

5 Les nouvelles stratégies d'acquisition de l'immobilier locatif : la structuration au cœur de la rentabilité



PASCAL JULIEN SAINT-AMAND

*président du groupe notarial Althémis
docteur en droit
notaire
ancien avocat fiscaliste
membre du comité scientifique de la Revue fiscale
du patrimoine*

Le choix du régime fiscal est au cœur de la décision d'investissement dans l'immobilier locatif. Le recours à la structure IS offre à l'investisseur une capacité de financement lui permettant d'acquérir par emprunt des biens immobiliers d'une valeur très supérieure à ceux qu'il pourrait financer selon le régime des revenus fonciers.

1 - Les nouvelles règles issues de la loi de finances et de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 ont réservé à l'investissement immobilier locatif réalisé en direct un régime particulièrement pénalisant : assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), exclusion du prélèvement forfaitaire unique (PFU), majoration des prélèvements sociaux applicables aux revenus fonciers comme à la plus-value immobilière.

Inversement, l'imposition des revenus perçus par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), de même que la taxation de la distribution de ces revenus a été allégée.

L'objet de la présente étude est de mettre en évidence l'intérêt accru de la structure IS pour la réalisation des investissements immobiliers et cela même en intégrant la fiscalité pénalisante lors de la cession.

La présentation des règles applicables en fonction des modalités d'acquisition (1) précédera l'analyse comparative chiffrée (2).

1. Présentation des règles fiscales applicables

2 - Nous nous intéresserons ici à la fiscalité de la détention et de la cession à titre onéreux, car celle-ci diffère selon que l'acquisition est réalisée en direct ou par une société soumise à l'IS.

A. - Fiscalité de la détention

3 - Nous analyserons la situation au regard de l'imposition sur le revenu (1°) et de l'imposition sur la fortune immobilière (2°).

1° Imposition sur le revenu

4 - Le régime d'imposition est favorable à la détention par une structure soumise à l'IS, que ce soit pour la détermination de la base imposable à l'impôt ou pour le taux d'imposition applicable à cette base.

a) Base imposable

1) Investissement immobilier en direct

5 - L'hypothèse ici visée est celle de l'acquisition de l'immobilier locatif (à usage habitation ou à usage professionnel) directement ou par le biais d'une société civile semi-transparente.

Le détenteur du bien donné en location est imposable sur le montant des recettes perçues au titre de la location, de laquelle sont déduites les charges réelles effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu (charges d'entretien, charges de gérance, intérêts d'emprunt, etc.).

En revanche, aucune charge d'amortissement de l'immeuble ne peut être déduite (en dehors des régimes de faveur prévoyant spécialement une telle possibilité).

Par ailleurs, les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement ne peuvent être déduites pour la détermination du revenu net foncier, alors même qu'elles seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien (CGI, art. 31, I, 1°, b).

Enfin, certaines dépenses sont expressément visées comme ne pouvant être déduites, c'est le cas notamment des dépenses d'amélioration effectuées dans les locaux professionnels et commerciaux¹.

2) Investissement immobilier par le biais d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

6 - Lorsque le bien immobilier donné en location est détenu par une société soumise à l'IS, à la déduction des charges déductibles en matière de revenus fonciers s'ajoutent d'autres charges et notamment l'amortissement du bien, les charges d'amélioration, les frais et droits d'acquisition.

La base imposable lorsque le bien est détenu par une structure à l'IS est donc sensiblement plus faible que la base imposable lorsque le bien est détenu directement (ou par une société semi-transparente).

b) Taux d'imposition

1) Investissement immobilier en direct

7 - **Impôt sur le revenu (IR).** – Les revenus fonciers perçus dans le cadre d'un investissement direct sont imposables à l'impôt sur le revenu. Ils s'ajoutent aux autres revenus du contribuable et ceux-ci sont imposables selon le barème suivant pour un quotient familial d'une part.

Fraction du revenu imposable (une part)	Taux (en %)
N'excédant pas 9 807 €	0%

1. À l'exception de celles destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à favoriser l'accueil des personnes handicapées (CGI, art. 31, I, 1°, b, bis).

Fraction du revenu imposable (une part)	Taux (en %)
De 9 807 € à 27 086 €	14%
De 27 086 € à 72 617 €	30%
De 72 617 € à 153 783 €	41%
Supérieure à 153 783 €	45%

8 - **Prélèvements sociaux.** – Les prélèvements sociaux s'appliquent au revenu net avant impôt. Ils s'élèvent à 17,2 % et se décomposent comme suit : CSG à 9,9 %, CRDS à 0,5 %, prélèvement social à 4,5 %, contribution additionnelle au prélèvement social à 0,3 % et prélèvement de solidarité de 2 %.

La fraction de CSG déductible s'élève à 6,8 points et est admise en déduction du revenu imposable de l'année de son paiement.

9 - **Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR).** – Lorsque le revenu de référence fiscal du contribuable excède un certain montant, celui-ci est soumis à la CEHR.

Fraction du revenu fiscal de référence	Taux applicable	
	Contribuable célibataire, veuf, séparé ou divorcé	Contribuable marié ou pacsé, soumis à imposition commune
Inférieure ou égale à 250 000 €	0 %	0 %
Comprise entre 250 001 € et 500 000 €	3 %	0 %
Comprise entre 500 001 € et 1 000 000 €	4 %	3 %
Supérieure à 1 000 000 €	4 %	4 %

2) Investissement immobilier par le biais d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

10 - **Imposition au niveau de la société.** – Lorsque l'investissement immobilier locatif est réalisé par le biais d'une société soumise à l'IS, le taux d'imposition dépend du chiffre d'affaires (CA) et du montant du bénéfice réalisé par la société. Le taux applicable est défini par le tableau suivant :

CA	Tranches	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022
<7,63M€	<38 120 €	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
	38 120 € < CA < 500 000 €	28 %	28 %	28 %	26,5 %	
	>500 000 €	33,33 %	31 %			25 %
<50M€	<500 000 €	28 %	28 %	28 %	26,5 %	25 %
	>500 000 €	33,33 %	31 %			

CA	Tranches	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022
<1Md€	<500 000 €	28 %	28 %	28 %	26,5 %	25 %
	>500 000 €	33,33 %	31 %			
>1Md€	<500 000 €	28 %	28 %	28 %	26,5 %	25 %
	>500 000 €	33,33 %	31 %			

Dans le cadre de l'investissement immobilier réalisé par des particuliers, le taux applicable sera donc, le plus souvent de 15 % dans la limite de 38 120 € et de 28 % pour la partie excédentaire en 2018, 2019 et 2020, taux qui baissera à 26,5 % en 2021 et 25 % en 2022.

En conclusion, l'imposition dans le cadre de l'impôt sur les sociétés sera, pendant la phase de détention, quasi systématiquement calculée sur une base plus faible et à un taux plus faible, que dans le cadre des revenus fonciers.

11 - Imposition en cas de distribution. – La distribution du résultat net après impôt sur les sociétés entraînera l'imposition du dividende au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux).

En cas d'application du PFU, il n'y a pas de CSG déductible.

Le contribuable peut, cependant, opter pour le barème progressif. L'option est globale et s'applique pour tous les revenus de capitaux mobiliers et toutes les plus-values mobilières imposables de l'année considérée. Il n'est pas possible de combiner l'imposition au PFU pour certains revenus et plus-values, et l'imposition selon le barème progressif pour d'autres.

En pratique, l'option pour le barème progressif sera rare en matière de distribution de dividendes car elle n'est intéressante que si le taux marginal d'impôt sur le revenu multiplié par la fraction imposable du dividende est inférieur à 12,8 %. La base imposable du dividende en cas d'imposition au barème progressif étant égale à 60 % du brut distribué, de laquelle il convient de déduire le cas échéant la fraction de CSG déductible de 6,8 %, l'option pour le barème progressif ne sera intéressante que si le taux marginal d'impôt sur le revenu n'excède pas 14 % (soit un revenu imposable par part inférieure à 27 086 €).

12 - Illustration. – Si l'on compare la situation d'une somme de 100 imposée à un taux marginal d'IR de 41 % ou 45 % avec une somme de 100 imposable à l'IS au taux de 15 % ou de 25 % ou 28 % puis une distribution soumise au PFU, la situation sera la suivante :

Base imposable	100
----------------	-----

	IR		IS		
Taux	41%	45%	15%	25%	28%
Impôt sur le revenu	41	45	15	25	28

	IR		IS		
Prélèvements sociaux (PS)	17,2	17,2	0	0	0
Net après impôt	41,8	37,8	85	75	72
Distribution	41,8	37,8	85	75	72
PFU 30 % (IR + PS)	SANS OBJET		25,5	22,5	21,6
Net perçu (1)	41,8	37,8	59,5	52,5	50,4

(1) Calcul n'intégrant pas la fraction déductible de la CSG

En intégrant l'incidence de la fraction déductible de la CSG

Net perçu	44,588	40,86	59,5	52,5	50,4
------------------	---------------	--------------	-------------	-------------	-------------

En d'autres termes, dans les tranches élevées de l'impôt sur le revenu, la fiscalité des revenus fonciers est supérieure à la fiscalité cumulée de l'IS et de la distribution.

2° Assujettissement à l'IFI

13 - Les biens immobiliers sont assujettis à l'IFI, qu'ils soient détenus en direct ou par le biais d'une société interposée, que celle-ci soit semi-transparente ou soumise à l'IS.

Les exonérations s'appliquent de la même façon que la détention soit directe ou indirecte.

Soulignons cependant que la détention de l'immobilier par une société (semi-transparente ou soumise à l'IS) peut conduire à une base imposable différente de celle obtenue en cas de détention directe, dès lors qu'il existe dans la société d'autres éléments d'actifs (que l'immobilier) ou de passifs (que les emprunts liés à l'immobilier).

En effet, en cas de détention par le biais d'une société, la détermination de la base imposable à l'IFI est réalisée en deux temps : l'évaluation des titres d'abord puis l'application du coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société.

De manière un peu caricaturale, il peut être indiqué, que si la société détient d'autres actifs que l'immobilier imposable et qu'elle n'a comme seul passif qu'un passif déductible au regard de l'IFI, la fraction imposable à l'IFI sera supérieure à celle qui aurait été imposable en cas de détention directe.

Inversement si la société est redevable d'autres passifs que ceux liés à l'acquisition du bien (à l'exception des passifs dont la déduction est interdite par la clause anti-abus), alors la base imposable sera plus faible que celle qui se serait appliquée en cas de détention directe.

Si la détention directe ou indirecte peut, dans certains cas avoir une incidence sur l'imposition, en revanche, l'option à l'IS ou non par la société, ou encore la forme sociale de celle-ci est neutre au regard de l'IFI.

B. - Fiscalité de la cession

1° Imposition de la plus-value

a) Investissement immobilier en direct

14 - En cas d'investissement immobilier locatif réalisé en direct (ou par une société semi-transparente), la plus-value est

déterminée par différence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition majoré des frais et droits d'acquisition.

Cette plus-value est imposable à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, aux prélèvements sociaux de 17,2 % et le cas échéant à la taxe spécifique applicable aux plus-values élevées au taux de 2 % (plus-value supérieure à 50 000 €) à 6 % (plus-value supérieure à 200 000 €).

Un abattement est appliqué en fonction de la durée de détention entre l'acquisition et la cession.

Le tableau ci-dessous détermine le taux réel applicable au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux à la plus-value en fonction du délai de détention. À ce taux, s'ajoute le cas échéant la taxe spécifique applicable aux plus-values immobilières élevées.

Situation applicable à compter du 1/01/2018			
Durée de détention	IR	PS	Taux IR + PS
<6 ans	19,00%	17,20%	36,20%
6	17,86%	16,92%	34,78%
7	16,72%	16,63%	33,35%
8	15,58%	16,35%	31,93%
9	14,44%	16,06%	30,50%
10	13,30%	15,78%	29,08%
11	12,16%	15,50%	27,66%
12	11,02%	15,21%	26,23%
13	9,88%	14,93%	24,81%
14	8,74%	14,65%	23,39%
15	7,60%	14,36%	21,96%
16	6,46%	14,08%	20,54%
17	5,32%	13,79%	19,11%
18	4,18%	13,51%	17,69%
19	3,04%	13,23%	16,27%
20	1,90%	12,94%	14,84%
21	0,76%	12,66%	13,42%
22	0,00%	12,38%	12,38%
23	0,00%	10,84%	10,84%
24	0,00%	9,29%	9,29%
25	0,00%	7,74%	7,74%
26	0,00%	6,19%	6,19%
27	0,00%	4,64%	4,64%

Situation applicable à compter du 1/01/2018			
Durée de détention	IR	PS	Taux IR + PS
28	0,00%	3,10%	3,10%
29	0,00%	1,55%	1,55%
30	0,00%	0,00%	0,00%

Après 15 ans de détention, le taux d'imposition est encore de près de 22 % (voire plus de 24 % lorsque la taxe sur les plus-values élevées s'applique à son taux maximum).

b) Investissement immobilier par le biais d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

15 - La cession du bien immobilier en cas de détention par une société soumise à l'IS entraîne la taxation de la plus-value à l'IS au taux de droit commun.

La base imposable est égale au prix de cession minoré de la valeur nette comptable, c'est-à-dire la valeur brute après déduction des amortissements.

2° Imposition de la transmission à titre gratuit

16 - Le régime applicable en matière de donation et de succession d'un bien immobilier est identique que le bien soit détenu en direct ou par le biais d'une société soumise à l'IR ou à l'IS.

Soulignons simplement que la donation, comme la succession ont pour effet de purger la plus-value fiscale latente afférente à l'actif transmis (actif immobilier ou titres de la société soumise à l'IS).

2. Analyse comparative chiffrée

17 - L'objectif est ici de déterminer la valeur du bien qui peut être acquis par un investisseur selon que l'acquisition est réalisée en direct (ou par une société civile semi-transparente), d'une part, ou par une société soumise à l'IS, d'autre part.

Nous supposons que le financement du bien est assuré par un montant de fonds propres et un emprunt.

Le montant de fonds propres est le même que l'acquisition soit réalisée dans le cadre de l'IR ou de l'IS, seul le montant de l'emprunt varie et dépend de la capacité de remboursement permise par le loyer. L'incidence du régime fiscal applicable est donc majeure. L'emprunt est en effet remboursé à l'aide des revenus nets après fiscalité générés par le bien acquis. Aucun apport extérieur n'est réalisé pendant la durée de remboursement de l'emprunt.

Nous supposons :

- un montant de fonds propres disponible de 600 000 € ;
- un taux marginal d'imposition de l'investisseur de 41 % ;
- un emprunt amortissable sur 20 ans au taux de 2 % ;
- des frais d'acquisition de 7,5 % du prix d'acquisition du bien ;
- un loyer égal à 5 % du prix d'acquisition ;
- des charges déductibles non supportées par le locataire de 5 % du loyer ;

– une revalorisation des charges et des loyers de 1 % par an ;
 – en cas d'acquisition par une société IS, nous supposons que la construction amortissable représente 80 % de la valeur du bien immobilier et que le taux d'amortissement est de 3 % l'an.

Sur ces bases, comme nous allons le constater, l'investisseur peut compléter son apport en fonds propres d'un montant d'emprunt d'autant plus important que la fiscalité attachée au revenu permettant de le rembourser est faible.

Ainsi, il pourra acquérir un bien immobilier :

– d'une valeur de 2 000 000 € s'il l'acquiert par une société IS et ;

– d'à peine 920 000 € s'il l'acquiert en direct (ou par une société semi-transparente).

A. - Acquisition par le biais d'une société soumise à l'IS

18 - En reprenant les données ci-dessus, l'investissement par une société IS permet le remboursement d'un emprunt de 1 550 000 € sur 20 ans.

L'investisseur va donc pouvoir réaliser un investissement de $600\,000 + 1\,550\,000 = 2\,150\,000$ €. Il pourra procéder à l'acquisition d'un bien d'une valeur de 2 000 000 € entraînant 150 000 € de frais et droits d'acquisition.

Données	Société IS
Prix d'achat	2 000 000
Frais et droits	150 000
Total	2 150 000
Loyer (5 % × 2 000 000 €)	100 000

19 -

Amortissement de l'emprunt :

Années	Annuité	Intérêts	Capital	Solde de capital
1	-94 793	-31 000	-63 793	1 486 207
2	-94 793	-29 724	-65 069	1 421 138
5	-94 793	-25 741	-69 052	1 218 019
10	-94 793	-18 554	-76 238	851 485
15	-94 793	-10 620	-84 173	446 803
20	-94 793	-1 859	-92 934	0
25	0	0	0	0
30	0	0	0	0
Total	-1 895 858	-345 858	-1 550 000	

20 - Résultat fiscal :

Fiscal								
Années	Résultat brut	Frais d'acquisition et amortissement	Intérêts	Charges	Résultat fiscal avant imputation	Résultat imposable (après report déficit)	IS	Résultat net après IS
1	100 000	-198 000	-31 000	-5 000	-134 000	0	0	-134 000
2	101 000	-48 000	-29 724	-5 050	18 226	0	0	0
5	104 060	-48 000	-25 741	-5 203	25 116	0	0	0
10	109 369	-48 000	-18 554	-5 468	37 346	37 346	-5 602	31 744

Fiscal								
Années	Résultat brut	Frais d'acquisition et amortissement	Intérêts	Charges	Résultat fiscal avant imputation	Résultat imposable (après report déficit)	IS	Résultat net après IS
15	114 947	-48 000	-10 620	-5 747	50 581	50 581	-8 833	41 747
20	120 811	-48 000	-1 859	-6 041	64 912	64 912	-12 416	52 496
25	126 973	-48 000	0	-6 349	72 625	72 625	-14 344	58 281
30	133 450	-48 000	0	-6 673	78 778	78 778	-15 882	62 895

21 - Suivi des flux de trésorerie :

Trésorerie						
Années	Résultat brut	Charges (hors intérêts)	IS	Annuité de remboursement (capital et intérêts)	Net annuel disponible après remboursement capital et intérêts	Cumul
1	100 000	-5 000	0	-94 793	207	207
2	101 000	-5 050	0	-94 793	1 157	1 364
5	104 060	-5 203	0	-94 793	4 064	10 631
10	109 369	-5 468	-5 602	-94 793	3 505	28 807
15	114 947	-5 747	-8 833	-94 793	5 574	52 694
20	120 811	-6 041	-12 416	-94 793	7 562	86 530
25	126 973	-6 349	-14 344	0	106 281	609 064
30	133 450	-6 673	-15 882	0	110 895	1 154 219

B. - Acquisition en direct (ou par le biais d'une société civile n'ayant pas opté à l'IS)

22 - La démarche consiste à déterminer le montant de l'investissement immobilier qui peut être réalisé par notre investisseur en retenant les hypothèses ci-dessus si au lieu d'investir par le biais d'une société soumise à l'IS, il décidait d'acquérir en direct ou par une société civile n'ayant pas opté à l'IS.

Il convient de calculer le montant d'emprunt qui peut être remboursé sur 20 ans par amortissement constant par les loyers nets après impôt et prélèvements sociaux générés par l'investissement réalisé. Ce montant s'élève à 389 000 €. L'investisseur disposant d'un apport de 600 000 € va donc pouvoir financer l'acquisition d'un bien dont le coût frais et droits inclus s'élève à $600\,000 + 389\,000 = 989\,000$ €, soit un bien d'une valeur de 920 000 € générant 69 000 € de frais et droits d'acquisition.

Données	Investissement IR
Prix d'achat	920 000
Frais et droits	69 000
Total	989 000
Loyer annuel (5 % × 920 000)	46 000

1° Montant de l'emprunt et amortissement

23 - Emprunt remboursé par amortissement constant

Montant de l'emprunt	389 000
Taux d'intérêt	2,00 %
Durée (en années)	20

Années	Annuité	Intérêts	Capital	Solde de capital
1	-23 790	-7 780	-16 010	372 990
2	-23 790	-7 460	-16 330	356 660
5	-23 790	-6 460	-17 330	305 684
10	-23 790	-4 657	-19 133	213 695
15	-23 790	-2 665	-21 125	112 133
20	-23 790	-466	-23 323	0

24 - Résultat fiscal :

Résultat fiscal						
Années	Résultat brut	Intérêts	Charges	Résultat fiscal	IR + PS	Résultat net
1	46 000	-7 780	-2 300	35 920	-19 904	16 016
2	46 460	-7 460	-2 323	36 677	-20 324	16 354
5	47 868	-6 460	-2 393	39 014	-21 619	17 396
10	50 310	-4 657	-2 515	43 137	-23 903	19 234
15	52 876	-2 665	-2 644	47 567	-26 358	21 209
20	55 573	-466	-2 779	52 328	-28 996	23 332
25	58 408	0	-2 920	55 487	-30 747	24 741
30	61 387	0	-3 069	58 318	-32 315	26 003
31	62 001	0	-3 100	58 901	-32 638	26 263

25 - Suivi des flux de trésorerie

Trésorerie						
Années	Résultat brut	Charges (hors intérêts)	IR + PS	Annuité de remboursement (capital et intérêts)	Net disponible après remboursement capital et intérêts	Cumul
1	46 000	-2 300	-19 904	-23 790	6	6
2	46 460	-2 323	-20 324	-23 790	23	30
5	47 868	-2 393	-21 619	-23 790	66	188
10	50 310	-2 515	-23 903	-23 790	101	641
15	52 876	-2 644	-26 358	-23 790	84	1 118
20	55 573	-2 779	-28 996	-23 790	8	1 337
25	58 408	-2 920	-30 747	0	24 741	122 615
30	61 387	-3 069	-32 315	0	26 003	250 080
31	62 001	-3 100	-32 638	0	26 263	276 343

26 - Si l'on compare les deux situations, avec le même apport de fonds propres de 600 000 €, la structure IS a permis le financement en 20 ans de l'acquisition d'un bien d'une valeur de 2 000 000 €, alors que la détention directe (ou l'acquisition par une société semi-transparente) n'a permis que l'acquisition d'un bien d'une valeur de 920 000 €.

Parallèlement, l'excédent de liquidités après 20 ans est supérieur dans la structure IS : 86,5 K € contre 1,3 K € en cas d'acquisition directe.

La structure IS offre donc un avantage considérable pour l'acquisition et la détention des biens immobilier locatif.

Cet avantage est-il compensé, en cas de cession, par le traitement fiscal défavorable de la plus-value ?

C. - Cession du bien

27 - Nous supposons une revalorisation du bien de 2 % par an (soit 50 % de plus-value environ sur 20 ans) et supposons la cession du bien.

1° Détention par une société IS, puis cession du bien

28 - Taux de la revalorisation annuelle de l'immobilier : 2 %.

Nombre d'années depuis l'acquisition	Détention IS				Net perçu par les associés si distribution			
	Valeur du bien	Liquidités dans la société	IS sur cession	Net (cash + prix net)	Compte courant	Distribution	PFU	Net perçu
15 ans	2 691 737	52 694	352 934	2 391 496	600 000	1 791 496	537 449	1 854 047
20 ans	2 971 895	86 530	482 974	2 575 451	600 000	1 975 451	592 635	1 982 816
25 ans	3 281 212	609 064	620 303	3 269 973	600 000	2 669 973	800 992	2 468 981
30 ans	3 622 723	1 154 219	765 681	4 011 262	600 000	3 411 262	1 023 379	2 987 883

2° Détention en direct ou par une société translucente, puis cession du bien

29 - Taux de la revalorisation annuelle de l'immobilier : 2 %.

Nombre d'années depuis l'acquisition	Détention IR	Imposition après abattement durée de détention			Liquidités disponibles avant cession	Montant total de liquidités post-cession
	Valeur immobilière	Taux	Montant	Net perçu		
15 ans	1 238 199	24,36 %	301 650	936 549	1 118	937 667
20 ans	1 367 072	15,44 %	211 117	1 155 955	1 337	1 157 292
25 ans	1 509 358	7,74 %	116 824	1 392 533	122 615	1 515 149
30 ans	1 666 453	0,00 %	0	1 666 453	250 080	1 916 533

3° Comparaison synthétique après 30 ans

30 - Nous envisagerons plusieurs scénarios : l'absence de cession (a), la cession du bien sans distribution (b), la cession du bien avec distribution (c), la cession du bien puis la donation des titres (détention par société IS) ou du bien ou du prix de cession (détention IR) (d).

a) Première situation : absence de cession et poursuite de la location

31 -

Absence de cession	Société IS	IR	Écart (par rapport au résultat IR)	
			En montant (IS/IR)	en % (IS/IR)
Valeur actif immobilier	3 622 723	1 666 453	1 956 271	117 %
Liquidités cumulées dans la société	1 154 219	250 080	904 139	362 %
Valorisation globale	4 776 943	1 916 533	2 860 410	149 %
Revenu locatif net après IS	111 846			
PFU	30 %			

Revenu net	78 292	26 263	52 030	198 %
------------	--------	--------	--------	-------

32 - L'acquisition par le biais d'une société à l'IS permet à l'investisseur après 30 ans de bénéficier d'un revenu annuel net après impôt de l'ordre de 78 000 € contre 26 000 € en cas d'acquisition directe, soit un revenu trois fois supérieur.

b) Deuxième situation : cession sans distribution

33 - Le calcul détaillé présenté ci-avant (C 1° et 2°) permet d'établir le tableau comparatif suivant :

Cession sans distribution	Société IS	IR	Écart (par rapport au résultat IR)	
			En montant (IS/IR)	en % (IS/IR)
Prix de cession net + liquidités	4 011 262	1 916 533	2 094 729	109 %

La structure IS permet de disposer d'un net à réinvestir au sein de la société du double du montant disponible en cas d'investissement soumis à la fiscalité des particuliers (revenus fonciers).

c) Troisième situation : cession puis distribution

34 - La situation est la suivante.

Lorsque le bien est détenu par une société IS, les opérations sont les suivantes :

- vente du bien par la société ;
- paiement de l'IS sur la plus-value fiscale ;
- remboursement à l'associé de son compte courant de 600 000 € ;
- distribution du résultat net après IS ;
- paiement du PFU et de la CEHR le cas échéant ;
- disposition de la somme par l'associé.

Lorsque le bien est détenu en direct :

- vente du bien ;
- pas d'imposition sur la plus-value car détention depuis plus de 30 ans ;
- disposition de la somme par le cédant.

Cession et distribution	Société IS	IR	Écart (par rapport au résultat IR)	
			En montant (IS/IR)	en % (IS/IR)
Montant disponible après distribution	2 987 883	1 916 533	1 071 351	55,9 %

35 - La cession du bien et l'attribution du prix de cession à l'associé de la société (société IS) ou le détenteur du bien immobilier (investissement direct) laisse un net disponible

après distribution de 50 % supérieur en cas d'investissement IS.

d) Quatrième situation : cession du bien puis transmission à titre gratuit

36 - Nous supposons que l'investisseur a deux enfants et qu'il ne leur a consenti aucune donation au cours des 15 dernières années.

Lorsque le bien est détenu par une société IS, les opérations sont les suivantes :

- vente du bien par la société ;
- paiement de l'IS sur la plus-value fiscale ;
- remboursement à l'associé de son compte courant de 600 000 € ;
- distribution par la société d'une fraction du résultat pour permettre à l'associé de disposer des fonds complémentaires pour financer les droits de donation ;
- donation des parts de la société par l'associé à ses deux enfants ;
- paiement des droits par l'associé (prise en charge des droits par le donateur) ;
- réduction de capital / dissolution de la société ;
- disposition de la somme par les enfants de l'associé.

37 - Lorsque le bien est détenu en direct :

- vente du bien ;
- pas d'imposition sur la plus-value car détention depuis plus de 30 ans ;
- disposition de la somme par le cédant ;
- donation par le cédant à ses deux enfants ;
- paiement des frais et droits par le donateur ;
- disposition de la somme par les enfants de l'associé.

Cession, donation puis réduction de capital	Société IS	IR	Écart (par rapport au résultat IR)	
			En montant	en %
Net après réduction de capital	3 056 762	1 608 133	1 448 629	90 %

La cession du bien, suivie d'une donation et de la sortie des liquidités au profit des enfants leur laisse un net de près du double dans le schéma IS par rapport au schéma IR.

38 - **Conclusion.** - L'acquisition d'un bien immobilier en vue d'assurer un revenu locatif permettant de rembourser un emprunt et/ou de fournir des revenus complémentaires se fera par le biais d'une structure à l'IS.

La prise en compte d'une cession du bien et de la distribution du prix de cession ne modifie pas la conclusion et cela quelle que soit la date à laquelle la cession intervient et, dans cet exemple, quel que soit le taux de revalorisation retenu. Le match IR/IS en cas de financement partiel par fonds propres ne

tourne à l'avantage de l'IR qu'en cas de rendement locatif faible et de forte revalorisation du bien.

Formulons encore en faveur du recours à la structure IS, les trois observations suivantes :

– en premier lieu, si l'on actualise les flux de revenus futurs, l'intérêt du recours à l'IS est encore plus marqué car les gains liés à la structure IS sont immédiats (moindre fiscalité de la détention) et le surcoût ne l'est qu'à terme (cession du bien). Dès lors, si l'on actualise les flux de revenus futurs l'avantage de la structure IS est renforcé ;

– en deuxième lieu, l'intérêt de la solution de l'IS est encore accru si l'on intègre la transmission à titre gratuit (donation ou

succession) car la donation des titres de la société soumise à l'IS purge la plus-value fiscale latente ce qui majore le net reçu par les donataires ;

– en troisième lieu, l'instabilité fiscale que l'on connaît en France incite à privilégier l'avantage immédiat plutôt que l'économie à terme : « un tien vaut mieux que deux tu ne l'auras pas ! »

La bonne nouvelle finalement, c'est que les récentes mesures fiscales pénalisant l'investissement immobilier locatif ne suppriment pas l'intérêt de cet investissement, mais imposent d'en repenser la structuration. ■