64	74	81	96	99,8	100
8%	7,4	32	54	68	78	85	97	99,9	100

La fiscalité : Impôt sur le revenu

- L'impôt sur le revenu est dû par l'usufruitier. Toutefois, le nu-propiétaire d'un bien immobilier donné en location par l'usufruitier, peut déduire de son revenu global, les dépenses et les intérêts d'emprunts concernant les grosses réparations qu'il supporte financièrement sous certaines conditions.

La fiscalité : Plus-values

- L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent céder isolément ou concomitamment leurs droits respectifs. La plus-value sera alors déterminée en fonction de la nature du bien et des circonstances de son acquisition et de sa cession.

La fiscalité : ISF

- Les biens grevés d'usufruit doivent en principe être compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en toute propriété (article 885-G CGI). Si l'usufruit ne porte que sur une fraction du bien, l'usufruitier n'aura à déclarer que la même fraction de sa valeur en toute propriété.
- Toutefois, la loi a prévu que l'impôt est supporté par l'usufruitier et le nu-propriétaire, chacun à concurrence de la valeur de ses droits, en cas de vente avec réserve d'usufruit et pour l'usufruit légal du conjoint survivant. L'administration, au travers l'instruction du 23 février 2004 (BOI 7 S-2-04) précise les conséquences fiscales en matière d'ISF qui découlent des innovations civiles apportées par la loi du 3 décembre 2001.

La fiscalité : ISF

ACTIF	Sort fiscal de l'actif en matière d'ISF	
	Conjoint	Enfants
Usufruit légal du conjoint (décès avant le 1er juillet 2002) Article 767 du Code civil	Taxable sur l'usufruit *	Taxable sur la nue-propriété *
Usufruit légal du conjoint (décès après le 1er juillet 2002) Article 757 et s. du Code civil	Taxable sur la pleine propriété	Exonéré jusqu'à l'extinction de l'usufruit

* les droits démembrés sont déterminés avec l'article 669 du CGI.

DROITS D'ENREGISTREMENT (Y compris les droits de mutation à titre gratuit)

- La valeur des biens transmis en usufruit et en nue-propriété est fixée forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété entière d'après l'âge de l'usufruitier, conformément au barème de l'article 669 du CGI. Le barème déterminant les valeurs fiscales de l'usufruit et de la nue-propriété (qui date de 1901) a été actualisé par la loi de finances pour 2004 pour tenir compte de l'allongement de la durée de vie et étendu aux mutations à titre onéreux.

Art. 669-1 du CGI

Age de l'usufruitier (art. 669 CGI)	Valeur de l'usufruit (en %)	Valeur de la nue-propriété (en %)
Moins de 21 ans	90	10
De 21 à 30 ans	80	20
De 31 à 40 ans	70	30
De 41 à 50 ans	60	40
De 51 à 60 ans	50	50
De 61 à 70 ans	40	60
De 71 à 80 ans	30	70
De 81 à 90 ans	20	80
A partir de 91 ans	10	90

Art. 669-2 du CGI

- Usufruit temporaire : La loi de finances rectificative pour 2003 porte le taux applicable à l'usufruit temporaire de 20 % à 23 % de la valeur en pleine propriété par période de 10 ans (sans égard à l'âge de l'usufruitier).

La fin du démembrement

- L'usufruit s'éteint :
 - par le décès de l'usufruitier ;
 - par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé ;
 - par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire ;
 - par le non-usage du droit pendant trente ans ;
 - par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi,
 - par la vente amiable d'un bien démembrement et le partage du prix de vente.
 - Le nouvel article 621 du Code civil, introduit par la loi du 23 juin 2006 et entrant en vigueur au 1er janvier 2007, reprenant des solutions jurisprudentielles, dispose qu'en cas de vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété, le prix, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix, se répartit entre l'usufruit et la nue-propriété selon la valeur respective de chacun de ces droits.
- L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les différentes formes d'usufruit

Origine du démembrement

- Le démembrement peut être d'origine légale. Il est alors subi.
 - C'est le cas de l'usufruit du conjoint survivant qui, en présence d'enfants tous issus des deux époux, et à défaut de dispositions contraires, recueille à son choix toute la succession en usufruit ou le quart en pleine propriété (article 757 du Code civil)
- Il peut aussi être conventionnel. Il est alors choisi.
 - Etabli entre vifs, il peut s'agir d'une disposition à titre gratuit ou à titre onéreux.
 - Il est en effet possible de céder (vente, apport) moyennant une contrepartie, des droits en usufruit ou des droits en pleine propriété.
Constitué à titre gratuit, il se réalise souvent par voie de rétention : le donateur ne donne que la nue-propriété du bien et se réserve l'usufruit.
- Le démembrement peut aussi résulter de dispositions à cause de mort. Il s'agit toujours dans ce cas d'une disposition à titre gratuit (testament ou donation au dernier vivant). Le démembrement prend alors effet au décès du disposant.
- Utilisé sous ses différentes formes, il constitue un élément important de la gestion de patrimoine.

Les différentes formes d'usufruit

- **L'usufruit viager**
 - L'usufruit viager est celui qui ne s'éteint que par la mort du ou des bénéficiaires.
 - Les valeurs de l'usufruit et de la nue propriété sont fixées conformément au barème de l'article 669 du CGI.
- **L'usufruit conjoint**
 - Lorsque l'usufruit est détenu simultanément par plusieurs personnes sur le même bien, il y a lieu de partager fictivement ce bien en autant de parts qu'il y a de bénéficiaires de l'usufruit et d'appliquer sur chacune de ces parts le barème de l'article 669 du CGI en fonction de l'âge de l'usufruitier de la part concernée.
- **L'usufruit successif**
 - En principe, l'usufruit est un droit viager, il s'éteint au décès de son titulaire.
 - Cependant, on peut « artificiellement » le prolonger à condition d'avoir désigné des bénéficiaires successifs au moment du démembrement. Il s'agit alors d'une donation à terme de biens présents.

L'usufruit à durée fixe

- Pour une personne physique, l'usufruit constitué pour une durée fixe est évalué fiscalement pour le calcul des droits d'enregistrement à 23% de la valeur du bien en pleine propriété pour chaque période de dix ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. (article 669 du CGI).
- Toutefois, cette règle ne peut avoir pour effet de donner à l'usufruit une durée supérieure à la durée de l'espérance de vie de l'usufruitier.
- D'autre part, l'usufruit consenti au profit d'une personne morale ne peut avoir une durée supérieure à 30 ans (article 619 du Code civil)

Le quasi-usufruit

- Le quasi usufruit légal.
 - En effet, en présence de choses consommibles, le régime juridique de l'usufruit se trouve subrogé par celui du quasi usufruit.
 - Article 587 du Code Civil « *si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir mais à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de la restitution.* »
 - Le quasi usufruit s'exerce donc « ab initio » lors de l'ouverture d'une succession sur :
 - * les liquidités
 - * les comptes de dépôts à vue
 - * Les comptes espèces du PEA
 - * les livrets et CODEVI
 - * les stocks de marchandises d'un fonds de commerce
 - * la récolte d'un viticulteur
- Le quasi usufruit ab initio peut aussi s'exercer lors de la disparition « subie » du bien démembre. En cas d'incendie du bien démembre par exemple, c'est un quasi usufruit qui se reportera sur l'indemnité d'assurance.
- le quasi usufruit conventionnel :
 - On peut le prévoir dans de nombreux cas :
L'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent décider de vendre le bien démembre et convenir de reporter le démembrement sur le prix de vente et créer ainsi un quasi usufruit.
Il est possible également de faire une donation de valeurs mobilières avec réserve de quasi-usufruit
On peut également démembre la clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie et créer ainsi un quasi usufruit.

Le quasi-usufruit

- **Qu'il soit légal ou conventionnel, le quasi usufruit modifie les pouvoirs :**
- L'usufruitier sera investi des pouvoirs de disposition sur les biens
- Le nu-propriétaire sera seulement titulaire d'un droit de créance. Il faut alors prévoir l'enregistrement de la créance de restitution (art 773 CGI) pour protéger le nu-propriétaire.

Société civile et Démembrement

SCI & Démembrement

- Démembrement de l'immeuble?
- Démembrement des parts ?
- Quand faut-il démembrer ?
 - A l'acquisition ?
 - Après l'acquisition ?
- Examen des incidences (IR,IS,DE)

Le démembrement

Exemple d'un démembrement d'immeuble

Le cas JACQUES CELAIR

- Il a 56 ans, il est Président d'une société florissante dont la reprise n'intéresse pas ses deux enfants majeurs.
- Il est marié et ...heureux !
- Il a un patrimoine confortable

Le cas JACQUES CELAIR

- Outre sa société, estimé à 1 500 K€:
 - Résidence principale 350 000
 - Résidence Cannes 450 000
 - SCI Bastille 1000 000
 - Liquidités 100 000
- Son salaire actuel est de 120 000€/an
- Mais quelles sont ses préoccupations?

Le cas JACQUES CELAIR

- Il craint qu'à 60 ans, sa retraite soit insuffisante!
- Il sait qu'un décès accidentel serait catastrophique.
- Il songe à vendre la SCI, mais elle constitue un complément de revenu appréciable

Le cas JACQUES CELAIR

- En effet , la SCI constitué en 1976, encaisse de la SA un loyer de 72K€
- La SCI a, bien sûr, remboursé l'emprunt
- La valeur actuelle de l'immeuble est de 1 000 000 € !

Le cas JACQUES CELAIR

- Le choix est très délicat:
 - D'un coté la cession n'entraînerait aucune plus-value, et son remplacement pourrait être facilement optimisé, malgré l'assujettissement à l'ISF.
 - De l'autre, le placement a un revenu très satisfaisant, quoique lourdement taxé, et présente une sécurité dont il aimerait faire profiter ses enfants.

Le cas JACQUES CELAIR

- Quant à l'entreprise, c'est la fierté du père.
- Malgré une légère décrue, les résultats annuels sont de l'ordre de 60K€
- La trésorerie, pléthorique est de 1.2M

Le cas JACQUES CELAIR

- La SCI cède à la SA l'usufruit des locaux pour une durée de 12 ans.
 - Prix de cession 600.000, soit 12 ans de revenu actualisés à 6 %
 - Droits d'enregistrement de 5.1% sur 46% de la PP soit 460 000.

Situation de la SA

- Les avantages sont nombreux:
 - Elle pérennise pour une longue durée un coût d'occupation favorable;
 - Elle substitue un loyer de 72k€ par un amortissement de 50K€, qui a le double avantage d'augmenter les résultats et de présenter un meilleur cas-flow
 - Enfin, elle prépare une meilleure cession en ayant « dégonflé » sa trésorerie.

Situation de Jacques CELAIR

- Il encaisse 600 K€ sans impôt, tout en laissant sa société dans une bonne situation
- Il peut utiliser « intelligemment » cette trésorerie
- Il peut en profiter, pour donner, à ses enfants la SCI en optimisant le coût

Le démembrement

Et lors d'une acquisition ?



Simulation FVI

Le démembrement

Conclusion

Précautions à prendre

- Clause des statuts
 - Présence et vote à l'assemblée,
 - Répartition des résultats
- Rédaction du bail et promesse de bail
- Clause bénéficiaire de l'assurance-vie
- Fonctionnement de la société civile.

Conclusion sur le démembrement

- Parts ou immeuble !
 - Ca dépend!
 - De la situation de la SCI
 - De sa valeur
 - De la situation de la société locataire
 - Du patrimoine du dirigeant
 - Du banquier
 -??.....??
- Et...heureusement pour nous !!!!

En guise de conclusion !

- La société civile est un outil merveilleux lorsque l'on s'en sert bien
 - Prédominance du civil et de l'économique sur le fiscal
 - Réalité de la société
 - Parcimonie et bon escient.
- et surtout, du bon sens !