

**Aide à la
création**

Comptabilité

Gestion

Fiscalité

Social

Juridique

**Commissariat
Audit**

Sécurisation et optimisation de votre Patrimoine professionnel

SCI et holding :

**outils de protection de gestion
et d'optimisation**



Isoler le patrimoine immobilier

Pourquoi ?

- L'immobilier :
 - un frein à la transmission de l'entreprise.
 - Une garantie pour les créanciers
 - garantie par l'hypothèque possible si immobilier "isolé"
 - Une perte de revenus de loyer en fin d'activité.
 - Possibilité du choix du support : perso ou SCI.

Isoler le patrimoine immobilier

- La SCI : support de l'immobilier d'entreprise :
 - sépare les patrimoines : ni pro, "ni perso"
 - Evite l'indivision.
 - Dissocie la propriété du pouvoir
 - Permet d'envisager la transmission et des montages juridiques de démembrement.
 - Choix de la fiscalité : IR ou IS
 - Mais également +Value perso / +Value pro.
 - Exonération ISF maintenue si location à l'entité procurant les revenus.

Constituer un holding patrimonial

- Types de société holding :
 - Passive = "simple" actionnaire.
 - Active ou animatrice => prestations techniques
 - au prix du marché
 - attention : pas de frais de gestion

Société Holding active pour :

- Choix du régime social du dirigeant : TS ou TNS.
- Optimisation de la politique salariale : intéressement, prévoyance, PEE : ciblé et sans problématique de collège.
- Optimisation du capital des filiales

Constituer un holding patrimonial

- Pourquoi constituer une société holding ?
 - Pour organiser et gérer ses activités
 - 1 société par activité :
 - Facilite la gestion et la mise en évidence de la rentabilité réelle.
 - Permet des associations différenciées et/ou croisées.
 - Facilite les évolutions/rapprochements/dissociations.
 - Permet d'éviter une "contagion" sur toutes les activités en cas de difficultés financières irrémédiables.
 - holding passive ou active (voir diapo précédente)

Constituer un holding patrimonial

- Pour reprendre une entreprise :
 - Déduction des intérêts de l'emprunt => intégration fiscale (IF)
 - si pas d'IF, la société peut déduire les intérêts sur la facturation effectuée si elle est animatrice.
 - Coût fiscal du remboursement du capital de l'emprunt
 - de 1,7% à néant sur les dividendes servant au remboursement.
 - Contre tranche marginale IR + prélèvements sociaux en l'absence de holding.

Constituer un holding patrimonial

- Pour vendre une entreprise

- Utilisation de la niche COPE : taxation entre 1,8% et 4% de la + value de cession au niveau du holding
 - Contrepartie : trésorerie au niveau du holding => sortie par :
 - » Dividendes => fiscalisation étalée.
 - » Revenus => fiscalisation étalée mais à justifier.
 - » Investissements "personnels" => pas de fiscalité.
- Sinon :
 - Taxation à la tranche marginale d'IR après abattements (durée et/ou départ à la retraite)
 - Taxation aux prélèvements sociaux

Constituer un holding patrimonial

- Pour transmettre une entreprise ;
 - Cession du holding et non de la société opérationnelle
 - La composition du capital de la société opérationnelle doit rester simple sous peine de décourager les investisseurs potentiels.
 - Exonération sous condition des $\frac{3}{4}$ des droits d'enregistrement sur donation ou succession.
 - Instrument de gestion de la transmission.
 - Permet de :
 - transmettre de manière égalitaire entre les enfants, même si un seul se destine à reprendre la direction.
 - Conserver des revenus.

Constituer un holding patrimonial

- Prélèvements obligatoires sur le dirigeant

- L'ISF

- Titres société holding animatrice = biens professionnels* = exonération des $\frac{3}{4}$.
- Titres société holding passive : exonération* des $\frac{3}{4}$ sur une partie du groupe.

- L'IR

- Réduction d'IR* en cas de souscription au capital
→ 18% sur une base maxi de 20 000 ou 40 000 €

- Statut social

- TS ou TNS selon le choix de la forme sociétale et la volonté du dirigeant.