

OBO IMMOBILIER

Point patrimonial

LETTRÉ N°28 : NOVEMBRE 2018

Vous êtes propriétaire d'un **bien immobilier locatif** que vous détenez depuis plus de 30 ans ou dont le crédit a été totalement remboursé. Vous hésitez entre conserver votre bien, le vendre ou le transmettre à vos enfants ? L'OBO est peut-être fait pour vous !

L'**OBO Immobilier** consiste à céder votre bien immobilier à une société dont le capital est librement défini (par exemple 998 parts en nue-propriété à vos 2 enfants, 998 parts en usufruit pour vous et votre épouse et 2 parts en pleine propriété pour vous et votre épouse). La société finance cet achat par le biais d'un **emprunt bancaire** et/ou d'un compte courant d'associé d'un montant équivalent au prix de vente. Elle percevra des loyers qui couvriront tout ou partie des échéances du prêt. La transmission se fait donc sans avoir de droits de donation à payer et vous percevez le produit de cession du bien.

Cette stratégie s'envisage notamment sur un patrimoine qui serait trop axé sur l'immobilier, les liquidités obtenues permettant une diversification de placements et une réserve pour payer les **droits de succession**.

La société peut être soumise à l'impôt sur le revenu : dans ce cas, chaque associé doit payer l'impôt sur le revenu sur sa quote-part de bénéfices reçue, correspondant à des **revenus fonciers**. En cas de cession du bien, la plus-value se calculera selon la règle des plus-values des particuliers.

En cas d'option à l'impôt sur les sociétés, c'est cette dernière qui s'acquitte de l'impôt. La base imposable étant plus faible de par les règles comptables propres à l'IS (amortissement), l'investissement est plus souple en termes de trésorerie. En cas de cession, il existe une **double taxation** pour récupérer les liquidités (IS, puis IR sur dividendes).

Enfin, Il convient d'étudier au cas par cas la **déductibilité** des intérêts d'emprunt et la prise en compte du capital restant dû au titre du passif de l'IFI.

Exemple chiffré :

Avant optimisation		Après optimisation		Cash après la revente	
Valeur du bien	1 000 000 €	Valeur du bien	1 000 000 €	Prix de revente	1 000 000 €
Loyer / an	60 000 €	Loyer / an	60 000 €	Droit de mutation	8 %
IR	45 %	Intérêts déductibles	10 000 €	Placement en assurance vie	920 000 €
PS	17,2 %	Net taxable	50 000 €	<i>Hypothèse : Pas de plus value sur la revente car le bien a plus de 30 ans.</i>	
IR + PS =	62,2 %	IR, PS, CSG =	59,14% soit 29 570 €	<i>→ Après 20 ans on estime que le placement en assurance vie vaut 2 000 000 € (actualisé à 4 %)</i>	
CSG déductible	- 3,06 %	Reste au propriétaire	20 430 €		
=	59,14 % soit 35 484 €	Solde final	≈ 0 € ***		
Reste au propriétaire	24 516 €	<i>Hypothèse : Les loyers remboursent le crédit (intérêts + capital). Dans le cas contraire création d'un compte courant d'associé.</i>			
IFI 1%	10 000 €				
Solde final	14 516 €				
45% droit de succession	450 000 €				
Transmission finale	716 000 € *	Transmission finale après optimisation :		2 008 600 € ^β	

* 1 000 000 € - 450 000 € + [(14 516 € x 20 actualisé à 4 %) - 45 % de droit de succession] = 716 000 €

** Taxation de 20 % sur l'assurance vie

*** Les loyers ont remboursé le crédit

^β 1 000 000 + 1 600 000 ** - 591 400 * = 2 008 600 €

* 29 570 x 20 = 591 400 €

Soit presque 3 fois plus qu'une transmission sans optimisation

Audrey TEXTIER-GODET
a.textier-godet@ampegest.com

Benjamin SPIVAC
b.spivac@ampegest.com

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement, ni une offre pour acheter ou vendre quelques placements spécifiques. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Toutes ces données ont été établies de bonne foi sur la base d'informations comptables ou de marché. Les données comptables n'ont pas toutes été auditées par le commissaire aux comptes. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession de ce présent document sont invitées à la demande d'Ampegest à se renseigner et à respecter toutes les lois et règlements applicables relatifs à la possession ou à la distribution de tels supports d'information.