



Optimisez votre patrimoine

Tous les chefs d'entreprise cherchent à optimiser leur patrimoine en payant moins de taxes. D'autant que le dirigeant est confronté à des situations très « taxées » : il doit faire face à l'impôt sur la transmission de son patrimoine professionnel, à la taxe sur les plus-values engrangées lors de l'éventuelle vente de sa société, ainsi qu'au coût fiscal des montages patrimoniaux liés à l'immobilier. Voici quelques pistes pour rationaliser les coûts de chacune de ces situations.

Transmettre son entreprise

Faute de préparation, léguer une entreprise à ses enfants peut s'avérer ruineux. La problématique est d'actualité si l'on considère le nombre de « papy boomers » en passe de céder leur entreprise. Mieux vaut donc anticiper.

L'utilisation du régime de la donation ou la création d'un holding familial de rachat sont des solutions à privilégier pour éviter le coup de bambou fiscal.

Les avantages procurés par la donation ont progressé par petites touches. Aujourd'hui, la réduction sur les droits atteint 50 % si le donateur a moins de 65 ans, et 30 % s'il est plus âgé. Il est, de surcroît, possible pour le donateur de prendre en charge les droits sans faire entrer ce paiement dans l'assiette de l'impôt, ce qui réduit la base sur laquelle les droits sont assis.

Autre option, la donation avec réserve d'usufruit. La valeur de l'usufruit est alors déduite de la base d'imposition et échappe du coup à la taxation.

Il est également possible de créer un holding de rachat détenu par les futurs héritiers.

Concrètement, le holding emprunte afin d'acheter les parts du dirigeant et la société d'exploitation lui verse des dividendes permettant de rembourser l'emprunt. Comme il s'agit d'une cession, la plus-value est taxée, mais il n'y a pas de droits de succession au moment du transfert de propriété.

La taxe sur les plus-values est l'un des impôts les plus élevés. Pour réduire la note, la donation, là encore, est l'un des meilleurs systèmes.

Grâce aux dispositions favorables dont elle bénéficie, la taxation de la donation est généralement inférieure à celle de la plus-value. Dans ce cas, après la donation, le donateur réalise une plus-value sur la seule cession de son usufruit au repreneur de l'entreprise ; les enfants vendent la nue-propriété au prix pour lequel ils l'ont reçue, c'est-à-dire sans plus-value... Attention, cependant, à la notion d'abus de droit.

Investir dans l'immobilier via une SCI

Les Sociétés Civiles Immobilières constituent un moyen de se construire un patrimoine immobilier en s'appuyant sur sa société.

L'opération consiste à créer une SCI dont vous êtes l'associé et qui acquiert le bien immobilier qui hébergera votre société.

C'est la SCI qui s'endette afin d'acquérir les locaux. Le loyer versé par la société permet de rembourser le prêt. L'inconvénient, c'est que les revenus de la SCI, c'est-à-dire ceux du chef d'entreprise, sont taxés à l'impôt sur le revenu dans le cadre des revenus fonciers et que seuls les intérêts d'emprunt et quelques frais sont déductibles.

Pour contrer ce problème, vous pouvez opter pour l'impôt sur les sociétés pour votre SCI. Il devient alors possible d'amortir le bien et de diminuer considérablement la base d'imposition. Les premiers résultats génèrent généralement des déficits que l'on peut reporter sur les années suivantes.

De surcroît, l'option IS n'empêche pas de bénéficier de l'exonération de l'éventuelle plus-value réalisée lors de la cession du bien par la SCI.

Autre option, procédez au démembrement du bien. Il s'agit de faire acquérir l'usufruit des locaux par la société commerciale d'exploitation. La durée du démembrement peut correspondre à celle de l'emprunt contracté. Ainsi, au versement de la dernière échéance, l'usufruit rejoint la nue-propriété et l'associé de la SCI redevient plein propriétaire du bien.

Pour toutes ces questions d'optimisation fiscale, votre expert-comptable est le meilleur conseiller. N'hésitez pas à le solliciter.

FIDEF Ingénierie Patrimoniale : un des principaux acteurs du marché de l'investissement immobilier locatif en France.

Vous recevez ce message car vous êtes inscrit sur la lettre d'information de l'Ordre des experts-comptables Paris Ile-de-France.
Pour vous désinscrire de la liste : [cliquer ici](#)

Conformément aux dispositions de la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données personnelles vous concernant.