

Gestion et transmission du patrimoine professionnel Comment optimiser la sortie de la trésorerie...

PARTIE 2

NEWSLETTER N° 15 312 du 15 SEPTEMBRE 2015



Analyse par SERGE ANOUCHIAN
Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes

Groupe Emargence  **EMARGENCE**

- Ancien président de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes
- Président d'honneur du Syndicat ECF
- Membre fondateur de l'association Club Expert Patrimoine
- Président fondateur de l'association FIDES pour le financement des engagements sociaux

**La première partie a été publiée la semaine dernière dans le cadre
de la newsletter n° 311**

3- La technique dite d'encapsulation !

Cela consiste essentiellement à ne rien faire, en tous les cas pas immédiatement car il s'agit de calculer si le fait de capitaliser à l'intérieur d'une structure assujettie à l'impôt sur les sociétés peut créer de la valeur supplémentaire à la technique consistant à capitaliser la même somme à titre personnel après avoir payé immédiatement les impôts correspondants.

Encore une fois, vous me pardonnerez sans doute de recourir à la technique du tableau¹ comparatif qui me semble le plus pertinent en termes d'analyse et de comparaison.

AVANT ou APRES ?		IS	IR
Réserve		500 000	500 000
Distribution		0	500 000
Abattement dividendes	40%		-200 000
Assiette taxable			300 000
Montant des impôts IR	45%		135 000
Montant des impôts CSG	15,50%		46 500
Montant des impôts CEHR	4%		20 000
Total Impôts			201 500
Montant disponible		500 000	298 500
Capitalisation des réserves		500 000	
Contrat de capitalisation		0	298 500
Taux de rendement brut		3%	3%
Taux de taxation du rendement		33,33%	15,50%
Rendement net		2%	2,54%
Durée de capitalisation		15	15
Valeur future des réserves		672 944	
Abattement dividendes	40%	-269 178	
Assiette taxable		403 766	
Montant des impôts IR	45%	181 695	
Montant des impôts CSG	15,50%	62 584	
Montant des impôts CEHR	4%	26 918	
Total Impôts		271 196	
Valeur future du contrat			435 264
Assiette taxable			127 564
Taux de taxation			7,50%
Montant de l'impôt			9 567

¹ Ce tableau est très largement inspiré de celui utilisé par Pierre Yves LAGARDE lors de son intervention au Club Expert Patrimoine du 10 janvier 2013!

Trésorerie disponible	401 748	425 697
------------------------------	----------------	----------------

La conclusion semble évidente tant la capitalisation au sein de la structure IS n'a dégagé aucune valeur supplémentaire, au contraire !

Encore faut-il remarquer que le capital sorti de la société a été taxé au régime du droit commun des dividendes avec un abattement de 40 %. On a vu dans le chapitre précédent qu'avec un certain nombre de précautions, on pouvait appréhender un capital avec une imposition sur le régime des plus-values par la technique de la réduction de capital.

Certes, sans doute que les plus chauds partisans de la stratégie de capitalisation à l'IS trouveront ici le schéma et la démonstration un peu spéculative pour ne pas dire limitée.

La capitalisation au sein d'une structure à l'impôt société à l'énorme avantage de faciliter grandement toutes les stratégies de plafonnement des revenus afin de bénéficier du plafonnement des impôts, plus particulièrement pour les assujetties à l'ISF.

Il n'en demeure pas moins que dans la comparaison des performances, financières et fiscales pures, des différents modes de détention, la technique de la capitalisation au sein d'une structure à l'impôt sur les sociétés ne démontre pas son avantage.

4-Le démembrement encore et toujours !

Il s'agit encore de répondre à la façon la plus astucieuse et la plus efficace de gérer ou d'optimiser la trésorerie de l'entreprise.

Le placement pur et simple à court terme de ses disponibilités relève à l'évidence d'une saine mesure de gestion minimum avec un rendement qu'il l'est tout autant !

Parvenir aujourd'hui à un rendement supérieur à 2 ou 3 % relève d'une performance quasi olympique !

La tentation est alors grande de chercher au sein des produits disponibles celui qui pourra répondre à la double problématique d'une performance satisfaisante pour l'entreprise et pourquoi pas d'un placement avisé pour le chef d'entreprise.

Faire acquérir à une entreprise l'usufruit temporaire sur une période nécessairement longue d'un bien immobilier dont le taux de rendement sera au minimum de l'ordre de 6 à 7 % et parfois plus, relève d'une saine gestion dont on ne voit pas comment elle pourrait courir les foudres de l'acte anormal de gestion ou pire encore celle de l'abus de droit. J'y reviendrai ultérieurement.

La difficulté réside plutôt dans le produit lui-même et dans la faculté pour le chef d'entreprise d'en acquérir la nue-propriété.

Posons tout d'abord les éléments chiffrés du problème. Il faut déterminer le bien immobilier susceptible de correspondre à la recherche d'investissement sachant que pour rendre les

choses comparables nous allons ici raisonner sur une enveloppe disponible au sein de la société d'exploitation de l'ordre de 500 000 €.

Il s'agit donc de trouver le local dont le loyer à percevoir sur une durée de X compte-tenu d'un taux de rendement de Y permettra à la société d'investir le montant disponible calculé sur la base de l'actualisation des loyers futurs sur la période choisie.

Compte tenu du taux de rendement espéré ou recherché le tableau récapitulatif ci-dessous donne la valeur probable de la pleine propriété du bien dont il s'agit, la valeur de la nue-propriété étant obtenue évidemment par soustraction de la valeur de l'usufruit de celle de la pleine propriété.

%	LOYER	DUREE	USU	PP	NP
7	4 500	10	389 000	771 429	382 429
7	5 000	10	433 143	857 143	424 000
9	5 000	12	442 650	666 667	224 017
9	4 000	12	354 120	533 333	179 213
8	3 500	15	368 683	525 000	156 317
8	4 000	15	421 300	600 000	178 700
8	4 500	15	474 021	675 000	200 979

Par exemple, la première ligne de ce tableau recherche un bien immobilier dont le rendement serait de 7 % sur la base d'un loyer mensuel de 4500 € dont la société ferait l'acquisition de l'usufruit sur une période de 10 ans.

Le montant actualisé des 120 loyers perçus au taux de 7 % donne une valeur de l'usufruit de 389 000 €.

La valeur de la pleine propriété est estimée quant à elle à 771 000 € c'est-à-dire le montant du capital qui permet de percevoir un loyer de 7 % de rendement.

Enfin, la valeur de la nue-propriété est obtenue par différence entre la pleine propriété et celle de l'usufruit.

Le reste du schéma apparaît dès lors tout à fait clairement :

- en investissant une somme de 389 000 €, la société d'exploitation va percevoir pendant 10 ans un loyer de 4500 € qui sera bien sûr indexé sur l'indice du coût de la construction ou autre indice spécifique. Elle devra bien sûr imposer ses recettes sous déduction toutefois de l'amortissement sur 10 ans du montant de l'usufruit investi. En somme et de façon très schématique elle fait un placement financier de 7 % sur 10 ans.
- Le dirigeant devra lui acquérir la nue-propriété de ce bien, à hauteur de 382 000 €, sur lequel il ne percevra aucun revenu pendant toute la durée de l'usufruit et qu'il devra néanmoins financer soit sur ses deniers personnels soit par un emprunt in fine, soit encore en remboursement annuel grâce à la prise de dividendes.

À la fin de la période considérée des 10 ans, il deviendra plein propriétaire d'un bien dont la valeur sera a minima la valeur d'origine soit 771 000 € mais dont le montant aura été vraisemblablement largement réévalué.

À ce stade une deuxième comparaison est particulièrement éclairante si l'on choisit d'observer la dernière ligne de ce tableau s'agissant d'un investissement sur 15 ans avec un taux de rentabilité de 8 %.

Aux termes de l'usufruit, en ayant lui-même investi le montant de la nue-propriété c'est-à-dire 201 000 €, notre heureux dirigeant sera à la tête d'un patrimoine dont la valeur vénale sera a minima de 675 000 € mais une fois encore dont la valeur vénale sera probablement réévaluée.²

Cette stratégie est à comparer avec le résultat obtenu au paragraphe 2 s'agissant d'une capitalisation sur 15 ans au sein même de la société d'exploitation ou sous le régime de l'impôt sur le revenu. Là encore l'écart considérable des chiffres se dispense de tout commentaire superflu.

Cependant il ne faut pas cacher que la stratégie est plus délicate, les précautions à prendre sont multiples et, difficultés supplémentaires, le choix et la disponibilité du produit immobilier peut s'avérer complexe.

Tout d'abord car depuis la loi de finances rectificatives pour 2012, le vendeur du bien immobilier doit obligatoirement être assujéti à l'impôt sur les sociétés pour ne pas courir le risque d'être taxé à l'impôt sur le revenu sur le montant de l'usufruit temporaire.

Ensuite parce que comme tout investissement immobilier le risque de vacance du local doit être apprécié et mesuré.

Enfin car cette stratégie au demeurant très performante semble réservée à une certaine catégorie de chefs d'entreprise capables de supporter financièrement l'acquisition de la nue-propriété.³

Un mot enfin pour terminer sur ce qu'il est convenu d'appeler les risques du métier ! Cette stratégie risque-t-elle d'encourir les foudres de l'abus de droit ou la sanction de l'acte anormal de gestion ?

Sur le plan de l'abus de droit il me paraît assez évident que le motif exclusivement fiscal va manquer ! En effet la société d'exploitation fait un placement financier à un taux dont le

² en prenant une hypothèse de revalorisation de 2 % l'an, la valeur de l'immeuble au terme des 15 ans représenterait un capital de 900 000 € !

³ Sans doute un épisode supplémentaire de l'adage : « on ne prête qu'aux riches »

rendement est notoirement supérieur à celui en cours actuellement et avec un loyer qui sera régulièrement indexé et augmenté tout au long de la période de l'usufruit.

L'analyse concernant l'acte anormal de gestion peut être plus délicate, mais on peut répondre une fois encore que l'investissement est largement profitable pour la société d'exploitation, même si le chef d'entreprise in fine en tire un large profit.

Ce qui va déterminer l'acte anormal de gestion ce n'est pas le profit retiré par le chef d'entreprise à titre personnel mais un acte que l'on sait contraire aux intérêts de la société, ce qui n'est clairement pas le cas dans la stratégie évoquée ici.⁴

En conclusion une chose est absolument certaine !

Dans notre rôle de conseil et de vigie stratégique, voilà une raison supplémentaire de faire le point sur l'ensemble des liquidités de nos clients et de leur proposer des stratégies alternatives.

N'est-ce pas encore la meilleure façon de ne pas se faire « Uberiser » !

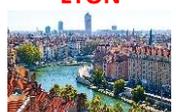
NOS PROCHAINES FORMATION SUR LE THEME DE LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION DES PME

22 SEPTEMBRE 2015	PARIS 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
12 13 NOVEMBRE 2015	NICE 	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la PME opérationnelle	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
23 NOVEMBRE 2015	LYON 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes et par les chiffres	JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

⁴ Ci-après un extrait de la fameuse réponse du Garde des Sceaux à Monsieur STRAUMMAN : « En effet, si l'opération semble pouvoir être réalisée dans l'intérêt du dirigeant de la société, elle ne sera pas pour autant forcément contraire à l'intérêt social. Elle dépendra, en réalité, des conditions économiques dans lesquelles seront réalisées les transactions. Il conviendra, par exemple, d'analyser le montant de l'acquisition du bien, à la fois par l'usufruitier et le nu-proprétaire, l'origine des fonds, la durée de l'usufruit ainsi que les conditions dans lesquelles l'usufruit prendra fin. La capacité de la société à acquérir la pleine propriété du bien est inopérante pour déterminer si les faits en cause peuvent recevoir la qualification d'abus de biens sociaux »



22 SEPTEMBRE 2015	PARIS 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
29 SEPTEMBRE 2015	LYON 	La gestion patrimoniale du divorce	JACQUES DUHEM et JEAN PASCAL RICHAUD	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
2 OCTOBRE 2015	MONTPELLIER 	Investissement immobilier : Enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
6 OCTOBRE 2015	AIX EN PROVENCE 	Les clefs pour élaborer une stratégie retraite pertinente	VALERIE BATIGNE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
6 OCTOBRE 2015	PARIS 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
8 OCTOBRE 2015	BAYONNE BIARITZ 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
12 OCTOBRE 2015	LILLE	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

				
13 14 OCTOBRE 2015	MARTINIQUE 	Comment intégrer les nouveautés dans les stratégies patrimoniales ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
13 14 OCTOBRE 2015	NICE 	Immobilier d'entreprise	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
13 OCTOBRE 2015	PARIS 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
3 NOVEMBRE 2015	NANTES 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
4 NOVEMBRE 2015	LYON 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
12 13 NOVEMBRE 2015	NICE 	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la PME opérationnelle	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
17 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
19 20 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

SUITE...

19 NOVEMBRE 2015	BORDEAUX	Développer votre chiffre d'affaires	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions
------------------	-----------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------

		grâce à l'assurance vie		CLIQUEZ ICI
23 NOVEMBRE 2015	LYON 	Fiscalité du patrimoine professionnel : la vérité par les textes et par les chiffres	JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
24 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Stratégies de rémunération des dirigeants	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
24 NOVEMBRE 2015	PARIS 	La gestion patrimoniale du divorce	JACQUES DUHEM ET JEAN PASCAL RICHAUD	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
24 NOVEMBRE 2015	GRENOBLE 	Développer votre chiffre d'affaires grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
26 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Développer votre chiffre d'affaire grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
27 NOVEMBRE 2015	PARIS 	La location meublée : gestion et optimisation	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
1 DECEMBRE 2015	NICE 	La transmission à titre gratuit des PME	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
2 DECEMBRE 2015	NICE 	Le patrimoine professionnel et l'ISF	YASEMIN BAILLY SELVI	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
8 DECEMBRE 2015	PARIS	Sociétés civiles : une approche juridique et	JEAN PASCAL RICHAUD ET	Détails et inscriptions

		fiscale pratico- pratique...	STEPHANE PILLEYRE	CLIQUEZ ICI
10 DECEMBRE 2015	PARIS 	Les stratégies <i>d'encapsulation</i> des résultats dans les sociétés passibles de l'IS	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
10 DECEMBRE 2015	AIX EN PROVENCE 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

