

**Souscrire un contrat de capitalisation dans une société soumise à l’IS**

Mis à jour le 1 janv. 2022

## **1. Situation initiale**

Monsieur dispose dans sa société assujettie à l’IS d’un excédent de trésorerie de 50 000 €.

Il souhaite placer ces liquidités à long terme (10 ans) pour en optimiser le rendement.

## **2. Investissement dans des parts de SCPI en direct**

Les 50 000 € sont investis sur des SCPI :

* Montant net investi  (frais de souscription de 10 %) : 45 000 €
* Taux de rendement : 4 % nets de frais de gestion (calculés sur l’investissement brut)

|  | **Année 1** | **Année 2** | **Année 3** | **Année 4 à 9** | **Année 10** | **Total** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Revenu annuel brut (4 % nets) | 1 000 € (\*\*) | 2 000 € | 2 000 € | 2 000 € | 2 000 € | 19 000 € |
| Charge déductible | -  5 000 € (frais d'entrée) | - | - | - | - | - |
| Déficit en stock | 4 000 € | 2 000 € | - | - | - | - |
| IS à 25 % (\*) | 0 € | 0 € | 0 € | 500 € | 500 € | 3 500 € |
| Revenu net | 1 000 € | 2 000 € | 2 000 € | 1 500 €  (2 000 - 500) | 1 500 € (2 000 - 500) | 15 500 € |
| Valeur des parts si sortie |  | | | | | 45 000 € |

(\*) Le taux de droit commun d'IS est de 25 % (depuis 2022).  
(\*\*) Différé de jouissance

La société bénéficiera d’un revenu net de 1 500 € par an lorsque le déficit fiscal initial sera utilisé. La revente des parts de SCPI reste subordonnée au fonctionnement du marché secondaire et à l’évolution du prix de cession.

## **3. Investissement sur un contrat de capitalisation**

Les 50 000 € sont investis au 1er janvier sur un contrat de capitalisation :

* Montant net investi sur le contrat de capitalisation (frais de souscription 1 %) : 49 500 €
* Montant net investi en SCPI ( 10 % de frais de souscription SCPI) : 44 550 €
* Taux de rendement SCPI : 3,5 % nets de frais de gestion (calculés sur l’investissement brut en SCPI)
* Le TME au jour de la souscription est de 3,43 % soit un taux actuariel de 3,60 % (105 % x 3,43 %).

|  | **Année 1** | **Année 2** | **Année 3** | **Année 4** | **Année 5** | **Année 6** | **Année 7** | **Année 8** | **Année 9** | **Année 10** | **Total** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Base de rendement SCPI | 49 500 € | 51 233 € (1) | 53 026 € | 54 882 € | 56 803 € | 58 791 € | 60 849 € | 62 979 € | 65 183 € | 67 464 € |  | |
| Revenu brut annuel | 1 733 € (2) | 1 793 € | 1 856 € | 1 921 € | 1 988 € | 2 058 € | 2 130 € | 2 204 € | 2 281 € | 2 361 € | 20 325 € | |
| Coefficient | 1,036^12/12 | 1,036^ 24/12 | 1,036^ 36/12 | 1,036^ 48/12 | 1,036^ 60/12 | 1,036^ 72/12 | 1,036^ 84/12 | 1,036^ 96/12 | 1,036^ 108/12 | 1,036^ 120/12 | - | |
| Assiette forfaitaire de taxation | 1 782 (3) | 1 846 (4) | 1 913 | 1 981 | 2 053 | 2 127 | 2 203 | 2 283 | 2 364 | 2 450 | - | |
| IS (taux à 25 %) | 446 | 462 | 478 | 495 | 513 | 532 | 551 | 571 | 591 | 613 | 5 252 | |
| Valeur du contrat si sortie | 46 110 € (5) | 47 724 € | 49 394 € | 51 123 € | 52 912 € | 54 764 € | 56 681 € | 58 665 € | 60 718 € | 62 843 € | - | |
| IS restant dû | ((62 842 - 49 500) x 25 %) - 5 252 | | | | | | | | | | | -  1 916 € |
| Revenu net |  | | | | | | | | | | | 16 989 € |

(1) 49 500 + 1 733  
(2) 49 500 x 3,5 %  
(3) 49 500 - ( 1,03612/12-1)  
(4) 49 500 - ( 1,03612/12-1) - 1 782  
(5) 44 550 + 1 733 x 0,90 (pour prendre en compte les frais de souscription de SCPI des revenus réinvestis)

La société bénéficiera d’un gain total de 16 989 € sur 10 ans grâce au contrat de capitalisation (contre 15 500 € pour les SCPI). Les frais de gestion sur le contrat de capitalisation s’ajoutent à ceux des SCPI.

Les deux solutions sont donc proches en terme de rendement mais :

* La SCPI en direct assure un flux régulier en cas de baisse de la valeur des SCPI,
* Le contrat de capitalisation assure une meilleure liquidité : la société pourra procéder à des rachats partiels avant le terme des 10 ans si elle rencontre un besoin de trésorerie.

Bonjour Patrimoine est la marque commerciale des sociétés CGP ONE et PYRÉNÉES FINANCE CONSEIL. Société CGP ONE, S.A.R.L. à associé unique à capital variable (capital minimum de 800 €uros) enregistrée au RCS de Toulouse sous le n° 450 434 535 - Code APE 7022Z – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR12450434535 - Siège social : 14-16 place Laganne 31300 Toulouse – Téléphone : 05 61 52 17 01 Etablissement secondaire : 31 rue Saint Hilaire 94210 Saint Maur des Fossés – Téléphone : 01 45 14 80 34 Société PYRENEES FINANCE CONSEIL, SASU au capital de 44000 € enregistrée au RCS de Tarbes sous le n° 433 881 760 - Code APE 6619B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR61433881760 - Siège social : 8 rue Latil 65000 Tarbes – Téléphone : 05 62 56 31 56 CGP ONE et PYRÉNÉES FINANCE CONSEIL détiennent en propre l’intégralité des habilitations nécessaires pour l’exercice de la profession de Conseil en Gestion de Patrimoine - Enregistrées respectivement à l’ORIAS sous le n° 07 002 919 et sous le n° 07 008 066 (https://www.orias.fr) en qualité de Courtier en Assurance positionné dans la catégorie « b », de Courtier en opérations de banque et en services de paiement et de Conseiller en Investissements Financiers adhérents à la Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CNCGP), association agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) – Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce carte professionnelle n° CPI 3101 2018 000 035 300 délivrée par la CCI de Toulouse pour CGP ONE et n°CPI 6501 2021 000 000 001 délivrée par la CCI de Tarbes et des Hautes-Pyrénées pour PYRENEES FINANCE CONSEIL - RCP et garantie financière n°112.786.342 (adhérent n°224545 pour CGP ONE et n°232188 pour PYRENEES FINANCE CONSEIL) auprès de la Compagnie MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9. Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.