

ROYAL formation

www.royalformation.com

Vente à 'soi-même'

OBO

Immobilier

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

7°. Rendre liquide un patrimoine (OBO)

1°. OBO mobilière. La holding de rachat (OBO)

→ **2°. OBO immobilier**

3°. Abus de droit ?

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

2°. OBO immobilier

Obtenir des liquidités : vendre un patrimoine immobilier à « sa » société « vente à soi-même », « OBO immobilier »).

Exemple

Madame et Monsieur détiennent un patrimoine essentiellement investi en immobilier, auquel ils sont très attachés. Ils ne veulent pas s'en séparer.

Mais ils estiment être trop investis dans la pierre. Ils souhaitent diversifier leur patrimoine pour en réduire le risque et accroître la liquidité.

Ils n'ont pas besoin de revenus et préfèrent capitaliser jusqu'à leur retraite, dans 15 ans.

Ils décident d'arbitrer 1 000 000 € d'immobilier en placements financiers.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

► Réponse

Madame et Monsieur créent une société civile à capital faible, 100 000 €.

Après purge du DPU, ils vendent à la société de préférence les immeubles locatifs exonérés de plus-values et ceux pour lesquels il n'y a pas de crédit en cours. Ils perçoivent 900 000 € en liquidités.

La société civile achète les immeubles. Pour financer l'acquisition, elle obtient d'une banque un crédit in fine à 4 % sur 15 ans.

Actif	Passif
Immobilier locatif : 1 000 000 €	Capital : 100 000 € Emprunt : 900 000 €

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

La rentabilité nette de l'immobilier détenu par la société civile est de 4,5 %.

Madame et Monsieur placent les 900 000 € de liquidités en assurance-vie qui couvre la garantie exigée par la banque.

La rentabilité des placements est de 4 %.

Après 15 ans, les contrats s'élèvent à 1 620 000 €, grâce à la capitalisation. Madame et Monsieur apportent 900 000 € en compte courant à la société pour rembourser le capital du prêt in fine.

Le compte courant est ensuite progressivement remboursé grâce à la trésorerie provenant des loyers.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

▶▶ **Conséquences économiques**

Dès la vente de l'immobilier à la société, Madame et Monsieur disposent de 900 000 € de liquidités.

15 ans plus tard, après l'apport de 900 000 € en compte courant à la société pour rembourser le capital, il leur reste 720 000 € en assurance vie (1 620 000 – 900 000 €).

Le patrimoine est mieux diversifié.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

▶ **Conséquences fiscales**

Vente de l'immeuble = impôt sur la plus-value immobilière pour le vendeur + droits d'enregistrement pour la SCI.

L'assurance-vie bénéficie d'une fiscalité particulièrement avantageuse.

Madame et Monsieur déduisent de leurs revenus fonciers les intérêts de l'emprunt contracté par la société.

L'emprunt bancaire est déductible de la base taxable à l'IFI.

Ils réalisent chaque année une économie d'impôts.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

❖ **Autre application de l'OBO : la transmission**

Vendre les titres d'une société ou un immeuble locatif à une société civile dont le capital est majoritairement détenu par les enfants.
(ou vendre puis donner les parts)

La société emprunte ; l'emprunt est remboursé par les revenus.

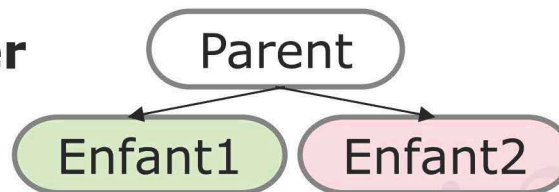
La dette contractée par la société est déductible de la base taxable.

Selon la jurisprudence, les intérêts de l'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

Exemple OBO immobilier

- Obtenir des liquidités
- Favoriser Enfant1,



lui transmettre un patrimoine ; échapper aux règles de la réserve et du rapport successoral.

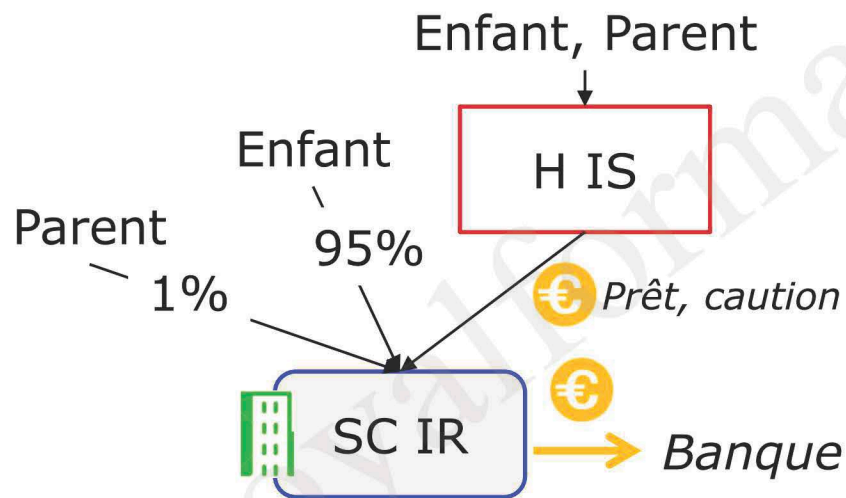
Parent vend un immeuble exonéré de plus-value à une SCI à l'IR à capital faible (100 €), détenu majoritairement par Enfant1 et minoritairement par une holding à l'IS. Enfant 2 est écarté.

Les droits de vente de 5% sont dus.

Enfant1 souscrit au capital par des fonds qui ne proviennent pas d'une donation de Parent (pas de qualification en donation).

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

La société civile contracte un prêt auprès d'un établissement financier et si besoin, auprès de la H IS. La présence de H IS au capital de la SCI facilite l'octroi du crédit bancaire, en se portant caution.



Si le prêt finance en totalité l'acquisition, la valeur de la SCI est égale à son capital, dans lequel Enfant1 a investi 95 €.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

Cette transmission n'est pas soumise aux règles de la réserve et du rapport successoral.

Selon la jurisprudence (CE, 28 mars 2014, n° 350816 et 350817), les intérêts des avances en compte-courant ou des prêts faits à une SCI par ses associés sont déductibles des revenus fonciers, dès lors que les conditions de l'article 31, I-1° sont remplies (acquisition, construction, réparation, amélioration, conservation de l'immeuble).

L'administration fiscale n'a pas actualisé sa doctrine qui pose des conditions ; ignorant la jurisprudence. Elle risque de réagir.

BOI-RFPI-BASE-20-80 : 1) Le nouvel emprunt est souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial. 2) Les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial. 3) La déclaration de revenus fonciers précise à quel prêt le nouveau se substitue.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

De plus, si le résultat de la SCI à l'IR est laissé à la disposition de la holding à l'IS (développer les motivations économiques), la société civile à l'IR suit les règles de l'IS par application de l'article CGI 238 bis K.

Cette situation est fiscalement critiquable par l'administration ; les motivations économiques de la répartition inégalitaire doivent l'emporter sur les considérations fiscales.

Conséquences fiscales de l'article 238 bis K du CGI : la société civile à l'IR doit déterminer son résultat « selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits ». La société civile à l'IR suit les règles de l'IS sans pour autant être soumise à cet impôt pour la part des bénéfices laissés à la disposition de la société à l'IS. Si la répartition inégalitaire du résultat, est utilisée à des fins principalement fiscales (pour « vivre à l'IS » puis « sortir à l'IR »), elle relève de l'abus de droit fiscal.

www.royalformation.com

Vente à 'soi-même'

OBO

Abus de droit fiscal ?

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

7°. Rendre liquide un patrimoine (OBO)

1°. OBO mobilière. La holding de rachat (OBO)

2°. OBO immobilier

→ **3°. Abus de droit fiscal ?**

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

3°. OBO : abus de droit fiscal ?

La procédure de **l'abus de droit fiscal** vise

- le but **exclusivement** fiscal (LPF art. L 64)
- et le but **principalement** fiscal (LPF art. L 64 A).

La qualification en abus de droit fiscal conduit

- au paiement des droits et des intérêts de retard
- à une majoration des droits ou une pénalité de 40 % ou 80 %.

Pas d'abus de droit en cas de consultation préalable de l'administration fiscale, sans réponse dans les 6 mois qui suivent la demande.

Cumul possible clause anti-abus IS + abus de droit fiscal

BOI-BASE-10-10-10-10

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

😊 Le contribuable est **libre de choisir une voie qui lui paraît la plus adaptée**, en particulier d'opter pour une voie moins imposée.

Cass. civ., 24 avril 1854, D. 1854, I, 157

CE, 16 avril 1969, n° 68662

[BOI-CF-IOR-30-20](#), 31 janv. 2020

😊 Critères d'appréciation Global et non Détail

Pour la qualification en abus de droit fiscal, l'administration doit apprécier **l'architecture d'ensemble du schéma** mis en place par le contribuable.

CE, 10^e et 9^e ch., 19 juin 2020, [n° 418452](#)

😞 **Abus de droit fiscal**

si la société qui achète est fictive (ADF par simulation) →

si le but est principalement fiscal (ADF par fraude à la loi). →

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

❖ **Société fictive** : abus de droit par simulation

Exemple : société fictive

Caractère fictif de la société = fonctionnement défaillant :

☹️ ▪ Absence de volonté de s'associer (affectio societatis) ▪ Pas de comptabilité ▪ Pas de réunion des organes sociaux ▪ Non-respect des statuts ▪ Confusion entre l'activité personnelle du dirigeant et celle de la société ▪ Confusion entre le compte bancaire de la société et celui des associés/dirigeants ▪ Non conformité de l'activité réelle à l'objet statutaire ▪ Non paiement effectif du prix d'acquisition par la société cessionnaire ▪ Absence d'autonomie financière suffisante pour assurer la gestion de l'immeuble ▪ Absence de toute activité économique réelle.

♦ CE, 23 mars 1984, [n° 27225](#) ♦ CE, 7 oct. 1988, [n° 42924](#) ♦ Cass. com., 13 janv. 2009, [n° 07-20097](#) ▪ CE, 8 févr. 2019, n° 407641 →

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

Fictivité de la société. Conséquences

Nullité pure et simple de la société

Cass. com., 16 juin 1992, [n° 90-17237](#), « Lumale »

Nullité pour l'avenir : pas d'effet rétroactif

C. civ., art. 1844-15

Nullité inopposable aux tiers de bonne foi

C. civ., art. 1844-16

Si procédure collective, extension du redressement ou de la liquidation judiciaire aux associés.

Cass. com., 19 févr. 2002, [n° 98-20578](#), « Franck »

C. com., art. L 621-2

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

❖ **But principalement fiscal** : abus de droit par fraude à la loi

☹ **1/ Abus de droit :**

▪ Vente pour conserver le régime marchand de biens

Comité abus de droit, aff. n° 2004-67 →

Comité abus de droit, aff. n° 2005-10 →

Cass. com., 6 sept. 2011, [n° 10-21546](#)

▪ Vente à société au Luxembourg pour éviter l'impôt sur les plus-values

CE, 25 oct. 2017, [n° 396954](#) →

▪ Vente de sa résidence à sa société civile et location à soi-même, pour créer des déficits fonciers

CE, 8 févr. 2019, n° 407641 →

CADF, 29 sept. 2022, aff. [n° 2022-07](#), n° 2022-08 et n° 2022-09

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente pour conserver le régime marchand de biens

☹ **Rapport CADF 2004, aff. n° 2004-67 : abus de droit**

Opération de marchand de biens (engagement de revendre 4 ans).

Absence de justification économique ou financière à la vente de l'immeuble.

La société venderesse « *n'apportait aucune justification économique ou financière à la revente de l'immeuble* ».

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente pour conserver le régime marchand de biens

☹ **Rapport CCRAD 2005, aff. n° 2005-10 : abus de droit**

Opération de marchand de biens (engagement de revendre).

Confusion d'intérêts entre acheteur et vendeur (actionnariat inchangé),

« Les deux sociétés ayant le même gérant à la date de la revente du bien et les associés de la société cessionnaire (étaient) également les principaux associés de la société cédante ».

Motif confusion d'intérêt écarté par CADF 2008, aff. 2008-17 →

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente pour conserver le régime marchand de biens

☹ **Cass. com., 6 sept. 2011, [n° 10-21546](#)**

Marchand de biens (engagement de revendre).

L'acte de vente a « été passé dans le seul dessein d'éviter la déchéance du régime de faveur ».

Relations entre société cédante et société cessionnaire : revente des mêmes parcelles, même siège social, mêmes activités, mêmes dirigeants et associés.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente à société au Luxembourg pour éviter l'impôt sur les plus-values

☹ **CE, 25 oct. 2017, [n° 396954](#) : abus de droit**

Vente de titres à une société.

« L'interposition de la société luxembourgeoise n'était justifiée **par aucun motif économique**, organisationnel ou financier et que cette société n'a jamais développé aucune autre activité immobilière

était artificielle et qu'elle n'avait eu d'autre but que de faire échapper la plus-value de cession à toute imposition en France ».

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente de sa résidence à sa société civile et location à soi-même, pour créer des déficits fonciers

☹ **CE, 8 févr. 2019, [n° 407641](#) : abus de droit fiscal**

Vente de sa résidence secondaire à sa société civile pour créer des déficits fonciers (objectif fiscal)

▪ CGI, art. 15 II : les revenus d'un logement dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'IR → les charges ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Pour éviter CGI art. 15 : vente de la résidence à société civile à l'IR et location de l'immeuble par la société civile à l'ancien propriétaire.

▪ Abus de droit compte tenu des circonstances :

- recherche de **l'imputation des charges** sur le revenu global
- le loyer correspondait aux échéances de remboursement de l'emprunt, et non à la valeur d'usage avec une sous-évaluation des loyers.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente à prix sous-évalué : donation indirecte

▪ **CADF**, s. n° 2 du 26 sept. 2024, aff. [n° 2024-12](#) et n° 2024-13

Vente (de la nue-propiété) à prix sous-évalué d'un bien à une société civile détenue par l'héritier en ligne directe : donation déguisée* consentie à la société civile, taxable à 60 % + abus de droit fiscal.

* La **donation déguisée** : mensonge. Les parties dissimulent sa gratuité sous l'apparence d'un acte onéreux. La donation déguisée implique une simulation, une intention de tromper, un mensonge, le déguisement d'une autre réalité, une intention de se soustraire à la fiscalité.

La **donation indirecte** est un acte dit taisant, mais qui ne révèle aucune intention malicieuse.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

★ Vente de la NP à société détenue par un successible : pour « échapper » à la présomption de propriété

Vente de la nue-propriété à un successible en ligne directe : présomption de propriété irréfragable (pas de preuve contraire).

C. civ., art. 918

Même si la preuve du prix payé est apportée, la loi présume une présomption de **donation déguisée** imputable sur la quotité disponible.

Cette présomption s'applique aux successibles en ligne directe au moment de l'aliénation.

Elle ne s'applique pas à la vente de la NP à une société détenue par le successible.

Cass. civ. 1, 30 sept. 2009, n° 08-17411

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

😊 2/ Pas d'abus de droit (OBO)

- Motivation économique : nouveaux partenaires
Comité abus de droit, aff. n° 2008-17 →
- Rachat habitation principale, déductibilité des intérêts d'emprunt
Rescrit 2010/28 (ENR), 20 avril 2010 →
- Vente à SCI, transmission aux neveux et nièces
Comité abus de droit, BOI 13 L-13-10, 29 déc. 2010 →
- Vente à sa société, au lieu d'une distribution de dividende
CE, 27 janv. 2011, [n° 320313](#) →
- ♦ Vente entreprise individuelle à société, avec plus-value exonérée
CE, 23 juill. 2012, [n° 342017](#) →
- ♦ Vente de son entreprise à son PEA
CE, 14 oct. 2015, [n° 374211](#) →

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Motivation économique : nouveaux partenaires

😊 **Rapport CADF 13 L-9-09, aff. n° 2008-17**

Marchand de biens (engagement de revendre).

Pas de changement d'actionnariat ('confusion d'intérêt').

« Une opération de promotion immobilière impliquait la recherche de nouveaux partenaires qui, et conformément à leurs demandes, a été facilitée par la création d'une société ayant pour seul objet de mener à bien cette opération ».

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Rachat habitation principale, déductibilité des intérêts d'emprunt

😊 • **Rescrit 2010/28 (ENR), 20 avril 2010**

Crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt d'acquisition ou de construction de l'habitation principale CGI 200 quaterdecies)

Rachat de son habitation principale et intérêts d'emprunt : le crédit d'impôt est applicable sur les intérêts de l'emprunt souscrit pour racheter l'habitation principale qui avait été vendue.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente à SCI, transmission aux neveux et nièces

☺ • **Comité de l'abus de droit fiscal**

BOI [13 L-13-10](#), 29 déc. 2010

Avis rendus, séances n° 3 et 4 de 2010.

Affaires n° 2010-04, 2010-05, 2010-06

M vend un immeuble locatif à une société civile détenue par lui (30 %) et par ses neveux et nièces.

La SCI souscrit un emprunt in fine.

Avec le prix, M souscrit des contrats d'assurance-vie, bénéficiaires : ses neveux et nièces.

M décède avant le remboursement.

Les neveux et nièces héritent des 30 % avec base taxable réduite

Ils perçoivent les sommes des contrats d'assurance-vie avec la fiscalité qui y est attachée.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

Suite Comité de l'abus de droit fiscal (BOI [13 L-13-10](#), 29 déc. 2010) :

- La SCI ne peut être qualifiée de fictive ; **elle a fonctionné normalement, et a répondu à l'objectif de ses fondateurs** d'assurer la pérennité de la détention et de l'exploitation dans un cadre familial d'un immeuble de rapport d'une manière plus efficace que n'aurait pu le faire une indivision.

- La société a une **personnalité juridique et un patrimoine distincts** de ceux de ses associés. La SCI et M ont respectivement reçu l'immeuble vendu et le prix de vente. Il en résulte que l'acte de cession ne peut être requalifié en donation.

L'administration s'est rangée à l'avis émis par le Comité.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente à sa société, au lieu d'une distribution de dividende

☺ **CE, 27 janv. 2011, n° 320313**

M transforme sa SARL F opérationnelle en SA (droits d'enregistrement). M crée une holding financière, H à l'IS.

M vend ses actions F à sa holding H : imposition de la plus-value.

F verse un dividende à H pour financer une partie de l'acquisition (le solde par emprunt), avec application du régime mère-fille.

- Position de l'administration fiscale : abus de droit →
- Conseil d'Etat : absence d'abus de droit →

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

- Position de l'administration fiscale : abus de droit.

Le seul objectif est d'éviter l'IR d'une distribution de dividende en lui substituant l'IPV, d'organiser une distribution indirecte des bénéfices.

- Conseil d'Etat : absence d'abus de droit

Les motifs non fiscaux n'étaient pas démentis par l'administration : la holding permet d'augmenter la capacité d'emprunt, de faciliter l'acquisition d'entreprises.

A rapprocher de distribution de dividende / réduction de capital.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente entreprise individuelle à société, avec plus-value exonérée

😊 **CE, 23 juill. 2012, [n° 342017](#)**

Vente entreprise individuelle à société, avec plus-value exonérée.

Pas d'abus de droit fiscal. Le passage en société facilite l'intégration de nouveaux associés (le conjoint).

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

✦ Vente de son entreprise à son PEA

😊 **CE, 14 oct. 2015, [n° 374211](#)**

Vente à soi-même.

Vente de titres, virement des liquidités sur le PEA, rachat des titres sur le PEA, vente avec plus-values exonérées.

Pas d'abus de droit pour but exclusivement fiscal, même si le vendeur et l'acheteur sont la même personne.

Rendre liquide un patrimoine (OBO)

Recommandations

- Vendre à la valeur vénale
- S'assurer du bon fonctionnement de la société
- Ecarter les montages qui n'ont d'autre but que d'éluider l'impôt
- Avant la fiscalité, s'intéresser d'abord aux objectifs et conséquences économiques, civiles et financières des opérations. Avoir une vue d'ensemble.
- Dans les actes, expliquer les motivations économiques et patrimoniales ; démontrer que le schéma répond principalement à des motivations économiques et non fiscales.

www.royalformation.com

ROYAL formation

www.royalformation.com

Formation

Société Civile

Patrimoniale

Henry Royal

▶ **Objectifs et compétences visées de la formation**

- Maîtriser les ressources juridiques et fiscales de la société civile
- Choisir la stratégie la mieux adaptée à chaque situation
- Mettre en place les schémas les plus efficaces.

▶ **Contenu de la formation**

1. Présentation
2. Administration de la Société civile
3. Applications de la Société civile de famille
4. Société civile à l'IR ; fiscalité
5. Société civile à l'IS ou SAS ?
6. Rédaction des statuts de la société civile : exemples.
7. Société civile ou fiducie ?
8. Société civile ou société en commandite simple ?

I. Présentation de la société civile

L'importance des statuts de la société civile. Pourquoi créer une Société civile ? Société civile à l'IR ou à l'IS ? Capital faible ou capital fort ? Quels coûts ? Calcul de la valeur de la société civile.

II. Administration de la société civile

1. Les pouvoirs politiques

Le fondateur, le gérant de la société civile, les associés, l'enfant mineur associé, l'usufruitier, les nus-proprétaires, les créanciers. Les pouvoirs. La liberté contractuelle. Les limites et les précautions à prendre

2. Les droits économiques des associés de la société civile

Stratégies d'affectation du résultat et de distribution du dividende
Répartition du dividende et du boni de liquidation entre associés, usufruitiers, nus-proprétaires

Comptes courants d'associés : avantages et inconvénients

III. Applications de la société civile

Optimiser la transmission et conserver la maîtrise de gestion. Prévenir les inconvénients de l'indivision. Conserver la propriété de ses biens. Ecarter des personnes indésirables. Favoriser un tiers, assouplir les règles de la réserve héréditaire. Favoriser son conjoint, son concubin. Gérer les biens d'un enfant mineur, d'un incapable majeur. Personnes handicapées : atténuer les conséquences de la récupération de l'aide sociale. Rendre liquide un patrimoine immobilier. Optimiser la fiscalité : IR, droits de mutation, IFI.

Chef d'entreprise : Détenir l'immobilier de l'entreprise familiale : préparer la transmission familiale de l'entreprise, faciliter la cession, assurer des revenus complémentaires, protéger son patrimoine contre les poursuites de créanciers de l'entreprise, obtenir des liquidités, optimiser la transmission à titre gratuit de l'entreprise, transmission à titre onéreux : faciliter la transmission de l'entreprise à des tiers, optimiser la fiscalité de la vente.

IV. Société civile à l'IR ; fiscalité

1. Décisions qui allègent ou aggravent l'impôt
2. Fiscalité de l'associé et de la société
3. Cession de parts ; formalisme opposition

V. Société civile à l'IS ou SAS ?

Comparaison SAS et société civile.

VI. Statuts de la société civile : exemples de clauses

Objet social ; durée ; gérance ; quorum et majorité ; droit de vote plural ; agrément, exclusion ; affectation et répartition du résultat ; répartition inégalitaire du dividende.

https://www.royalformation.com/0516_formation-societe-civile-patrimoniale.html

VII. Société civile ou Fiducie ?

VIII. Société civile ou Société en commandite simple ?

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

www.royalformation.com

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>