

ACQUISITION DE VOS LOCAUX PROFESSIONNELS

Note à l'attention de Gilles DUPONT

Réalisée par

Gilles ARTAUD

Tél : 01.72.98.98.56 - Mail : artaud@plpsoft.com



SAS au capital de 100000€ - RCS Paris 484699889

Enregistrée auprès de l'ORIAS sous le n°0782997 pour les activités suivantes : Intermédiaire en assurances (courtier), Conseil en investissement financier enregistré par l'ACIFTE, Intermédiaire en opération de banque et en services de paiement (mandataire d'IOBSP). Carte T n° 5678889 pour les transactions sur immeubles délivrée par la préfecture de police de Paris

25 rue de l'Abbé Groult 75015 Paris

Tél : 01.72.98.98.56 - www.systerial.com

Sommaire

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION	3
1.1. Votre projet et vos objectifs.....	3
1.2. Notre mission.....	3
2. SCHEMAS D'ACQUISITION ENVISAGES.....	4
2.1. Présentation.....	4
2.2. Comparatif des principales caractéristiques	6
2.3. Comparatif chiffré.....	8
3. SCHEMA D'ACQUISITION PRECONISE.....	16
3.1. Précisions financières, juridiques et fiscales.....	17

EXEMPLE

1.CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MISSION

1.1.Votre projet et vos objectifs

Vous êtes dirigeant et propriétaire de la société SAS DM CONSEILS.

Vous envisagez acquérir un bien immobilier de 130 m² situé 25 RUE DE L'ABBE GROULT 75015 PARIS qui serait utilisé à titre de Bureaux par SAS DM CONSEILS.

Le budget de cette acquisition est évalué à 1 130 681 € et se décompose comme suit :

- Prix d'acquisition du bien : 1 000 000 €
- Montant des travaux : 0 €
- Frais d'agence et autres frais d'acquisition : 50 000 €
- Frais de notaire (DMTO et émoluments) : 68 812 €
- TVA : 11 869 €

Votre objectif est double :

- permettre à votre entreprise de disposer de locaux parfaitement adaptés à son activité et dont elle aura une bonne maîtrise à long terme ;
- développer votre patrimoine privé, notamment afin de préparer votre retraite.

S'agissant d'un investissement long terme, vous aimeriez également que soit prise en compte la faculté d'organiser au mieux la transmission du bien.

1.2.Notre mission

Vous nous avez demandé de vous éclairer sur les différents schémas d'acquisition envisageables afin d'être en mesure de choisir celui qui répondra le mieux à vos objectifs.

Vous souhaitez en particulier :

- appréhender les modalités juridiques et financières des différents montages ainsi que leurs conséquences fiscales ;
- bénéficier de simulations chiffrées pour apprécier leur faisabilité dans votre situation et leur intérêt financier.

2. SCHEMAS D'ACQUISITION ENVISAGES

Nous avons examiné différentes modalités d'acquisition de votre bien immobilier, dont nous vous présentons ci-dessous les principes avant d'en établir une comparaison :

- des principales caractéristiques juridiques et fiscales d'une part ;
- des résultats chiffrés clefs d'autre part.

2.1. Présentation

2.1.1. Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IR

Dans ce schéma, le bien immobilier serait acquis par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) constituée pour l'occasion entre les personnes suivantes :

Associés	Pourcentage de détention
GILLES DUPONT	70
FRANCOIS MARTIN	30

En l'absence d'option pour l'impôt sur les sociétés, le résultat de la SCI sera imposable entre les mains de chaque associé en fonction de la catégorie de revenus dont il relève (revenus fonciers pour les personnes physiques) et à hauteur de sa quote-part de détention.

La SCI financerait cette acquisition par un apport des associés à hauteur de 1 000 € sous forme de capital et de 130 000 € sous forme de comptes courants d'associés, le solde soit 1 000 000 € étant financé par un emprunt bancaire d'une durée de 180 mois au taux de 2,10 %.

La SCI donnerait à bail à SAS DM CONSEILS les locaux moyennant un loyer de 50 000 € hors taxes et hors charges.

2.1.2. Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IS

Dans ce schéma, le bien immobilier serait acquis par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) constituée pour l'occasion entre les personnes suivantes :

Associés	Pourcentage de détention
GILLES DUPONT	70
FRANCOIS MARTIN	30

Cette SCI opérerait pour un assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Elle financerait l'acquisition par un apport des associés à hauteur de 1 000 € sous forme de capital et de 130 000 € sous forme de comptes courants d'associés, le solde soit 1 000 000 € étant financé par un emprunt bancaire d'une durée de 180 mois au taux de 2,10 %.

La SCI donnerait à bail à SAS DM CONSEILS les locaux moyennant un loyer de 50 000 € hors taxes et hors charges.

2.1.3.Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IR avec cession de l'usufruit temporaire des parts à SAS DM CONSEILS

Dans ce schéma, le bien immobilier serait acquis par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) constituée pour l'occasion entre les personnes suivantes :

Associés	Pourcentage de détention
GILLES DUPONT	70
FRANCOIS MARTIN	30

L'usufruit des parts sur une durée de 18 ans serait cédé à SAS DM CONSEILS avant l'acquisition du bien par la SCI pour un montant égal à la valeur économique de cet usufruit, soit 36 820 €.

La SCI financerait cette acquisition par un apport des associés à hauteur de 1 000 € sous forme de capital et de 130 000 € sous forme de comptes courants d'associés, le solde soit 1 000 000 € étant financé par un emprunt bancaire d'une durée de 180 mois au taux de 2,10 %.

La SCI donnerait à bail à SAS DM CONSEILS les locaux moyennant un loyer de 50 000 € hors taxes et hors charges.

2.2.Comparatif des principales caractéristiques

2.2.1.Objectifs visés et fiscalité

Schéma	Principaux objectifs pour le chef d'entreprise	Fiscalité sur les revenus	Fiscalité sur la détention du bien (IFI)	Fiscalité en cas de cession du bien
Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IR	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>
Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IS	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>
Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IR avec cession de l'usufruit temporaire des parts	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>	<i>EXEMPLE RAPPORT</i>

Principaux avantages et inconvénients

Schéma	Avantages	Inconvénients
Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IR	EXEMPLE RAPPORT	EXEMPLE RAPPORT
Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IS	EXEMPLE RAPPORT	EXEMPLE RAPPORT
Acquisition par l'intermédiaire d'une SCI à l'IR avec cession de l'usufruit temporaire des parts	EXEMPLE RAPPORT	EXEMPLE RAPPORT

2.3.Comparatif chiffré

Vous trouverez ci-dessous un comparatif des éléments financiers clefs de chacun des schémas d'investissement envisagés :

- trésorerie à mobiliser pour assurer la faisabilité du projet ;
- enrichissement ;
- taux de rendement interne (TRI).

2.3.1.Principales hypothèses de simulation

Les hypothèses que nous avons retenues pour réaliser nos simulations sont les suivantes :

Date prévisionnelle d'acquisition	01/07/2018
Date prévisionnelle de début d'utilisation	01/07/2018
Durée de la simulation	18 ans
Indexation annuelle des loyers de	0,00 %
Evolution annuelle de la valeur du bien	0,00 %
Cession du bien au terme	Oui
Charges récurrentes non récupérables	0 € par an
Frais de création d'une SCI	1 500 €
Frais annuels de tenue de comptabilité d'une SCI à l'IR	600 €
Frais annuels de tenue de comptabilité d'une SCI à l'IS	1 200 €
Durée moyenne d'amortissement du bâti (1)	25 ans

(1) le terrain d'une valeur de 250 000 € n'est pas amortissable ; voir annexe pour davantage de précisions concernant les règles d'amortissement

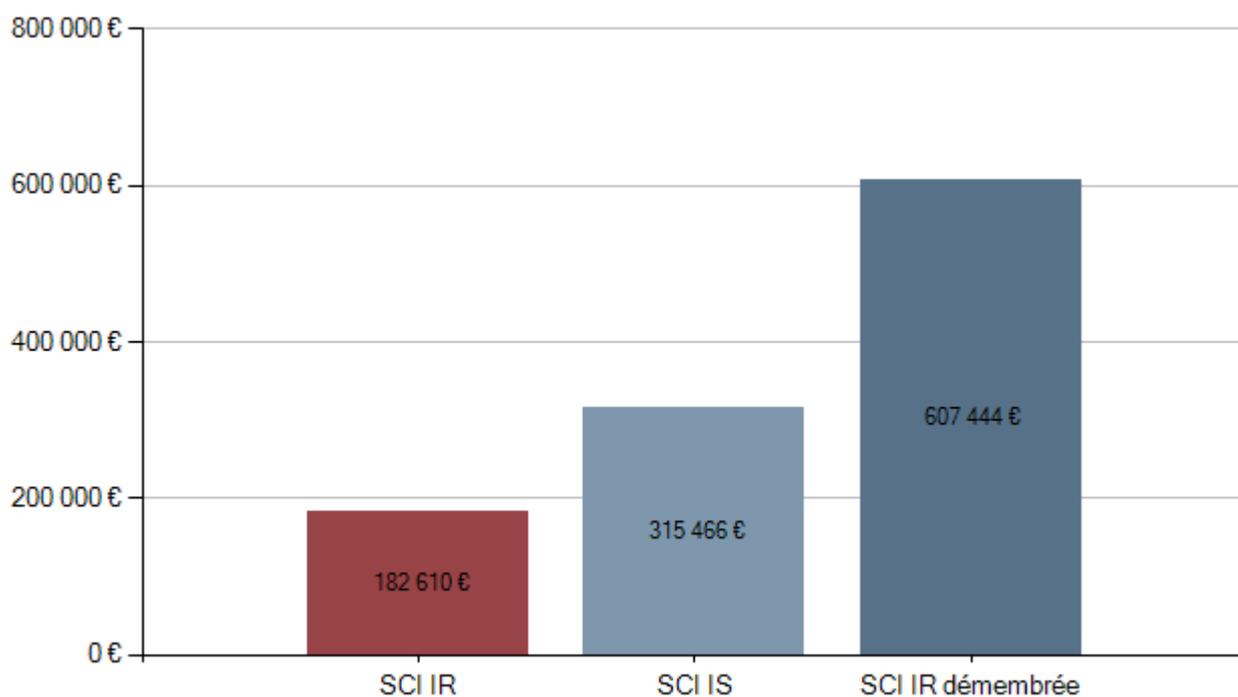
S'agissant de la situation fiscale des associés, nous nous sommes basés sur les informations suivantes :

Associés	TMI IR (%)	TMI IFI (%)
GILLES DUPONT	45	1
FRANCOIS MARTIN	41	0

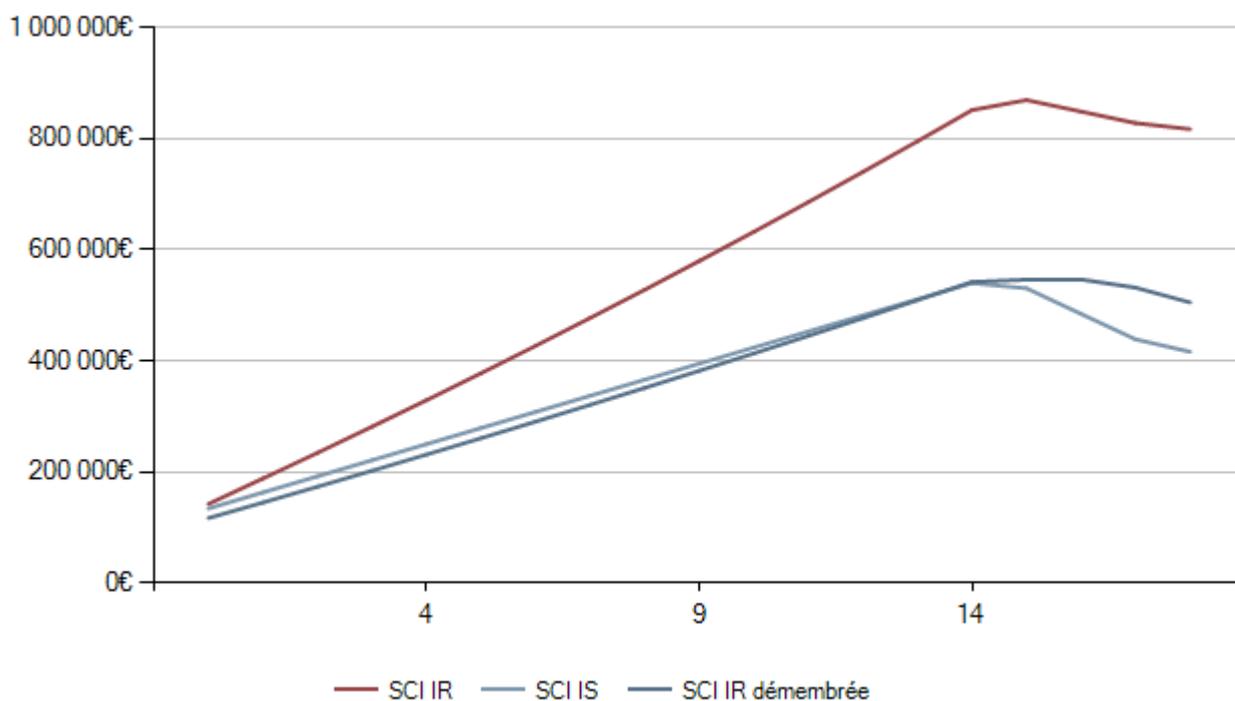
Tableau comparatif

	SCI IR	SCI IS	SCI démembrée
Trésorerie mobilisée dans le projet	817 390 €	416 706 €	520 586 €
dont apport initial associés	131 000 €	131 000 €	116 640 €
dont apport annuel moyen associés	38 133 €	15 873 €	23 578 €
dont apport initial SAS DM CONSEILS	sans objet	sans objet	36 820 €
dont apport annuel moyen SAS DM CONSEILS	sans objet	sans objet	-3 182 €
<i>Trésorerie supplémentaire à prévoir pour l'entreprise au titre des aménagements locatifs</i>	0 €	0 €	0 €
Enrichissement	182 610 €	315 466 €	607 444 €
dont enrichissement associés	182 610 €	315 466 €	586 993 €
dont enrichissement SAS DM CONSEILS	sans objet	sans objet	20 452 €
Fiscalité totale acquittée	419 623 €	274 799 €	30 579 €
TRI GILLES DUPONT	1,63 %	3,72 %	6,01 %
TRI FRANCOIS MARTIN	1,89 %	3,72 %	6,05 %

Graphique d'enrichissement comparé



Graphique de cumul comparé des apports en trésorerie



2.3.2.Sensibilité aux hypothèses

Les paramètres essentiels dans l'appréciation de l'effort de trésorerie nécessaire et de l'enrichissement sont l'indexation annuelle des loyers et la revalorisation annuelle du bien. C'est pourquoi, nous avons simulé l'impact d'une variation de ces paramètres autour du scénario central précédent pour mesurer la sensibilité des résultats aux hypothèses.

EXEMPLE

Tableau comparatif avec sensibilité au taux de revalorisation des loyers

Indexation des loyers	SCI IR			SCI IS		
	-1 %	0 %	1 %	-1 %	0 %	1 %
Trésorerie mobilisée dans le projet	847 333 €	817 390 €	784 086 €	479 795 €	416 706 €	349 926 €
dont apport initial associés	131 000 €	131 000 €	131 000 €	131 000 €	131 000 €	131 000 €
dont apport annuel moyen associés	39 796 €	38 133 €	36 283 €	19 377 €	15 873 €	12 163 €
dont apport initial SAS DM CONSEILS	sans objet					
dont apport annuel moyen SAS DM CONSEILS	sans objet					
<i>Trésorerie supplémentaire à prévoir pour l'entreprise au titre des aménagements locatifs</i>	<i>0 €</i>					
Enrichissement	152 667 €	182 610 €	215 914 €	275 478 €	315 466 €	361 908 €
dont enrichissement associés	152 667 €	182 610 €	215 914 €	275 478 €	315 466 €	361 908 €
dont enrichissement SAS DM CONSEILS	sans objet					
Fiscalité totale acquittée	377 968 €	419 623 €	465 971 €	244 159 €	274 799 €	306 921 €
TRI GILLES DUPONT	1,36 %	1,63 %	1,93 %	3,20 %	3,72 %	4,33 %
TRI FRANCOIS MARTIN	1,59 %	1,89 %	2,22 %	3,20 %	3,72 %	4,33 %

	SCI démembrée		
Indexation des loyers	-1 %	0 %	1 %
Trésorerie mobilisée dans le projet	592 502 €	520 586 €	459 845 €
dont apport initial associés	121 673 €	116 640 €	114 597 €
dont apport annuel moyen associés	25 992 €	23 578 €	20 965 €
dont apport initial SAS DM CONSEILS	23 916 €	36 820 €	42 058 €
dont apport annuel moyen SAS DM CONSEILS	-1 163 €	-3 182 €	-4 121 €
<i>Trésorerie supplémentaire à prévoir pour l'entreprise au titre des aménagements locatifs</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
Enrichissement	553 605 €	607 444 €	670 890 €
dont enrichissement associés	556 581 €	586 993 €	638 774 €
dont enrichissement SAS DM CONSEILS	-2 976 €	20 452 €	32 116 €
Fiscalité totale acquittée	6 398 €	30 579 €	54 366 €
TRI GILLES DUPONT	5,54 %	6,01 %	6,64 %
TRI FRANCOIS MARTIN	5,56 %	6,05 %	6,68 %

Etude réalisée par SYSTERIAL pour GILLES DUPONT
sur la base des informations fournies et en l'état de la législation en vigueur au 21/05/2018

Tableau comparatif avec sensibilité au taux de revalorisation de la valeur du bien

Indexation de la valeur du bien	SCI IR			SCI IS		
	-1 %	0 %	1 %	-1 %	0 %	1 %
Trésorerie mobilisée dans le projet	817 390 €	817 390 €	817 390 €	416 706 €	416 706 €	416 706 €
dont apport initial associés	131 000 €	131 000 €	131 000 €	131 000 €	131 000 €	131 000 €
dont apport annuel moyen associés	38 133 €	38 133 €	38 133 €	15 873 €	15 873 €	15 873 €
dont apport initial SAS DM CONSEILS	sans objet					
dont apport annuel moyen SAS DM CONSEILS	sans objet					
<i>Trésorerie supplémentaire à prévoir pour l'entreprise au titre des aménagements locatifs</i>	<i>0 €</i>					
Enrichissement	17 124 €	182 610 €	378 758 €	228 586 €	315 466 €	418 444 €
dont enrichissement associés	17 124 €	182 610 €	378 758 €	228 586 €	315 466 €	418 444 €
dont enrichissement SAS DM CONSEILS	sans objet					
Fiscalité totale acquittée	419 623 €	419 623 €	419 623 €	196 193 €	274 799 €	367 969 €
TRI GILLES DUPONT	0,09 %	1,63 %	3,14 %	2,87 %	3,72 %	4,62 %
TRI FRANCOIS MARTIN	0,37 %	1,89 %	3,38 %	2,87 %	3,72 %	4,62 %

	SCI démembrée		
Indexation de la valeur du bien	-1 %	0 %	1 %
Trésorerie mobilisée dans le projet	520 586 €	520 586 €	520 586 €
dont apport initial associés	116 640 €	116 640 €	116 640 €
dont apport annuel moyen associés	23 578 €	23 578 €	23 578 €
dont apport initial SAS DM CONSEILS	36 820 €	36 820 €	36 820 €
dont apport annuel moyen SAS DM CONSEILS	-3 182 €	-3 182 €	-3 182 €
<i>Trésorerie supplémentaire à prévoir pour l'entreprise au titre des aménagements locatifs</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
Enrichissement	441 958 €	607 444 €	803 592 €
dont enrichissement associés	421 506 €	586 993 €	783 140 €
dont enrichissement SAS DM CONSEILS	20 452 €	20 452 €	20 452 €
Fiscalité totale acquittée	30 579 €	30 579 €	30 579 €
TRI GILLES DUPONT	4,74 %	6,01 %	7,29 %
TRI FRANCOIS MARTIN	4,78 %	6,05 %	7,32 %

Etude réalisée par SYSTERIAL pour Gilles DUPONT
sur la base des informations fournies et en l'état de la législation en vigueur au 21/05/2018

3. SCHEMA D'ACQUISITION PRECONISE

Compte tenu de vos objectifs, nous vous recommandons d'acquérir le bien par l'intermédiaire d'une SCI assujettie à l'impôt sur le revenu avec cession de l'usufruit temporaire des parts à SAS DM CONSEILS pour les raisons suivantes :

- ce schéma vous procure un enrichissement et une rentabilité nette de fiscalité supérieurs aux autres schémas tout en vous permettant de :
 - préparer la transmission du patrimoine si vous le souhaitez,
 - et de garder une bonne adaptabilité à différents événements de la vie.
- il permet à la société SAS DM CONSEILS de sécuriser :
 - l'occupation des locaux,
 - et ses conditions de location pendant une longue période.

En outre, l'interposition d'une SCI permet d'organiser :

- l'acquisition à plusieurs (associés ayant un lien familial ou non), en facilitant la gestion (souplesse de la structure sociétaire par rapport à la rigidité de l'indivision) ;
- la transmission du patrimoine avec des leviers d'optimisation.

Nous vous invitons à vous reporter aux annexes pour plus de précisions quant à l'intérêt d'une SCI dans la structuration de votre patrimoine.

En revanche, nous attirons votre attention sur le fait que ce schéma est plus sensible juridiquement et fiscalement que les autres modes de détention envisagés. Vous trouverez dans cette note une synthèse des points de vigilance relatifs au schéma.

3.1.Précisions financières, juridiques et fiscales

3.1.1.Cession de l'usufruit temporaire des parts

L'usufruit des parts sur une durée de 18 ans peut être cédé à la société SAS DM CONSEILS avant ou après l'acquisition du bien par la SCI.

Nous vous recommandons cependant de procéder à la cession antérieurement à l'acquisition de telle sorte à ce que la société civile ne soit pas encore à prépondérance immobilière.

Le prix de cession de l'usufruit temporaire est déterminé en actualisant les flux correspondant à l'impact de la SCI sur la trésorerie de SAS DM CONSEILS. Cet impact est double :

- fiscal d'abord, en raison de la remontée du résultat de la SCI, calculé selon les règles de l'impôt sur les sociétés (IS), au niveau de la société SAS DM CONSEILS :
 - cette remontée a le plus souvent pour conséquence une économie d'IS la première année et une augmentation ensuite.
- financier ensuite, par l'appréhension, sous forme d'une distribution de dividendes, de tout ou partie du résultat distribuable de la SCI.

Le taux d'actualisation retenu (4,47 %) est le taux de rendement net usufruitaire du bien, défini par le rapport entre :

- le montant du loyer annuel hors taxe et hors charges diminué des éventuelles dépenses récurrentes restant à la charge du propriétaire d'une part,
- et le prix d'acquisition du bien, frais compris, d'autre part.

3.1.2.Fiscalité applicable

Fiscalité sur les revenus

Pendant le démembrement temporaire :

EXEMPLE RAPPORT

Après le démembrement temporaire :

EXEMPLE RAPPORT

Fiscalité sur la cession de l'immeuble

Pendant le démembrement temporaire :

EXEMPLE RAPPORT

Après le démembrement temporaire :

EXEMPLE RAPPORT

TVA

EXEMPLE RAPPORT

Impôt sur la fortune immobilière

Pendant le démembrement temporaire :

EXEMPLE RAPPORT

Après le démembrement temporaire :

EXEMPLE RAPPORT

Décès

EXEMPLE RAPPORT

3.1.3. Intérêt à agir de la société SAS DM CONSEILS

Sur le plan juridique

EXEMPLE RAPPORT

Sur le plan financier

EXEMPLE RAPPORT

3.1.4. Débouclage anticipé de l'opération

Offrir une option de sortie

EXEMPLE RAPPORT

Anticiper les évènements pouvant toucher SAS DM CONSEILS

EXEMPLE RAPPORT

3.1.5. Points d'attention sur la valorisation de l'usufruit temporaire

Durée du démembrement

EXEMPLE RAPPORT

Taux d'actualisation

EXEMPLE RAPPORT

Niveau et revalorisation du loyer

EXEMPLE RAPPORT

Avertissement

La présente étude a été réalisée sur la base des informations que vous nous avez communiquées et des dispositions légales et réglementaires actuelles. La responsabilité de notre société ne saurait être engagée dans l'hypothèse où le préjudice que vous subiriez proviendrait d'une information manquante ou erronée concernant votre situation ou votre projet. Elle ne saurait davantage être engagée dans le cas où le préjudice proviendrait d'une évolution des dispositions légales ou réglementaires.

Compte tenu des enjeux financiers et fiscaux, nous vous recommandons de consulter un avocat fiscaliste sur le schéma d'acquisition que nous vous préconisons aux fins de confirmer les dispositions fiscales applicables, leur interprétation par l'administration fiscale et les conditions de mise en œuvre à respecter pour obtenir tous les effets souhaités.

EXEMPLE