



Soyez acteur de votre patrimoine

# RÉFLEXION PATRIMONIALE

En partenariat





# PRÉAMBULE

Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver vos pistes de réflexion patrimoniale rédigées en partenariat avec les Editions Francis Lefebvre.

Elles abordent les sujets juridiques et fiscaux à approfondir avec votre expert iNwealth

Veuillez noter que les informations développées dans ce document sont d'ordre général et devront nécessairement faire l'objet d'une validation par vos conseils habituels.

Votre expert iNwealth reste à votre entière disposition pour échanger régulièrement et vous prions de croire, Cher Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

L'équipe iNwealth



iNwealth

sept.-22



# PLAN

## Votre situation

- Familiale et patrimoniale
- Professionnelle
- Financière

## Vos pistes de réflexion patrimoniale

- Acquérir l'immobilier professionnel par le dirigeant
- Acquérir l'immobilier professionnel par une des sociétés du Groupe
- Appréhender les conséquences en matière d'IFI des modalités d'acquisition de l'immobilier professionnel
- Acquérir l'immobilier professionnel en démembrement de propriété

# VOTRE SITUATION ACTUELLE

## FAMILIALE ET PATRIMONIALE



- **Votre résidence fiscale** : Canton de Genève
- **Votre nationalité** : Suisse
- **Vous envisagez un changement de résidence fiscale** : Canton du Valais
- **Vous avez un lien d'extranéité dans votre situation** : France
- **Vous avez** : 43 ans
- **Votre situation familiale** : Marié
- **Votre régime matrimonial** : Le régime légal de la participation aux acquêts
- **Âge de votre "partenaire/conjoint/concubin"** : 42 ans
- **Vous avez un/des enfant(s)** : 2 enfants majeurs
- Vous n'avez pas d'enfant(s) d'une précédente union
- Vous n'avez pas de petit(s)-enfant(s)



# VOTRE SITUATION ACTUELLE

## PROFESSIONNELLE



- **Votre secteur d'activité** : Santé
- **La forme juridique de la société dans laquelle vous détenez votre participation** : SA
- **Vous détenez votre participation au travers d'une société holding** : Oui
- **Vous détenez l'immobilier d'exploitation** : à l'actif de la société
- **Vous détenez la majorité de la participation** : Oui



# VOTRE SITUATION ACTUELLE

## FINANCIÈRE



Selon vos estimations, la valorisation de votre patrimoine est évaluée à :

- **Patrimoine hors endettement (comprenant la valorisation de votre participation)** : entre 5 et 10M
- **Valorisation de votre participation** : 6M



CHARGES		REVENUS	
Vos charges dont impôts	50 000	Vos revenus nets avant impôts	150 000
Votre confort de vie	100 000		





# VOS PISTES DE RÉFLEXION PATRIMONIALE

2

VOS  
PISTES DE  
RÉFLEXION



## 2 VOS PISTES DE REFLEXION

1

### ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Acquérir l'immobilier professionnel par le dirigeant

2

### ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Acquérir l'immobilier professionnel par une des sociétés du Groupe

3

### ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Acquérir l'immobilier professionnel en démembrement de propriété

4

### ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Appréhender les conséquences en matière d'IFI des modalités d'acquisition de l'immobilier professionnel



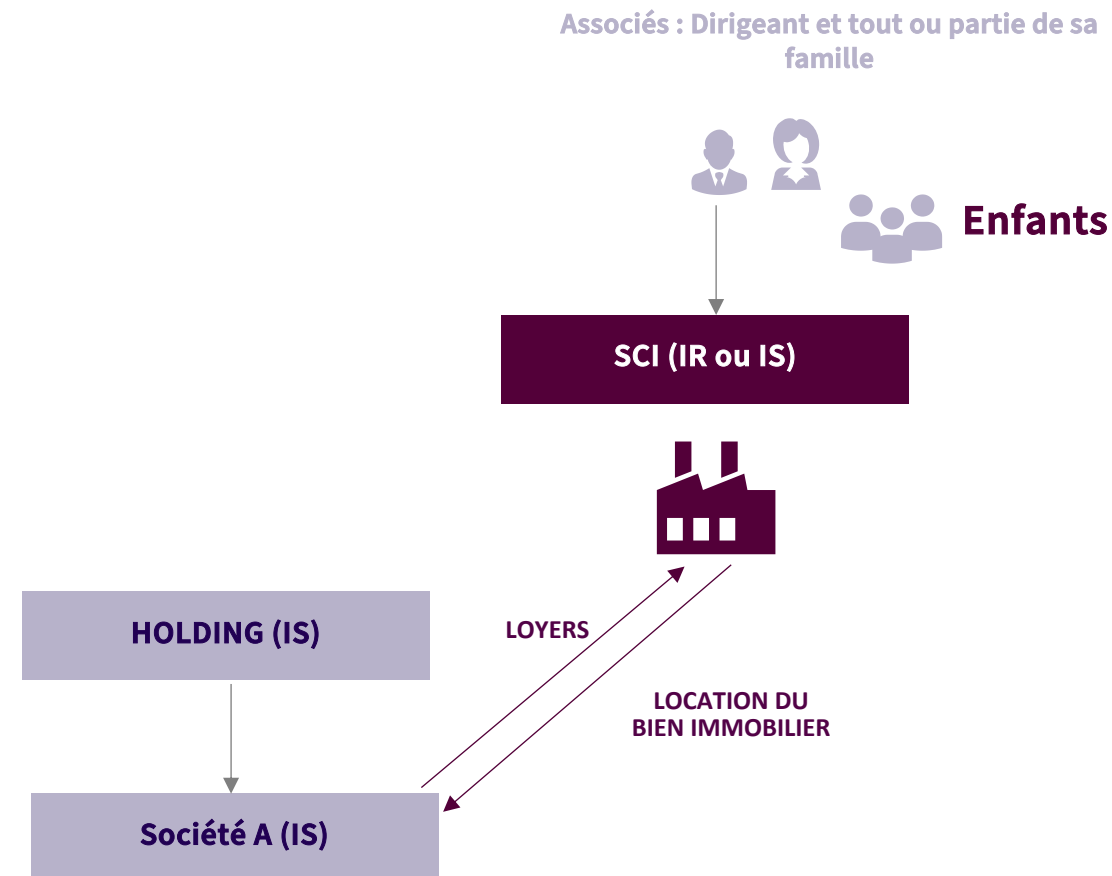
## 2 ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

# ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL PAR LE DIRIGEANT

Un dirigeant qui souhaite acquérir de l'immobilier professionnel a le choix entre différents modes de détention qui présentent chacun des intérêts juridiques, économiques et fiscaux. Ce choix sera généralement arbitré par ses objectifs.

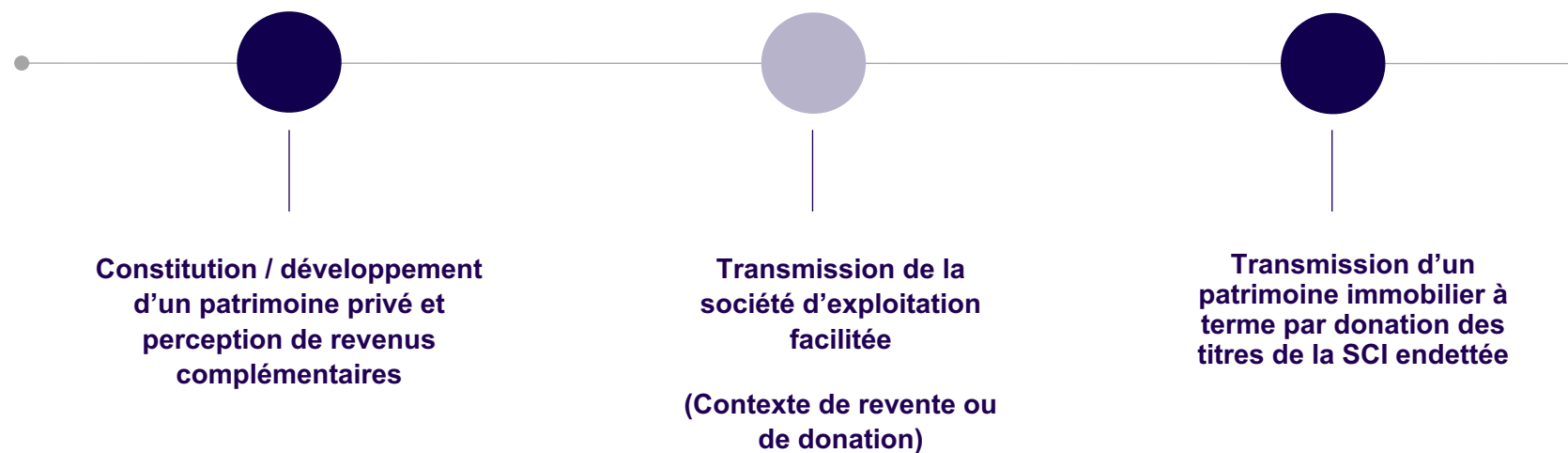
Le dirigeant peut d'abord acquérir l'immobilier professionnel soit directement, soit par le biais d'une société civile immobilière (SCI) avec tout ou partie de sa famille afin de le conserver dans son patrimoine privé. Cet immobilier sera donné en location à une société du Groupe en contrepartie du versement d'un loyer par cette dernière.

La SCI serait constituée à cet effet. Le choix de son régime fiscal, impôt sur le revenu IR ou, sur option, impôt sur les sociétés (IS) dépendrait des objectifs du dirigeant. Le financement de l'acquisition de l'immobilier par la société civile serait assuré par un emprunt bancaire adapté, complété éventuellement par un apport en compte courant.




## 2 ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL PAR LE DIRIGEANT

### SOLUTION ENVISAGEABLE EN PRESENCE DES OBJECTIFS SUIVANTS :



# LES EFFETS JURIDIQUES ET ECONOMIQUES

Les effets juridiques et économiques sont les suivants :

- 
1. Dissociation de l'immobilier professionnel de l'activité professionnelle et des risques auxquels elle peut être soumise (liquidation judiciaire, faillite...)
  2. Transmission à titre gratuit ou même onéreux de la société d'exploitation facilitée ;
  3. Source de revenus complémentaires à titre personnel du fait de la location du bien immobilier à la société d'exploitation ;
  4. Gestion plus contraignante au regard des formalités administratives et déclaratives ;
  5. Effort de trésorerie initial à titre personnel pour l'acquisition du bien immobilier ou, à défaut, souscription à titre personnel d'un emprunt .



# LES EFFETS FISCAUX

Les effets fiscaux sont les suivants :

1. Réalisation d'une économie d'IS pour la société d'exploitation résultant de la déduction de son résultat taxable des loyers versés à la SCI ;
2. Effets fiscaux au niveau de la SCI fonction de son régime fiscal (IR ou IS) :
  1. Les loyers perçus par une SCI soumise à l'IS sont en principe moins lourdement taxés par rapport à une société soumise à l'IR du fait de la diminution de l'assiette taxable (notamment déduction sous conditions d'un amortissement du bien immobilier) et du taux d'IS, en règle générale, moins élevé que le taux marginal d'imposition du barème progressif de l'IR.
  2. En revanche, la plus-value de cession du bien immobilier par une SCI soumise à l'IR bénéficie d'un régime d'imposition plus favorable sous réserve de conserver longtemps ce bien
  3. A l'inverse, plus le bien immobilier est conservé longtemps par une SCI soumise à l'IS, plus l'imposition de la plus-value réalisée lors de sa cession est importante dans la mesure où les amortissements pratiqués viennent réduire comptablement et fiscalement le prix d'acquisition et donc augmenter l'assiette taxable. De plus, s'ajoute éventuellement la fiscalité due en cas de distribution du produit de cession.
  4. Que la SCI soit soumise à l'IR ou à l'IS, les conséquences au regard des droits de mutation à titre gratuit ou de l'IFI pour les associés sont identiques. S'agissant plus spécifiquement de l'IFI, les modalités d'acquisition et de financement peuvent avoir des incidences importantes, notamment en termes d'exonération, qu'il convient d'appréhender en amont.



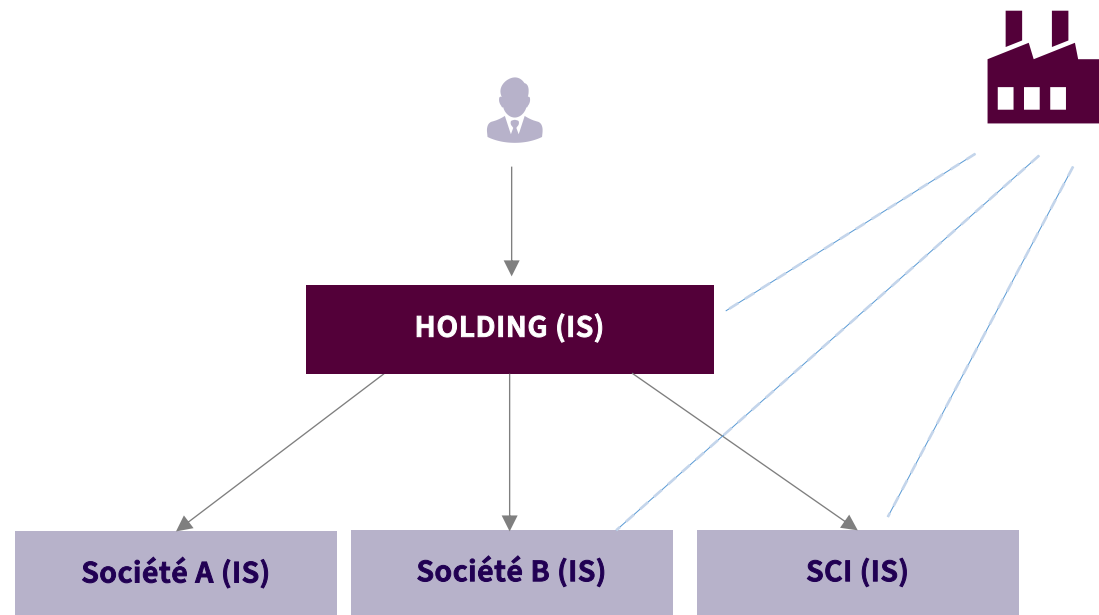
## 2 ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

# ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL PAR UNE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Un dirigeant qui souhaite acquérir de l'immobilier professionnel a le choix entre différents modes de détention qui présentent chacun des intérêts juridiques, économiques et fiscaux. Ce choix sera généralement arbitré par ses objectifs.

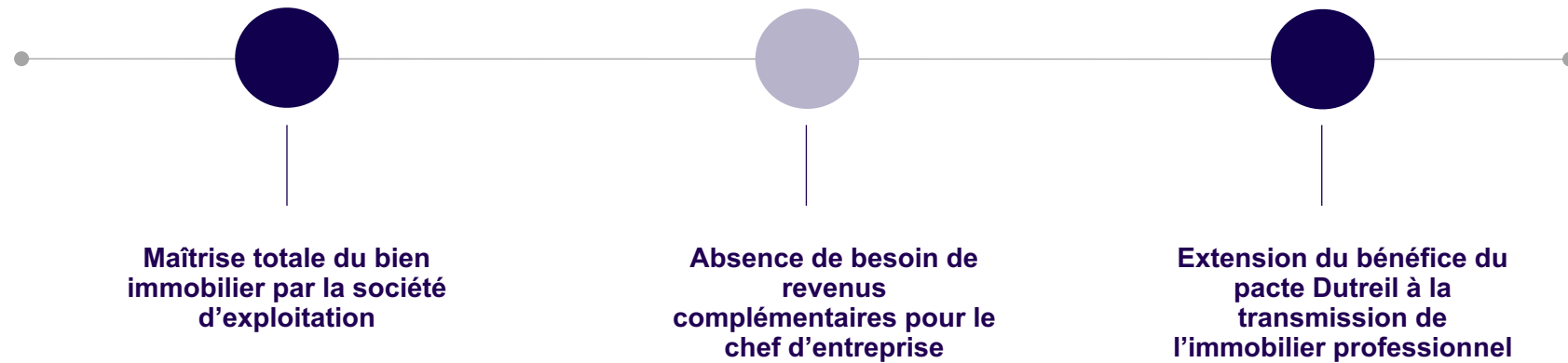
Le dirigeant peut décider de faire acquérir l'immobilier professionnel par une société de son Groupe : soit la Holding, soit une société d'exploitation, soit une société dédiée à l'immobilier d'entreprise. Cet immobilier fera donc partie du patrimoine professionnel du dirigeant.

Le choix de la société acquéreuse de l'immobilier dépendrait des objectifs d'organisation du Groupe et du type d'immobilier. Le financement de l'acquisition de l'immobilier par la société serait assuré par un emprunt bancaire adapté, complété éventuellement par un apport en compte courant.



## 2 ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL PAR UNE SOCIÉTÉ DU GROUPE

### SOLUTION ENVISAGEABLE EN PRESENCE DES OBJECTIFS SUIVANTS :



# LES EFFETS JURIDIQUES ET ECONOMIQUES

Les effets juridiques et économiques sont les suivants :

1. Recours au crédit facilité dans la mesure où l'inscription au bilan de la société du bien immobilier augmente sa capacité d'emprunt ;
2. Simplification de la gestion au regard des formalités administratives et déclaratives.
3. Immobilier soumis aux risques liés à l'exercice de l'activité professionnelle (liquidation judiciaire, faillite...)
4. Transmission à titre onéreux ou à titre gratuit de la société d'exploitation plus contraignante ;
5. Non versement de loyers par la société d'exploitation dans la mesure où elle l'occupe gratuitement.



## LES EFFETS FISCAUX

Les effets fiscaux sont les suivants :

1. Réalisation d'une économie d'IS pour la société d'exploitation résultant de la déduction de son résultat taxable de l'amortissement du bien immobilier et, le cas échéant, des intérêts de l'emprunt bancaire souscrit pour l'acquisition du bien immobilier ;
2. Aucune taxation au niveau du chef d'entreprise en raison de l'absence de perception de revenus ;
3. Exclusion du bien immobilier pour la détermination de la valeur taxable à l'IFI des titres de la société d'exploitation détenus par le chef d'entreprise s'il est, notamment, affecté à l'activité opérationnelle de la société.





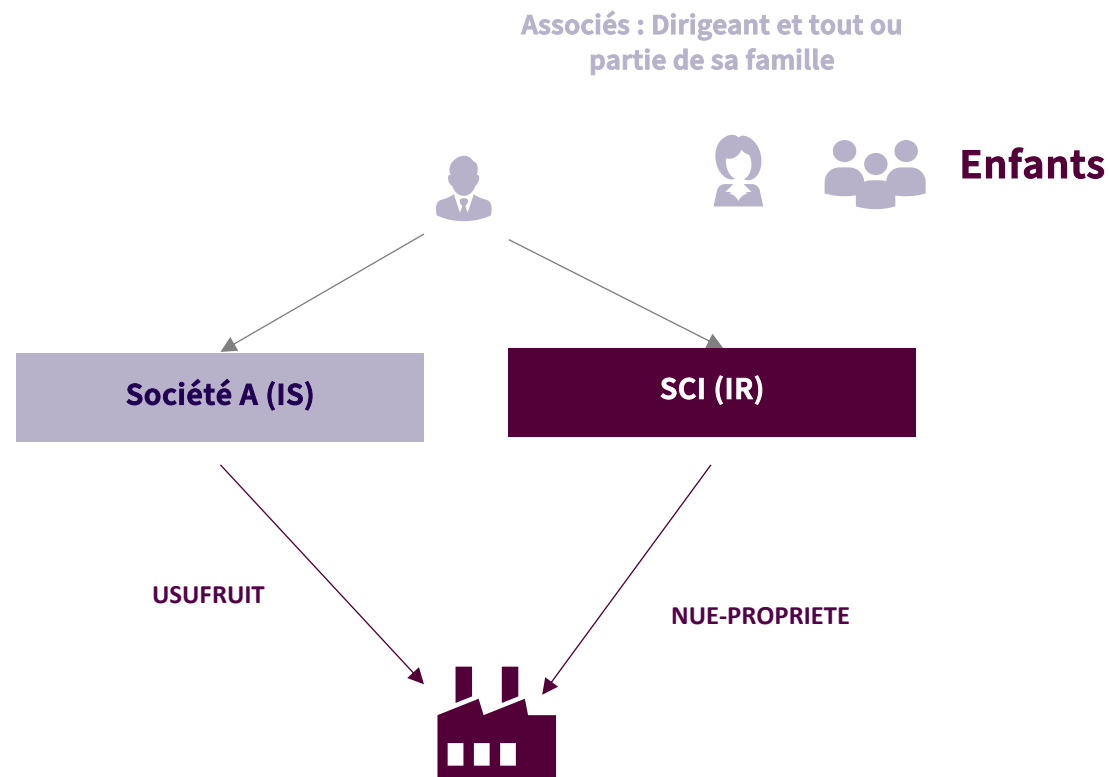
# ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Un dirigeant qui souhaite acquérir de l'immobilier professionnel a le choix entre différents modes de détention qui présentent chacun des intérêts juridiques, économiques et fiscaux. Ce choix sera généralement arbitré par ses objectifs.

L'acquisition de l'immobilier professionnel en démembrement de propriété consiste à faire acquérir l'usufruit temporaire par une société du Groupe qui lui permettra d'occuper gratuitement le bien pendant toute la durée du démembrement et la nue-propriété par le dirigeant directement ou par l'intermédiaire d'une SCI soumise à l'IR, avec tout ou partie de sa famille.

Lorsque l'acquisition de la nue-propriété est réalisée par une SCI familiale, cette dernière doit disposer de ressources ou de revenus lui permettant de subvenir aux charges liées à la nue-propriété afin de ne pas être considérée comme fictive.

Si l'acquisition de l'usufruit peut faire l'objet d'un financement, celle de la nue-propriété peut demander un effort de trésorerie du nu-propriétaire ou de la SCI. De plus, si un financement bancaire est envisagé, la détention d'un actif en nue-propriété ne générant pas de revenus n'est pas considéré comme une garantie pleine et entière. D'autres garanties peuvent néanmoins s'envisager.

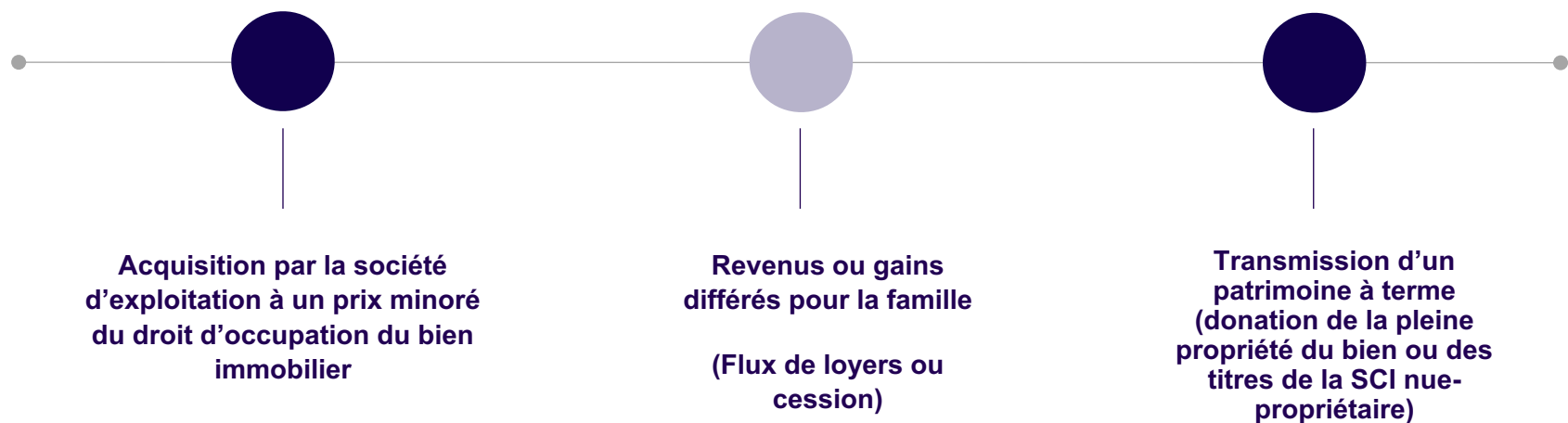


*Point d'attention : Il s'agit d'un schéma dont le succès repose notamment sur une juste évaluation de la valeur respective de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété qui doit faire l'objet d'une valorisation rigoureuse et justifiée.*

## 2 ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

### SOLUTION ENVISAGEABLE EN PRESENCE DES OBJECTIFS SUIVANTS :

ACQUÉRIR L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ



*Point d'attention : Cette stratégie doit s'effectuer dans l'intérêt économique et financier de la société d'exploitation et le cas échéant de la SCI tout en respectant l'intérêt des associés pour éviter un certain nombre de risques juridiques et fiscaux. Cette opération doit donc être mise en œuvre dans le cadre de précautions bien particulières. Il est important que l'équilibre comptable et financier de l'opération permette à la société d'espérer sur la durée de l'usufruit la réalisation d'un véritable profit ou d'une véritable économie ce qui requiert une analyse des flux circonstanciée.*

# LES EFFETS JURIDIQUES ET ECONOMIQUES

Les effets juridiques et économiques sont les suivants :

1. Alléger le coût d'acquisition ou de location du bien immobilier par la société d'exploitation lui permettant de procéder en parallèle à d'autres investissements nécessaires à son développement, la valeur de l'usufruit temporaire devant être inférieure aux coûts d'acquisition ou de location sur la durée du démembrement ;
2. Bénéficier d'un droit d'occupation du bien immobilier jusqu'au terme de l'usufruit temporaire sans les contraintes liées aux baux commerciaux et à titre gratuit (non versement de loyers mensuellement) ;
3. Transmission à titre onéreux ou à titre gratuit de la société d'exploitation facilitée ;
4. Effort de trésorerie initial à titre personnel pour l'acquisition de la nue-propriété du bien immobilier ou, à défaut, souscription à titre personnel d'un emprunt qui peut être difficile à obtenir pour des raisons de garantie.



# LES EFFETS FISCAUX

Les effets fiscaux sont les suivants :

1. Sur toute la durée du démembrement de propriété :
  1. Réalisation d'une économie d'IS pour la société d'exploitation résultant de la déduction de son résultat taxable de l'amortissement de l'usufruit temporaire et, le cas échéant, des intérêts de l'emprunt bancaire souscrit pour l'acquisition de l'usufruit temporaire ;
  2. Les nus-propriétaires ou associés de la SCI détenant la nue-propiété ne supportent aucune imposition dans la mesure où ils ne perçoivent aucun revenu. En revanche, les modalités d'acquisition et de financement peuvent avoir des incidences importantes en matière d'IFI qu'il convient d'appréhender en amont.
2. A l'issue du démembrement :
  1. L'usufruit s'éteint sans fiscalité et les nus-propriétaires ou la SCI deviennent pleins propriétaires ;
  2. Les propriétaires ou la SCI perçoivent des loyers imposables au barème progressif de l'IR mais peuvent bénéficier, en cas de cession du bien immobilier, de la fiscalité avantageuse applicable aux plus-values immobilières des particuliers ;
  3. Les conséquences en matière d'IFI doivent également être appréhendées puisque l'extinction de l'usufruit modifie les règles d'imposition du bien immobilier.



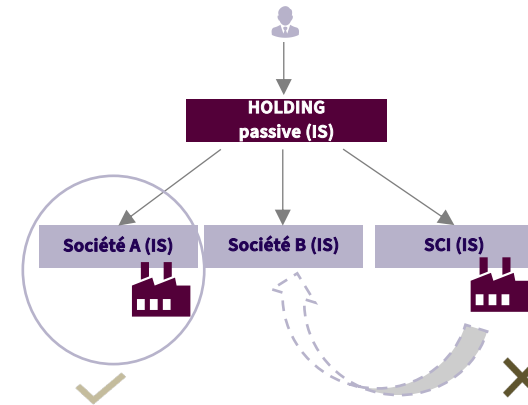
## 2 ACQUERIR DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

# APPRÉHENDER LES CONSÉQUENCES EN MATIÈRE D'IFI DES MODALITÉS D'ACQUISITION DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Tous les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement sont en principe, soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), y compris les biens immobiliers d'entreprise. Ces derniers peuvent, cependant, échapper à l'IFI, sous réserve du respect de certaines conditions, s'ils peuvent bénéficier d'une **exclusion** ou d'une **exonération** d'IFI.

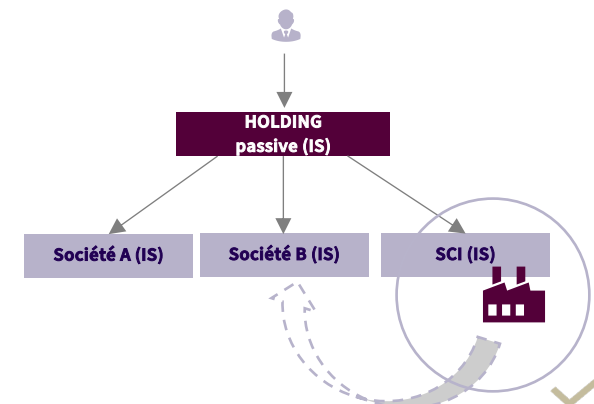
### ➤ Bénéfice de l'exclusion de l'immobilier affecté à une activité opérationnelle

Le bien immobilier d'entreprise peut être, sous certaines conditions, exclu du champ d'application de l'IFI lorsqu'il est affecté à l'activité opérationnelle de la société qui le détient ou à l'activité opérationnelle d'une société par une société du même Groupe.



### ➤ Bénéfice d'une exonération de l'immobilier affecté à l'activité professionnelle du redevable (biens professionnels)

Lorsqu'un bien immobilier d'entreprise ne peut bénéficier d'une exclusion d'IFI ou lorsqu'il est détenu en dehors du Groupe directement ou indirectement par le dirigeant, il peut, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération d'IFI. Pour cela, le bien immobilier d'entreprise doit notamment être loué ou mis à disposition d'une société qui constitue un bien professionnel pour le propriétaire du ce bien.



## 2 BENEFICE D'UNE EXCLUSION D'IFI DE L'IMMOBILIER AFFECTE A UNE ACTIVITE OPERATIONNELLE

Le bénéfice de cette exclusion est subordonné au respect de deux conditions :

Le bénéfice de cette exclusion est subordonné au respect de deux conditions :

- i) Le bien immobilier d'entreprise doit être détenu DIRECTEMENT ou INDIRECTEMENT par une SOCIETE OPERATIONNELLE dont le redevable détient directement ou indirectement les titres
- ii) Et le bien immobilier doit être affecté à l'ACTIVITE OPERATIONNELLE d'une société du groupe, à savoir:
  - a) de la société qui en est propriétaire
  - b) de la société dont le redevable détient directement ou indirectement les titres, même si cette entité n'en est pas directement propriétaire
  - c) ou enfin, d'une société dans laquelle la société dont le redevable possède, directement ou indirectement, les titres détient, directement ou par personne interposée, la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

### Qu'est-ce qu'une activité opérationnelle pour bénéficier de cette exclusion d'IFI ?

Il s'agit d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale à l'exclusion des activités exercées par les sociétés de gestion de leur propre patrimoine immobilier.

L'activité d'animation des sociétés holdings animatrices de leur Groupe est considérée comme une activité commerciale.

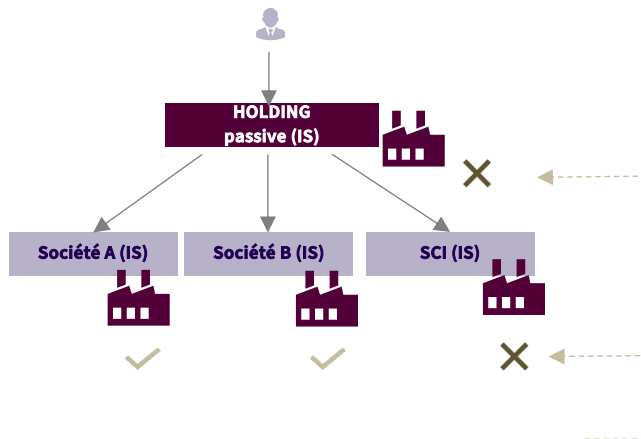
## 2 BENEFICE D'UNE EXCLUSION D'IFI DE L'IMMOBILIER AFFECTE A UNE ACTIVITE OPERATIONNELLE

### Le bénéfice de cette exclusion est subordonné au respect de deux conditions :

i) Le bien immobilier d'entreprise doit être détenu DIRECTEMENT ou INDIRECTEMENT par une SOCIETE OPERATIONNELLE dont le redevable détient directement ou indirectement les titres

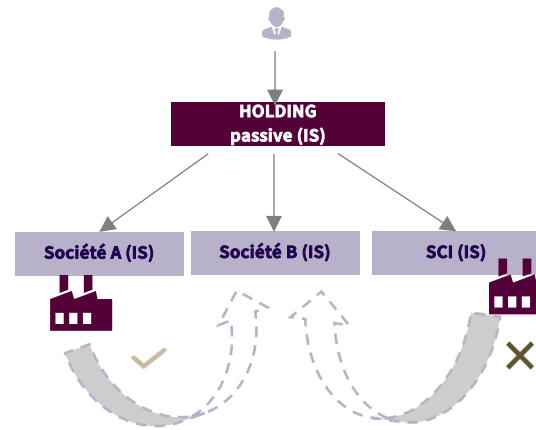
ii) Et il doit être affecté à l'ACTIVITE OPERATIONNELLE d'une société du groupe, à savoir :

a) de la société qui en est propriétaire



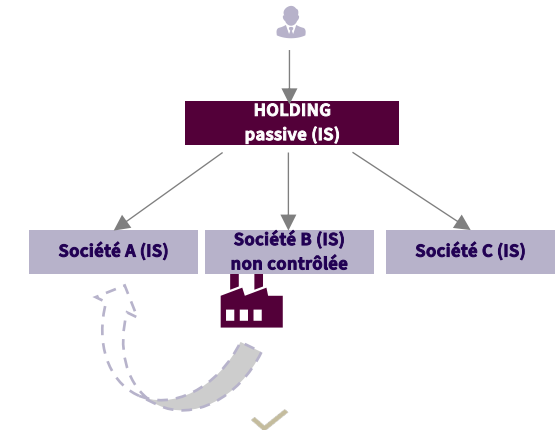
Exclusion non applicable aux biens immobiliers détenus par la holding passive et la SCI dans la mesure où ces sociétés ne sont pas détenues par une société opérationnelle

b) de la société dont le redevable détient directement ou indirectement les titres, même si cette entité n'en est pas directement propriétaire



Exclusion non applicable au bien immobilier de la SCI car cette dernière n'est pas détenue par une société exerçant une activité opérationnelle

c) d'une société dans laquelle la société dont le redevable possède, directement ou indirectement, les titres, détient, directement ou par personne interposée, la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.



Exclusion applicable car le bien immobilier est détenu par une société opérationnelle et est donné en location à une société opérationnelle contrôlée par la holding



Bien immobilier donné en location ou mis à disposition

## 2 BENEFICE D'UNE EXONERATION D'IFI DE L'IMMOBILIER AFFECTE A L'ACTIVITE PROFESSIONNELLE DU REDEVABLE

Le bien immobilier détenu directement ou indirectement par le redevable peut, sous certaines conditions, être exonéré d'IFI lorsqu'il est affecté à l'activité opérationnelle d'une société dans laquelle le redevable exerce son activité professionnelle.

Lorsque la société qui utilise le bien immobilier est soumise à l'impôt sur les sociétés et exerce une activité opérationnelle, le bénéfice de cette exonération est notamment subordonné au respect de certaines conditions :

- Le redevable doit y exercer, à titre principal, une fonction de direction limitativement énumérées par la loi en fonction du type de société ;
- Cette fonction de direction doit donner lieu à une rémunération normale et représentant plus de la moitié de ses revenus professionnels ;
- Le redevable doit détenir, directement ou indirectement dans la limite de deux niveaux d'interposition) une participation minimale de 25 % des droits de vote dans la société pour certains dirigeants (ou la valeur brute de ses titres doit excéder 50 % de la valeur brute de son patrimoine total).

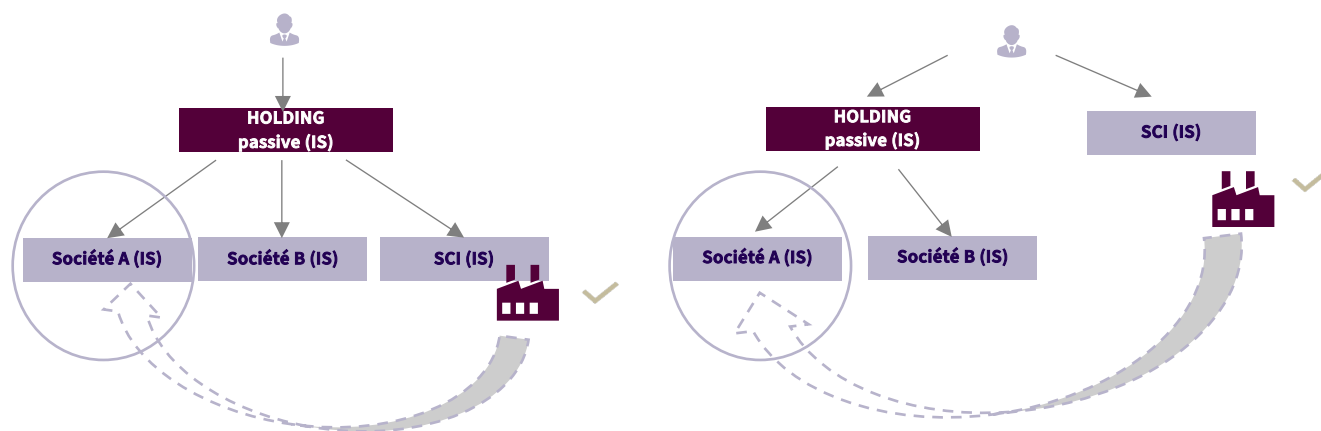
***Dans le cas où le redevable détiendrait des participations dans plusieurs sociétés et/ou exercerait plusieurs fonctions de direction dans les sociétés du Groupe, il existe des règles particulières pour apprécier le respect de ces conditions.***

La société dans laquelle le contribuable exerce son activité professionnelle doit avoir une activité opérationnelle, c'est-à-dire une activité de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. L'activité d'une société holding animatrice est expressément considérée pour l'IFI comme une activité commerciale.

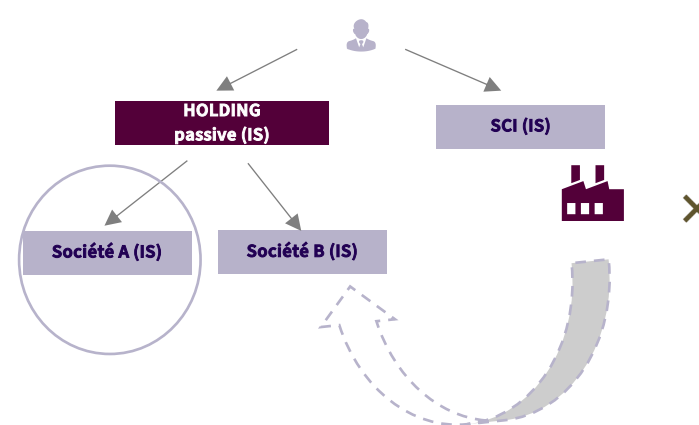


## 2 BENEFICE D'UNE EXONERATION D'IFI DE L'IMMOBILIER AFFECTE A L'ACTIVITE PROFESSIONNELLE DU REDEVABLE

### Application de l'exonération d'IFI



### Non application de l'exonération d'IFI



### Calcul du montant de l'exonération du bien immobilier ?

Lorsque le bien immobilier est détenu via une société par le redevable (et/ou des membres de son foyer fiscal au sens de l'IFI), quel que soit le niveau d'interposition, les titres de cette dernière peuvent être exonérés d'IFI pour la fraction de leur valeur correspondant à celle du bien immobilier affecté à l'activité opérationnelle de la société qui constitue le bien professionnel du redevable et à concurrence de sa participation dans cette dernière.



Bien professionnel du contribuable détenant directement ou indirectement le bien immobilier



# MENTIONS LÉGALES

- Dans le cadre du produit minimum viable iNwealth, les informations et calculs contenus dans ce document n'ont qu'une valeur indicative et n'ont aucune valeur contractuelle. Elles sont sujettes à des modifications, notamment en fonction des évolutions législatives et réglementaires.
- Avant toute mise en œuvre, le destinataire du présent document est tenu de s'adresser à son avocat, notaire et/ou expert-comptable afin de faire valider les pistes de réflexion soulevées ainsi que leur conformité avec sa situation personnelle, professionnelle et patrimoniale et avec ses objectifs. Le destinataire devra également obtenir auprès des conseils susvisés toutes les informations financières, juridiques et fiscales qui lui permettront d'appréhender les principales conséquences et risques des opérations envisagées.
- iNwealth ne peut être tenu responsable des conséquences, notamment financières, résultant d'opérations conclues sur la base de ce seul document.



# Votre Ingénieur Patrimonial



Sébastien Pagano  
Expert des Marchés Luxembourg, France  
Société Générale Private Banking





individual Net wealth