

Le point sur...

FISCALITÉ

Gestion patrimoniale : après les lois de finances 2011, l'état de la boîte à outils

Par Raymond Pouget, avocat associé.

PDGB



Extrait du magazine
Décideurs N°135
Février 2012

Gestion patrimoniale : après les lois de finances 2011, l'état de la boîte à outils

L'année 2011 a connu quatre lois de finances rectificatives d'impact inégal auxquelles vient s'ajouter une loi de finances pour 2012 riche en nouveautés. Après une telle avalanche, le conseil ne peut que s'interroger sur l'impact des nouvelles dispositions sur sa pratique et la remise en cause des schémas usuels d'optimisation et de planification mis en œuvre dans la gestion patrimoniale. Cette réflexion n'échappera pas à court terme à une actualisation, quel que soit le résultat des élections au printemps 2012.



Raymond Pouget, avocat associé

SUR L'AUTEUR

Spécialisé en droit fiscal et droit des sociétés, il s'intéresse plus particulièrement, dans le cadre du conseil aux dirigeants ou aux investisseurs, à l'organisation juridique et fiscale du patrimoine et à sa transmission. Son domaine d'expertise couvre également les opérations de fusion-acquisition et de haut de bilan ainsi que les relations entre actionnaires. Il est un des associés fondateurs du cabinet PDGB. Coauteur de l'ouvrage « L'Immobilier d'Entreprise, les termes du choix » chez Delmas.

Le propos ici n'est pas de s'attacher aux modifications des caractéristiques de tel ou tel placement, par exemple l'assurance-vie, mais de s'intéresser aux principes structurants d'un patrimoine de particulier d'un volume significatif mais d'un niveau qui ne justifie pas le recours à des structures complexes.

Vers un reflux des donations ?

Depuis 1986 pour les donations-partages et depuis 1996 pour les donations simples, l'abattement appliqué sur le montant théorique des droits en fonction de l'âge du donateur permettait une réduction significative des droits effectifs; le dispositif est devenu plus complexe avec le temps mais en dernier lieu la réfaction atteignait 50 % pour un donateur n'ayant pas fêté son 66^e anniversaire, en cas de donation en pleine propriété.

Conjuguée avec un abattement porté à 159 325 € depuis la loi TEPA et à une utilisation de la tranche à 20 % (jusqu'à 552 324 €), cette réfaction permettait ainsi à un couple en communauté de donner à deux enfants jusqu'à 2 846 596 € en supportant

un taux moyen de droits de 7,5 %. Et ce tous les 6 ans.

Désormais, le coût de la même donation passe de 193 527 € à 387 054 €. Elle ne peut être renouvelée qu'après 10 ans.

Un tel type d'opération conserve sans doute son intérêt pour l'actualisation du prix de revient d'un actif, préalablement à une cession puisqu'il permet de gérer deux opérations – donation + vente – pour le prix d'une; mais attention, le taux des droits de donation s'applique à la valeur du bien et celui de 32,5 % à la seule plus-value. Calcul à faire cas par cas.

En dépit de la suppression de l'abattement, l'optimisation continuera de passer par une anticipation de certaines transmissions; mais sans doute par priorité celles concernant un patrimoine pour lequel on peut penser qu'il est destiné à être conservé durablement: en effet, une nouvelle actualisation du prix de revient sera exclue si une cession doit intervenir. Arbitrage à prévoir entre localisation d'une plus-value future chez

le donataire (et économie de droits à titre gratuit) et taux d'imposition de la plus-value.

Vers un glissement des patrimoines immobiliers en sociétés IS ?

L'institution par la LF 2012 d'une contribution sur les hauts revenus – CHR (3 % entre 500 000 et 1 000 000 € pour un couple et 4 % au-delà) ne peut qu'inciter les propriétaires de patrimoines immobiliers significatifs à s'interroger sur la structuration de leur patrimoine.

Le taux marginal atteint 58,5 % (41 % d'IR + 13,5 % de prélèvements sociaux + 4 % de CHR); on est sur un taux effectif de 54,42 % après déduction d'une part de la CSG, encore éloigné du taux historique de 60 % applicable dans les années 1990.

On sait que les modalités de détermination du revenu foncier pénalisent le propriétaire immobilier; pas d'amortissement, exclusion de certains frais... Un investissement immobilier ne sera autonome en trésorerie (sur la base d'un rendement de 7,5 % et d'un emprunt à 5 %) que si l'apport personnel est de l'ordre de 60 %!

Une moindre optimisation sur le plan du revenu pouvait trouver sa contrepartie dans une taxation atténuée de la plus-value et une exonération à terme (au bout de 15 ans depuis 2004, délai d'exonération de 22 ans entre 2004 et 1993, de 32 ans entre 1993 et 1991, de 22 ans antérieurement, depuis 1976).

Du fait de cette évolution, est-il opportun de transférer dans des structures

LES POINTS CLÉS

Deux formules d'optimisation à mettre en œuvre ?

- Le Pacte Dutreil (engagement de conservation) permet de réduire de 75 % l'assiette taxable pour l'ISF et les droits de mutation à titre gratuit de titres de sociétés opérationnelles ; en outre, les titres concernés permettent encore de bénéficier de la réduction de 50 % sur les droits en raison de l'âge du donateur. Un taux supposé de 30 % applicable à la transmission d'une entreprise est ainsi ramené à 3,75 % !
- L'apport d'une résidence principale à une SCI est exonéré de plus-value et de prélèvements sociaux ; les frais sont de l'ordre de 1 %, mais de 6 % sur le passif résiduel. L'exonération continuera, en l'état des textes, à s'appliquer en cas de vente par la SCI si le bien reste la résidence principale des associés. Mais la plus-value constatée sera purgée si les textes viennent à être modifiés, notamment au titre des prélèvements sociaux de 13,5 %.

passibles de l'IS les actifs significatifs ? Pour les actifs détenus en direct, les ventes réalisées après le 1^{er} février 2012 seront soumises au nouveau régime ; par contre, pour les actifs détenus en SCI non IS, un apport à une structure IS en report d'imposition permettra (après dissolution de la SCI initiale) de bénéficier d'un amortissement bienfaiteur sur la valeur économique réactualisée du bien.

Mais cela ne saurait occulter le coût de sortie des dividendes : la LF 2012 porte le prélèvement libératoire sur les dividendes à 21 %, à majorer des prélèvements sociaux de 13,5 %, soit un total de 34,5 % ; pour un bénéfice de 100 amputé d'un IS de 33 %, le net perçu par l'associé ressort à 43,66 % à comparer à un net sur un revenu foncier de 45,58 %.

Pour la plus-value, la comparaison sera sans doute plus sévère : même réduits, les abattements sous le régime des particuliers ne sont pas négligeables et après 20 ans de détention, l'abattement sera de 32 % de sorte que le taux de taxation effectif sera ramené à $32,5 \times 68 \% = 22,1 \%$, à mettre en parallèle avec une plus-value supportant une double taxation IS + IR de 56,34 %.

Reste que l'IS par l'amortissement favorise indiscutablement la constitution du patrimoine et rend possible une capitalisation qui ne le serait pas en direct.

Vers un développement des holdings patrimoniales ?

L'évolution vers une holding patrimoniale passible de l'IS est naturelle pour le chef de l'entreprise, qu'il s'agisse de développer un patrimoine

distinct en période d'activité ou qu'il s'agisse de préparer une taxation réduite lors d'une cession de son bien professionnel qui sera placée sous le régime des sociétés mères et filiales.

Une telle détention aboutit souvent à une taxation plus lourde qu'une détention directe : le cumul de la taxation IS et IR aboutit à un net de 43,66 %, à comparer à un net de 65,5 % lorsqu'il est possible de bénéficier du prélèvement libératoire contre 43,66 % au cas contraire. Notons que l'interposition d'une structure permet de réguler les distributions et de capitaliser en supportant le seul IS.

Par contre, cette comparaison ne s'applique pas aux plus-values qui, pour le particulier comme la société, bénéficient d'un régime atténué.

La plus-value sur titres de filiale taxée à l'IS au taux de 1,66 % dans la holding générera après distribution un net de 64,41 % pour l'associé.

La plus-value sur titres réalisée par une personne physique générera un net de 65,5 %. La différence reste minime.

Dès lors se posera la question d'organiser des répartitions qui puissent bénéficier chez l'associé d'un taux de taxation atténué ; la réduction du capital pourra en être le support sous réserve que le prix de revient des titres ait été préalablement actualisé, par exemple dans le cadre d'une donation.

Une holding patrimoniale donnera des opportunités d'arbitrage (par ex. par un rachat d'actifs détenus en direct) ou d'investissement sur titres de partici-

pation assurant une certaine souplesse à l'organisation des flux et des revenus. Du temps du bouclier fiscal, elle permettait la régulation des revenus.

La confirmation des sociétés civiles

La société civile reste sans aucun doute insuffisamment utilisée : elle constitue pourtant un support malléable permettant de faire évoluer un bien dans le cadre familial en fonction des époques de la vie des associés et en faisant varier les droits financiers et les pouvoirs des associés.

Cette structure peut également être transférée dans le cadre d'une donation en maintenant l'antériorité de détention d'un bien immobilier ou dans le cadre d'un apport à une structure IS en permettant le report d'imposition de la plus-value.

En conclusion, plus que jamais, il est nécessaire d'anticiper les évolutions et, vu l'instabilité des temps, il sera sans doute judicieux de mettre en œuvre, sans attendre, les espaces d'optimisation offerts.

