

Des produits aux stratégies...Analyse patrimoniale transversale Faut-il investir au travers d'une structure passible de l'IR ou de l'IS ?

NEWSLETTER 15 315 du 29 SEPTEMBRE 2015



STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE

Dans les jours à venir nous vous proposons une journée de formation (**BIARRITZ PARIS LILLE LYON et NANTES**) consacrée à l'analyse de l'association des principaux véhicules financiers et immobiliers, au service d'une approche patrimoniale globale.

Le règne de la démarche produit est terminé...

Nous savons que c'est désormais le conseil qui fait la différence. Le praticien ne doit cependant pas relâcher l'effort qu'il consent pour connaître le plus intimement possible les différents produits qu'il devra sélectionner et combiner, afin de construire la stratégie d'enrichissement de son client.

Le diable est dans les détails, dit-on souvent. Il est ici à fois :

- ✓ dans les détails : Connaître les caractéristiques précises de chaque produit ;
- ✓ dans la réflexion stratégique : Dresser la grille de contraintes et d'objectifs du client et en déduire la stratégie adaptée ;
- ✓ et enfin dans l'exécution : Elaborer la grille universelle d'analyse des produits d'épargne, pourtant tellement divers - afin de pouvoir les comparer, sélectionner et hiérarchiser - selon les objectifs poursuivis.

A titre d'illustration on reviendra ici sur le comparatif d'un investissement réalisé au travers d'une structure passible de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés...

L'investissement immobilier réalisé au travers d'une structure passible de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés, présente à la fois des avantages et des inconvénients.

Si l'on devait résumer chaque dispositif fiscal :

- L'immobilier IR représente un surcoût fiscal pendant la location et une opportunité fiscale à la cession ;
- L'immobilier IS représente une opportunité fiscale pendant la location mais un surcoût fiscal à la cession.

Le seul moyen de comparer le même investissement dans l'une ou l'autre des configurations est de travailler sur l'enrichissement à terme en fonction de l'effort d'épargne réalisé tout en tenant compte de l'effet temps, en d'autres termes, la comparaison ne peut se faire que par le biais du taux de rentabilité interne ou TRI.

Nous vous proposons l'exemple suivant :

- Prix d'acquisition 150 000 €
- Frais d'acquisition.....15 000 €
- Loyer annuel escompté (non revalorisé).....15 000 €
- Charges annuelles escomptées hors intérêts d'emprunt (non revalorisées) 500 €
- Base amortissement..... 100 000 €
- Taux d'amortissement (linéaire)2,50%
- Montant du prêt..... 165 000 €
- Durée du prêt 15 ans
- Taux du prêt2,50%
- Valorisation du bien à terme..... 200 000 €

Résultat imposable

Le résultat imposable des années 1, 5, 10 et 15 serait le suivant :

	IR (RF)				IS (BIC)			
	Année 1	Année 5	Année 10	Année 15	Année 1	Année 5	Année 10	Année 15
Loyers	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
Frais Acq.					- 15 000 €			
Charges	- 500 €	- 500 €	- 500 €	- 500 €	- 500 €	- 500 €	- 500 €	- 500 €
Intérêts	-4 020 €	-3 056 €	-1 706 €	-177 €	-4 020 €	-3 056 €	-1 706 €	-177 €
Amort.					- 2 500 €	- 2 500 €	- 2 500 €	- 2 500 €
Résultat	10 480 €	11 444 €	12 794 €	14 323 €	-7 020 €	8 944 €	10 294 €	11 823 €

Imposition

L'imposition qui en résulte est la suivante :

	IR (RF)				IS (BIC)			
	Année 1	Année 5	Année 10	Année 15	Année 1	Année 5	Année 10	Année 15
Résultat	10 480 €	11 444 €	12 794 €	14 323 €	-7 020 €	8 944 €	10 294 €	11 823 €
IS ¹					- €	-1 342 €	-1 544 €	-1 773 €
IR ² + PSx	- 4 768 €	- 5 207 €	- 5 821 €	- 6 598 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Effort de trésorerie (« épargne »)

L'effort de trésorerie sur les 15 premières années est le suivant :

Année	Tréso IS	Tréso IR
1		-4 768 €
2		-4 874 €
3		-4 982 €
4	-7 €	-5 093 €
5	-44 €	-5 207 €
6	-83 €	-5 324 €
7	-122 €	-5 444 €
8	-162 €	-5 566 €
9	-204 €	-5 692 €
10	-247 €	-5 821 €
11	-290 €	-5 954 €
12	-335 €	-6 089 €
13	-381 €	-6 228 €
14	-428 €	-6 371 €
15	-476 €	-6 517 €

¹ Taux réduit de 15% dans la limite de 38 120 € de bénéfice

² Tml de 30%

Cession de l'actif

Nous l'avons évoqué précédemment, le régime des plus-values diffère selon que le bien est détenu en direct ou via une structure à l'IS.

Items	Trésor IS	Trésor IR
Prix de cession	200 000 €	200 000 €
Prix d'acquisition		150 000 €
Valeur nette comptable	112 500 €	
Frais d'acquisition	0 €	15 000 €
Travaux	0 €	22 500 €
Plus-value brute	87 500 €	12 500 €
Abattement IR		54%
Abattement PSx		14,85%
IR		1 092 €
PSx		1 650 €
IS	29 167 €	
Prix de cession net	170 833 €	197 258 €

Mise à disposition des capitaux

Si le prix de cession est appréhendé direct par le propriétaire en cas de détention direct, il en va différemment pour la détention via une structure à l'IS.

Une fois l'actif cédé par la société à l'IS, le prix de cession reste sa propriété exclusive. La sortie des capitaux n'est possible que par :

1. Le remboursement du compte courant d'associé ;
2. La distribution du résultat et des réserves ;
3. La dissolution de la société.

Le bilan de la société IS, l'année 15, avant la cession est le suivant :

ACTIF		PASSIF	
Immobilisation	150 000 €	Capital	n.s.
Amortissement	-37 500 €	Réserve	102 120 €
		Report à nouveau	
		Résultat	10 050 €
		DLT	0 €
Trésorerie	2 446 €	CCA	2 777 €
TOTAL	114 946 €	TOTAL	114 946 €

Le bilan de la société IS, l'année 15, après la cession est le suivant :

ACTIF		PASSIF	
Immobilisation	0 €	Capital	n.s.
Amortissement	0 €	Réserve	102 120 €
		Report à nouveau	
		Résultat	68 383 €
		DLT	0 €
Trésorerie	173 280 €	CCA	2 777 €
TOTAL	173 280 €	TOTAL	173 280 €

La sortie des capitaux de la structure IS se ferait alors de la manière suivante :

Items	Montant
Trésorerie	173 280 €
CCA	2 777 €
Dividende brut	170 503 €
Abattement IR (40%)	68 201 €
IR (30%)	0 €
Prél. Sociaux (15,5%)	30 690 €
Abattement PSx	26 428 €
Dividende net	113 384 €

Comparaison

Items	Trésor IS	Trésor IR
Cumul effort trésorerie	- 2 777 €	- 83 931 €
Cash net	116 161 €	216 721 €
Enrichissement	113 384 €	132 790 €

Au vu de ce tableau et à la comparaison des enrichissements, l'investissement à l'IR est le plus intéressant. Cependant, il convient de rapporter l'enrichissement à l'effort d'épargne :

- L'enrichissement de 113 384 € est obtenu en consacrant 2 777 € d'effort d'épargne ;
- L'enrichissement de 132 790 € est obtenu en consacrant 83 931 € d'effort d'épargne.

Pour obtenir 19 400 € d'enrichissement supplémentaire, il a fallu immobiliser 81 150 € de capacité d'épargne. Le choix n'apparaît alors pas comme étant le plus rentable.

Il est donc nécessaire de finaliser la comparaison par le biais du TRI :

Items	Trésor IS	Trésor IR
Enrichissement	113 384 €	132 790 €
TRI	89,04%	13,08%

Cette question et bien d'autres, seront traitées lors des journées de formation consacrées à ce thème :

Le 8 Octobre à BAYONNE [CLIQUEZ ICI](#)

Le 12 Octobre à LILLE [CLIQUEZ ICI](#)

Le 13 Octobre à PARIS [CLIQUEZ ICI](#)

Le 3 Novembre à NANTES [CLIQUEZ ICI](#)

Le 4 Novembre à LYON [CLIQUEZ ICI](#)

Formation professionnelle en gestion de patrimoine

FAC **jacquesduhem.com**
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

CATALOGUE DES FORMATIONS

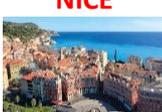


6 OCTOBRE 2015	AIX EN PROVENCE 	Les clefs pour élaborer une stratégie retraite pertinente	VALERIE BATIGNE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
8 OCTOBRE 2015	BAYONNE BIARITZ 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
12 OCTOBRE 2015	LILLE 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
13 14 OCTOBRE 2015	MARTINIQUE 	Comment intégrer les nouveautés dans les stratégies patrimoniales ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

13 14 OCTOBRE 2015	NICE 	Immobilier d'entreprise	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
13 OCTOBRE 2015	PARIS 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
3 NOVEMBRE 2015	NANTES 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
4 NOVEMBRE 2015	LYON 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
12 13 NOVEMBRE 2015	NICE 	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la PME opérationnelle	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
17 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
19 20 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
19 NOVEMBRE 2015	BORDEAUX 	Développer votre chiffre d'affaires grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
23 NOVEMBRE 2015	LYON 	Fiscalité du patrimoine professionnel : la vérité par les textes et par les chiffres	JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
24 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Stratégies de rémunération des dirigeants	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

24 NOVEMBRE 2015	PARIS 	La gestion patrimoniale du divorce	JACQUES DUHEM ET JEAN PASCAL RICHAUD	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
24 NOVEMBRE 2015	GRENOBLE 	Développer votre chiffre d'affaires grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
26 NOVEMBRE 2015	PARIS 	Développer votre chiffre d'affaire grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
27 NOVEMBRE 2015	PARIS 	La location meublée : gestion et optimisation	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
1 DECEMBRE 2015	NICE 	La transmission à titre gratuit des PME	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
2 DECEMBRE 2015	NICE 	Le patrimoine professionnel et l'ISF	YASEMIN BAILLY SELVI	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
8 DECEMBRE 2015	PARIS 	Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...	JEAN PASCAL RICHAUD ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
10 DECEMBRE 2015	PARIS 	Les stratégies <i>d'encapsulation</i> des résultats dans les sociétés passibles de l'IS	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
10 DECEMBRE 2015	AIX EN PROVENCE 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI
11 DECEMBRE 2015	PARIS 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions CLIQUEZ ICI

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne