

ROYAL formation

www.royalformation.com

OBO
Vente à soi-même
de titres, d'un immeuble

Conférence publique du mardi
19 avril 19 heures

Henry Royal

OBO

- **LBO** (leverage buy-out)

Opérations à effet de levier. Création d'une holding qui emprunte pour acquérir des titres, une activité, un immeuble... Le recours à l'emprunt permet d'augmenter la rentabilité des fonds propres, d'où effet de levier financier.

OBO (owner buy-out) : rachat à soi-même, par la holding qui emprunte.

LMBO (leverage management buy-out) : reprise par un fonds d'investissement avec les managers de l'entreprise ou reprise de celle-ci par ses managers.

LMBI (leverage management buy-in) : reprise par un fonds d'investissement avec des managers externes à l'entreprise.

LBU (leverage build-up) : opération consistant à construire un groupe en fusionnant ou en intégrant les process et structures de plusieurs sociétés en vue d'en constituer une autre plus importante, sensée dégager une valeur plus importante ou se négocier sur le marché plus aisément.

BIMBO (buy-in management buy-out) : opération mixant le management existant et des cadres de direction externes à l'entreprise.

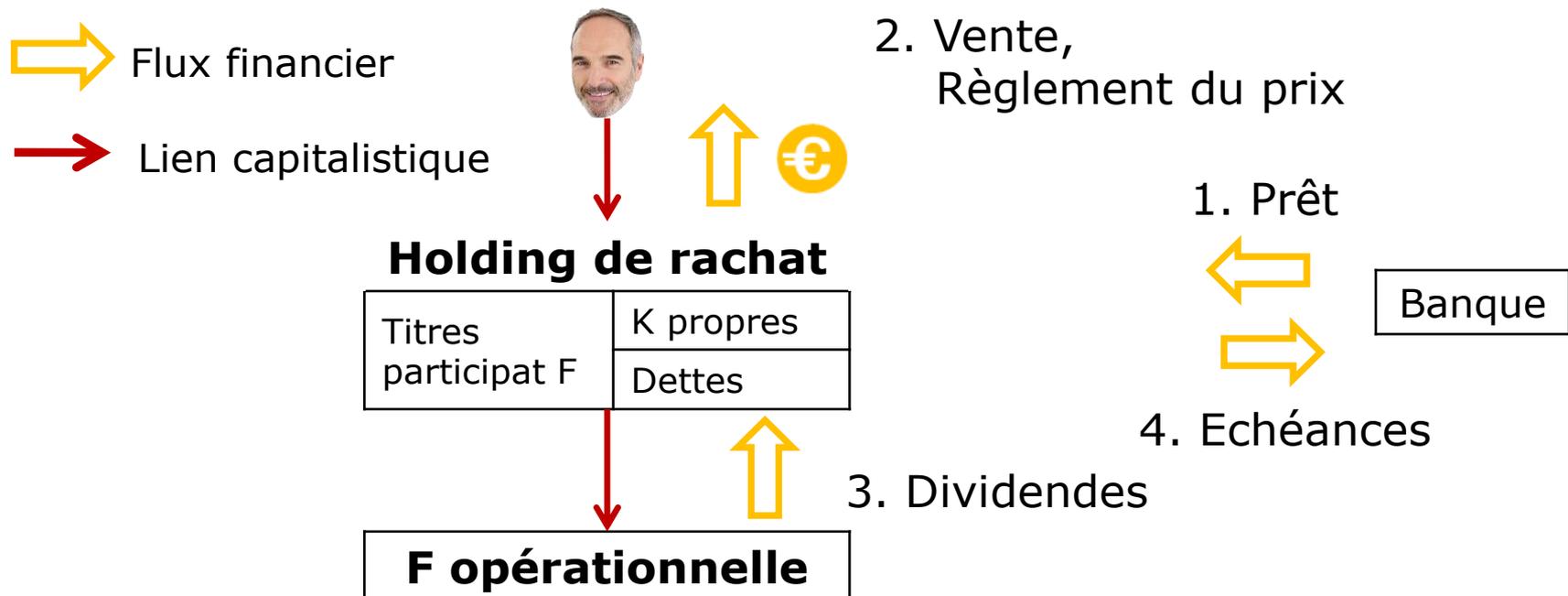
OBO

M vend tout ou partie de son entreprise à sa société H. Il perçoit des liquidités, paie l'IPV.

H souscrit un emprunt et règle à M le prix de vente.

Les dividendes de l'opérationnelle servent à rembourser la banque.

Application du régime mère-fille.



OBO

OBO. Vente « à soi-même »

1. OBO mobilière. La holding de rachat (OBO)

- Exemples :
 - Améliorer la liquidité du patrimoine.
 - Équilibrer patrimoine privé & patrimoine professionnel.
 - Ouvrir le capital de son entreprise tout en conservant le contrôle

2. OBO immobilier

- Exemple

3. Abus de droit ?

OBO mobilière. Holding de rachat

1. OBO mobilière. La holding de rachat (OBO)

Vendre des titres à « soi-même », obtenir des liquidités

Exemples 1 et 2

Améliorer la liquidité du patrimoine.

Équilibrer patrimoine privé & patrimoine professionnel.

Exemple 3

Équilibrer patrimoine privé & patrimoine professionnel

Ouvrir le capital de son entreprise tout en conservant le contrôle.

OBO mobilière. Holding de rachat

Holding de rachat

OBO : Owner buy-out ou rachat à soi-même

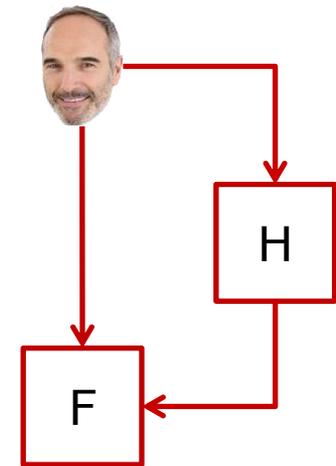
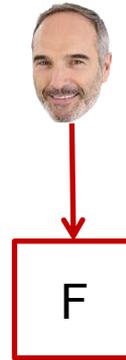
Générer un flux de cash au profit des associés de la société, sans modifier significativement la répartition du capital.

Exemple 1

Mr contrôle la société F.

1/ Il crée la holding H à l'IS

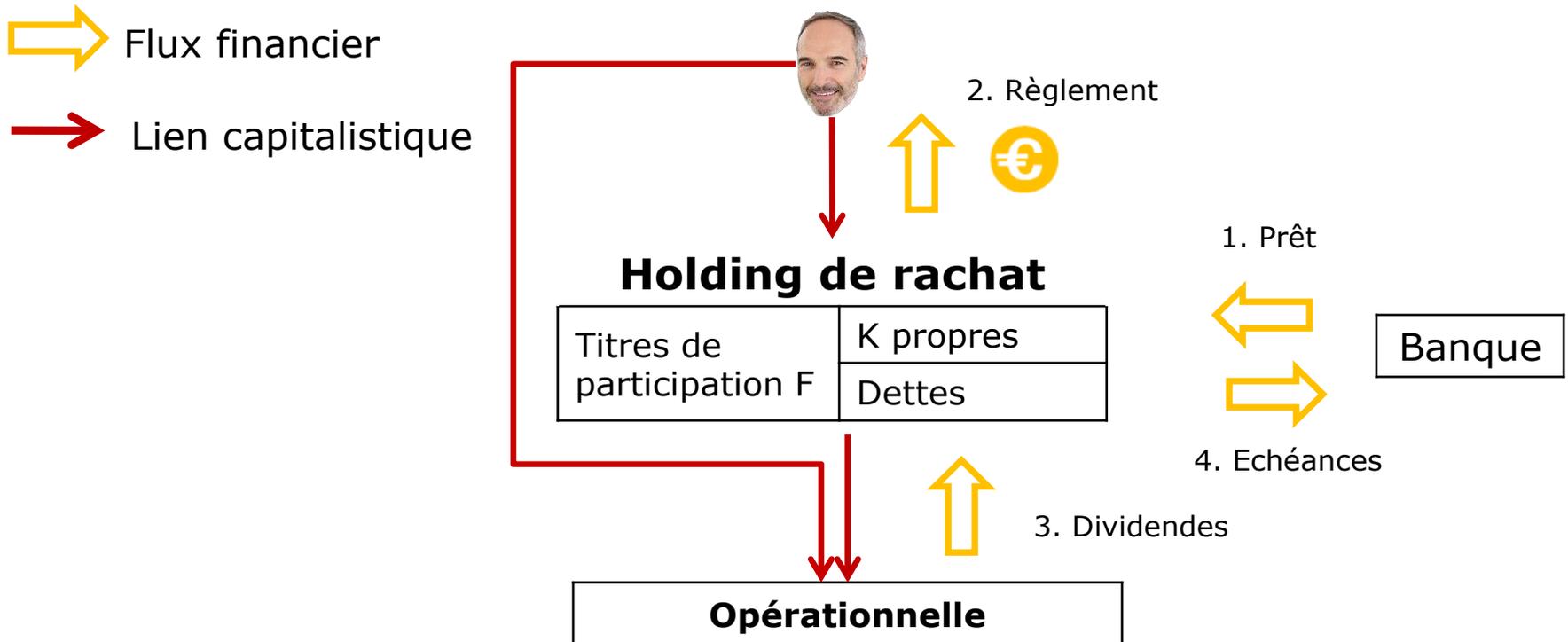
2/ Il apporte une partie des titres de F à H.
La plus-value est en report d'imposition.



OBO mobilière. Holding de rachat

3/ Il vend à H une autre partie de sa participation dans F (> 5 %).
Impôt sur la plus-value des particuliers.

La holding H emprunte les sommes nécessaires pour régler au dirigeant le prix de vente de ses titres.



OBO mobilière. Holding de rachat

4/ H perçoit des dividendes de F qui lui permettent de rembourser l'emprunt bancaire.

Régime sociétés Mères-filles ($\geq 5\%$ du capital) : les dividendes reçus de F sont retranchés du bénéfice de H (CGI, art. 216), sauf si application de l'utilisation abusive en matière d'IS.

Pas d'intégration fiscale (détention de 95% du capital et application de l'amendement Charasse) : les intérêts ne sont pas déductibles.

Créer de la valeur au préalable :

La filiale F doit dégager durablement des bénéfices et disposer de liquidités pour remonter les dividendes à la holding pour lui permettre de rembourser son crédit, capital et intérêts, sans hypothéquer le développement de la fille F opérationnelle.

OBO mobilière. Holding de rachat

5/ Cession de F par H et sortie des liquidités

Cession de F par H

Plus-values sur F → cession des titres de participations ou IS.

Sortie des liquidités :

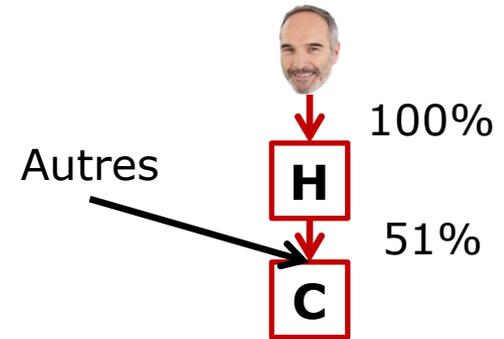
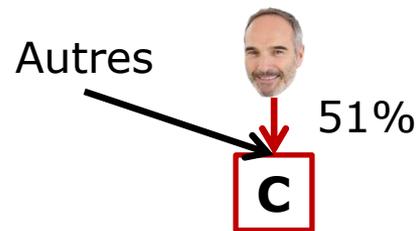
imposition du dividende → IR

ou réduction de capital par rachat de titres → IPV.

OBO mobilière. Holding de rachat

Holding de rachat

Exemple 2



Un dirigeant détient 51 % du capital de l'entreprise C.

Son objectif est de rééquilibrer son patrimoine tout en conservant les pouvoirs dans son entreprise.

Sa participation de 51 % dans C vaut 1 M €.

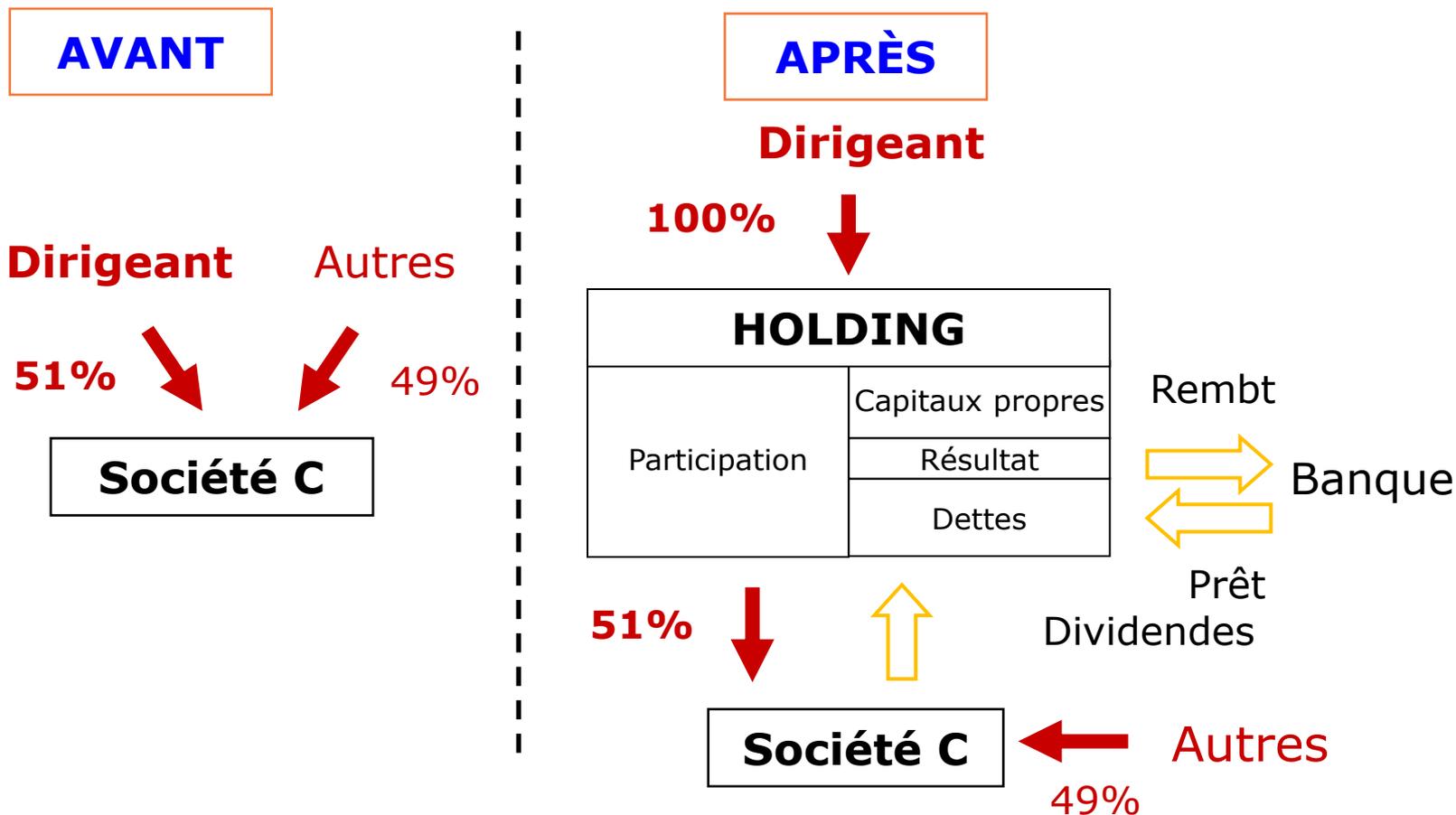
Il crée une holding H. Il vend ses actions C à H qu'il contrôle à 100 % pour 1 M €.

Il contrôle toujours C à 51 % par l'intermédiaire de H.

OBO mobilière. Holding de rachat

La holding de rachat. Exemple 2

 Participation
 Flux financiers



OBO mobilière. Holding de rachat

Holding de rachat

Exemple 3

- Rééquilibrer son patrimoine
- Ouvrir le capital de son entreprise tout en conservant le contrôle.

Le dirigeant détient, avec sa famille, la totalité du capital de l'entreprise C qu'il a créée avec un capital de **5** et qui vaut **100**.

Son objectif est de rééquilibrer son patrimoine tout en conservant les pouvoirs dans son entreprise.

Il souhaite sortir de son patrimoine professionnel environ **21** de liquidités après fiscalité, au profit de son patrimoine privé. Son taux marginal d'imposition est de 45 % et il bénéficie d'un abattement de 65 % (> 8 ans).

OBO mobilière. Holding de rachat

Réponses et conséquences

▶▶ Juridiques

Le dirigeant **vend** 49 % de sa participation dans l'entreprise C, à une holding de rachat H créée à cet effet dont il détient 51 % du capital.

Le solde du capital de H est souscrit par d'autres investisseurs (famille, collaborateurs, capital risque).

La holding H finance l'acquisition des 49 % de C par des capitaux propres de **24** et par un emprunt de **25**.

OBO mobilière. Holding de rachat

▶▶ Économique

Le dirigeant perçoit 49 de la cession de 49 % de C à H.

Il paie **16** d'impôt sur la plus-value

et il investit 12,24 dans H (24 x 51 %).

Son patrimoine privé s'est enrichi de 21 [49 - (16 + 12,24)].

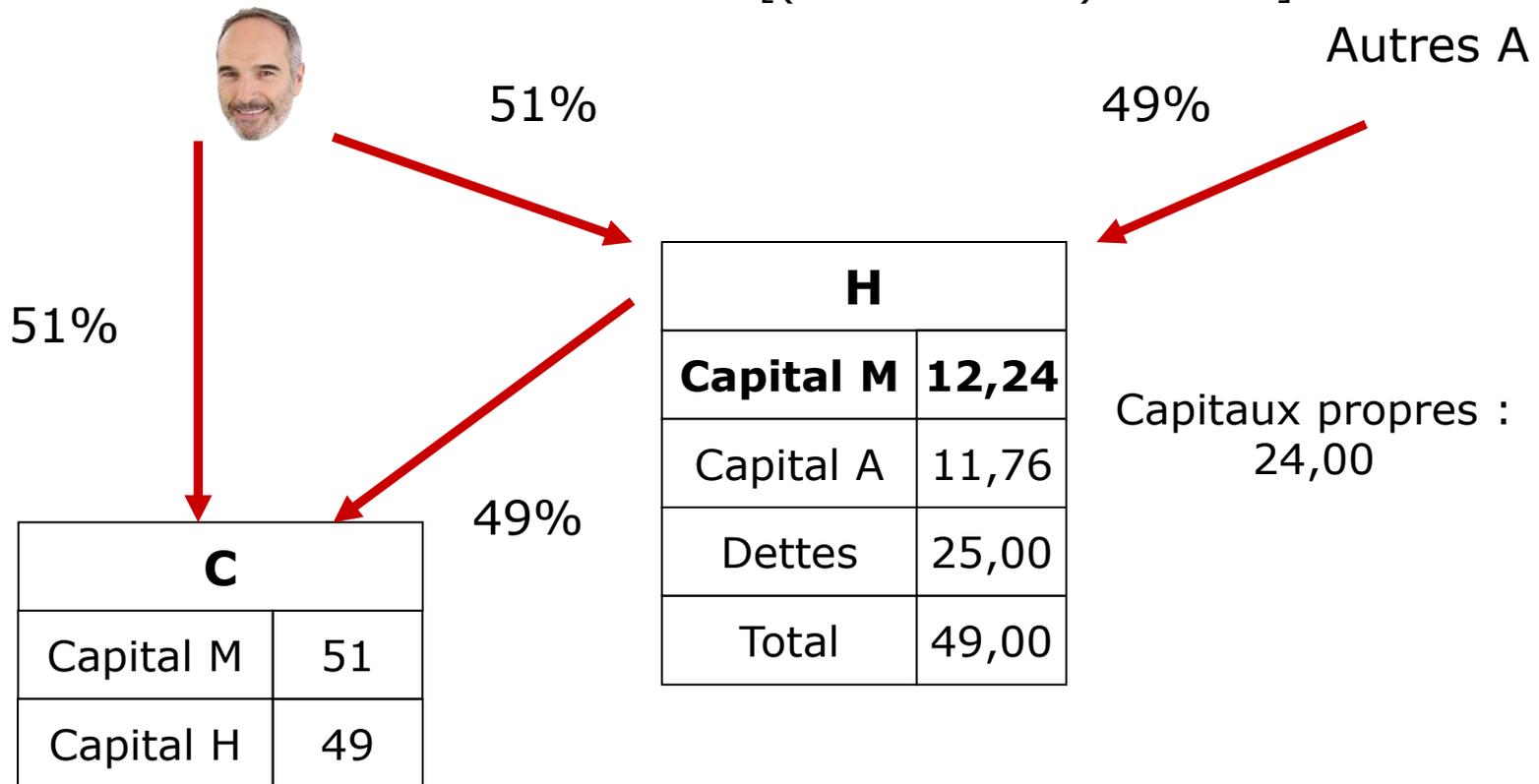
		Abat. 65%
Vente		150-0 D-1 ter
PA		2
PC		49
Plus-value		47
Abattement durée	65%	31
Plus-value imposable		16
IR au TMI de	45%	7
CS	17,2%	7
CHR	4%	2
Total IPV		16

OBO mobilière. Holding de rachat

Juridique

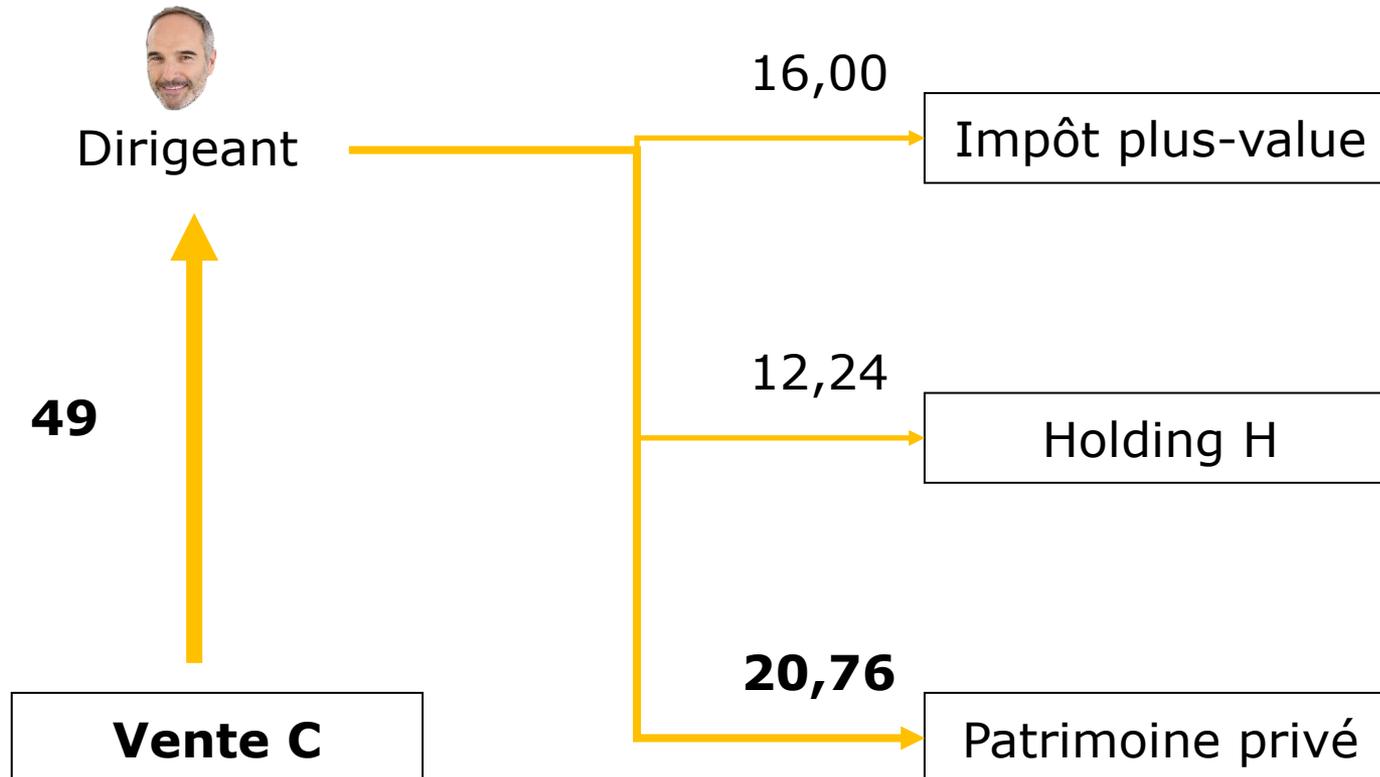
% de contrôle de M sur C : 100 %
[(**100 %** x 49 %) + 51 %]

% d'intérêt de M sur C : 76 %
[(51 % x 49 %) + 51 %]



OBO mobilière. Holding de rachat

▶ Économique et Fiscal



OBO mobilière. Holding de rachat

▶▶ **Conséquences Fiscales**

● **Pour le dirigeant**

La plus-value des 49 % de C est de 46,55 $[(100 - 5) \times 49 \text{ \%}]$.

l'impôt sur la plus-value et prélèvements sociaux sont de 16.

Les dividendes versés par l'entreprise C servent à rembourser l'emprunt contracté par la holding H. Le dirigeant n'a plus à payer l'IR correspondant à ces dividendes.

Risque fiscal ?

La holding de rachat ne doit pas être créée dans le seul but de réduire l'impôt. Il sera d'autant plus facile de justifier son intérêt économique – rééquilibrer le patrimoine - si l'opération entraîne une recomposition de l'actionnariat et contribue à la pérennité de l'entreprise.

OBO mobilière. Holding de rachat

- **Pour la Holding H**

H détient au moins 5 % du capital de C.

- **Imposition des dividendes versés par la fille C :**
régime fiscal des sociétés mères (CGI, art. 216).

Les dividendes de la fille sont retranchés des bénéfices de la mère, excepté quote-part de frais et charges égale à 5 % des dividendes.

- **En cas de cession des titres de C :**
régime des titres de participation (CGI, art. 219 I a quinquies)
=> Exonération de la plus-value.

OBO immobilier

2. OBO immobilier. Rendre liquide un patrimoine immobilier

Réponse : vendre un patrimoine immobilier à « sa » société « vente à soi-même », « OBO immobilier »).

Exemple

Madame et Monsieur détiennent un patrimoine essentiellement investi en immobilier, auquel ils sont très attachés. Ils ne veulent pas s'en séparer.

Mais ils estiment être trop investis dans la pierre. Ils souhaitent diversifier leur patrimoine pour en réduire le risque et accroître la liquidité.

Ils n'ont pas besoin de revenus et préfèrent capitaliser jusqu'à leur retraite, dans 15 ans.

Ils décident d'arbitrer 1 000 000 € d'immobilier en placements financiers.

OBO immobilier

▶▶ Réponse

Madame et Monsieur créent une société civile à capital faible, 100 000 €.

Ils vendent à la société de préférence les immeubles locatifs exonérés de plus-values et ceux pour lesquels il n'y a pas de crédit en cours. Ils perçoivent 900 000 € en liquidités.

La société civile achète les immeubles. Pour financer l'acquisition, elle obtient d'une banque un crédit in fine à 4 % sur 15 ans.

Actif	Passif
Immobilier locatif : 1 000 000 €	Capital : 100 000 € Emprunt : 900 000 €

OBO immobilier

La rentabilité nette de l'immobilier détenu par la société civile est de 4,5 %.

Madame et Monsieur placent les 900 000 € de liquidités en assurance-vie qui couvre la garantie exigée par la banque.

La rentabilité des placements est de 4 %.

Après 15 ans, les contrats s'élèvent à 1 620 000 €, grâce à la capitalisation. Madame et Monsieur apportent 900 000 € en compte courant à la société pour rembourser le capital du prêt in fine.

Le compte courant est ensuite progressivement remboursé grâce à la trésorerie provenant des loyers.

OBO immobilier

▶▶ **Conséquences économiques**

Dès la vente de l'immobilier à la société, Madame et Monsieur disposent de 900 000 € de liquidités.

15 ans plus tard, après l'apport de 900 000 € en compte courant à la société pour rembourser le capital, ils leur reste 720 000 € en assurance vie (1 620 000 – 900 000 €).

Le patrimoine est mieux diversifié.

OBO immobilier

▶▶ **Conséquences fiscales**

Vente de l'immeuble = impôt sur la plus-value immobilière pour le vendeur + droits d'enregistrement pour la SCI.

L'assurance-vie bénéficie d'une fiscalité particulièrement avantageuse.

Madame et Monsieur déduisent de leurs revenus fonciers les intérêts de l'emprunt contracté par la société.

L'emprunt bancaire est déductible de la base taxable à l'IFI.

Ils réalisent chaque année une économie d'impôts.

OBO immobilier

Autre application de l'OBO : la transmission

Vendre les titres d'une société ou un immeuble locatif à une société civile dont le capital est majoritairement détenu par les enfants.

(ou vendre puis donner les parts)

La société emprunte ; l'emprunt est remboursé par les revenus.

La dette contractée par la société est déductible de la base taxable.

Abus de droit fiscal ?

3. Abus de droit fiscal ?

La procédure de **l'abus de droit fiscal** vise

- le but **exclusivement** fiscal (LPF art. L 64)
- et le but **principalement** fiscal (LPF art. L 64 A).

La qualification en abus de droit fiscal conduit

- au paiement des droits et des intérêts de retard
- à une majoration des droits ou une pénalité de 40 % ou 80 %.

Pas d'abus de droit en cas de consultation préalable de l'administration fiscale, sans réponse dans les 6 mois qui suivent la demande.

Cumul possible clause anti-abus IS + abus de droit fiscal

BOI-BASE-10-10-10-10

Abus de droit fiscal ?

😊 Le contribuable est **libre de choisir une voie qui lui paraît la plus adaptée**, en particulier d'opter pour une voie moins imposée.

Cass. civ., 24 avril 1854, D. 1854, I, 157

CE, 16 avril 1969, n° 68662

[BOI-CF-IOR-30-20](#), 31 janv. 2020

😊 Critères d'appréciation Global et non Détail

Pour la qualification en abus de droit fiscal, l'administration doit apprécier **l'architecture d'ensemble du schéma** mis en place par le contribuable.

CE, 10^e et 9^e ch., 19 juin 2020, [n° 418452](#)

😞 **Abus de droit**

si la société qui achète est fictive (ADF par simulation) →

si le but est principalement fiscal (ADF par fraude à la loi). →

Abus de droit fiscal ?

❖ **Société fictive** : abus de droit par simulation

Caractère fictif = fonctionnement défaillant :

☹️ ▪ Pas de comptabilité ▪ Pas de réunion des organes sociaux
▪ Non-respect des statuts ▪ Confusion entre l'activité personnelle du dirigeant et celle de la société ▪ Confusion entre le compte bancaire de la société et celui des associés/dirigeants ▪ Non conformité de l'activité réelle à l'objet statutaire ▪ Non paiement effectif du prix d'acquisition par la société cessionnaire ▪ Absence d'autonomie financière suffisante pour assurer la gestion de l'immeuble ▪ Absence de toute activité économique réelle.

♦ CE, 23 mars 1984, n° 27225 ♦ CE, 7 oct. 1988, n° 42924 ♦ Cass. com., 13 janv. 2009, n° 07- 20097

Abus de droit fiscal ?

❖ **But principalement fiscal** : abus de droit par fraude à la loi

☹ **1/ Abus de droit :**

- Absence de justification économique

Comité abus de droit, aff. n° 2004-67 →

- Confusion d'intérêts entre acheteur et vendeur (mêmes associés)

Comité abus de droit, aff. n° 2005-10 →

- But exclusivement fiscal

Cass. com., 6 sept. 2011, [n° 10-21546](#)

- Absence de motif économique

CE, 25 oct. 2017, [n° 396954](#) →

- Vente de sa résidence secondaire à sa société civile, déficits fonciers

CE, 8 févr. 2019, n° 407641 →

Abus de droit fiscal ?

☹ **Rapport CCRAD 2004, aff. n° 2004-67 : abus de droit**

Opération de marchand de biens (engagement de revendre 4 ans).
Absence de justification économique ou financière à la vente de l'immeuble.

La société venderesse « n'apportait aucune justification économique ou financière à la revente de l'immeuble ».

☹ **Rapport CCRAD 2005, aff. n° 2005-10 : abus de droit**

Opération de marchand de biens (engagement de revendre).
Confusion d'intérêts entre acheteur et vendeur (actionnariat inchangé),

« Les deux sociétés ayant le même gérant à la date de la revente du bien et les associés de la société cessionnaire (étaient) également les principaux associés de la société cédante ».

Motif confusion d'intérêt écarté par CADF 2008, aff. 2008-17 →

Abus de droit fiscal ?

☹ **Cass. com., 6 sept. 2011, [n° 10-21546](#)**

Marchand de biens (engagement de revendre).

L'acte de vente a « été passé dans le seul dessein d'éviter la déchéance du régime de faveur ».

Relations entre société cédante et société cessionnaire : revente des mêmes parcelles, même siège social, mêmes activités, mêmes dirigeants et associés.

Abus de droit fiscal ?

☹ **CE, 25 oct. 2017, [n° 396954](#) : abus de droit**

Vente de titres à une société.

*« L'interposition de la société luxembourgeoise n'était justifiée **par aucun motif économique**, organisationnel ou financier et que cette société n'a jamais développé aucune autre activité immobilière
était artificielle et qu'elle n'avait eu d'autre but que de faire échapper la plus-value de cession à toute imposition en France ».*

Abus de droit fiscal ?

☹ **CE, 9^e et 10^e ch. réunies, 8 févr. 2019, [n° 407641](#) : abus de droit**

Vente de sa résidence secondaire à sa société civile pour créer des déficits fonciers (objectif fiscal)

- CGI, art. 15 II : les revenus d'un logement dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'IR → les charges ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Pour éviter CGI art. 15 : vente de la résidence à société civile à l'IR et location de l'immeuble par la société civile à l'ancien propriétaire.

- Abus de droit compte tenu des circonstances :
 - recherche de **l'imputation des charges** sur le revenu global
 - le loyer correspondait aux échéances de remboursement de l'emprunt, et non à la valeur d'usage avec une sous-évaluation des loyers.

Abus de droit fiscal ?

😊 2/ Pas d'abus de droit

- Motivation économique : nouveaux partenaires
Comité abus de droit, aff. n° 2008-17 →
- Rachat habitation principale, déductibilité des intérêts d'emprunt
Rescrit 2010/28 (ENR), 20 avril 2010 →
- Vente à SCI, transmission aux neveux et nièces
Comité abus de droit, BOI 13 L-13-10, 29 déc. 2010 →
- Vente à sa société, au lieu d'une distribution de dividende
CE, 27 janv. 2011, [n° 320313](#) →
- ♦ Vente entreprise individuelle à société, avec plus-value exonérée
CE, 23 juill. 2012, [n° 342017](#) →
- ♦ Vente de son entreprise à son PEA
CE, 14 oct. 2015, [n° 374211](#) →

Abus de droit fiscal ?

😊 **Rapport CADF 13 L-9-09, aff. n° 2008-17**

Marchand de biens (engagement de revendre).

Pas de changement d'actionnariat ('confusion d'intérêt').

« Une opération de promotion immobilière impliquait la recherche de nouveaux partenaires qui, et conformément à leurs demandes, a été facilitée par la création d'une société ayant pour seul objet de mener à bien cette opération ».

😊 • **Rescrit 2010/28 (ENR), 20 avril 2010**

Crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt d'acquisition ou de construction de l'habitation principale CGI 200 quaterdecies)

Rachat de son habitation principale et intérêts d'emprunt : le crédit d'impôt est applicable sur les intérêts de l'emprunt souscrit pour racheter l'habitation principale qui avait été vendue.

Abus de droit fiscal ?

😊 • **Comité de l'abus de droit fiscal**

BOI [13 L-13-10](#), 29 déc. 2010

Avis rendus, séances n° 3 et 4 de 2010.

Affaires n° 2010-04, 2010-05, 2010-06

M vend un immeuble à société civile détenue par lui (30 %) et par ses neveux et nièces.

La SCI souscrit un emprunt in fine.

Avec le prix, M souscrit des contrats d'assurance-vie, bénéficiaires : ses neveux et nièces.

M décède avant le remboursement.

Les neveux et nièces héritent des 30 % avec base taxable réduite

Ils perçoivent les sommes des contrats d'assurance-vie avec la fiscalité qui y est attachée.

Abus de droit fiscal ?

Comité de l'abus de droit fiscal (BOI [13 L-13-10](#), 29 déc. 2010) :

- La SCI ne peut être qualifiée de fictive ; **elle a fonctionné normalement**, et **a répondu à l'objectif de ses fondateurs** d'assurer la pérennité de la détention et de l'exploitation dans un cadre familial d'un immeuble de rapport d'une manière plus efficace que n'aurait pu le faire une indivision.

- La société a une **personnalité juridique et un patrimoine distincts** de ceux de ses associés. La SCI et M ont respectivement reçu l'immeuble vendu et le prix de vente. Il en résulte que l'acte de cession ne peut être requalifié en donation.

L'administration s'est rangée à l'avis émis par le Comité.

Abus de droit fiscal ?

☺ **CE, 27 janv. 2011, [n° 320313](#)**

M transforme sa SARL F opérationnelle en SA (droits d'enregistrement). M crée une holding financière, H à l'IS.

M vend ses actions F à sa holding H : imposition de la plus-value.

F verse un dividende à H pour financer une partie de l'acquisition (le solde par emprunt), avec application du régime mère-fille.

- Position de l'administration fiscale : abus de droit.

Le seul objectif est d'éviter l'IR d'une distribution de dividende en lui substituant l'IPV, d'organiser une distribution indirecte des bénéfices.

- Conseil d'Etat : absence d'abus de droit

Les motifs non fiscaux n'étaient pas démentis par l'administration : la holding permet d'augmenter la capacité d'emprunt, de faciliter l'acquisition d'entreprises.

A rapprocher de distribution de dividende / réduction de capital.

Abus de droit fiscal ?

😊 **CE, 23 juill. 2012, [n° 342017](#)**

Vente entreprise individuelle à société, avec plus-value exonérée.
Le passage en société facilite l'intégration de nouveaux associés (le conjoint).

😊 **CE, 14 oct. 2015, [n° 374211](#)**

Vente à soi-même.
Vente de titres, virement des liquidités sur le PEA, rachat des titres sur le PEA, vente avec plus-values exonérées.
Pas d'abus de droit pour but exclusivement fiscal, même si le vendeur et l'acheteur sont la même personne.

Recommandations

- Vendre à la valeur vénale
- S'assurer du bon fonctionnement de la société
- Ecarter les montages qui n'ont d'autre but que d'éluider l'impôt
- Avant la fiscalité, s'intéresser d'abord aux objectifs et conséquences économiques, civiles et financières des opérations.
Avoir une vue d'ensemble
- Dans les actes, expliquer les motivations économiques et patrimoniales ; démontrer que le schéma ne répond pas à des motivations exclusivement ou principalement fiscales.

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

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

[Dossiers gratuits, videos](#)

www.royalformation.com

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

www.royalformation.com

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com