

## Vente d'immobilier à soi-même : « L'occasion de se procurer des liquidités »

Par Thibault Fingonnet - vendredi 20 février 2015 17:52

Partagez

8+1 44

**INTERVIEW – Pour Jean-François Fliti, associé cofondateur du family office Allure Finance, la vente d'actifs immobiliers à soi-même, via une SCI par exemple, est un excellent montage financier pour générer des liquidités, baisser sa fiscalité et faciliter la transmission de son patrimoine. Explications.**



**Toutsurmesfinances.com : Quel est l'intérêt de restructurer son patrimoine immobilier en le cédant à soi-même ?**

**Jean-François Fliti, associé cofondateur du family office Allure Finance :** Un grand nombre de nos clients détient un patrimoine majoritairement composé d'immobilier. C'est un patrimoine relativement peu liquide, qui génère des loyers et donc des revenus fonciers et dont ils ne veulent pas forcément se séparer. Il s'agit également d'un patrimoine très taxé, qu'ils s'agissent des revenus fonciers soumis à l'impôt, sur le revenu ou sur les sociétés, ou de **la taxe foncière**, de l'impôt sur les plus-values immobilières, de **l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)** ou encore **des droits de succession**.

Dans cette configuration, on peut se procurer de la liquidité avec un montage simple qui est la vente à soi-même. Ce type d'opération se réalise à partir d'un patrimoine locatif supérieur à 500.000 euros, plutôt aux alentours du million, car il faut pouvoir supporter les coûts de structure et de banque.

La vente se réalise par l'intermédiaire d'une nouvelle société créée à dessein. Il peut s'agir d'une société civile immobilière (SCI) mais aussi d'une société anonyme à responsabilité limitée (SARL) de famille. Cette cession d'un ou plusieurs biens possédés par la famille et générant des revenus fonciers pourra être l'occasion de se procurer des liquidités, au moyen d'un emprunt sollicité pour l'occasion.

La structure s'endette et l'emprunt doit être proportionné aux loyers générés par les actifs immobiliers. Ainsi, les loyers vont permettre de rembourser la dette sur une durée de quinze ou vingt ans.

**Vous évoquez le poids de la fiscalité immobilière. La vente à soi-même est-elle également intéressante sur ce plan ?**

L'opération permet de passer de l'impôt sur le revenu (IR) à l'impôt sur les sociétés (IS) pour l'imposition des revenus fonciers. **Les tranches marginales hautes de l'IR sont à 41 et 45%**, auxquelles il faut rajouter les prélèvements sociaux (15,5%) tandis que le taux de l'IS se situe à 34%. Il y a donc un différentiel fiscal de 22,5 ou 26,5% pendant la durée de l'emprunt. Cela signifie que pour 100.000 euros de revenus fonciers, il y a un différentiel fiscal de 22.500 euros par an [si je suis imposé à 41% à l'IR, NDLR]. Sur un emprunt de quinze ans, cela représente 337.500 euros.

De plus, comme il y a moins d'impôt, vous avez plus d'argent pour payer les intérêts de la dette mais aussi pour réaliser d'autres projets ou acheter d'autres biens.

**« Pour des biens qui ont vocation à rester dans la famille avec l'option IS »**

**Est-ce que l'opération a des incidences en termes de transmission de patrimoine ?**

C'est justement la troisième optimisation que permet la vente à soi-même, avec la liquidité et la fiscalité. En droit successoral, l'assiette des droits de donation ou de succession est calculée sur l'actif net : en d'autres termes, si j'ai un actif d'une valeur d'un million d'euros et un passif de 800.000 euros, avec l'endettement généré par la vente à soi-même, mon actif net est de 200.000 euros. En conséquence, les droits de succession sont calculés sur 200.000 euros et non pas sur la valeur totale du patrimoine.

**La vente à soi-même présente-elle des inconvénients ?**

Il existe une contrainte liée à l'option à l'IS. D'une part, elle est irrévocable et il est impossible de repasser à l'IR. D'autre part, si tout ou partie du patrimoine immobilier est revendu, la plus-value est imposée à l'IS. Ainsi, le propriétaire ne bénéficie pas de **la fiscalité dégressive des plus-values immobilières**.

Surtout, avec l'imposition à l'IS, l'amortissement comptable de l'actif immobilier est pris en compte dans la valeur vénale du bien vendu. Cela veut dire que la fiscalité devient discriminatoire sur la revente, puisque l'assiette de plus-value s'en trouve augmentée et l'assiette d'imposition devient très significative. L'amortissement qui a été opportun pendant quinze ans devient terrible, puisque quelque part on le fait payer. C'est pourquoi la vente à soi-même, si on se met à l'IS, est plus appropriée pour des biens qui ont vocation à rester dans la famille.

*Propos recueillis par Thibault Fingonnet*

J'aime Partager

44

Share

43

Suivre @toutsur