



HAL
open science

Démembrement de l'immobilier d'entreprise : utilité de la technique au sein d'un groupe et problématiques financières

Benoît Sciascia

► To cite this version:

Benoît Sciascia. Démembrement de l'immobilier d'entreprise : utilité de la technique au sein d'un groupe et problématiques financières. Gestion et management. 2013. dumas-00934325

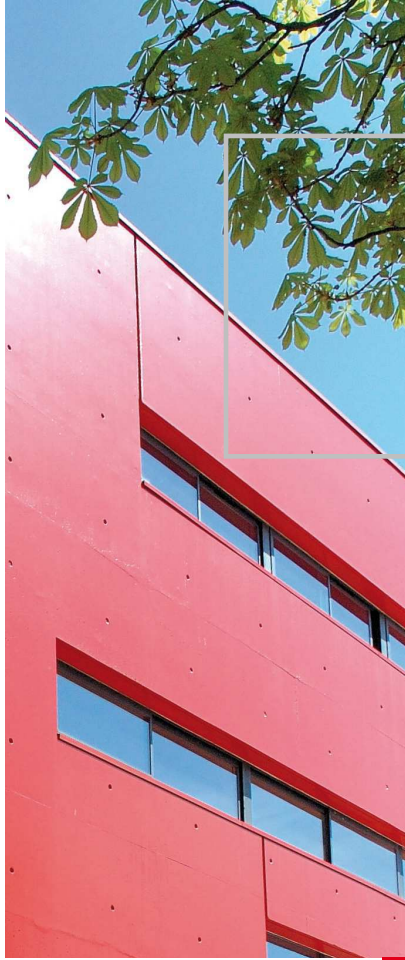
HAL Id: dumas-00934325

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00934325>

Submitted on 21 Jan 2014

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Mémoire de stage

**Démembrement de l'immobilier d'entreprise :
utilité de la technique au sein d'un groupe et
problématiques financières.**



Présenté par : SCIASCIA Benoît

Nom de l'entreprise : Orial

Tuteur entreprise : BROSSETTE Vanessa

Tuteur universitaire : BARBU Elena

**Master 2 Professionnel, formation initiale
Master Finance
Spécialité Comptabilité Contrôle Audit
2012 - 2013**



upmf
Grenoble
Université Pierre-Mendès-France
Sciences sociales & humaines

Avertissement :

L'IAE de Grenoble, au sein de l'Université Pierre-Mendès-France, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en formation initiale : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

Remerciements

- Madame BARBU, tuteur de stage, pour ses conseils avisés lors de la rédaction du mémoire.

- Madame BROSSETTE, maître de stage, pour sa disponibilité tout au long du stage.

- L'ensemble de l'équipe commissariat aux comptes du cabinet ORIAL, pour leur accueil et le temps qu'ils m'ont consacré.

Résumé

Ce mémoire étudie le démembrement de propriété d'un immeuble au sein d'un groupe avec constitution d'usufruit temporaire par la société d'exploitation et détention de la nue-propriété par une SCI appartenant à un dirigeant commun aux deux sociétés.

Ce mémoire a pour but, dans une première partie, de rechercher l'utilité de la technique du démembrement de propriété notamment par rapport à la location. Cette partie fait donc l'objet d'un comparatif juridique et financier afin de savoir quels vont être les gains procurés par un démembrement de l'immobilier. Au niveau juridique, la comparaison s'effectue en trois temps : lors de la création, en cours de vie et à la fin de l'usufruit. Au niveau financier, on va rechercher quel est le gain pour la société d'exploitation et dans quelle mesure le patrimoine du dirigeant va pouvoir être optimisé.

Dans une seconde partie, ce sont les problèmes comptables et financiers de la technique, qui vont être étudiés. Tout d'abord, la technique d'évaluation des droits respectifs va être exposée et critiquée. Les incidences juridiques de cette évaluation seront par ailleurs évoquées. Ensuite, nous aborderons la comptabilisation d'un démembrement de propriété en respectant les préconisations des normes françaises puis celles des IFRS. Enfin, nous verrons les conséquences sur les états financiers de l'application de ces normes.

Mots clefs

- ✓ Immobilier d'entreprise
- ✓ Démembrement
- ✓ Usufruit temporaire

Sommaire

| | |
|--|--------|
| Attestation de l'employeur..... | - 1 - |
| Le lieu du stage : Cabinet ORIAL..... | - 2 - |
| Mémoire de stage | - 4 - |
| Introduction | - 4 - |
| Partie 1 : L'utilité du démembrement de propriété | - 5 - |
| Chapitre 1 : La situation juridique de l'usufruitier par rapport à celle du locataire | - 5 - |
| Section 1 : Création du démembrement..... | - 5 - |
| Section 2 : En cours d'usufruit..... | - 7 - |
| Sous-section 1 : La question des travaux..... | - 7 - |
| Sous-section 2 : Le changement de local..... | - 8 - |
| Section 3 : Au terme de l'usufruit | - 9 - |
| Chapitre 2 : Usufruit temporaire et optimisation de l'investissement immobilier | - 11 - |
| Section 1 : Démembrement : quels avantages financiers pour la société d'exploitation ?..... | - 11 - |
| Section 2 : Le démembrement de propriété : un outil de structuration du patrimoine du dirigeant..... | - 14 - |
| Sous-section 1 : Optimiser le patrimoine du dirigeant | - 14 - |

| | |
|---|--------|
| Sous-section 2 : Alléger la valeur de la société d'exploitation..... | - 17 - |
| Partie 2 : Les problèmes comptables et financiers posés par le démembrement de propriété..... | - 19 - |
| Chapitre 1 : L'évaluation des droits et ses conséquences..... | - 19 - |
| Section 1 : Méthode d'évaluation d'un usufruit temporaire et de la nue-propriété . | - 19 - |
| Sous-section 1 : Evaluation de l'usufruit temporaire : | - 20 - |
| Sous-section 2 : Evaluation de la nue-propriété : | - 21 - |
| Sous-section 3 : Critique de l'évaluation..... | - 21 - |
| Section 2 : Les conséquences de cette évaluation..... | - 24 - |
| Sous-section 1 : Démembrement de l'immobilier et abus de bien social..... | - 25 - |
| Sous-section 2 : Démembrement de l'immobilier et acte anormal de gestion | - 26 - |
| Chapitre 2 : Comptabilisation d'un usufruit temporaire..... | - 29 - |
| Section 1 : Des préconisations divergentes selon le référentiel utilisé | - 29 - |
| Sous-section 1 : La préconisation des normes françaises..... | - 29 - |
| Sous-section 2 : La préconisation des normes IFRS | - 31 - |
| Section 2 : Les conséquences de cette comptabilisation sur les états financiers | - 34 - |
| Sous-section 1 : Impact sur la société d'exploitation | - 34 - |
| Sous-section 2 : Impact sur la SCI..... | - 35 - |
| Conclusion..... | - 37 - |
| Annexes..... | - 39 - |
| Bibliographie..... | - 41 - |



ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Paul BOUVARD, Expert Comptable Associé, atteste que Monsieur Benoît SCIASCIA a effectué son stage au sein du pôle audit du cabinet ORIAL pour la période du 2 janvier 2013 au 31 mai 2013.

Il a été confié à Monsieur Benoît SCIASCIA plusieurs missions qu'il a su mener à bien. Au cours de son stage, il a réalisé des dossiers d'audit, notamment à l'aide du logiciel Auditsoft.

Il est également intervenu en clientèle pour effectuer les missions annuelles de certification des comptes.

Monsieur Benoît SCIASCIA a donné satisfaction par son comportement et son travail. Les personnes ayant travaillé avec lui ont apprécié sa collaboration, sa compétence et sa gentillesse. Il a également fait preuve de rigueur dans son travail, qualité très importante dans le métier de l'audit. Il a par ailleurs su s'intégrer au sein de l'équipe.

Fait à Lyon, le 31/05/2013

Pour SAS ORIAL

J.P. BOUVARD
Associé

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'JP', written over a horizontal line.

expertise comptable social conseil commissariat aux comptes audit

Le Thelemos 12 et 15, quai du Commerce C.P. 50203 69336 Lyon Cedex 09
Tél. 04 78 43 45 55 Fax 04 78 64 83 42 www.orial.fr

Société inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts Comptables et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon
S.A.S. au capital de 3 055 172 € - 444 674 816 00012 RCS Lyon

Bureau de Paris 37, rue d'Amsterdam 75008 Paris

Membre des réseaux internationaux AGIF et IPA

Le lieu du stage : Cabinet ORIAL

Le cabinet Oriol est un cabinet indépendant implanté dans la région Lyonnaise. Ce cabinet dispose de trois bureaux : le site principal sur Lyon (69), ainsi que des antennes sur Villefranche (69) et Valréas (84).

Oriol est un acteur important du domaine de la gestion dans la région Rhône Alpes puisqu'il regroupe environ 120 collaborateurs et 15 associés. C'est un cabinet qui dispose de compétences pluridisciplinaires. En effet, il effectue aussi bien des missions d'expertise comptable pour plus de 1800 clients, des interventions en commissariat aux comptes (environ 500 mandats) et des missions en ressources humaines qui visent plus de 400 clients.

Au cours de ces missions, le cabinet intervient donc soit en appui des services internes des clients, soit en tant que service externalisé de l'entreprise car la clientèle du cabinet est très variée (elle comprend des TPE, PME mais aussi des ETI ainsi que des filiales de grands groupes).

Cette palette de compétence permet au cabinet de réaliser un chiffre d'affaires de plus de 11 millions d'euros en 2012, et de dégager un résultat de 600 000 euros.

Sur le site de Lyon, dans lequel j'ai effectué mon stage, il y a des services distincts regroupés par spécialité : expertise TPE, expertise internationale, audit, social. Cependant, les collaborateurs d'expertise comptable et de commissariat aux comptes gardent pour la plupart une activité dans les deux domaines afin d'avoir des compétences variées.

C'est au sein du service audit que j'ai été affecté pendant une durée de 5 mois. Au cours de cette expérience, j'ai pu réaliser de nombreuses missions d'audit légal au sein d'une clientèle diverse.

Dans la phase préalable : j'ai du préparer les dossiers en réalisant des questionnaires permettant de faire ressortir les niveaux de risques associés à la société.

Ensuite, En étant rattaché à un chef d'équipe, j'étais en charge de la préparation de l'ensemble des cycles de certification des comptes en effectuant diverses tâches comme des examens analytiques, des reconstitutions et sondages de postes, et la vérification du respect de la césure. De plus, j'ai pu effectuer différents travaux contribuant à la certification des comptes comme le choix des tiers à circulariser et l'exploitation de leurs réponses.

En outre, lors de l'intervention finale chez les clients, j'ai pu réaliser des entretiens avec les services comptables afin d'obtenir les dernières pièces justificatives, ce qui m'a permis d'obtenir des expériences enrichissantes.

Après ces travaux, j'étais chargé de rédiger les notes de synthèses sur les différents cycles et de contribuer à l'établissement de la synthèse générale.

Enfin, dans le cadre de la mission permanente du commissaire aux comptes, j'ai été amené à participer à des inventaires dans divers secteurs : grande distribution, industrie...

Mémoire de stage

Démembrement de l'immobilier d'entreprise : utilité de la technique au sein d'un groupe et problématiques financières.

Introduction

Dans une note publiée en février 2013, par le Centre pour la recherche économique et ses applications (CEPREMAP), l'économiste Philippe Askenazy étudie l'impact du coût de l'immobilier sur la compétitivité des entreprises Françaises. Selon lui, le prix de l'immobilier en France désavantage les entreprises par rapport à celles qui sont implantées dans d'autres pays, notamment l'Allemagne. Philippe Askenazy estime que le niveau des prix de l'immobilier se répercute à deux niveaux sur les entreprises basées en France : bien entendu sur l'investissement initial qui sera plus important, mais aussi dans la rémunération des capitaux engagés dans ces investissements (dividendes et/ou taux d'intérêts). D'après ses calculs, il chiffre le surcoût de l'investissement immobilier causé par les prix élevés, à 45 milliards d'euros pour l'année 2011 (20 milliards pour l'investissement et 25 milliards pour la rémunération des investissements).

Par conséquent, il convient de remarquer que l'immobilier est devenu pour une entreprise un investissement non négligeable surtout quand l'activité exercée nécessite un emplacement de qualité (commerce de détail) ou d'envergure (industrie, grande distribution).

De ce fait, les montages pour acquérir des biens immobiliers sont courants et peuvent permettre de réduire ou d'aménager ce lourd investissement. Chaque société va avoir le choix entre plusieurs options : être locataire avec ou sans l'intervention d'une société civile immobilière (SCI), être propriétaire ou effectuer un démembrement de propriété. C'est sur ce dernier cas que j'ai décidé de porter mon attention. Lors de l'audit du cycle des immobilisations d'une société de la grande distribution, j'ai dû traiter un schéma particulier de

démembrement de propriété. En effet, la société d'exploitation a acquis l'usufruit temporaire du bien immobilier sur 15 ans. Parallèlement, une société civile immobilière (SCI), détenue par le dirigeant et actionnaire majoritaire par le biais d'une holding de la société d'exploitation, a acquis la nue-propriété du bien. C'est ce modèle qui servira de fil conducteur au cours du mémoire. Mon choix de sujet de mémoire s'est porté sur ce cas étant donné que ce schéma n'est pas très habituel et plutôt spécifique, j'ai donc voulu en savoir davantage sur ce type de montage. Par conséquent, il m'a paru intéressant de s'interroger sur le point de savoir quel est le rapport coûts/avantages d'un démembrement de propriété ?

Tout d'abord, nous allons donc nous intéresser sur l'utilité de cette technique à l'intérieur d'un groupe notamment par rapport à la location (partie 1), et ensuite, nous aborderons les problèmes comptables et financiers posés par cette situation (partie 2).

Partie 1 : L'utilité du démembrement de propriété

La technique de démembrement de propriété au sein d'un groupe va avoir des conséquences, il convient donc d'analyser les avantages et inconvénients d'un point de vue juridique (chapitre 1) et financier (chapitre 2) notamment par rapport au statut de locataire.

Chapitre 1 : La situation juridique de l'usufruitier par rapport à celle du locataire

La comparaison de situation juridique peut se faire à trois moments : lors de la création (section 1), en cours d'usufruit (section 2) et à l'extinction de l'usufruit (section 3).

Section 1 : Création du démembrement

L'article 544 du code civil définit le droit de propriété comme « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

Le droit de propriété d'un immeuble comprend trois droits que l'on appelle *usus*, *fructus* et *abusus*. *L'abusus* est le fait de pouvoir disposer du bien que l'on possède (droit du propriétaire), *le fructus* représente le droit de percevoir les revenus de ce bien (droit de l'usufruitier) et *l'usus* exprime le droit d'utiliser le bien (droit du locataire).

Lors d'un démembrement de propriété, ces droits vont revenir à des personnes ou sociétés différentes. En l'espèce, la SCI possède la nue-propriété (*abusus*), et la société d'exploitation détient le *fructus* et *l'usus* car elle possède l'usufruit et utilise l'immeuble elle-même (pas de location).

Le démembrement de propriété d'un immeuble peut avoir lieu de deux façons : par cession de l'usufruit temporaire alors que tous les droits étaient préalablement possédés par une société ou lors de l'acquisition d'un immeuble (démembrement effectué directement). C'est la deuxième situation qui va nous intéresser même si leur traitement est relativement similaire.

Les formalités juridiques vont donc être accomplies dans l'acte notarié d'acquisition de l'immeuble. C'est aussi dans cet acte que la valeur des droits va être déterminée (nous aborderons ce point dans la partie 2).

La constatation du démembrement dans l'acte d'acquisition ne va pas poser de problème particulier en comparaison avec une situation où l'immeuble serait d'abord acheté par la SCI puis mis en location à la société d'exploitation. Simplement, en cas de démembrement, aucun bail commercial ne sera rédigé. Cependant, la constitution du démembrement va amener à certaines formalités : notamment le constat de l'état physique de l'immeuble (imposé par l'article 600 du code civil).

L'usufruitier pourrait disposer du local en l'absence d'établissement de ce constat. Celui-ci a pour but de sécuriser les deux parties : société d'exploitation et SCI. On pourrait se demander si cet état est vraiment utile puisque les parties sont fortement liées : le dirigeant de la société d'exploitation possède la SCI mais le constat va procurer des avantages. En effet, en indiquant l'état de l'immeuble dans le constat, cela permet de déterminer l'état dans lequel l'usufruitier devra restituer l'immeuble, car, en matière d'usufruit, l'usufruitier n'est pas présumé avoir reçu les locaux dans un bon état. L'usufruitier pourrait donc, en l'absence de constat d'état de l'immeuble, dégrader les locaux (ou ne pas les entretenir) sans être inquiété à la fin de l'usufruit.

Cette règle est un peu différente que celle relative aux relations au sein d'un bail commercial, puisque le preneur (en l'absence d'état des lieux) est présumé avoir reçu les locaux dans un bon état, il est donc tenu de les restituer dans le même état.

De plus, le constat présente un avantage d'un point de vue fiscal puisqu'il va permettre de rendre opposable à l'administration fiscale les dépenses relatives à la remise en état. Ces charges seront donc déductibles pour la société exploitante, et l'administration ne sera pas fondée à prétendre qu'il s'agit d'un acte anormal de gestion (qui rendrait non déductible la charge de remise en état), ni qu'il s'agit d'un abus de bien social.

En ce qui concerne la location et la constitution d'un usufruit temporaire, étant donné qu'il s'agit d'une opération conclue avec un dirigeant de la société d'exploitation (le dirigeant détient la SCI), et qu'il ne s'agit pas de convention libre (opération courante conclue à des conditions normales) ni d'acte interdit (engagement du crédit de la société), alors, on doit respecter la procédure des conventions règlementées, afin de faire approuver cette opération par les actionnaires.

En somme, on constate qu'au niveau de la création de l'usufruit, il n'y a pas vraiment d'avantage d'un point de vue légal à constituer un usufruit temporaire plutôt que de conclure un bail commercial.

Section 2 : En cours d'usufruit

Durant l'usufruit, la situation juridique de l'usufruitier peut se poser sur la question des travaux portant sur le local (sous-section 1) et en cas de changement de local (sous-section 2).

Sous-section 1 : La question des travaux

Au cours de la période de l'usufruit temporaire, la question la plus délicate va être de savoir qui a la charge des travaux.

Pour le code civil, l'entretien doit être assuré par l'usufruitier et les grosses réparations supportées par le nu-propriétaire. On entend par grosses réparations, celles qui touchent la

structure même de l'immeuble. Cependant, à aucun moment l'usufruitier ne peut contraindre le nu-propiétaire d'intervenir pour faire les réparations.

Par conséquent, il peut être utile de conclure une convention de jouissance qui précise les modalités de déroulement de la période ainsi que les travaux incombant à chacun. Cette convention peut paraître un formalisme supplémentaire dans une opération intra-groupe mais, cela peut se révéler utile d'un point de vue fiscal et juridique. En effet, en répartissant les travaux, cela va écarter un possible abus de bien social : car en faisant peser l'intégralité de l'entretien sur la société d'exploitation, cela revient à favoriser la SCI où le dirigeant est personnellement intéressé. De plus, cela évite l'application de la règle de l'acte anormal de gestion qui reviendrait à rendre non déductible les charges d'entretien qui devraient être supportées par le nu-propiétaire et qui finalement ont été à la charge de l'usufruitier (les conséquences juridiques d'une opération de démembrement seront abordées plus en détail dans la deuxième partie). Mais dans tous les cas, si la société d'exploitation supporte les gros travaux, elle pourra demander une indemnisation à la fin de l'usufruit temporaire puisque la convention précisait que le nu-propiétaire avait la charge des réparations importantes.

Le statut de preneur dans le cadre d'un bail commercial est peut être un peu plus protecteur car le bailleur est tenu de permettre au preneur de jouir paisiblement du bien, il est tenu à un acte positif afin d'accomplir tous les travaux importants. Cependant, la situation reste comparable lorsqu'il y a une convention de jouissance.

Sous-section 2 : Le changement de local

Dans le cas où la société usufruitière serait amenée à changer de local, elle reste engagée dans son investissement initial de l'usufruit temporaire du premier local. Cela ne va pas poser de problème puisqu'elle va pouvoir louer le bien avec l'accord de la SCI. Cela lui permettra de percevoir des revenus notamment pour rembourser l'emprunt initial d'acquisition de l'usufruit (c'est un avantage d'être usufruitier, on a le droit de percevoir les fruits de l'immeuble). La situation de l'usufruitier est donc plutôt sécurisante en cas de changement de local ou déménagement d'activité.

En ce qui concerne le preneur d'un bail commercial, il est conclu habituellement pour une période de 9 ans. Le preneur peut décider de quitter le local que tous les 3 ans en avertissant le

bailleur au moins 6 mois à l'avance. Cependant, un accord des parties peut mettre fin au contrat à tout moment.

En matière de baux commerciaux, le principe est l'interdiction de la sous location mais elle peut avoir lieu avec l'accord et le concours du bailleur (celui-ci peut très bien refuser la sous location).

De plus, un preneur de bail commercial dispose tout de même d'une situation sécurisée puisque si le bailleur veut récupérer le local, il peut le faire que lorsque le preneur demande le renouvellement du bail et il devra lui verser une indemnité d'éviction. Le montant de cette indemnité reste dissuasive pour le bailleur puisqu'elle est déterminée à l'article L145-14 du code de commerce qui précise « *cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.* »

Cette indemnité reste dissuasive pour le propriétaire puisqu'elle revient à acheter le fonds de commerce du locataire.

La protection instituée par la législation des baux commerciaux n'incite pas spécialement à effectuer un démembrement afin de se protéger. Le seul avantage de la constitution de l'usufruit temporaire est la location du local qui pourra être faite plus rapidement et simplement car l'usufruitier détient le droit de percevoir les fruits de l'immeuble.

Section 3 : Au terme de l'usufruit

A l'expiration de la durée de l'usufruit temporaire, les droits de l'usufruitier s'éteignent comme le précise l'article 617 du code civil.

Par conséquent, le nu-propiétaire (la SCI dans le cas traité) va récupérer l'ensemble des droits portant sur l'immeuble et notamment ceux d'en percevoir les fruits et de l'utiliser. Ces droits étaient, jusqu'à présent propriété de l'usufruitier.

En principe, la société d'exploitation (usufruitière) ne dispose plus d'aucun droit sur l'immeuble, néanmoins, les relations peuvent très bien se poursuivre sous la forme d'un bail commercial (cette potentialité pouvant être prévue dans l'acte de démembrement initial).

Il convient de se demander à ce stade, si l'usufruitier pourrait obtenir des indemnités dans le cas où il a amélioré le local.

En cas de travaux d'entretien, nous l'avons vu précédemment, ils sont à la charge de l'usufruitier, il ne peut donc pas espérer d'indemnité.

S'il s'agit de simples améliorations, selon l'article 599 alinéa 2 du code civil, l'usufruitier ne peut pas non plus espérer être indemnisé. Cette disposition légale écarte donc la possibilité pour l'administration fiscale d'appliquer la théorie de l'acte anormal de gestion ou l'abus de bien social.

Enfin, dans le cas de grosses réparations effectuées par l'usufruitier, nous avons vu dans la partie précédente, qu'elles incombent au nu-propriétaire. Par conséquent, ces gros travaux pourraient faire l'objet d'une indemnité. On peut dès à présent penser que dans un contexte intra-groupe et que sur une période aussi longue de relation (15 ans), le versement de l'indemnité soit oublié (volontairement ou non).

Dans cette situation, il semble impératif de régulariser la situation avec le versement d'une indemnité puisque l'administration fiscale serait susceptible de remettre en cause la déductibilité fiscale des dépenses de travaux pour la société d'exploitation, par l'intermédiaire de l'acte anormal de gestion. De plus, une absence volontaire d'indemnité pourrait conduire sur le terrain de l'abus de bien social.

La rédaction et le respect de la convention de jouissance vise à éviter ces situations en répartissant les différents travaux à la charge des parties. De plus, la rédaction d'un constat d'état de l'immeuble au début de la période d'usufruit justifierait les éventuelles dépenses effectuées avant la fin de l'usufruit. On peut donc souligner l'importance de ces formalités juridiques même en présence d'opération intra-groupe.

En somme, les avantages juridiques à constituer un usufruit temporaire plutôt que de contracter un bail commercial ne sont pas évidents, même en matière de sécurité puisque le bail semble apporter une bonne protection au locataire. De plus, la question des travaux dans un local en usufruit temporaire est source de litiges (fiscal et judiciaire), il convient donc de se protéger via la rédaction de constat d'état de l'immeuble et de convention de jouissance.

Chapitre 2 : Usufuit temporaire et optimisation de l'investissement immobilier

La constitution d'un usufruit temporaire va permettre de limiter l'investissement de la société d'exploitation (section 1), et de structurer le patrimoine du dirigeant (section 2).

Section 1 : Démembrement : quels avantages financiers pour la société d'exploitation ?

Dans le cas présent, le local était estimé à 8 millions d'euros (prix convenu entre le vendeur et l'acheteur). La valeur a été répartie entre l'usufruitier (société d'exploitation) et le nu-propiétaire (SCI). La SCI supportant 1 524 128€ (soit 19,05% de l'investissement) et la société d'exploitation le reste, soit 6 475 872€ (80,95% de l'investissement). Nous reviendrons sur cette évaluation dans la partie 2.

Du point de vue de la société exploitante, devenir propriétaire de son local n'est pas le but, car l'exploitation d'un local seul suffit à l'activité sociale. Il n'est pas utile de supporter les risques inhérents au propriétaire de l'immeuble (dépréciation du bien due à une baisse d'attractivité de l'emplacement : construction d'infrastructures nuisibles à proximité, implantation de la concurrence...).

En l'espèce, le fait de prendre l'immeuble en usufruit plutôt qu'en pleine propriété génère une économie de 1 524 128€ (le coût de la nue-propiété).

De plus, il convient de se demander l'avantage financier que procure l'usufruit temporaire plutôt que la location pour la société exploitante. Le tableau ci-dessous récapitule les flux associés à l'investissement pour ces deux situations.

Démembrement ou Location : simulation de flux de trésorerie

| Année | Flux Usufruit | | | | Flux Location | | | |
|-------|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| | Coût brut de l'usufruit | Economie d'IS (2) | Flux net Usufruit | Flux actualisés 8% (3) | Coût brut location (4) | Economie d'IS | Flux net location | Flux actualisés 8% |
| 0 | 6 475 872 | | 6 475 872 | 6 475 872 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 623 333 |
| 1 | (1) | -143 908 | -143 908 | -133 248 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 577 160 |
| 2 | | -143 908 | -143 908 | -123 378 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 534 408 |
| 3 | | -143 908 | -143 908 | -114 239 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 494 822 |
| 4 | | -143 908 | -143 908 | -105 777 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 458 169 |
| 5 | | -143 908 | -143 908 | -97 942 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 424 230 |
| 6 | | -143 908 | -143 908 | -90 687 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 392 806 |
| 7 | | -143 908 | -143 908 | -83 969 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 363 709 |
| 8 | | -143 908 | -143 908 | -77 749 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 336 768 |
| 9 | | -143 908 | -143 908 | -71 990 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 311 822 |
| 10 | | -143 908 | -143 908 | -66 657 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 288 724 |
| 11 | | -143 908 | -143 908 | -61 720 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 267 337 |
| 12 | | -143 908 | -143 908 | -57 148 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 247 534 |
| 13 | | -143 908 | -143 908 | -52 915 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 229 198 |
| 14 | | -143 908 | -143 908 | -48 995 | 935 000 | -311 667 | 623 333 | 212 221 |
| 15 | | -143 908 | -143 908 | -45 366 | | | | |
| Total | | | 4 317 248 | 5 244 092 | Total | | 9 350 000 | 5 762 241 |
| Ecart | | | -5 032 752 | -518 149 | | | | |

(1) Amortissement de l'usufruit sur 15 ans

(2) Taux d'IS à 33,1/3%

(3) Actualisation en date 0, au coût moyen pondéré du capital (le taux de 8% étant arbitraire)

(4) Loyer annuel de 935 000 € payé d'avance (loyer réel pris en compte dans les hypothèses d'évaluation : voir partie 2), hypothèse sans réévaluation du loyer

Le tableau ci-dessus montre le coût de l'investissement immobilier pour la société d'exploitation, qu'elle soit locataire ou usufruitière.

Cette évaluation amène plusieurs remarques notamment sur la méthode. Tout d'abord, les flux de trésorerie ont été déterminés pour chaque période en prenant compte des économies d'impôt sur les sociétés, générées par les amortissements (usufruit), ou par le loyer (location).

Ensuite, il m'a paru essentiel de faire ressortir des flux actualisés en 0 (date de l'investissement), car l'argent perd de la valeur avec le temps. Cependant, le taux d'actualisation à retenir dans le cas présent n'est pas le taux d'inflation mais il semble plus pertinent de prendre le coût du capital de la société. En effet, on peut estimer que lorsqu'un investisseur (un actionnaire, une banque...) met à disposition de la société 6 475 872€ (montant de l'usufruit), il attend de cette somme une rentabilité. Il en va de même lorsque ce flux concerne un loyer (le loyer va être financé par une ressource qui attend elle aussi une rentabilité).

On peut donc penser que l'ensemble de ces flux sont soumis, au niveau de la société, au coût moyen pondéré du capital de l'entreprise en question. Cette vision suppose l'investissement immobilier comme un réel projet qui va générer une rentabilité.

De plus, l'actualisation des flux peut être justifiée par le fait qu'un investisseur aura un point de vue différent selon qu'on lui propose d'investir 6 475 872€ dès le début, ou si on lui propose de verser 935 000€ tous les ans sur 15 ans. Il serait trompeur de dire que dans l'usufruit temporaire l'investissement s'élève à 4 317 248€ et qu'en cas de location il est de 9 350 000€ (somme des flux non actualisés), car la période où les fonds vont être engagés est différente.

Dans l'hypothèse de la constitution d'un usufruit temporaire, l'investissement initial va être colossal puis pendant 15 années, la société va percevoir des flux positifs d'économie d'impôt. Quant à la location, l'investissement va être réparti sur la durée. Le raisonnement en valeur absolue des flux de trésorerie n'est donc pas approprié.

Aucune revalorisation de loyer n'a été retenue conformément au cas traité (voir partie 2 sur l'évaluation), néanmoins cette possibilité pourrait être prévue dans le bail commercial (c'est même le cas la plupart du temps).

Ce paramètre d'actualisation va « profiter » à l'hypothèse de la location puisque les flux d'investissement sont étalés linéairement sur la période, ils vont subir davantage

l'actualisation. A l'inverse, l'usufruit va être pénalisé par cette actualisation car les flux futurs sont constitués uniquement de ressources (économie d'impôts), cela va donc les réduire.

Il ressort de ces évaluations de flux que l'usufruit paraît moins onéreux pour la société d'exploitation. Même si l'actualisation au coût moyen pondéré du capital réduit l'écart, il subsiste un avantage de 518 149€ en faveur du démembrement, ce différentiel d'investissement est constaté en 0 (date de l'investissement). Ainsi, le dirigeant et les actionnaires de la société d'exploitation seront enclins à privilégier un démembrement puisque l'investissement global s'en trouvera réduit, pour un effet similaire : l'usage du local. Toutefois, la société devra obtenir les fonds (autofinancement et/ou financement externe) afin de réaliser l'apport initial qui est conséquent.

On peut remarquer que plus le coût moyen pondéré du capital augmente, moins l'écart d'investissement entre le démembrement et la location va être important. Le sens de l'écart peut même aller jusqu'à s'inverser du fait du taux d'actualisation. Cependant, les données relatives à la location ont été minorées puisque le loyer ne fait l'objet d'aucune revalorisation. Les indices qui sont à la base des revalorisations locatives sont en général toujours à la hausse sur une période aussi longue : 15 ans (l'indice du coût de la construction, référence en matière de révision de loyers, a augmenté, en moyenne, de 3,01 % par an, entre 2005 et 2012¹) ce qui renforce l'attrait financier de la constitution d'un usufruit temporaire plutôt qu'une location.

Section 2 : Le démembrement de propriété : un outil de structuration du patrimoine du dirigeant

Le démembrement de propriété va permettre d'optimiser le patrimoine du dirigeant (sous-section 1) et d'alléger la valeur de la société exploitante (sous-section 2).

Sous-section 1 : Optimiser le patrimoine du dirigeant

- Un investissement réduit pour la SCI

¹ Indice du coût de la construction : au 4ème trimestre 2005 : 1332, au 4ème trimestre 2012 : 1639 (durée : 7ans).
 $1332 \cdot (1 + \text{TX moyen})^7 = 1639$ Donc, TX moyen = 3,01%

La réflexion symétrique à la comparaison financière effectuée ci-dessus pour la société d'exploitation, est aussi bien valable pour la SCI (détentriche de la nue propriété ou bailleur). A travers la SCI, il faut bien entendu voir le patrimoine du dirigeant de la société d'exploitation qui détient personnellement la société civile.

Ainsi, le démembrement de propriété va pouvoir nettement faire diminuer son investissement initial puisque dans le cas d'une acquisition de la pleine propriété, la SCI devrait prendre en charge la totalité de l'investissement, soit 8 millions d'euros. Dans le cas d'une acquisition démembrée, la SCI serait alors tenue de financer la nue-propriété qui est évaluée à 1 524 128€, soit seulement 19,05% de l'investissement total. En contrepartie de la réduction de 80% de l'investissement initial, la SCI renonce aux droits de percevoir les fruits et d'utiliser l'immeuble pendant 15 ans.

Par conséquent, elle ne touchera pas de loyer. Ce paramètre peut être problématique en cas de financement par emprunt bancaire, c'est pourquoi, les acquisitions démembrées visent des SCI ayant des moyens financiers déjà développés. L'absence de loyer pendant 15 ans rendant impossible le remboursement d'un éventuel emprunt.

Cependant, l'absence de perception de loyer sur 15 ans signifie l'absence d'imposition de la SCI car elle n'enregistrera aucun produit.

➤ Une imposition optimisée pour la SCI

A ce stade, il convient de savoir quelle imposition sera la plus avantageuse pour la SCI. Sachant que celle-ci peut être transparente : imposition à l'impôt sur le revenu (IR) des associés de la SCI directement (en revenus fonciers), ou imposition de la SCI à l'impôt sur les sociétés (IS). Une option de taxation à l'impôt sur les sociétés étant irrévocable (imposition par défaut à l'IR de la SCI).

En cas de location de la SCI à la société d'exploitation, l'imposition la plus avantageuse pour le dirigeant est l'IS, car les loyers seront soumis au taux maximal de 33,1/3% contre 45% en cas de taxation à l'IR (taux de la tranche d'imposition maximale).

De plus, l'option à l'IS permettra d'amortir l'immeuble et de déduire des charges : intérêts et frais d'acquisition.

Cependant, en cas de cession, la plus value potentielle sera soumise à l'IS à taux normal, elle ne pourra pas bénéficier d'avantages particuliers comme des abattements ou des taux réduits. Ce qui est le cas avec une imposition à l'IR. Ainsi, en cas de location, l'option fiscale qui semble la plus avantageuse permet de réduire l'impôt sur les loyers mais n'optimise pas la plus value éventuelle sur la revente du local.

Dans le cas de l'usufruit temporaire. L'imposition qui permettra d'optimiser le patrimoine du dirigeant va être une imposition de la SCI à l'IR (société transparente). Ainsi le dirigeant va être imposé personnellement en revenus fonciers, mais étant donné qu'aucun loyer ne remonte à la SCI, le dirigeant ne sera pas imposé pendant les 15 années de l'usufruit. En cas de location après ces 15 années d'usufruit temporaire, les loyers feront l'objet d'une imposition en revenus fonciers du dirigeant.

De surcroît, avec une imposition à l'IR, le dirigeant pourra bénéficier des avantages en matière de plus-values des particuliers. En effet, malgré le récent durcissement des conditions d'exonération, les plus-values des particuliers bénéficient d'un abattement en fonction de la durée de détention. Il s'élève à 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, puis à 4% pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième année et enfin à 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième. L'éventuelle plus-value non exonérée serait actuellement taxable à l'IR à 19% et à hauteur de 15,5% au titre des prélèvements sociaux (soit 34,5% d'impôt).

Avec l'effet des abattements, la plus value est exonérée d'impôt et de prélèvements sociaux à hauteur de 50% après 25 ans de détention, et totalement après 30 ans. Ce dispositif devient primordial dans notre situation d'usufruit temporaire puisque la plus value va être basée sur la valeur d'acquisition de la nue propriété acquise par la SCI (soit 1 524 128€). Dans l'hypothèse où la valeur de l'immobilier ne progresserait pas, la plus value potentielle serait de 6 475 872€ (soit la valeur de l'usufruit temporaire). Le gain procuré par ce dispositif est incontournable.

En somme, on constate que la constitution d'un usufruit temporaire permet de réduire nettement l'investissement de la SCI dans le bien immobilier (nous reviendrons dans la seconde partie sur les risques associés à un éventuel abus de la part du dirigeant). De plus, la situation d'usufruit temporaire permet au dirigeant de bénéficier des régimes fiscaux disponibles les plus avantageux en matière de plus-value. Néanmoins, il convient de

remarquer que l'actuelle instabilité fiscale rend difficile des prévisions d'imposition de plus-value dans 15, 20 ou 30 ans. En effet, c'est en août 2011 que la durée de détention nécessaire afin de bénéficier d'une exonération totale de plus value est passée de 15 à 30 ans. Cette instabilité a été renforcée en début d'année 2013, puisqu'une surtaxe sur les plus-values immobilières a été instaurée par la loi de finance rectificative pour 2012, elle soumet les plus-values supérieures à 50 000€ à une taxe progressive de 2 à 6%. Cette surtaxe vise uniquement la base de plus value non exonérée par la durée de détention.

Les conséquences de cette instabilité fiscale sur des projets immobiliers peuvent donc être préjudiciables d'un point de vue financier pour l'équilibre du projet du dirigeant.

Sous-section 2 : Alléger la valeur de la société d'exploitation

Un des objectifs de constituer une SCI du point de vue du dirigeant (et actionnaires) de la société d'exploitation, va être de scinder la partie immobilier et la partie exploitation, afin de garder une potentielle source de revenus en cas de retrait de la société exploitante. Ainsi, dans l'hypothèse d'une future retraite, une SCI qui détient des locaux permet à l'ancien dirigeant de la société d'exploitation, de continuer à percevoir des revenus même s'il a cessé toute activité professionnelle.

De plus, au-delà de l'anticipation de la fin d'activité du dirigeant, le démembrement de l'immobilier va permettre de réduire la valeur de la société d'exploitation. En effet, dans le cas où la société d'exploitation se rendait elle-même propriétaire du bien, l'immobilier viendrait augmenter la valeur de celle-ci. Etant donné que les constructions sont amorties en comptabilité, et que l'immobilier perd rarement de sa valeur (il a même plutôt tendance à progresser), l'actif net comptable de la société va être de plus en plus éloigné de sa valeur réelle. Ainsi, un éventuel acheteur devra payer toutes les plus-values latentes à l'ancien actionnaire. La présence d'immeuble totalement ou en partie amortie peut donc être un frein à la transmission, car, l'acheteur peut être bloqué par le montant des fonds à engager afin d'entrer dans la société.

Le fait de « sortir » l'immeuble par un démembrement (ou une location) permet donc de ne pas inclure dans la valeur de l'entreprise exploitante, une valeur d'immobilier qui ne lui est pas indispensable dans sa vie économique (seul l'usage du local est nécessaire).

Mais la location ne fait pas disparaître l'intégralité de ce désavantage. En effet, les conséquences juridiques du bail commercial que nous avons vu précédemment font naître un actif valorisable : le droit au bail. Le fait que le propriétaire ne peut rompre le bail comme il le souhaite permet au locataire de valoriser ce droit. En l'espèce, le local de grande distribution peut faire l'objet d'une valorisation en cas de location puisque l'emplacement de celui-ci permet d'établir un attrait pour la clientèle (emplacement, accès, zone commerciale, présence de galerie marchande...). Cet élément peut donc être un élément identifiable dans la valorisation du fonds de commerce de la société exploitante.

La technique qui permet de réduire au maximum la valeur de la société d'exploitation est par conséquent, le démembrement de propriété avec constitution d'usufruit temporaire, puisque, seule la valeur de l'usufruit sera valorisée. Cet actif amortissable ne fera pas apparaître de plus-value latente car l'amortissement du bien est lié à son usure (durée de vie de 15 ans, sans valeur résiduelle).

Enfin, ce choix de ne pas faire entrer l'immobilier dans la valorisation des actions de la société d'exploitation peut aussi s'expliquer par une volonté de ne pas enrichir des associés minoritaires. En effet, certaines institutions prennent parfois des participations dans les sociétés mais comptent sortir du capital au bout d'un certain temps. Ainsi, le fait de ne pas faire entrer l'immobilier dans la valorisation de leurs actions permettra un retrait plus facile de ces actionnaires, soit par vente à un tiers, soit par annulation des actions.

En somme, la constitution d'un usufruit temporaire à l'intérieur d'un groupe de société ne donne pas de réel avantage au niveau juridique et peut même poser quelques problèmes (constat d'état de l'immeuble, répartition des charges d'entretiens, convention de jouissance). Cependant, son utilité apparaît d'un point de vue financier : les flux de trésorerie pour la société d'exploitation sont moindres par rapport à une location, et l'investissement d'acquisition de la SCI est nettement réduit. De plus, le démembrement permet à la SCI d'adopter le régime d'imposition le plus avantageux (imposition à l'IR afin de profiter des abattements sur les plus-values). Enfin, un tel montage peut permettre au dirigeant de la société d'exploitation d'aménager son patrimoine afin de faciliter la transmission de sa société (limitation des plus-values latentes sur l'immobilier), en gardant des potentielles sources de revenus (revenus locatifs avec la SCI) même en étant retiré de la société d'exploitation. Du

côté financier, le démembrement présente donc des avantages indéniables. Dans la seconde partie, nous allons analyser les problèmes comptables et financiers posés par la réalisation d'un démembrement de propriété.

Partie 2 : Les problèmes comptables et financiers posés par le démembrement de propriété

Avant de comptabiliser la valeur des droits de chacun (chapitre 2), il faut bien évidemment les évaluer (chapitre 1). Cette étape est primordiale car c'est elle qui va déterminer le montant figurant dans la comptabilité de chaque société.

Chapitre 1 : L'évaluation des droits et ses conséquences

Par conséquent, afin que les états financiers des sociétés retranscrivent la situation d'une manière fiable, il convient d'évaluer les droits de chacun : l'usufruit et la nue propriété (section 1). Cette évaluation peut générer des conséquences juridiques (section 2).

Section 1 : Méthode d'évaluation d'un usufruit temporaire et de la nue-propriété

Afin de ventiler le prix du bien entre la nue-propriété et l'usufruit évaluation, la méthode préconisée par le Plan Comptable Général est une évaluation de la valeur vénale. C'est-à-dire, l'usufruit va être valorisé à hauteur de sa valeur économique locative (la valeur attribuée à l'usage du bien correspond à l'actualisation des flux futurs correspondant à la location du bien sur la période de l'usufruit). Ensuite, la valeur de la nue-propriété sera déterminée par différence entre la valeur du bien et la valeur de l'usufruit temporaire. Nous avons vu précédemment que la négociation préalable entre l'acheteur et le vendeur a fait ressortir un prix d'achat global de 8 millions d'euros. Ce montant va donc devoir être réparti entre la SCI détentrice de la nue-propriété et la société d'exploitation usufruitière.

Avant d'évaluer la valeur des droits de chacun, il est nécessaire de fixer les données relatives au projet immobilier, c'est-à-dire le loyer estimé du bien et la valeur du bien. Une estimation fait toujours apparaître un côté aléatoire dans une évaluation. Cependant, on peut considérer que des comparatifs sectoriels pour ce type de bâtiment peuvent permettre de déterminer un loyer fiable qu'une entreprise serait prête à payer si jamais elle devait louer ce bâtiment. De plus, il convient de préciser que ces données sont précisées en annexe de l'acte notarié qui va démembrement le bien. L'intervention du notaire dans la définition de ces paramètres permet de penser que ces données sont fiables.

En l'espèce, le loyer a été estimé à 935 000€ annuel (fixe pour les 15 ans), réglé à terme échu. Il en résulte un taux de rendement du bien à 11.6875% ($935\,000 / 8\,000\,000 = 11.6875\%$). Ces données préalables vont nous permettre de déterminer la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété.

Comme le recommande le PCG, nous allons donc évaluer l'usufruit tout d'abord pour sa valeur vénale (sous-section 1), ensuite nous pourrions évaluer la nue-propriété par différence (sous-section 2). Nous verrons par la suite que cette évaluation peut être critiquée (sous-section 3).

Sous-section 1 : Evaluation de l'usufruit temporaire :

La valeur vénale de l'usufruit peut donc être déterminée par actualisation des flux qui reviendrait à l'usufruitier (actualisation des loyers potentiellement perçus dans le cas d'une mise en location).

On peut donc considérer que la valeur économique de l'usufruit est égale à :

$$L1 / (1+T) + L2 / (1+T)^2 + LN / (1+T)^N$$

Avec L= loyer, T= Taux de rendement du bien et N= durée de location et de l'usufruit

Le taux de rendement du bien est déterminé en fonction du rapport entre le loyer annuel et la valeur de l'ensemble immobilier. Ce taux est de 11.6875% (déterminé précédemment dans les données préalables de l'opération).

Avec la formule $VO = A * (1-(1+T)^{-N}) / T$, on peut déterminer la valeur actuelle d'une suite d'annuités constantes.

Avec VO= Valeur d'Origine, A=Annuité, T= Taux de rendement, N= Durée de location

Donc avec une suite de 15 loyers constants, la valeur de l'usufruit temporaire de 15 ans est égale à :

$$935\,000 * (1-(1.116875)^{-15}) / 0.116875 = 6\,475\,872$$

La valeur vénale de l'usufruit correspond donc à une valeur locative estimée sur une période définie de 15 ans. Avec un loyer de 935 000€ sur 15 ans et un taux d'actualisation de 11.6875%, l'usufruit est valorisé à 6 475 872 €.

Sous-section 2 : Evaluation de la nue-propriété :

Pour évaluer la valeur de la nue-propriété du bien, il suffit de le faire par différence. Ainsi, la valeur de la pleine propriété étant estimé à 8 000 000 d'euros, l'usufruit à 6 475 872 euros, la nue-propriété est donc valorisée à 1 524 128 euros (8 000 000- 6 475 872 = 1 524 128). Ce sont donc ces droits qui devront ressortir en comptabilité sur les deux sociétés.

Sous-section 3 : Critique de l'évaluation

➤ Des hypothèses contestables

Cependant, il ressort de ces deux évaluations des incertitudes. En effet, celles-ci se basent sur des hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier (taux de rendement futur du bien, valeur du loyer).

Au cours de l'évaluation, on considère que le taux de rendement du bien est constant : cela suppose une progression à rythme égale du loyer et de la valeur de l'immobilier. Ce parallélisme d'évolution peut parfois ne pas être respecté en cas notamment de spéculation sur certains biens à la hausse (bulle spéculative) comme à la baisse.

De plus, dans le cas présent, les hypothèses retenues en termes de loyers sont constantes sur les 15 années (on peut d'ailleurs s'étonner de cette prévision sans revalorisation). Par conséquent pour obtenir un taux de rendement du bien constant sur la période, il faut nécessairement que la valorisation de l'ensemble immobilier suive le même rythme d'évolution. C'est-à-dire que le bien immobilier ait une valeur stable. C'est donc une donnée de l'évaluation qui serait contestable.

Cette répartition de valeur du bien entre la nue-propriété et l'usufruit pourrait ne pas être vérifiée. En effet, si le taux de rendement venait à diminuer, toutes choses restantes égales par ailleurs, il apparaîtrait alors que l'usufruit a été sous-estimé puisqu'on actualiserait les flux avec un taux moins important (cela donnerait par conséquent une valeur plus importante à l'usufruit).

A l'inverse, si le taux de rendement augmente, la valeur de l'usufruit aurait tendance à diminuer.

Pour illustrer la sensibilité de l'évaluation de l'usufruit au taux de rendement, prenons un exemple.

Supposons que la valeur du bien immobilier augmente de 5% la sixième année (une seule augmentation) puis de 3% la onzième année. Le tableau ci-dessous récapitule la valeur du bien sur les 15 ans, ainsi que le taux de rendement.

| Année | valeur bien (B) | loyer (L) | taux de rendement (L/B) | Actualisation des loyers |
|--------|-----------------|-----------|-------------------------|--------------------------------|
| date 0 | | | | 6 557 433,00 |
| 1 | 8 000 000,00 | 935 000 | 11,6875% | |
| 2 | 8 000 000,00 | 935 000 | 11,6875% | Valeur déterminée précédemment |
| 3 | 8 000 000,00 | 935 000 | 11,6875% | 6 475 872,00 |
| 4 | 8 000 000,00 | 935 000 | 11,6875% | |
| 5 | 8 000 000,00 | 935 000 | 11,6875% | Ecart de valorisation |
| 6 | 8 400 000,00 | 935 000 | 11,1310% | 81 561,00 |
| 7 | 8 400 000,00 | 935 000 | 11,1310% | |
| 8 | 8 400 000,00 | 935 000 | 11,1310% | |
| 9 | 8 400 000,00 | 935 000 | 11,1310% | |
| 10 | 8 400 000,00 | 935 000 | 11,1310% | |
| 11 | 8 652 000,00 | 935 000 | 10,8067% | |
| 12 | 8 652 000,00 | 935 000 | 10,8067% | |
| 13 | 8 652 000,00 | 935 000 | 10,8067% | |
| 14 | 8 652 000,00 | 935 000 | 10,8067% | |
| 15 | 8 652 000,00 | 935 000 | 10,8067% | |

On constate que ces deux hausses de valeur entraînent une diminution du taux de rendement car le loyer reste stable.

En additionnant tous les flux futurs actualisés avec le taux de chaque année (par exemple : le loyer de la 12ème année a été actualisé sur 2 périodes avec le taux de rendement

de 10.8067%, sur 5 périodes avec le taux de 11.1310% et sur 5 périodes avec le taux de 11.6875%).

Il convient de remarquer que ces deux hausses entraînent un écart de valorisation de l'usufruit de 81 561€. Ce qui augmenterait la valeur de celui-ci de 1.26%. Même si cette variation n'est pas significative, elle pourrait le devenir en cas de modification plus importante du taux de rendement. Il convient donc de déterminer ces variables avec précisions.

➤ Le taux d'actualisation

L'une des bases de l'évaluation recommandée par le PCG est le taux d'actualisation à retenir : la préconisation indique qu'il faut retenir le taux de rendement du bien.

Le fait de retenir ce taux d'actualisation induit plusieurs conséquences : la formule mathématique utilisée revient à une capitalisation à ce même taux sur la période puis à une actualisation.

Illustration :

La formule utilisée précédemment pour l'évaluation de l'usufruit était :

$$VO = A * (1 - (1+T)^{-N}) / T$$

$$935\ 000 * (1 - (1.116875)^{-15}) / 0.116875 = 6\ 475\ 872$$

Cela revient mathématiquement au calcul suivant : capitalisation d'une suite d'annuités constantes avec la formule : $A * ((1+T)^N - 1) / T$ puis actualisation du résultat avec $(1+T)^{-15}$

Illustration :

$$935\ 000 * ((1 + 0.116875)^{15} - 1) / 0.116875 * (1 + 0.116875)^{-15} = 6\ 475\ 872$$

On constate que l'on retrouve bien la même valorisation.

Par conséquent, la formule mathématique que l'on utilise introduit un biais car cela implique des conséquences économiques. En effet, cela revient à considérer que l'entreprise usufruitière qui louerait le bien immobilier à un tiers pourrait réinvestir les loyers dans un projet qui générerait une rentabilité de 11.6875%. On remarque immédiatement que ce ne sera pas forcément le cas.

Par exemple, si l'entreprise peut réinvestir ces sommes dans un projet qui génère 13% de rentabilité : on va capitaliser les flux à 13% puis les actualiser à 11.6875% :

$$935\,000 * ((1+0.15)^{15}-1) / 0.15 * (1+0.116875)^{-15} = 7\,199\,662$$

Cependant, si l'entreprise peut réinvestir les loyers dans des projets ne générant que 9% de rentabilité, on va capitaliser les flux à 9% puis les actualiser à 11.6875%. La valeur de l'usufruit serait alors :

$$935\,000 * ((1+0.09)^{15}-1) / 0.09 * (1+0.116875)^{-15} = 5\,230\,132$$

Cette illustration montre une extrême volatilité de l'évaluation en fonction du taux de réinvestissement retenu. Dans le premier cas, on évalue l'usufruit temporaire à 7 199 662€, alors que l'évaluation initiale était de 6 475 872€. Le fait de retenir un taux de réinvestissement de 13% augmente la valeur de l'usufruit de 723 790€.

Dans le deuxième cas, le fait de retenir un taux de réinvestissement plus faible (9%), fait chuter la valeur de l'usufruit de 1 245 740€, il est alors évalué à 5 230 132€.

En somme, les hypothèses retenues par le modèle mathématique utilisé peuvent provoquer des écarts d'évaluation significatifs de la valeur de l'usufruit. Idéalement il faudrait retenir la rentabilité moyenne des investissements de la société afin de capitaliser les flux. Ce sont donc des paramètres à ne pas négliger, car, cette évaluation va engendrer des conséquences juridiques.

Section 2 : Les conséquences de cette évaluation

D'un point de vue juridique, la détermination de la valeur de l'usufruit temporaire et sa justification devient une question primordiale, car, elle va être source de responsabilité.

Les conséquences de l'évaluation d'un usufruit temporaire ont suscité l'interrogation de nombreux observateurs ainsi que des politiques. En effet, la question de savoir si l'acquisition démembrée d'un immeuble pouvait revêtir le caractère d'abus de bien social a été posée par le député UMP du Haut Rhin, Eric Straumann à la Garde des Sceaux en 2008 (Question et réponse en annexe 1).

Il ressort de cette réponse deux choses : le démembrement de propriété pourrait aboutir à un abus de bien social (sous-section 1) et l'opération doit être justifiée économiquement sous peine d'être qualifié d'acte anormal de gestion (sous-section 2).

Sous-section 1 : Démembrement de l'immobilier et abus de bien social

L'abus de bien social est défini à l'article L241-3, 4° du code de commerce, c'est « *le fait, pour les gérants, de faire, de mauvaise foi, des biens ou du crédit de la société, un usage qu'ils savent contraire à l'intérêt de celle-ci, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre entreprise dans laquelle ils sont intéressés directement ou indirectement.* ». Ce délit est susceptible d'être puni par 5 ans d'emprisonnement et 375 000€ d'amende.

Dans le cas d'espèce, la suspicion d'abus de bien social apparaîtrait dans le cas où, le dirigeant de la société d'exploitation, utiliserait le crédit de celle-ci volontairement pour favoriser la SCI (dans laquelle il est intéressé puisqu'il en est l'associé majoritaire). L'usage abusif du crédit de la société d'exploitation réside dans le fait de surévaluer l'usufruit afin de faire peser l'essentiel de l'investissement sur cette société.

La réponse de la Garde des Sceaux indique que « *sous réserve de l'appréciation des juges du fonds, il ne semble pas que ces montages juridiques constitueraient en tant que tels des abus de biens sociaux. En effet, si l'opération semble pouvoir être réalisée dans l'intérêt du dirigeant de la société, elle ne sera pas pour autant forcément contraire à l'intérêt social. Elle dépendra, en réalité, des conditions économiques dans lesquelles seront réalisées les transactions.* »

Cette réponse nous montre l'importance de l'évaluation des droits au cours de l'opération puisqu'en cas de déséquilibre économique, celle-ci pourrait déboucher sur un abus de bien social. L'infraction peut être qualifiée d'abus de pouvoir si l'acte en question a été approuvé par les associés, notamment dans le cadre des conventions règlementées (la constitution d'un usufruit temporaire entre dans la catégorie des conventions règlementées puisque ce n'est pas un acte libre (acte courant conclu à des conditions normales) et ce n'est pas non plus un acte interdit).

Pour ces deux actions, on peut penser que ces poursuites pourraient être initiées par des associés minoritaires de la société d'exploitation qui se sentiraient lésés par l'opération, ou par le commissaire aux comptes qui est tenu de révéler les faits délictueux dont il a connaissance dans l'exercice de ses fonctions.

Ainsi, les données financières utilisées pour évaluer l'usufruit temporaire doivent être justifiées. On peut dès à présent remarquer à nouveau que l'estimation d'un loyer fixe pour une période de 15 ans n'est pas forcément réaliste.

Pour La Garde des Sceaux, la capacité de la société à se rendre propriétaire du bien est « inopérant » afin de déterminer s'il y a eu abus de bien social. Ce qui souligne l'importance de l'évaluation puisqu'on ne va pas regarder si la société avait les moyens de se rendre propriétaire du bien.

Dans tous les cas, étant donné que les dirigeants sont libres de choisir les modalités d'exploitation de leur société, en présence d'un éventuel litige sur le sujet, seules les paramètres économiques de l'opération seront pris en compte pour déterminer si l'on est en présence d'un éventuel abus de bien social. Par conséquent, il convient d'être précis dans l'évaluation et de justifier les données afin d'éviter des possibles responsabilités pénales pour les dirigeants.

Sous-section 2 : Démembrement de l'immobilier et acte anormal de gestion

L'acte anormal de gestion est une théorie jurisprudentielle élaborée par le Conseil d'Etat. Dans un arrêt du 1^{er} juillet 1983 (n°28315), le Conseil d'Etat va préciser cette notion : « *pour l'application des dispositions de l'article 38 du code général des impôts selon lesquelles le bénéfice net imposable est " déterminé d'après les résultats d'ensemble des opérations de toute nature effectuées par les entreprises ", seuls peuvent ne pas être pris en compte les actes ou opérations qui ont été réalisés à des fins autres que celle de satisfaire les besoins ou, de manière générale, servir les intérêts de l'entreprise et qui, dans ces conditions, ne peuvent pas être regardés comme relevant d'une gestion normale de celle-ci* »

Par conséquent, si un acte venait à ne pas servir les intérêts de la société, les charges ne seraient pas déductibles d'un point de vue fiscal (exclusion de l'application de l'article 38 du code général des impôts).

La mise en œuvre de cette théorie vise essentiellement la situation où l'usufruit temporaire a été surévalué et que l'essentiel de l'investissement pèse sur la société d'exploitation. Dans ce cas, l'administration fiscale serait susceptible de venir remettre en cause la déductibilité des amortissements de l'usufruit temporaire si jamais elle estime que la valeur est injustifiée ou excessive. On retrouve sur ce point la nécessité de justifier économiquement l'opération sous peine de voir la situation non sécurisée sur le plan fiscal.

De plus, cette théorie vise aussi les travaux effectués par l'usufruitier alors qu'ils seraient à la charge du nu-propiétaire (grosses réparations), sans demande d'indemnisation de la part de la société d'exploitation (ce point à déjà été abordé dans la première partie).

Le redressement correspondrait à la fraction de prix jugée comme excessive par l'administration (différence entre la valeur déterminée par l'entreprise et la valeur prise en compte par l'administration fiscale). Etant donné, les montants engagés lors d'acquisition d'immobilier (notamment l'opération prise comme exemple), on peut dès à présent estimer que les redressements mettent en jeu des sommes significatives.

Le délai de prescription fiscal en matière d'impôt sur les sociétés est de 3 ans. L'administration peut contrôler durant une année N, les déclarations de N, N-1 et N-2.

Si jamais l'administration effectuait un contrôle fin N+5 (investissement début N), et estimait que la valeur de l'usufruit temporaire n'était pas 6 475 872€ (déterminé précédemment) mais plutôt 6 millions d'euros, alors le redressement pourrait se faire sur les exercices N+4 et N+3 (les trois premiers exercices étant prescrits).

Le redressement d'IS serait de $(6\,475\,872 - 6\,000\,000) / 15 * 33,33\% * 2 = 21\,150$ €, auxquels il convient d'ajouter les intérêts de retard et les possibles pénalités (de 40 à 80 % du redressement en fonction que l'on soit en présence de mauvaise foi manifeste ou de manœuvres frauduleuses).

De plus, pour les années qui suivent, la société serait plutôt bien inspirée de réintégrer la fraction d'amortissement que l'administration juge excessive dans le but d'éliminer le risque

fiscal : soit sur 10 ans (de N+5 à N+15) : $(6\,475\,872 - 6\,000\,000) / 15 * 33,33\% * 10 = 105\,750$.
Ce montant peut donc être considéré comme une perte d'économie d'impôt pour la société.
Il convient aussi de noter que, si l'acquisition a été financée par un emprunt, les intérêts finançant la valeur excessive suivraient le même traitement que les amortissements de l'immobilisation : ils seraient non déductibles, et pourraient faire l'objet d'un redressement les 2 exercices précédents.

De surcroît, si l'administration applique la jurisprudence Théron (Arrêt du Conseil, d'Etat du 28/02/2001 n°199295), les conséquences pécuniaires pourraient être encore plus importantes puisque selon cet arrêt : lorsqu'il existe un écart significatif entre le prix et la valeur du bien et que cette transaction ne fait pas l'objet de contrepartie, la surévaluation du bien peut être assimilée à une rémunération occulte au sens de l'article 111 c du code général des impôts. Dans le montage de démembrement, il s'agit d'une rémunération occulte envers le dirigeant, même si la SCI est interposée, puisque l'on peut considérer que cette société est transparente. Par conséquent, les sommes sont assimilables à des distributions de bénéfice, imposables au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'application des abattements est alors exclue.

C'est à l'administration de prouver l'écart significatif entre le prix et la valeur et qu'il s'agit d'une libéralité (acte sans contrepartie).

Les conséquences fiscales d'un démembrement d'immobilier qui est qualifié d'acte anormal de gestion, sont donc significatives et doivent amener à la plus grande vigilance lors de l'élaboration de ces projets. En cas d'hypothèses mal justifiées, les conséquences pécuniaires peuvent devenir importantes.

On peut s'interroger sur la responsabilité du notaire qui, en tant qu'expert du domaine immobilier, va fixer la valeur des droits dans l'acte. Même s'il va établir l'acte en concertation avec le dirigeant, il ne semble pas être exonéré de toute responsabilité. Cette question n'a pour l'instant pas été soulevée mais pourrait se révéler être un sujet de contentieux dans le futur, notamment en termes d'action récursoire (si le dirigeant après avoir été redressé se retourne contre le Notaire) ou même en ce qui concerne la responsabilité pénale et disciplinaire du notaire.

En somme, nous avons vu que la méthode d'évaluation de l'usufruit était contestable et pouvait engendrer des conséquences juridiques importantes d'un point de vue pénal et fiscal en cas de déséquilibre de l'opération. Néanmoins, même si la valeur de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété ne sont pas exactes, c'est elle qui va être comptabilisée dans les comptes des sociétés qui réalisent le démembrement.

Chapitre 2 : Comptabilisation d'un usufruit temporaire

Le mode de comptabilisation d'un usufruit temporaire va dépendre des normes que l'on applique (section 1), mais la façon dont on le comptabilise va engendrer des conséquences en termes d'image des états financiers (section 2). Le but de cette partie étant de montrer l'impact du référentiel utilisé sur les états financiers.

Section 1 : Des préconisations divergentes selon le référentiel utilisé

Nous allons analyser les préconisations des normes françaises (sous-section 1), puis celles des normes internationales (sous-section 2).

Sous-section 1 : La préconisation des normes françaises

Selon l'avis 2009-72, la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, estime que l'usufruit temporaire répond à la définition d'un actif, il doit être amorti linéairement sur sa durée contractuelle (15 ans, en l'espèce).

Selon le règlement n°2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) « *un actif est un élément identifiable du patrimoine de l'entreprise ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs* ».

Un usufruit temporaire est bien « un élément identifiable du patrimoine de l'entreprise » puisqu'il est protégé par un acte juridique (acte de propriété notarié). De plus, il a bien « une

valeur économique » positive puisqu'il va permettre à l'entreprise de faire baisser ses charges, car, elle ne supportera pas de loyer ou enregistrera des produits dans le cas où elle louerait le bien à un tiers. Et c'est « une ressource que l'entité contrôle » puisqu'elle partage les droits avec le nu-propiétaire grâce au démembrement enregistré dans l'acte notarié. Donc, un usufruit temporaire répond bien à la définition d'un actif selon la définition du PCG.

Il convient de s'interroger sur la nature de cet actif puisqu'il porte sur un bien immobilier. Néanmoins, étant donné que l'usufruitier n'est pas propriétaire de l'immeuble, on peut considérer que l'usufruit temporaire est « un actif non monétaire, sans substance physique », ce qui est la définition d'un actif incorporel. C'est au sein de cette catégorie que devra figurer l'usufruit temporaire.

C'est donc une vision juridique qu'adoptent les normes françaises : on est propriétaire d'un droit, c'est donc une immobilisation qui sera amortie sur sa durée de vie (fixée dans l'acte notarié).

La comptabilisation va donc être effectuée de la sorte :

Enregistrement chez la société exploitante :

| Chez la société d'exploitation | | 01/01/N | D | C |
|--------------------------------|--|---------|-----------|-----------|
| 208 | Autres incorporels : Usufruit temporaire | | 6 475 872 | |
| 512 ou 467 | Banque ou Notaire (séquestre) | | | 6 475 872 |
| | <i>Acquisition d'usufruit temporaire</i> | | | |

En fin d'année, un amortissement va être pratiqué étant donné que la durée de vie de l'immobilisation peut être déterminée selon l'acte notarié : 15 ans :

| Chez la société d'exploitation | | 31/12/N | D | C |
|--------------------------------|---|-------------------|---------|---------|
| 681 | Dotations aux Amortissements | $6\,475\,872/15=$ | 431 725 | |
| 2808 | Amortissement Immobilisations Incorporelles | | | 431 725 |
| | <i>Amortissement d'usufruit temporaire</i> | | | |

Chez la SCI, il n'y a pas de problème selon la norme française, il faut comptabiliser la nue-propriété comme une construction normale :

| Chez la SCI | | 01/01/N | | |
|-------------|---|---------|-----------|-----------|
| 213 | Constructions | | 1 524 128 | |
| 512 ou 467 | Banque ou Notaire (séquestre) <i>Acquisition nue propriété</i> | | | 1 524 128 |

En cas d'imposition de la SCI à l'IS, il faut amortir le bien sur sa durée d'utilisation, pour un local commercial de grande distribution, cette durée peut être estimée à 20 ans.

| Chez la SCI | | 31/12/N | D | C |
|-------------|---|-------------------|--------|--------|
| 681 | Dotation aux Amortissements | $1\,524\,128/20=$ | 76 206 | |
| 2813 | Amortissement constructions <i>Amortissement constructions</i> | | | 76 206 |

Cet enregistrement comptable ne va pas être identique selon les normes internationales.

Sous-section 2 : La préconisation des normes IFRS

Les normes IFRS², préconisent quant à elles un autre traitement de cette situation. Un des principes de ces normes est la prééminence du fond sur la forme juridique. C'est-à-dire que l'on va comptabiliser l'opération en considérant l'opération économique réalisée. En l'espèce, on peut considérer que le démembrement cache en fait, une opération de location de la SCI à la société d'exploitation, car, étant donné que la société d'exploitation souhaite utiliser les locaux pour son activité, il est fort probable qu'elle ne loue pas le local à un tiers.

Par conséquent, on peut assimiler cette opération à un contrat de location, au sens de la norme IAS 17. Cette norme distingue deux types de contrats de location, le critère de distinction se situe au niveau du transfert de la quasi-totalité des risques et avantages.

Si la quasi-totalité des risques et avantages sont transférés au locataire, le contrat est assimilé à une location financement, c'est-à-dire que l'on va considérer le locataire comme le réel propriétaire du bien, d'un point de vue comptable (inscription à l'actif et amortissement du bien, enregistrement d'une dette, loyer traité comme une échéance d'emprunt, détermination du taux implicite). Dans le cas contraire, le contrat est un contrat de location simple (loyer passé en charge).

En l'espèce, il s'agit de déterminer si l'usufruit temporaire transfère la quasi-totalité des risques et avantages à la société d'exploitation.

² IFRS : International Financial Reporting Standard

Pour cela, la norme IAS 17 donne des indicateurs qui peuvent permettre de penser que les risques et avantages sont transférés :

- Transfert de propriété au terme du contrat
- Une option d'achat suffisamment incitative
- La durée du contrat couvre la majeure partie de la durée de vie économique
- La valeur actualisée des paiements minimaux représente la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif
- La présence d'actif spécifique (utilisable uniquement par cette société)

Dans notre cas, l'acte juridique de démembrement de propriété attribue l'usufruit sur 15 ans à la société d'exploitation mais à la fin de ce délai, la SCI va récupérer l'ensemble des droits relatifs au bâtiment. De plus, l'acte ne prévoit pas d'option d'achat et le montant de l'usufruit (6 475 872€) ne couvre pas la totalité de la juste valeur du bien (estimée à 8 millions d'euros). Par ailleurs, le bâtiment en question n'est pas un actif spécifique (bâtiment de grande superficie pouvant être loué à d'autres sociétés par la suite).

Par conséquent, on ne peut pas considérer l'opération comme étant un contrat de location financement. Le traitement comptable que l'on doit appliquer selon IAS 17 est le suivant : chez le preneur (société d'exploitation), les paiements doivent être passés en charge, et chez le bailleur (SCI), le bien doit être à l'actif et amorti (ou méthode de la juste valeur, comme le permet la norme IAS 40 pour les immeubles de placement : la valeur de l'immeuble est alors revue tous les ans et on ne constate pas d'amortissement. La variation de valeur annuelle est constatée dans le résultat de l'exercice). L'immeuble est bien considéré comme un placement pour la SCI puisqu'elle l'utilise simplement pour valoriser un capital.

Les enregistrements à faire seront alors les suivants, (en IFRS, on n'utilise pas de numéro de compte) :

Pour la société exploitante :

L'acquisition de l'usufruit fait naître une charge de location :

| Chez la société d'exploitation | 01/01/N | D | C |
|--|---------|-----------|-----------|
| Charge : Location d'immeuble | | 6 475 872 | |
| Banque ou Notaire (séquestre) | | | 6 475 872 |
| <i>Acquisition d'usufruit temporaire</i> | | | |

Cette charge va être régularisée en fin d'exercice :

| Chez la société d'exploitation | | 31/12/N | D | C |
|--------------------------------|---|---------------------------|-----------|-----------|
| | Charge constatée d'avance | $(6\,475\,872/15) * 14 =$ | 6 044 147 | |
| | Charge : Location d'immeuble | | | 6 044 147 |
| | <i>Regularisation charge d'usufruit</i> | | | |

Comme cela, seule la charge relative à l'année pèsera sur l'exercice N : soit :

$6\,475\,872 / 15 = 431\,725$ (l'équivalent de l'amortissement de la méthode préconisée par la CRC)

Chez la SCI, le traitement comptable nécessite plus de réflexion. Etant donné qu'il faut considérer l'opération économique. On peut considérer que l'opération réalisée s'apparente à un contrat de location simple. Par conséquent, il faut faire apparaître la réelle valeur du bien à l'actif du bilan de la société. De plus, on peut raisonner par analogie et considérer que l'usufruit payé par la société d'exploitation est un produit de location pour la SCI. On peut donc faire un enregistrement symétrique par rapport à celui fait précédemment (chez la société d'exploitation), avec la constatation de produits constatés d'avance :

Enregistrement de l'immeuble pour sa valeur réelle :

| Chez la SCI | | 01/01/N | D | C |
|-------------|-------------------------------|---------|-----------|-----------|
| | Immeuble | | 8 000 000 | |
| | Banque ou Notaire | | | 1 524 128 |
| | Produit : location d'immeuble | | | 6 475 872 |
| | <i>Acquisition immeuble</i> | | | |

Au bilan, il convient d'effectuer une régularisation et d'enregistrer un produit constaté d'avance afin de le répartir sur la durée de l'usufruit.

| Chez la SCI | | 31/12/N | D | C |
|-------------|--|---------------------------|-----------|-----------|
| | Produit : location d'immeuble | $(6\,475\,872/15) * 14 =$ | 6 044 147 | |
| | Produit constaté d'avance | | | 6 044 147 |
| | <i>Regularisation produit usufruit</i> | | | |

Le montant du produit comptabilisé est le même que la charge locative enregistrée chez la société d'exploitation (enregistrement symétrique). Ceci permet de faire apparaître l'opération économique dans les comptes (prééminence de la réalité économique sur la situation juridique).

On peut ensuite amortir ou non l'immeuble selon la méthode retenue (méthode du coût ou méthode de la juste valeur). Dans le cas où l'on retiendrait la méthode du coût amorti, une mention en annexe doit préciser la juste valeur du bien.

Nous allons voir que cette divergence de comptabilisation entre les normes françaises et internationales a des conséquences sur l'image renvoyée.

Section 2 : Les conséquences de cette comptabilisation sur les états financiers

Il convient d'étudier les conséquences de l'application de différentes normes, tant au niveau de la société d'exploitation (sous-section 1), qu'au niveau de la SCI (sous-section 2).

Sous-section 1 : Impact sur la société d'exploitation

L'image renvoyée par les états financiers de la société d'exploitation va être différente selon que l'on applique des normes françaises ou des normes internationales.

Dans le premier cas, les normes françaises vont permettre d'enregistrer une immobilisation à l'actif du bilan, alors que les normes internationales préconisent d'enregistrer un compte de régularisation (charge constatée d'avance) qui figure plutôt en bas de bilan.

Cependant, étant donné que les normes IFRS adoptent une présentation du bilan en fonction de ce qui est courant ou non courant (IAS 1), il sera possible de reclasser en haut de bilan, la partie de la charge constatée d'avance qui ne sera pas réalisée dans l'année à venir. Ainsi, cette fraction sera assimilée à un emploi stable.

Par conséquent, d'un point de vue de la vision du bilan de l'entreprise, les normes de présentation IFRS effacent toute différence significative de comptabilisation, seule la partie courante (bas de bilan) de la charge constatée d'avance apparaîtra à un endroit différent par rapport à la présentation des normes françaises.

Par ailleurs, les écritures de régularisation de fin d'exercice vont, du côté des normes françaises, constater un amortissement de l'immobilisation incorporelle, alors qu'avec les normes internationales, on va enregistrer une baisse des charges constatées d'avance avec la constatation d'une charge de loyer.

Ces enregistrements peuvent paraître d'un effet similaire (baisse du résultat), mais ils vont avoir des conséquences différentes sur les ratios. En effet, le « niveau » de constatation de la charge va être différent dans le compte de résultat (voir en annexe 2, la matrice des soldes intermédiaires de gestion). Avec un enregistrement selon la méthode des IFRS, la charge locative vient s'imputer au niveau de la valeur ajoutée (englobée dans les consommations en provenance des tiers). Alors qu'avec le traitement comptable français, la dotation aux amortissements de l'usufruit vient s'imputer juste avant le résultat d'exploitation. Ainsi, en appliquant les normes IFRS, les soldes intermédiaires de gestion de la société vont faire apparaître une valeur ajoutée et un excédent brut d'exploitation (EBE) plus faible. Cette image est importante puisque l'EBE représente la performance de la société sur son activité sans prendre en compte la politique d'investissement.

On peut remarquer que les normes IFRS permettent d'avoir des SIG similaires, que l'on soit en présence d'une location ou d'un usufruit temporaire (constatation de la charge au niveau de la valeur ajoutée). Cela montre de nouveau, que ces normes privilégient l'aspect économique de l'opération par rapport à la réalité juridique.

De leur côté, les normes françaises permettent de descendre une charge qui devrait impacter la valeur ajoutée et l'EBE, au niveau du résultat d'exploitation.

Sous-section 2 : Impact sur la SCI

Du côté, de la SCI, les normes internationales vont permettre de constater un actif proche de sa juste valeur (enregistrement de l'immobilisation pour 8 millions d'euros). Les produits constatés d'avance, enregistrés à chaque clôture, vont permettre de transférer la valeur de l'usufruit temporaire dans les capitaux propres.

Cependant, la méthode du coût amorti va enregistrer un amortissement du bien. Ce dernier pouvant se faire sur la valeur totale de l'immeuble, cela neutralisera les produits de location passés au fur et à mesure des exercices. Cette méthode n'est donc pas très représentative de l'état financier de la SCI, même si la norme IAS 40 précise que la juste

valeur de l'immeuble doit être indiquée en annexe. Cette information vise à rendre plus transparent les états financiers.

De plus, avec les normes IFRS, on va pouvoir choisir le modèle de la juste valeur. Ainsi, on va enregistrer les produits locatifs à chaque clôture et l'immeuble ne fera pas l'objet d'amortissement. La valeur de l'ensemble immobilier sera même revue à la fin de chaque exercice afin de permettre l'ajustement de sa valeur, qui se fera directement par le résultat de l'exercice.

Par conséquent, on constate que l'information financière produite par la SCI sera d'autant plus fiable par rapport aux normes françaises, puisque celles-ci feront simplement apparaître la valeur de la nue propriété à l'actif du bilan. Afin, de rendre ces opérations plus transparentes, la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes préconise qu'une mention soit inscrite en annexe concernant l'opération de démembrement.

La SCI présentera un patrimoine plus solvable et une structure d'actif plus représentative de la réalité avec les normes IFRS.

Par ailleurs, les tiers pourront mieux juger l'équilibre financier de la société avec cette méthode puisque, comme pour les charges constatées d'avance pour la société exploitante, les produits constatés d'avance pourront être répartis entre courant et non courant, et la valeur des capitaux propres augmentera donc au fur et à mesure de la constatation des produits de loyers.

Ce comparatif des conséquences de l'application de telle ou telle norme dans les états financiers pose le problème de la comparaison entre les sociétés qui n'utilisent pas les mêmes référentiels. Des entreprises relativement similaires, avec un niveau de performance égale, qui effectuent la même opération de démembrement, pourront ne pas être analysées de la même façon selon le référentiel qu'elles utilisent.

Par conséquent, cela montre l'importance de la transparence financière et des informations pouvant figurer en annexes afin de pouvoir effectuer les retraitements nécessaires à la bonne comparaison des sociétés.

Les conséquences sur l'information financière entre un enregistrement avec les normes françaises et les normes internationales sont : au niveau de la société d'exploitation, un EBE supérieur avec les normes françaises (constatation de la charge au travers d'un amortissement), et pour la SCI, l'image globale du patrimoine de la société avec un immeuble

qui pourra apparaître pour sa juste valeur, et des capitaux propres qui vont augmenter avec l'enregistrement des produits locatifs au fur et à mesure des exercices.

Conclusion

En somme, le démembrement de propriété à l'intérieur d'un groupe va présenter des avantages financiers certains. En effet, nous avons vu que cette situation était moins onéreuse que la location pour la société exploitante et que l'on pouvait grâce à ce montage optimiser davantage le patrimoine du dirigeant au travers de la réduction de l'investissement de la SCI, et du choix de l'option d'imposition fiscale la plus avantageuse pour la SCI.

Cependant, nous avons aussi vu que le démembrement de propriété pouvait engendrer des conséquences juridiques et fiscales non négligeables en cas d'opération mal justifiée. C'est-à-dire que dans le cas où les hypothèses retenues pour l'évaluation de l'usufruit temporaire seraient volontairement erronées, et que la société d'exploitation n'y trouve aucun intérêt, alors, on pourrait s'orienter vers des conséquences juridiques (abus de biens social potentiel) et fiscales (acte anormal de gestion) pouvant devenir très importantes : condamnation pénale, redressement fiscal. De plus, nous avons pu voir que, même si l'évaluation était faite en toute bonne foi, les paramètres retenus et le modèle mathématique utilisé peuvent toujours aboutir à des écarts d'évaluation importants. Ces conséquences sont à prendre en considération et représentent un inconvénient important à une opération de démembrement.

Par ailleurs, nous avons vu que la situation juridique de la société usufruitière n'était pas forcément plus avantageuse qu'une société qui contracte un bail commercial, cette situation peut même causer certaines complications avec le possible établissement de constat d'état de l'immeuble et de convention de jouissance. Ces formalités, qui peuvent paraître superflues dans les opérations intra-groupes, trouvent leurs sens dans les possibles suites fiscales qu'ils peuvent engendrer : redressement pour acte anormal de gestion.

En outre, les normes applicables dans les états financiers des sociétés participantes à l'opération de démembrement auront des incidences sur l'image renvoyée par les états financiers. En effet, même si les normes internationales adoptent un traitement de l'opération d'un point de vue économique, c'est-à-dire que l'opération apparaîtra dans les comptes

comme une location, les normes françaises vont de leur côté, déformer l'image du patrimoine de la SCI (enregistrement de la seule valeur de la nue-propriété), et artificiellement améliorer le niveau de l'excédent brut d'exploitation de la société exploitante.

Après ces études sur les conséquences d'une opération de démembrement de propriété avec constitution d'usufruit temporaire sur des points : juridique, financier, fiscal et comptable. On peut maintenant affirmer que ce type d'opération, même si elle présente un intérêt financier non négligeable, doit être préalablement bien préparée et réfléchie, car, ces projets engagent les parties sur du long terme (minimum 10 à 15 ans). De plus, les incertitudes actuelles pesant sur les règles fiscales renforcent l'aléa d'éventuelles prévisions et limitent les marges d'optimisation.

Enfin, il serait intéressant de comparer l'avantage financier apporté par un démembrement de propriété de l'immeuble avec constitution d'un usufruit temporaire, et les gains que pourrait procurer un démembrement de propriété des parts de la SCI. Dans cette hypothèse, le dirigeant va céder l'usufruit temporaire des parts de la SCI à la société d'exploitation. Le dirigeant ne sera plus que nu-propiétaire des parts de la SCI.

Annexes

Annexe 1 : Usufruit et abus de bien social : réponse de la Garde des Sceaux



| | | |
|---|---|---|
| 13^{ème} législature | | |
| Question N° : 28171 | de M. Straumann Éric (Union pour un Mouvement Populaire - Haut-Rhin) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Justice | | Ministère attributaire > Justice |
| Rubrique > sociétés | Tête d'analyse > réglementation | Analyse > abus de bien social. définition juridique |
| Question publiée au JO le : 22/07/2008 page : 6311 Réponse publiée au JO le : 05/05/2009 page : 4357 | | |
| Texte de la question | | |
| <p>M. Éric Straumann interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la question de savoir si une acquisition démembrée constitue un abus de bien social. Ce système permet aux dirigeants de société d'acquérir la nue-propriété du bâtiment, l'usufruit étant acquis pour quinze ans par la société, dont le nu-propriétaire du bâtiment est, par ailleurs, le principal actionnaire. Cette solution est économiquement plus intéressante que la location par bail commercial. Plus particulièrement, un dirigeant a acquis la nue-propriété d'une maison contiguë à son habitation. Cela lui permet de recevoir dans une certaine convivialité et surtout discrétion ses fournisseurs et/ou clients principaux et, en général, les partenaires de la société. Elle permet également un développement harmonieux et conséquent de l'activité de la société. Ce bâtiment ainsi acquis n'est pas occupé à titre privé par le dirigeant, mais exclusivement à des fins professionnelles. Une interrogation demeure quant au montage juridique, qui pourrait constituer un abus de bien social, selon certains spécialistes, car la société a, en théorie, les moyens financiers d'acquérir la pleine propriété de ce bâtiment. Dans le même ordre d'idée, la qualification d'abus de biens sociaux peut-elle être retenue en cas d'acquisition du bâtiment par une SCI dont l'associé principal est par ailleurs le principal actionnaire de la société locataire, société locataire ayant en théorie les moyens financiers d'acquérir ce bâtiment. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui apporter des éléments de réponse afin de dissiper les éventuels malentendus à ce sujet.</p> | | |
| Texte de la réponse | | |
| <p>La garde des sceaux, ministre de la justice, a l'honneur de faire connaître à l'honorable parlementaire que l'infraction d'abus de bien social doit permettre de sanctionner les dirigeants qui font un usage des biens de la société qu'ils savent contraire à l'intérêt social, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle ils sont directement ou indirectement intéressés. Pour exercer son activité économique, une société doit avoir des locaux à sa disposition. Différents types de contrats permettent à une entreprise de bénéficier de tels locaux : contrat de vente, contrat de bail. Dans le cadre de la gestion de la société, les dirigeants sociaux sont libres de choisir les modalités contractuelles qui leur paraissent les plus adaptées à la situation de leur entreprise. Les montages juridiques décrits dans la question consistent soit en une acquisition démembrée d'un bien immobilier, soit en la mise en location d'un bien immobilier, propriété d'une société civile immobilière, elle-même détenue majoritairement par le principal actionnaire de la société locataire. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fonds, il ne semble pas que ces montages juridiques constitueraient en tant que tels des abus de biens sociaux. En effet, si l'opération semble pouvoir être réalisée dans l'intérêt du dirigeant de la société, elle ne sera pas pour autant forcément contraire à l'intérêt social. Elle dépendra, en réalité, des conditions économiques dans lesquelles seront réalisées les transactions. Il conviendra, par exemple, d'analyser le montant de l'acquisition du bien, à la fois par l'usufruitier et le nu-propriétaire, l'origine des fonds, la durée de l'usufruit ainsi que les conditions dans lesquelles l'usufruit prendra fin. La capacité de la société à acquérir la pleine propriété du bien est inopérante pour déterminer si les faits en cause peuvent recevoir la qualification d'abus de biens sociaux.</p> | | |

Annexe 2 : Matrice des Soldes Intermédiaires de Gestion

| SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION | | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Désignation de l'entreprise : | | Monnaie : | Euros | | | | |
| Adresse : | | Unité : | Euros | | | | |
| N° SIRET | | Période close le : | 31-oct-12 | | Durée ex. N : | | |
| Code APE : | | Pér. précéd. close le : | 31-oct-11 | | Durée ex. N-1 | | |
| RUBRIQUES | CODE | Période N | % N | Période N-1 | % N-1 | N-(N-1) | % |
| Ventes de marchandises (I) | FC | 77 252 232 | 99,15% | 67 002 570 | 98,74% | 10 249 663 | 15,30% |
| - Coût d'achat des marchandises | FST | 60 009 332 | 77,02% | 51 365 133 | 75,70% | 8 644 199 | 16,83% |
| MARGE COMMERCIALE | MC | 17 242 900 | 22,13% | 15 637 437 | 23,04% | 1 605 464 | 10,27% |
| Production vendue | FFI | 659 462 | 0,85% | 853 669 | 1,26% | -194 208 | -22,75% |
| + Production stockée | FM | | | | | | |
| + Production immobilisée | FN | | | | | | |
| PRODUCTION DE L'EXERCICE (II) | PRO | 659 462 | 0,85% | 853 669 | 1,26% | -194 208 | -22,75% |
| PRODUCTION + VENTES (I + II) | | 77 911 694 | 100,00% | 67 856 239 | 100,00% | 10 055 455 | 14,82% |
| - Coût d'achat des marchandises | FST | 60 009 332 | 77,02% | 51 365 133 | 75,70% | 8 644 199 | 16,83% |
| - Consommations en provenance de tiers | FUW | 4 074 884 | 5,23% | 3 419 539 | 5,04% | 655 345 | 19,16% |
| VALEUR AJOUTEE | VA | 13 827 478 | 17,75% | 13 071 567 | 19,26% | 755 911 | 5,78% |
| + Subventions d'exploitation | FO | | | | | | |
| - Impôts, taxes et versements assimilés | FX | 1 380 217 | 1,77% | 791 906 | 1,17% | 588 310 | 74,29% |
| - Charges de personnel | FYZ | 6 214 668 | 7,98% | 5 077 117 | 7,48% | 1 137 550 | 22,41% |
| EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION | EBE | 6 232 594 | 8,00% | 7 202 544 | 10,61% | -969 950 | -13,47% |
| + Reprises sur amort. et prov. et transferts de charges | FP | 157 211 | 0,20% | 146 142 | 0,22% | 11 069 | 7,57% |
| + Autres produits | FQ | 259 060 | 0,33% | 244 038 | 0,36% | 15 022 | 6,16% |
| - Dotations aux amortissements et provisions | GAD | 1 387 801 | 1,78% | 882 885 | 1,30% | 504 917 | 57,19% |
| - Autres charges | GE | 17 919 | 0,02% | 9 725 | 0,01% | 8 194 | 84,25% |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | RE | 5 243 144 | 6,73% | 6 700 114 | 9,87% | -1 456 970 | -21,75% |
| + Quote-part opérations en commun | GH | | | | | | |
| + Produits financiers | GP | 698 804 | 0,90% | 601 104 | 0,89% | 97 700 | 16,25% |
| - Quote-part opérations en commun | GI | | | | | | |
| - Charges financières | GU | 519 275 | 0,67% | 628 032 | 0,93% | -108 756 | -17,32% |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOT | RCAI | 5 422 673 | 6,96% | 6 673 187 | 9,83% | -1 250 514 | -18,74% |
| Produits exceptionnels | HD | 34 856 | 0,04% | 4 734 | 0,01% | 30 122 | 636,25% |
| - Charges exceptionnelles | HH | 48 053 | 0,06% | 186 826 | 0,28% | -138 772 | -74,28% |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | REX | -13 197 | -0,02% | -182 091 | -0,27% | 168 894 | -92,75% |
| - Participation des salariés | HJ | 1 190 084 | 1,53% | 1 112 716 | 1,64% | 77 368 | 6,95% |
| - Impôts sur les bénéfices | HK | 1 429 102 | 1,83% | 1 873 153 | 2,76% | -444 051 | -23,71% |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | RNC | 2 790 290 | 3,58% | 3 505 226 | 5,17% | -714 936 | -20,40% |
| Produits cession d'éléments d'actifs | 10B | | | 896 | 0,00% | -896 | -100,00% |
| - Valeurs comptables d'éléments d'actifs cédés | 10D | | | 538 | 0,00% | -538 | -100,00% |
| PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSIONS | | | | 358 | 0,05% | -358 | -100,00% |

Bibliographie

✓ Ouvrages, Etudes

- Anouchian S, Fernoux P, Iwanenko M, (2011), Démembrement de l'immobilier d'entreprise, *Collection pratiques d'experts, revue fiduciaire 2011*.
- Sociétés civiles immobilières (Octobre 2012), *Hors-série Revue Fiduciaire 2012-4*.
- Askenazy P (Février 2013), Capital Prices and Eurozone Competitiveness Differentials, document de travail N°13.01, *Centre pour la recherche économique et ses applications*.
- Ducelier C (Janvier 2011), Démembrement de l'immobilier d'entreprise avec constitution d'usufruit temporaire, *Revue Droit et Patrimoine N°199*, 24 - 28.

✓ Cours scolaires

- Cours de normes internationales, Perier S, Master 2 Comptabilité, Contrôle, Audit (IAE de Grenoble)
- Cours d'analyse financière, Humbert L, Licence finance et comptabilité (IUT2 Grenoble)

✓ Sites internet

- Pour l'ensemble des références législatives <http://www.legifrance.fr>

- Ducelier C (Mars 2013), Immobilier d'entreprise : le démembrement de propriété offre de belles opportunités, *LesEchos.fr*

<http://lecercle.lesechos.fr/economie-societe/immobilier/221144469/immobilier-dentreprise-demembrement-proprieete-offre-belles-opp>

- Théorie de l'acte anormal de gestion : arrêt du Conseil d'Etat (n°28315) du 01/07/1983.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000007620986&fastReqId=610122627&fastPos=1>

- Jurisprudence Théron sur les rémunérations occultes: arrêt du Conseil d'Etat (n°199295) du 28/02/2001.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000008015595&fastReqId=445183811&fastPos=1>

- Question écrite du député UMP du Haut Rhin, Eric Straumann à la Garde des Sceaux, publiée le 22/07/2008, n°28171.

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-28171QE.htm>

- Données historiques sur l'évolution de l'indice du coût de la construction

http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_icc.asp

- Détail de la norme IAS 40 sur les immeubles de placements

http://www.focusifrs.com/menu_gauche/normes_et_interpretations/textes_des_normes_et_interpretations/ias_40_immeubles_de_placement

-Détail de la norme IAS 17 sur les contrats de location

http://www.focusifrs.com/menu_gauche/normes_et_interpretations/textes_des_normes_et_interpretations/ias_17_contrats_de_location



Principes et procédure de dépôt électronique des mémoires de stage et/ou de recherche

Une école à
l'université

L'AUTEUR

Je soussigné(e).....SCIASCIA Benoît.....

Courriel pérenne :benoit.scia@hotmail.fr.....

Attention : courriel à signaler si vous souhaitez le diffuser sur DUMAS

N'AUTORISE PAS la diffusion de mon mémoire

AUTORISE la diffusion de mon mémoire en texte intégral sur la base DUMAS

Diffusion immédiate du mémoire

Diffusion différée du mémoire : date de mise en ligne :
(Embargo possible sur l'accès au texte intégral entre 15 jours et 10 ans.
Pendant cette période, seule une notice bibliographique est visible)

Je certifie que :

- mon mémoire est exempté d'éléments non libres de droit ou qui pourraient porter atteinte au respect de la vie privée.
- conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, je pourrai à tout moment demander modifier l'autorisation de diffusion que j'ai donnée par l'envoi d'une simple lettre ou un courriel au service documentaire de l'IAE.
- je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
- j'agis en l'absence de toute contrainte.

Fait àGRENOBLE....., le.....01/06/2013.....

Signature de l'étudiant(e)

Précédée de la mention « bon pour accord »

Bon pour accord

N.B. : Ce document signé doit figurer à la fin de la version électronique du mémoire de stage et/ou de recherche.

www.iae-grenoble.fr

IAE de Grenoble
BP 47 - 38040 Grenoble Cedex 9
Tél. + 33 (0)4 76 92 58 27
accueil@iae-grenoble.fr

Site de Valence
BP 29 - 26901 Valence Cedex 9
Tél. +33 (0)4 75 41 97 70/72
secretariat.valence@iae-grenoble.fr

