

**ROYAL formation**

www.royalformation.com

Société civile  
Quelles applications pour le chef d'entreprise ?

Henry Royal

Conférence Nîmes  
17 septembre 2019

## Conférences à Nîmes

→ Société civile : quelles applications pour le chef d'entreprise ?

[Transmission d'entreprise](#) : stratégies fiscales

[Une holding](#) : pour qui, pourquoi, comment ?

[La SAS](#) : la liberté statutaire

[Démembrement de propriété](#) : quels problèmes !

[Mariage](#) : quel contrat pour le chef d'entreprise ?

[Immobilier d'entreprise](#) : optimiser la détention et la fiscalité

# Plan

## Objectif

Connaître les applications de la société civile pour le chef **d'entreprise**

## Plan

1. Questions-réponses
2. La liberté statutaire
3. Applications pour le chef d'entreprise

# Questions-réponses

## 1. Questions-réponses

1°. Une société civile : pourquoi faire ?

2°. Quels sont les pouvoirs du gérant de la société ?

- de l'associé ?

- de l'usufruitier ?

3°. Comment donner les pouvoirs les plus étendus à un associé ?

4°. Répartition inégale du dividende : quelle limite ?

5°. **Société civile : à l'IR ou à l'IS ?**

6°. **Un enfant mineur peut-il être associé d'une société civile sans l'accord du juge des tutelles ?**

## Questions-réponses

Pourquoi une société civile ?

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Optimiser la transmission (capital faible, réserves)

Optimiser la transmission et conserver la maîtrise de gestion

Renforcer la protection du conjoint survivant

Assurer le logement du concubin survivant

**Prévenir les inconvénients de l'indivision**

Conserver la propriété de ses biens

Écarter des personnes indésirables

Assouplir les règles de la réserve héréditaire

**Garder la gestion des biens d'un enfant mineur d'un incapable majeur**

**Atténuer les conséquences de la récupération de l'Aide sociale**

Rendre liquide un patrimoine immobilier

Optimiser la fiscalité : IR, IPV, IFI, DMTG.

## Questions-réponses

### **Chef d'entreprise :**

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

Fluidifier la trésorerie

Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,
- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

# La liberté statutaire

## 2. La liberté statutaire

Rédaction des statuts. Être particulièrement attentif :

- aux finalités économiques et juridiques de la société ;
- **à la rédaction de l'objet social ;**
- aux règles de majorité ; **à l'attribution de droits de vote plural et à leur déchéance ;**
- à la répartition des droits économiques (répartition inégale du dividende, du boni de liquidation) entre usufruitiers, nus propriétaires et pleins propriétaires ;
- **aux modalités d'apports, de rémunération et de retraits des comptes courants ;**
- aux comptes courants débiteurs ;
- aux conditions dans lesquelles les statuts peuvent être modifiés ;
- **aux conditions d'entrée et de sortie des associés ;**
- **à la méthode d'évaluation des parts ;**

## La liberté statutaire

- aux pouvoirs du gérant, à son remplacement (incapacité juridique, décès) ;
- à la rémunération du gérant ;
- **à limiter la responsabilité du mineur associé jusqu'à sa majorité ;**
- à la nomination du mandataire des parts en indivision ;
- **à la nomination du liquidateur...**

La loi accorde une grande liberté pour rédiger les statuts →

## La liberté statutaire

- C. civ., art. 1835 : « Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, [...], la durée de la société et les modalités de son fonctionnement... ».
- 1836, al. 1 : « Les statuts ne peuvent être modifiés, à défaut de clause contraire, que par l'accord unanime des associés ».
- 1844, al. 3 et 4 : « Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.  
Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux al. qui précèdent ».
- 1844-1 : « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social..., le tout sauf clause contraire ».

## La liberté statutaire

- 1844-6 – « La **prorogation de la société** est décidée à l'unanimité des associés, ou, si les statuts le prévoient, à la majorité prévue pour la modification de ceux-ci. (...) ».
- 1844-7 : « **La société prend fin** : ...  
8° **Pour toute autre cause prévue par les statuts** ».
- 1844-8, al. 2 : « **Le liquidateur est nommé** conformément **aux dispositions des statuts** ».
- 1844-9 : « Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le **partage de l'actif** est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, **sauf clause ou convention contraire...** ».

## La liberté statutaire

### De la société civile

- 1846, al. 2 et 3 : « **Les statuts fixent** les règles de **désignation du ou des gérants** **et le mode d'organisation de la gérance.**

**Sauf disposition contraire** des statuts, le gérant est nommé par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales ».

- 1848 : « Dans les rapports entre associés, le **gérant** peut accomplir **tous les actes de gestion** **que demande l'intérêt de la société...**

Le tout, à défaut de **dispositions particulières des statuts** sur le **mode d'administration** ».

## La liberté statutaire

- 1851, al. 1 : « **Sauf disposition contraire** des statuts le **gérant est révocable** par une décision des associés représentant plus de la **moitié des parts sociales...** ».

- 1852 : « Les **décisions** qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises **selon les dispositions statutaires** ou, en **l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés** ».

- 1853 : « Les décisions sont prises par les associés réunis en assemblée. **Les statuts peuvent aussi prévoir qu'elles résulteront d'une consultation écrite** ».

## La liberté statutaire

- 1861, al. 1 et 2 : « Les **parts sociales** ne peuvent être **cédées** qu'avec l'agrément de tous les associés.

**Les statuts peuvent toutefois convenir** que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent... ».

- 1862, al. 1 et 2 : « Lorsque plusieurs **associés** expriment leur **volonté d'acquérir**, ils sont, **sauf clause ou convention contraire**, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire **acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés** ou suivant les **modalités prévues par les statuts**. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

## La liberté statutaire

- 1869, al. 1 : « Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut **se retirer** totalement ou partiellement **de la société**, **dans les conditions prévues par les statuts** ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres **associés... »**.

- 1870 : « **La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé**, mais continue avec ses **héritiers ou légataires**, **sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés** par les associés.

Il peut, toutefois, être convenu que ce décès entraînera la **dissolution de la société** ou que celle-ci continuera avec les seuls héritiers survivants.

Il peut être également convenu que la **société continuera** soit avec le conjoint survivant, soit avec un ou plusieurs des héritiers, soit **avec toute autre personne** désignée par les statuts ou, si ceux-ci l'autorisent, **par disposition testamentaire... »**.

## Plan

### 3. Applications pour le chef d'entreprise

→ Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

Fluidifier la trésorerie

Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,

- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

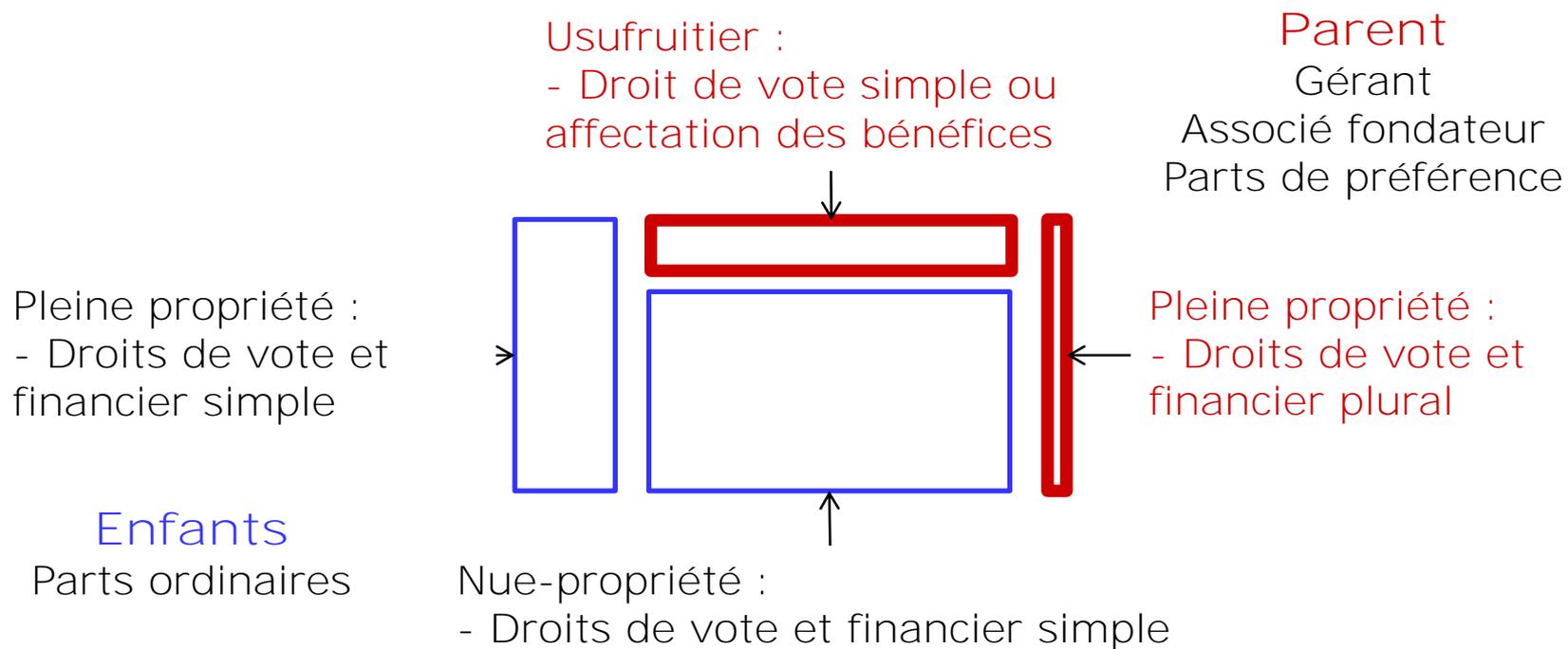
## 1° Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

- Dissocier la propriété du pouvoir : droit de vote plural.
  - Les statuts déterminent le fonctionnement de la société (C. civ., art. 1835) et les décisions qui dépassent les pouvoirs du gérant sont **prises à l'unanimité des associés, sauf clause contraire** (C. civ., art. 1852).
  - Limite : ne pas priver un associé du droit de « participer » (C. civ., art. 1844, al. 1) **et participer n'est pas voter** (Cass. com., 21 janv. 2014, n° 13-10151).
- Répartir librement le dividende et le boni de liquidation : clauses de répartition inégalitaire.
  - La part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle au capital, sauf clause contraire (C. civ., art. 1844-1).
  - Limite : pas la totalité des bénéfices ou des pertes à un associé (art. 1844-1, al. 2).

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Société civile. Transmettre et garder les pouvoirs

Répartition du capital, des droits de vote et financiers. Exemple



## Économiser une génération de DMTG

### 2° Économiser une génération de DMTG

DMTG : droits de mutation à titre gratuit

Associer les enfants dès la création de la société civile.

Sans **l'accord** du JAF (Cass. civ. 1, 14 juin 2000, [n° 98-13660](#))

1/ Créer une société civile à capital faible, qui emprunte pour acquérir un bien

Avantage : la dette contractée par la société est déductible de la base taxable aux DMTG.

2/ Créer une société civile à la naissance de chaque enfant

**Prendre date sur une société civile à l'IR, faire courir le délai des 30 ans.**

## Économiser une génération de DMTG

1/ Créer une société civile à capital faible, qui emprunte pour acquérir un bien

**En donnant des parts d'un capital faible par rapport à la valeur des actifs, la base taxable aux droits de mutation est faible.**

Le capital de la société est de 100.

La société emprunte 900 pour acquérir un bien 1 000.

**Je donne aux enfants pour qu'ils souscrivent au capital de 100**  
ou je souscris au capital que je donne ensuite aux enfants.

**L'emprunt de 900 contracté par la société est déductible de la base taxable aux DMTG. La base taxable est de 100.**

# Économiser une génération de DMTG

Immeuble

Emprunt souscrit  
personnellement

Actif	
1 000	Apport 100
	Emprunt 900

Société civile  
à capital fort libéré  
immédiatement

Emprunt souscrit  
personnellement

Actif	Passif
1 000	Capital 1000
	Apport personnel 100
	Prêt personnel 900

Société civile  
à capital faible ou  
fort libéré  
progressivement  
Emprunt souscrit par  
la société

Actif	Passif
1 000	Capital 100
	Emprunt 900

Donation. Base taxable aux droits de mutation :

100,  
avec conditions

1 000

100,  
sans aucune  
condition <sup>20</sup>

## Économiser une génération de DMTG

2/ Créer une société civile à la naissance de chaque enfant

**Créer une société civile à l'IR à la naissance de chaque enfant, pour prendre date et faire courir le délai de 30 ans.**

**L'enfant est majoritaire en capital, minoritaire en pouvoirs.**

La fiscalité de la vente de parts de société civile à prépondérance immobilière (CGI, 150 UB) **et la même que celle d'un immeuble.**

**Vendre les parts de la société ou faire vendre l'immeuble ?**

N -30 ans : Création de la société civile

N -**15 ans : La société achète l'immeuble**

N : 2 possibilités :

- Vendre les parts : délai de détention 30 ans

- **Vendre l'immeuble : délai de détention 15 ans.**

**L'acquéreur a intérêt à acquérir les parts ; le délai de détention de l'immeuble par la société est de 15 ans.**

## Plan

### **Applications pour le chef d'entreprise**

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

→ Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

Fluidifier la trésorerie

Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,
- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

Vendre, transmettre à titre onéreux :

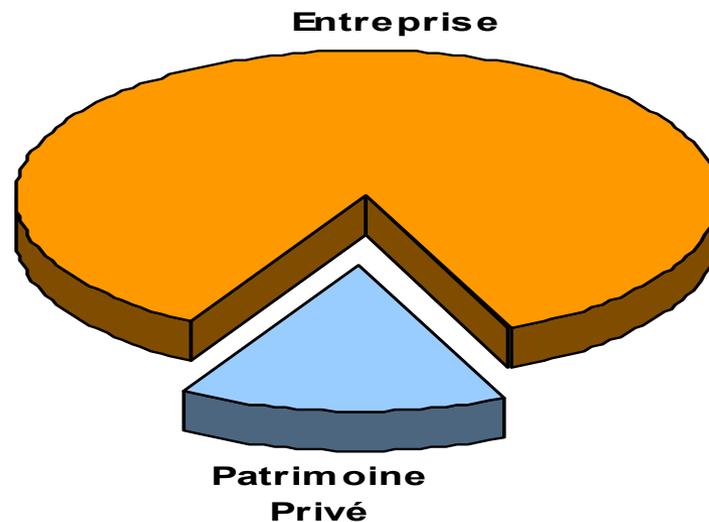
- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

Équilibrer le patrimoine privé / professionnel

3°. Équilibrer patrimoines privé et professionnel

L'importance de l'entreprise dans l'ensemble du patrimoine.  
L'entreprise représente souvent 80 % de l'ensemble du patrimoine du dirigeant.

La SC permet d'équilibrer Patrimoine privé et Patrimoine



## Transmettre l'immobilier d'entreprise

### 4°. Obtenir un complément de revenus

La société civile détient l'immobilier et le met à la disposition de l'entreprise moyennant un loyer dont le montant doit correspondre à la valeur locative de l'immeuble.

Le bénéfice de la société civile, constitué essentiellement des loyers, déduction faite des charges et notamment des intérêts d'emprunts, est capitalisé ou distribué entre les associés à proportion du capital ou selon les règles statutaires.

**Société à l'IR : le bénéfice, distribué ou non = revenu foncier**

**Société à l'IS : le dividende (bénéfice distribué) = revenu de capitaux mobiliers.**

**SC à l'IS : obtenir des liquidités sans impôt = le prêt !**

♦ CGI, art. 111 ♦ BOI-RPPM-RCM-10-20-20-20, n° 130

Protéger son patrimoine des créanciers

## 5°. Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise

Si ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'entreprise, l'immeuble professionnel détenu par une société civile, sans lien juridique avec l'opérationnelle, peut ainsi être préservé.

Cependant, la protection ne joue pas dans certaines situations.

Les juges peuvent étendre la procédure collective à la société civile, s'ils estiment que cette dernière est fictive,

ou qu'il y a une confusion de patrimoine entre les deux sociétés.

C. com., art. L 621-2, al. 2

C'est le cas en présence de relations financières anormales, notamment s'il est prouvé que des transferts d'actifs entre les deux sociétés ont eu lieu sans contrepartie : caractère excessif des loyers, enrichissement de la société civile au détriment de l'entreprise, aménagements des locaux financés par la société d'exploitation restant acquis à la société civile sans indemnités...

## Optimiser la détention de l'immobilier

### 6°. Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier

#### ▶▶ Immobilier d'entreprise

Sauf exceptions :

- ne pas l'inscrire à l'actif de l'entreprise
- le placer dans une société civile
- intégrer les enfants le plus tôt possible (l'emprunt est déductible de la base taxable aux DMTG).

Exceptions. Inscrire l'immeuble à l'actif de l'entreprise :

- s'il fait partie intégrante de l'exploitation
- s'il n'offre pas de perspectives de plus-values
- pour financer son acquisition par la trésorerie de l'entreprise
- pour bénéficier du pacte Dutreil DMTG (droits de mutation).

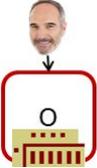
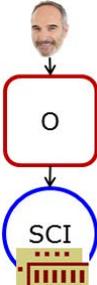
## Optimiser la détention de l'immobilier

Il y a plusieurs façons de détenir l'immobilier de l'entreprise :

- **L'immeuble est compris dans le patrimoine privé ; il est détenu par le chef d'entreprise, personne physique, soit directement soit indirectement par une société civile immobilière (SCI) ;**

- **L'immeuble est compris dans le patrimoine professionnel ; inscrit à l'actif du bilan,** il est détenu par la société opérationnelle, personne morale, soit directement soit indirectement par une SCI.

# Optimiser la détention de l'immobilier

	Patrimoine privé <b>Chef d'entreprise</b>	Patrimoine professionnel Société opérationnelle
Détention directe	Le dirigeant détient l'immeuble directement 	L'entreprise détient l'immeuble directement 
Détention par une société civile	Le dirigeant détient des parts de SCI 	L'entreprise détient les parts de SCI 

## Optimiser la détention de l'immobilier

### **Détention de l'immobilier d'entreprise :**

patrimoine privé ou patrimoine professionnel ?

😊 Patrimoine privé

Avantages :

- assurer un meilleur équilibre entre patrimoine privé et patrimoine professionnel ;
- **protéger l'immobilier professionnel d'éventuelles poursuites de créanciers de l'entreprise ;**
- organiser la transmission entre un enfant repreneur et les autres ;
- **faciliter la vente de l'entreprise, la valeur étant moindre ;**
- **favoriser l'investissement productif ;**
- optimiser la fiscalité.

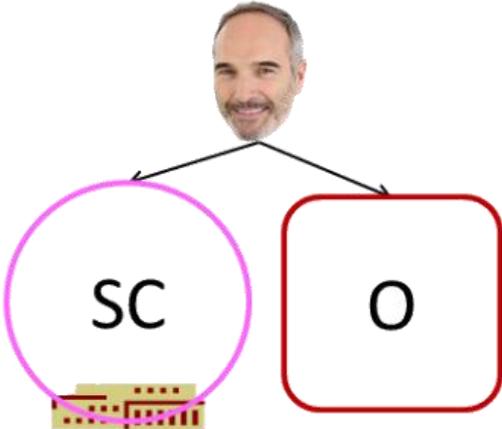
## Optimiser la détention de l'immobilier

### 😊 Patrimoine professionnel

Dans certaines situations, il est préférable que l'immeuble soit détenu par la société d'exploitation, directement ou indirectement :

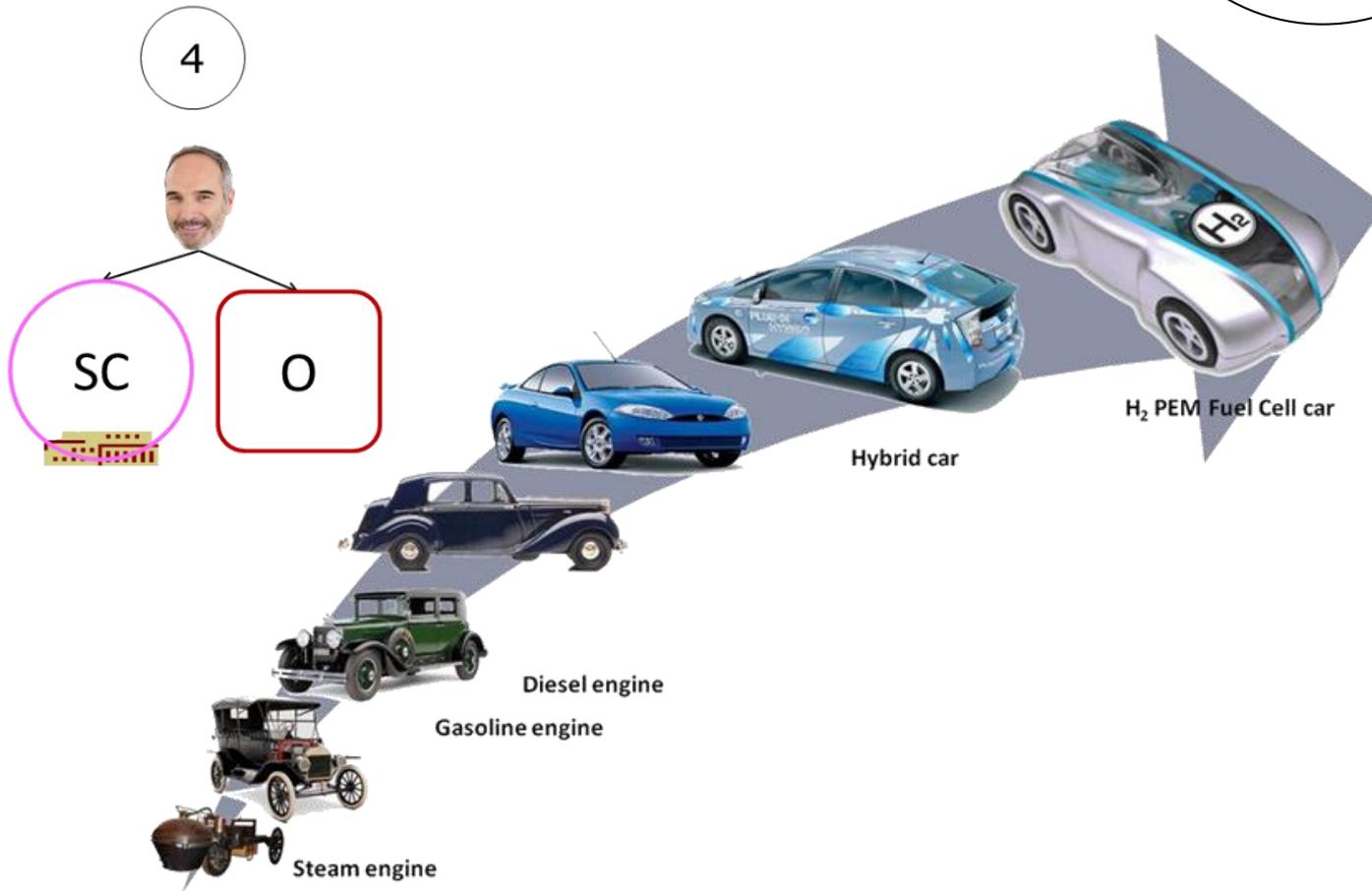
- l'immeuble est indissociable de l'exploitation ;
- l'immeuble est sujet à des moins-values ;
- le chef d'entreprise souhaite utiliser la trésorerie de la société d'exploitation pour financer l'acquisition de l'immeuble ;
- pour bénéficier des avantages fiscaux du bail à construction et du dispositif Dutreil.

Situation « classique »

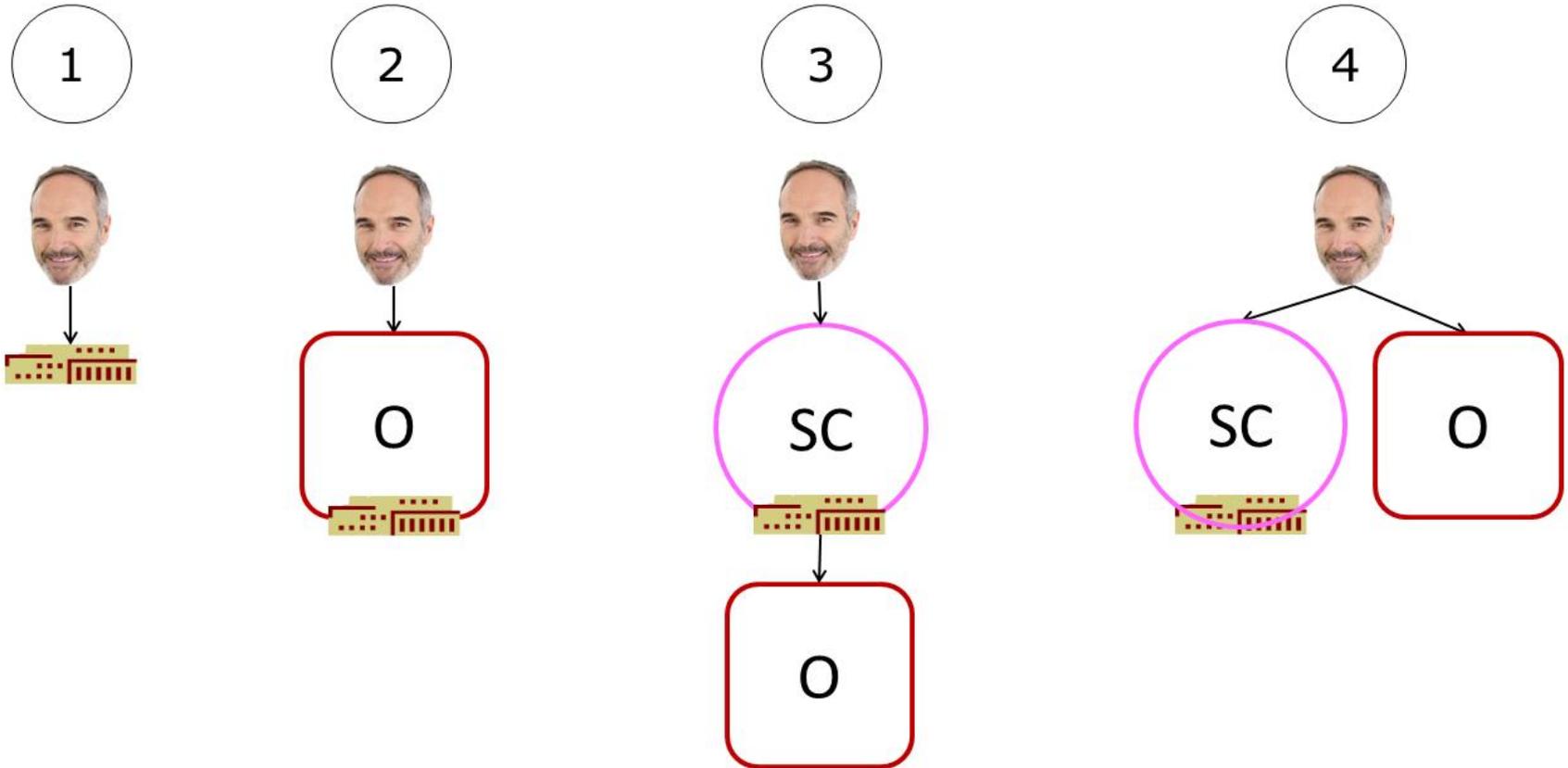


# Optimiser la détention de l'immobilier

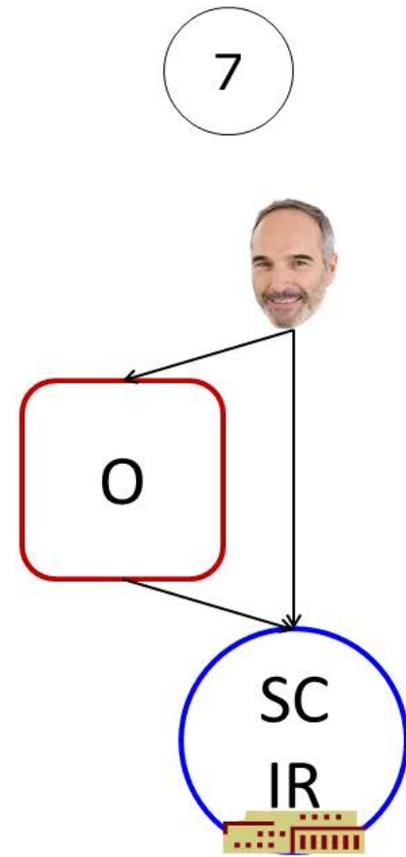
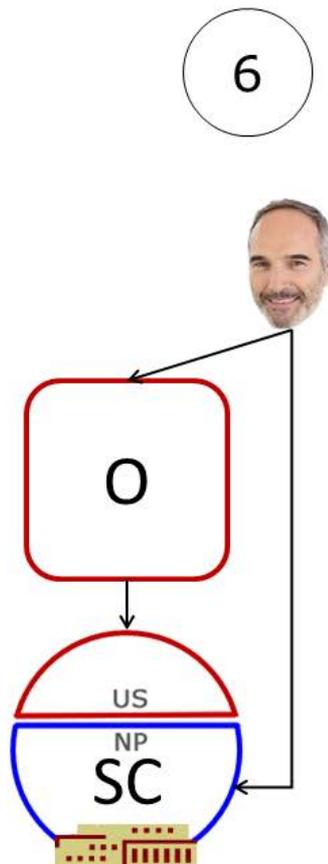
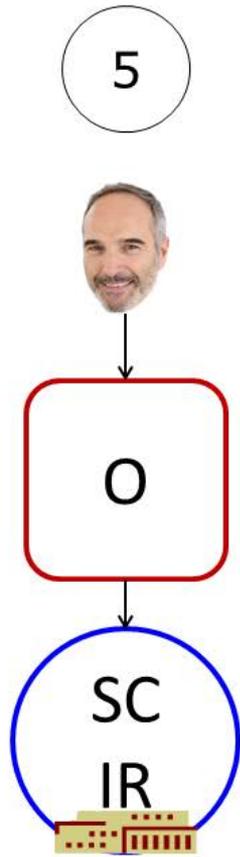
10 = ?



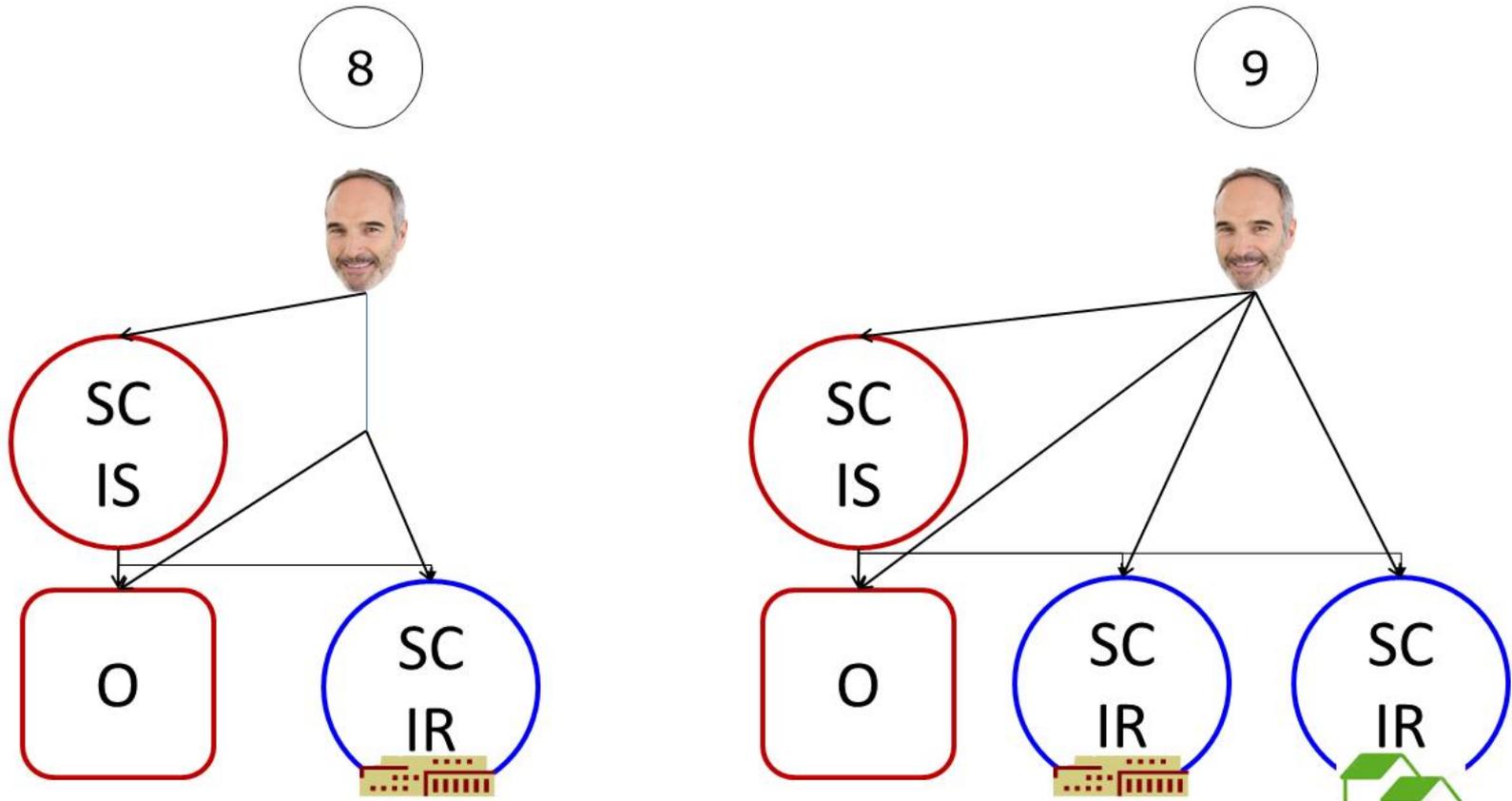
# Optimiser la détention de l'immobilier



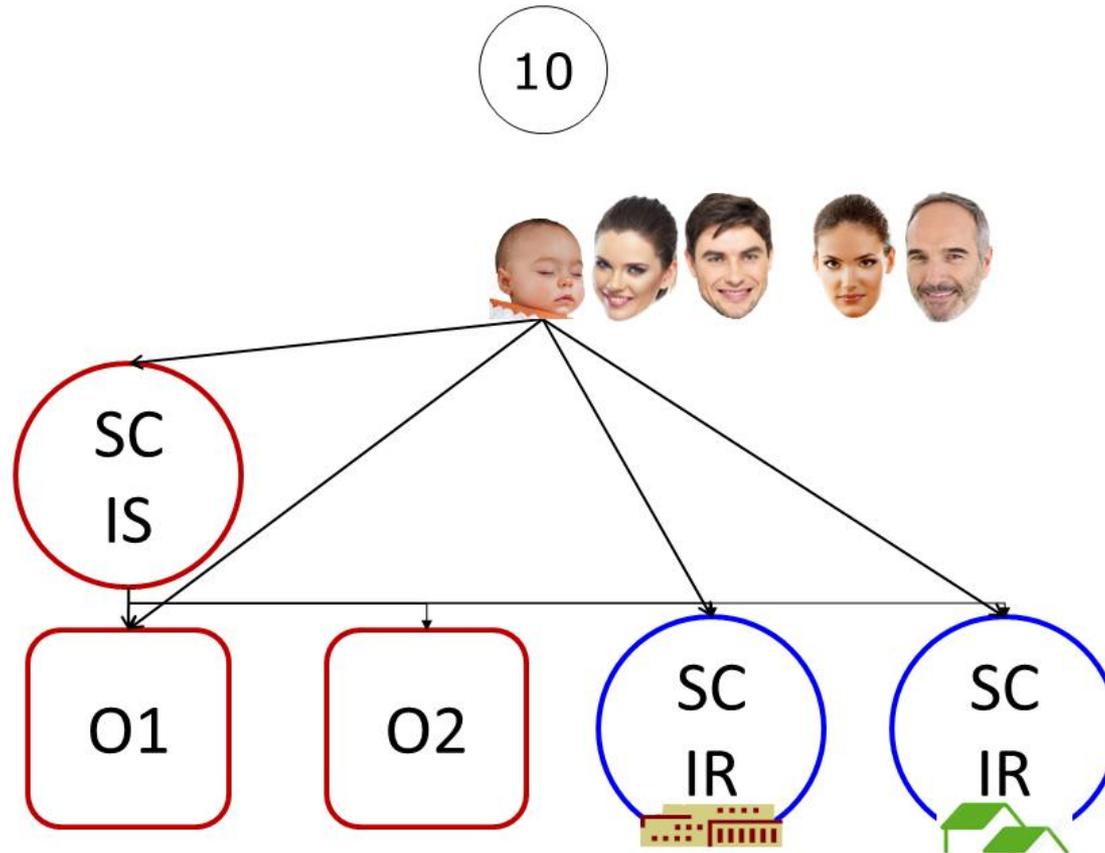
# Optimiser la détention de l'immobilier



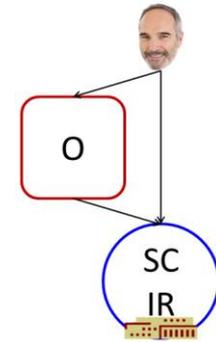
# Optimiser la détention de l'immobilier



# Optimiser la détention de l'immobilier



## Optimiser la détention de l'immobilier



### 😊 **Détention indirecte par un associé à l'IS et un associé à l'IR**

- ◆ Verser un dividende en nature, par la remise de parts de SC
  - Céder une partie des parts de la société civile, plutôt que l'immeuble en son entier.
- ◆ **Fiscalité des bénéfices de la SC à l'IR :**
  - L'imposition des associés de la SC à l'IR est à proportion des bénéfices sociaux, et non du capital (CGI, art. 8).
  - La part des bénéfices de la SCI qui sont attribués à l'associé personne morale suit les règles de l'IS (CGI 238 bis K) ;
  - celle laissée à l'associé personne physique suit les règles de l'IR.

### **Cession de l'immeuble ou des parts après 30 ans :**

La part des plus-values revenant à l'associé personne physique est exonérée (CGI 150 U : plus-values immobilières exonérées après 30 ans).

## Plan

### **Applications pour le chef d'entreprise**

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

→ Fluidifier la trésorerie

Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,
- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

## Fluidifier la trésorerie

### 7°. Fluidifier la trésorerie : société civile holding

Eviter qu'une holding à l'IS détienne significativement plus de 5 % du capital et des droits de vote d'une fille à l'IS.

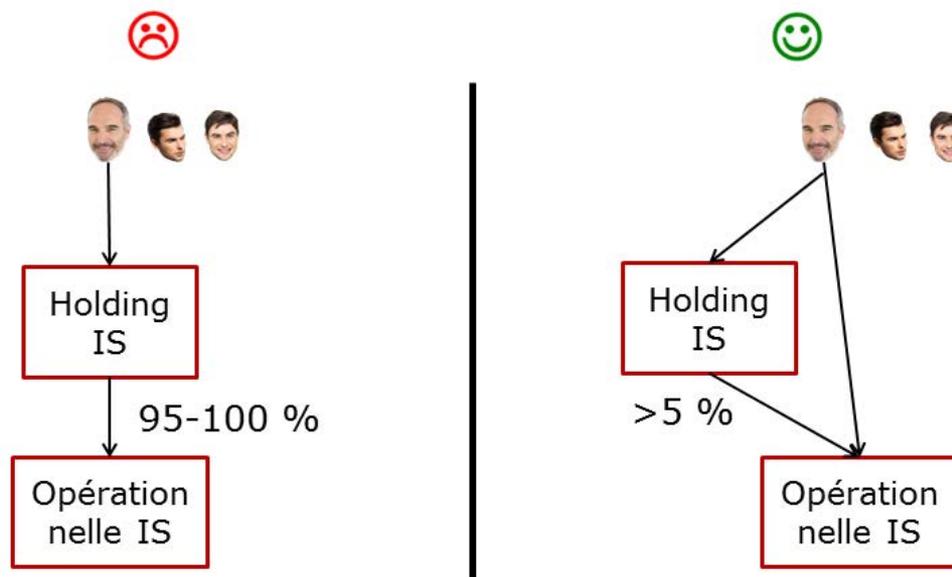
La sortie d'une participation détenue par une holding est coûteuse.

Pour sortir une participation détenue par une holding à l'IS :

- vente de la fille (titres de participation ou IS)
- puis distribution d'un dividende (PFU ou option pour le TMI).

La cession d'une participation directe d'une opérationnelle est moins coûteuse.

## Fluidifier la trésorerie

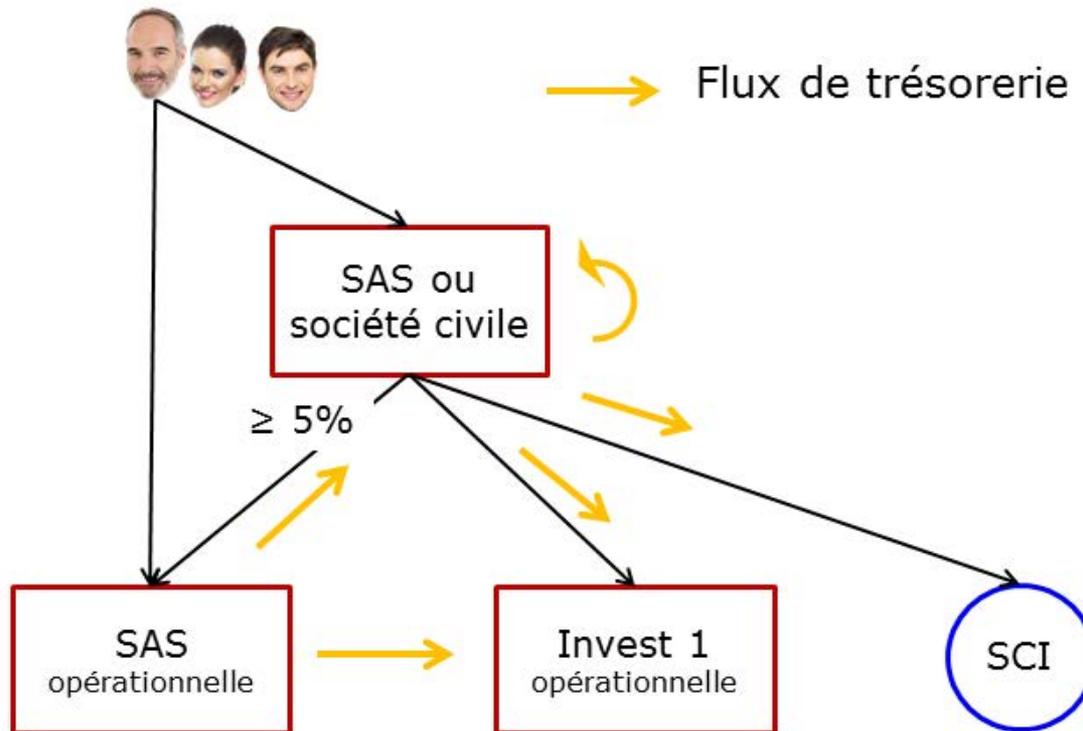


La holding société civile à l'IS détient 5 % du capital de la société opérationnelle,

Mais la holding reçoit l'essentiel du dividende, grâce à la répartition inégalitaire prévue dans les statuts de l'opérationnelle, avec le bénéfice du régime mère-fille.

## Fluidifier la trésorerie

La holding joue la centrale de trésorerie pour financer des projets professionnels ou privés. Holding : SAS ou Société civile ?



## Fluidifier la trésorerie

### IS : SAS ou société civile ?

	SAS	Société civile
Activité	Commerciale + civile Animatrice, passive	Civile Passive
Fiscalité	IS, ou IR 5 ans	IR ou IS
<b>Droits d'enregistrement</b>	😊 0,1 %	3 %
Responsabilité	😊 Limitée	Indéfinie
Abus de biens sociaux	Oui	😊 Non
Avances en comptes courant par la société	Non	😊 Oui
Conjoint commun en biens <b>Qualité d'associé du conjoint ?</b>	😊 Non	Possible
Conjoint commun en biens Accord pour cession, transmission	😊 Non	Oui
Cession de titres appartenant à <b>l'enfant mineur. Accord du JAF</b>	Oui 😊 <b>Non, si...</b>	😊 Non
Pouvoirs des dirigeants	😊 Considérables	😊 Considérables
Consultation des associés	😊 Très léger	Formalisme
Conflits	😊 Juge commercial	Juge civil
Comptabilité	Oui	Oui (IS)
Commissaire aux comptes	Non, sauf	😊 Non

## Plan

### **Applications pour le chef d'entreprise**

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

Fluidifier la trésorerie

→ Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,
- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

## Optimiser le bail à construction

### 8°. Optimiser le bail à construction

CCH (code construction et habitation), art. L 251-1 à L 251-5

Bail de longue durée (18 à 99 ans, en pratique 30 ans pour la fiscalité) qui engage le preneur (entreprise opérationnelle) à édifier des constructions sur un terrain nu appartenant au bailleur (société civile) moyennant le versement d'un loyer.

**Pendant la durée du bail, l'entreprise s'oblige à conserver l'immeuble en bon état d'entretien pendant la durée du bail.**

**En fin de bail, la société civile propriétaire du terrain devient propriétaire de l'immeuble, avec ou sans indemnité.**

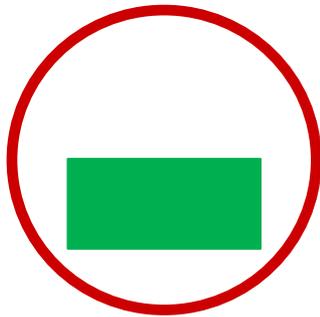
# Optimiser le bail à construction

## ► En cours de bail

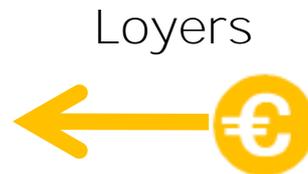
Loyers : revenus fonciers

### Intérêts d'emprunt

déductibles des revenus fonciers



SCI à l'IR



### Intérêts d'emprunt

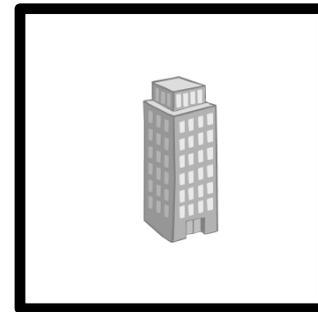
charge déductible

Constructions amortissables

Sans indemnité : durée du bail

Avec indemnité : durée normale

d'utilisation



Entreprise

## Optimiser le bail à construction

### ► Fin de bail

Transmission construction du preneur au bailleur

- Pour le bailleur (société civile) : revenu foncier

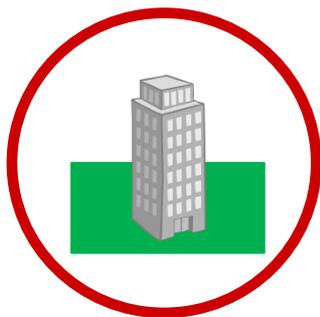
- **Durée  $\geq$  30 ans** :  
aucune imposition

Durée  $<$  30 ans :

**Revenu foncier = prix de revient de l'immeuble**

- décote de 8% par an au-delà de la 18<sup>ème</sup> année  
(CGI 33 bis et ter). Étalement possible sur 15 ans

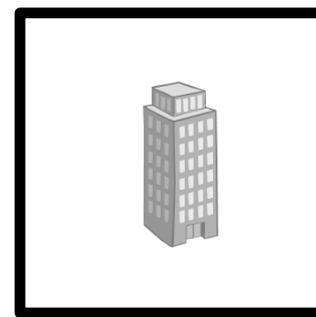
Pour l'entreprise : pas de fiscalité sur la sortie



SCI à l'IR

à prépondérance immobilière

Indemnité ?



Entreprise

## Optimiser le bail à construction

### ▶ Après le bail

☹ Vente du terrain et des constructions par la SCI  
=> Impôt sur la plus-value →

😊 Vente des parts de la SCI : exonération pour durée de détention.

## Optimiser le bail à construction

☹ Vente du terrain et des constructions par la SCI

- Remise en cause de l'étalement de l'impôt foncier (bail < 30 ans)
- Impôt sur les plus-values

Valeur vénale - prix acquisition, avec  
abattement pour durée de détention (exonération après 30 ans).

Terrain : **détention depuis la date d'acquisition => exonération**

Constructions : détention **depuis l'expiration du bail**

**Prix d'acquisition (PA) :**

Sans indemnité,  $PA = 0$ ,

Avec indemnité,  $PA = \text{indemnité}$ .

## Plan

### **Applications pour le chef d'entreprise**

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

Optimiser le bail à construction

→ Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,

- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

## Transmission à titre gratuit

### 9°. Transmission à titre gratuit :

- donner et garder,
- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

#### 1/ Donner et garder

Transmettre le capital le plus tôt possible.

### **Conserver les pouvoirs : pas d'AGO ou d'AGE !**

- Gérant
- Associé « Fondateur »
- Parts de préférence (1 part A = 100 droits de vote)

Droits financiers : parts de préférence.

Transmission à titre gratuit

## **2/ Optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

→ Inscrire l'immeuble professionnel à l'actif de l'entreprise

**Exclusion de l'immobilier professionnel** du pacte Dutreil lorsqu'il n'est **pas inscrit à l'actif de la société** (détention directe par le dirigeant ou par une société civile).

# Transmettre l'immobilier d'entreprise

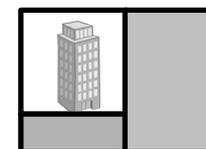
## Dutheil sur l'immeuble si inscription à l'actif de l'entreprise

OUI I FI immeuble professionnel. NON Pacte Dutheil

Bilan société A  
Immeuble **non inscrit** à l'actif  
(détention directe ou SCI)



Bilan société B  
Immeuble **inscrit** à l'actif



Dutheil DMTG : <b>NON</b> Pas d'abattement sur l'immeuble. Rép. min. n° 10021, 15 juill 2004	<b>OUI</b> Abattement sur l'immeuble
I FI immeuble professionnel : <b>OUI</b> Exonération de l'immeuble	<b>OUI</b> Exonération de l'immeuble

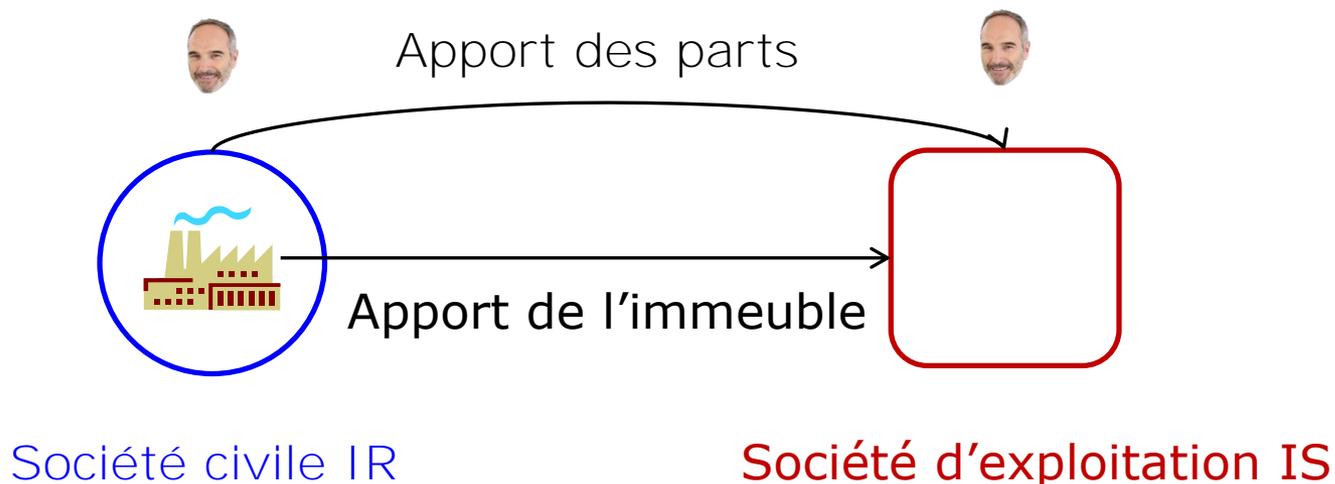
Transmission à titre gratuit

## Immeuble d'exploitation

- non inscrit à l'actif de l'opérationnelle : Dutreil non applicable
- inscrit : Dutreil applicable.

L'immeuble est détenu par une SCI à l'IR :

- Apporter les parts de la SCI à la société opérationnelle à l'IS
- ou faire apporter l'immeuble ?



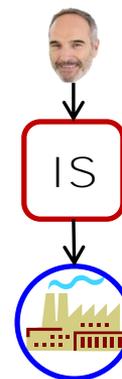
## Transmission à titre gratuit

### 1) L'associé apporte les parts de la SCI à la SE à l'IS

L'associé apporteur des parts de la SCI est rémunéré par des titres de la société opérationnelle.

Holding : l'opérationnelle à l'IS

Fille : la SC à l'IR.

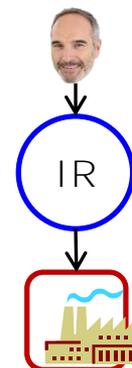


### 2) La société civile à l'IR apporte l'immeuble à la SE à l'IS

La société civile est rémunérée par des titres de la société opérationnelle.

Holding : la SC à l'IR

Fille : l'opérationnelle à l'IS.



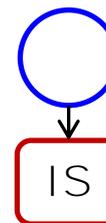
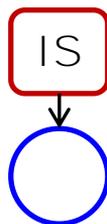
## Transmission à titre gratuit

### Conséquences fiscales apport par une personne soumise à **I'IR à société à I'IS**

- De parts de SCI IR à prépondérance immobilière
- De l'immeuble

	Apport	
	Des parts de la SCI	<b>De l'immeuble</b>
Impôt sur la plus-value PV immobilière	Délai de détention : parts sociales. <b>Sursis d'imposition</b> CGI 150 UB	Délai de détention : immeuble. Pas de sursis CGI 150 U
Droits d'enregistrement		

CGI 238 bis K



## Plan

### **Applications pour le chef d'entreprise**

Dissocier avoir (capital), pouvoirs, dividende

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit

Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus

**Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise**

**Optimiser la détention et la gestion de l'immobilier**

Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,
- **optimiser la fiscalité (Dutreil sur l'immobilier)**

→ Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

Vendre, transmettre à titre onéreux

10°. Vendre, transmettre à titre onéreux :

- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

Attention à la chronologie des opérations

Vente puis transmission à titre gratuit : IPV + DMTG = 2 impôts

Donation puis vente : DMTG, avec ou sans Dutreuil = 1 impôt

**Mais donner c'est donner, reprendre c'est voler.**

Donner le capital et garder les pouvoirs ?



Vendre, transmettre à titre onéreux

**IPV ou DMTG ?** Optimiser la vente. Exemple

Mr et Mme 65 ans, communauté, 2 enfants

TMI : 45 %. Abattement 85 % pour délai de détention (> 8 ans)

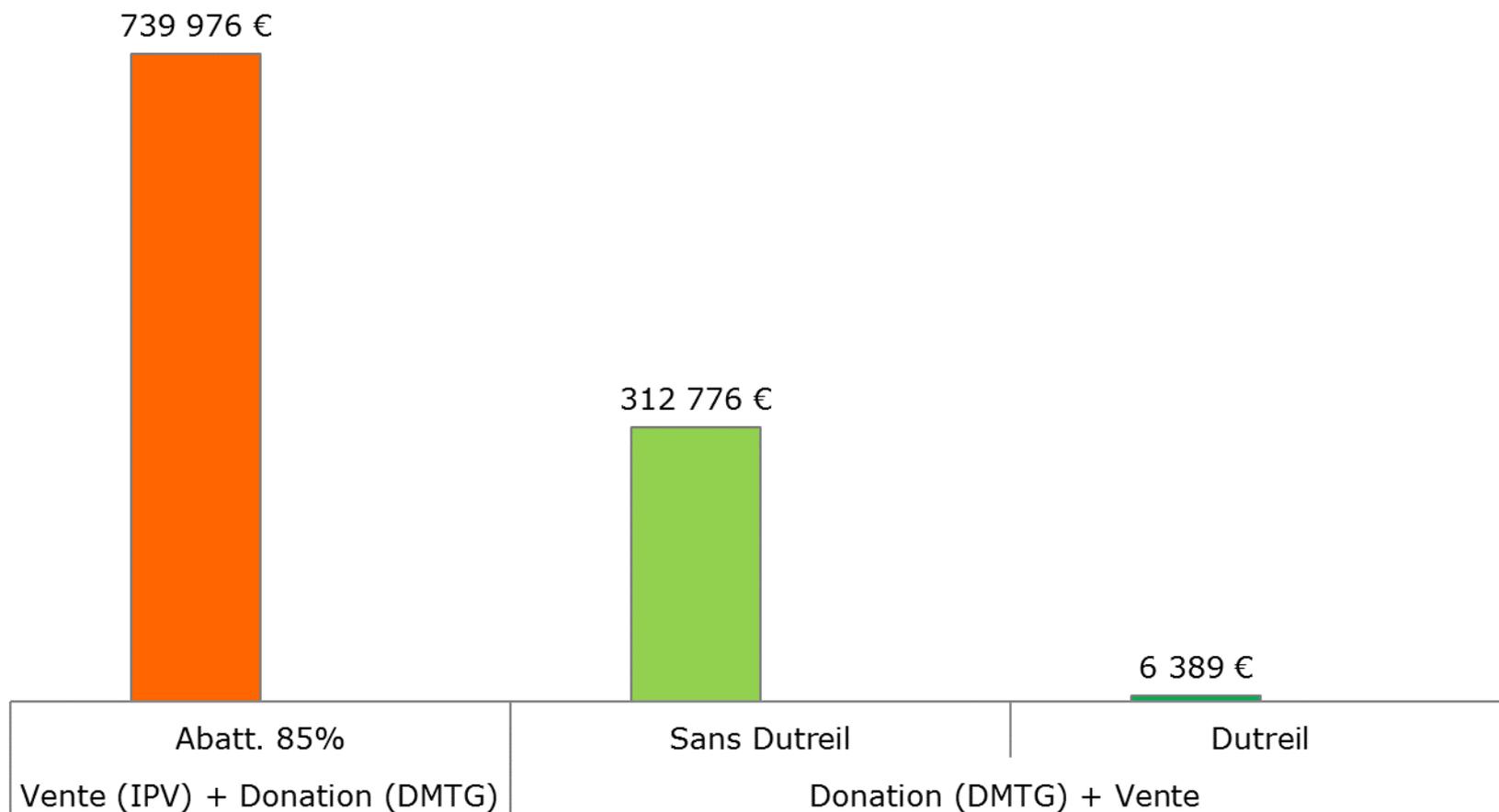
**Valeur entreprise : 2 000 K€. Prix acquisition : 0 K€**

- Vente – Donation (décès)                      **740 000 €**    37 %    😞
- Donation PP – Vente
  - Sans Dutreil                      **312 000 €**    16 %
  - Avec Dutreil                      **6 000 €**    0 %    😊
- Donation NP – Vente (➔ IPV sur usufruit)
  - Sans Dutreil                      **353 000 €**    18 %
  - Avec Dutreil                      **200 000 €**    10 %

La donation efface la plus-value sur la nue-propriété donnée (CGI, art. 150-0 D, 1), **mais pas sur l'usufruit conservé.**

# Vendre, transmettre à titre onéreux

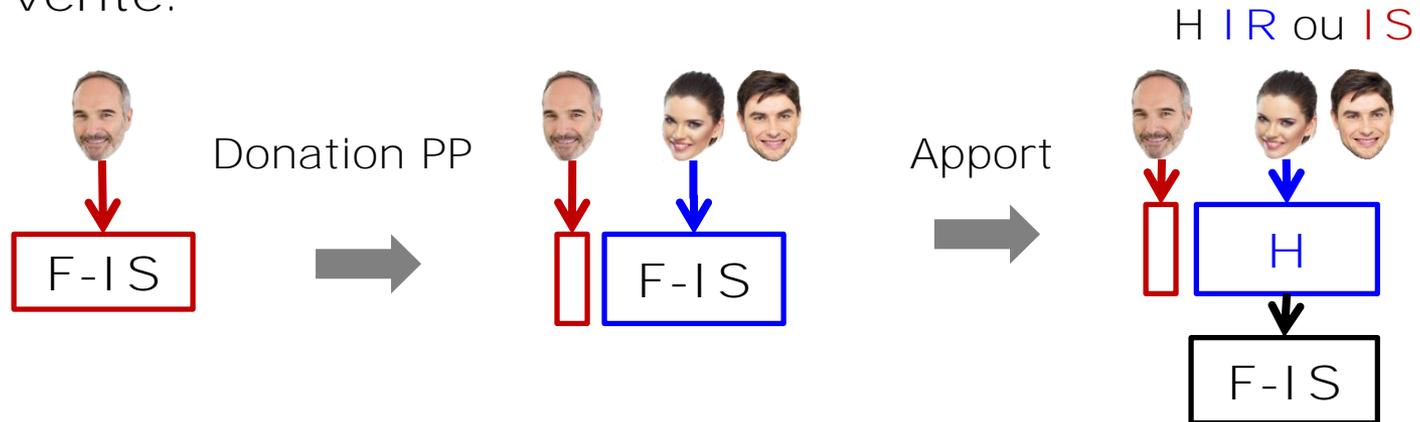
## Coûts comparés



Vendre, transmettre à titre onéreux

😊 ► **Holding société civile à l'IR ou à l'IS - Fille à l'IS**

Donation de la pleine propriété des titres F  
puis apport de la PP à la holding H société civile  
puis vente.



Les parents donnent à leurs enfants la pleine propriété de titres F, **sous la condition qu'ils l'apportent à la société civile.**

Les enfants apportent leurs titres F à H société civile (6 ans si Dutreil). Les parents souscrivent des parts de préférence ; minoritaires en capital mais ils dirigent.

La société civile vend les titres de F et gère son propre patrimoine.

## Vendre, transmettre à titre onéreux

- Abus de droit ?

Non si les motivations ne sont pas principalement fiscales.

Une vraie histoire à raconter ; certaines précautions.

- Société civile : IR ou IS ?

IR : patrimoine de jouissance. Profiter de la vie.

IS : investir, capitaliser.

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Formations](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

[www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com)

[Gouvernance de l'entreprise familiale](#)

[www.chef-entreprise-familiale.com](http://www.chef-entreprise-familiale.com)