

Réforme de la fiscalité du patrimoine : Prenons de la hauteur !

A - Le “point de vue” n’est pas une chronique politique... aussi nous abstenons nous de commenter la réforme de la fiscalité du patrimoine chacun d’entre nous se faisant, en fonction de ses convictions, une idée du bien fondé ou non des mesures “phares” de la dite réforme (abaissement du barème de l’impôt de solidarité sur la fortune et abandon du bouclier fiscal).

Néanmoins, on ne peut passer sous silence l’alourdissement des droits de donation par la suppression de la réduction de droits accordée en fonction de l’âge du donateur - sauf pour les transmissions d’entreprise - (réduction de 50% jusqu’à 70 ans pour les libéralités entre vifs portant sur la pleine propriété de biens) et par le délai allongé du rappel fiscal (qui passe de 6 à 10 ans).

Ces dispositions vont remettre au goût du jour, si tant est qu’elles aient un jour disparu, des stratégies de transmission uniquement basées sur “l’économie fiscale” qui est certes un élément important de toute stratégie mais

B - Nous constatons, comme vous en ce moment, une abondante floraison de conseils en tout genre spécialisés dans la mise en place du “démembrement temporaire de propriété” appliqué à l’immobilier d’entreprise de nos clients (soit lors de la création de l’immobilier, soit lors de la cession temporaire d’usufruit à la société d’exploitation durant la vie de cet immobilier).

Nous ne sommes pas forcément et aveuglement contre ces idées, si les montages préconisés par ces professionnels respectent les quatre critères qui gouvernent, à notre sens, les stratégies d’investissement immobilier professionnel de nos clients :

sûrement pas l’élément principal d’une réflexion patrimoniale. Or, en annulant l’incitation à la transmission anticipée du patrimoine, le législateur réouvre toutes grandes les portes d’une des seules économies fiscales qui reste : le démembrement de propriété.

En effet, le nouveau barème fiscal relatif à la valorisation de l’usufruit et de la nue-propriété abat significativement la valeur d’une libéralité taxable à partir de 61 ans, âge propice aux transmissions à titre gratuit. En conséquence, donner en pleine propriété avec une réduction de 50% ou bien donner avec réserve d’usufruit et un abattement de 40% ne revient pas exactement au même, mais s’en rapproche.

Nos amis de l’inter-professionnalité qui participent à nos réunions “Consultys partenaires” ont déjà suffisamment entendu nos arguments “anti-démembrement” pour que nous n’insistions pas de nouveau sur les risques de désaccords familiaux, d’immobilisation et d’appauvrissement du patrimoine de la famille engendrés souvent, par ce type de stratégie...

D’ABORD la prévoyance familiale et son optimisation fiscale dans l’hypothèse d’un décès prématuré du chef d’entreprise. Dans toutes les stratégies d’enrichissement de nos jeunes clients, pas forcément riches de naissance, nous privilégions la prévoyance dans le cadre de la constitution du patrimoine professionnel ou du patrimoine privé... Dès lors quid des dispositions de l’article 38-2 du code général des impôts dans l’hypothèse de la disparition d’une dette du passif du bilan (article 38-2 du CGI : détermination du résultat de l’exercice par variation de l’actif net entre l’ouverture et la clôture de l’exercice),

le point de vue

PUIS la sécurité juridique du montage : la séparation du patrimoine de l'entreprise et du patrimoine immobilier en cas de difficultés économiques reste un principe essentiel qu'il convient de respecter surtout lorsque l'entrepreneur est en période d'enrichissement mais aussi, dans l'hypothèse d'un rachat de l'usufruit temporaire, réflexion sérieuse sur la problématique de la disparition du "droit au bail" de l'actif du bilan,

ENCORE la sécurité fiscale du montage ... Outre la valorisation de l'usufruit temporaire (chaque conseil a son mode de calcul et une valorisation d'usufruit temporaire va de 35 à 70% selon le type de montage, sans compter qu'une remise en cause de la valorisation par l'administration au nom de l'acte anormal de gestion aurait des conséquences qu'il convient de ne pas négliger - revenus de capitaux

C - Nous n'avons rien contre l'ingénierie financière (double vote, dividendes prioritaires etc. ...) au niveau des titres de sociétés et de l'utilisation qui peut en être faite dans la mise en place de ce que d'aucun appelle "le capitalisme familial". Sauf qu'à notre sens, ces stratégies ne sont, dans la plupart des cas, pas applicables aux entreprises et aux propriétaires d'entreprise que nous suivons.

Ainsi, nos PME PMI supportent mal la présence d'associés dormants (surtout quand ces dormants font partie de la famille) dans la géographie de leur capital (aussi bien dans le sens des décisions à prendre que dans l'éventuelle répartition des résultats) et, par ailleurs transmettre l'entreprise sans donner le pouvoir ne peut aboutir qu'à

D - La conclusion de ce "point de vue" est qu'en matière de stratégie patrimoniale globale d'un chef d'entreprise, qui inclut donc la gestion de son patrimoine professionnel et de son patrimoine privé et la gestion des interactions entre ces deux patrimoines, aucune stratégie n'est acceptable ou blâmable si elle n'est pas précédée d'un audit global du patrimoine et de la situation familiale de l'entrepreneur.

Cet audit doit aboutir à la définition, avant mise en place de stratégie, de la véritable nature des problèmes patrimoniaux de notre client.

Prenons de la hauteur !

mobiliers sans abattement), que penser lors de la cession du bien, après que l'usufruit a rejoint la nue-propriété, de l'exonération des plus-values de cession du bien immobilier ?

ENFIN la nature même du bien immobilier d'entreprise : est-ce une immobilisation de l'entreprise ou un bien appartenant au patrimoine privé de l'entrepreneur parce qu'ayant une vie autonome par rapport à l'entreprise ? Quel est le sort d'un bien immobilier d'entreprise lorsque le propriétaire de l'exploitation part à la retraite ?

EN CONCLUSION, la stratégie afférente à un bien immobilier d'entreprise ne se résout pas à une seule question et une seule réponse : la disparition d'un revenu foncier taxable à l'impôt sur le revenu.

des conflits familiaux (sauf si la transmission familiale de l'entreprise est très largement anticipée... la location gérance ou le prêt de titres sont aussi des solutions réversibles).

Pour nous, il existe un principe essentiel : le devenir économique d'un patron d'entreprise qui part à la retraite et transmet l'entreprise à un ou plusieurs de ses enfants ne doit plus être lié au fonctionnement de l'entreprise, ni par exemple sous forme de distribution de dividendes, ni sous forme de loyer parce qu'il aurait conservé la propriété du bien immobilier d'entreprise ... et il n'a donc plus à maîtriser le pouvoir ni sous forme d'usufruit ni sous forme d'actions de forme spécifique.