

Société Civile de Placement Immobilier

Acquérir des parts d'une Société Civile de Placement Immobilier permet de diversifier son patrimoine. Il s'agit de se porter propriétaire de parts d'une société qui achète, revend, gère de nombreux biens immobiliers et dont l'activité génère une plus-value, un rendement.

Ce placement est basé sur une valeur refuge des français : l'immobilier.

C'est un placement dans « la pierre sans les tuiles », pourrait-on dire :

Pas de souci de gestion, pas de taxe foncière à payer, pas d'aléas boursiers.

Le caractère stable (voire indexé) de ces revenus offre une protection intéressante contre l'inflation et le généreux rendement sur dividende est toujours bon à prendre.

A l'intérieur de cet actif, il y a une forte dé corrélation des biens entre eux, d'où une diversification supplémentaire.

Le revenu généré rentre dans la fiscalité des revenus fonciers. Les SCPI peuvent aussi être « logés » dans une assurance vie. Elles peuvent également être l'objet de démembrement de parts.

Encadré légalement et juridiquement depuis la loi du 31/12/1970, cet actif est agréé par l'Autorité des Marchés Financiers : chaque société de gestion et chaque SCPI fait l'objet d'un agrément spécifique ; l'AMF contrôle la régularité des décisions de gestion. (Code Civil : art 1832 et svts/ Code Monétaire et Financier : art L214-50 à L214-85, ART.L621-8../ Règlement général de l'AMF : art.422-1 à 422-46-2).

Il existe des SCPI à capital variable (on peut souscrire des parts à tout moment ou les liquider, le prix est déterminé par la société de gestion..) et des SCPI à capital fixe (acquisition de parts sur le marché secondaire, prix déterminé par l'offre et la demande).

Il y a plusieurs SCPI intéressantes et sérieuses dont une pour qui le rachat de parts se fait via le gestionnaire et qui a le label : ISO 9001, rare SCPI à être certifiée.

Pour exemple, 80% de baux commerciaux et 20% de parts consacrées à la location de bureaux peuvent constituer une SCPI.

La détention conseillée est d'un minimum de 9 ans.

Retenons que les SCPI procurent un revenu régulier, jusqu'à une rentabilité de 6%.

L'Épargne salariale & retraite

PEE, PEI, PERCO, PERCOI : que de thèmes barbares, rien de bien complexe en réalité.

Vous êtes TNS ou gérant d'entreprise, vous avez au moins un salarié, ou plus, et vous souhaitez préparer votre retraite et épargner tout en optimisant la situation de votre entreprise :

Le principe est simple. Il s'agit de la possibilité d'ouvrir un Plan d'Épargne Entreprise sur lequel le ou les salariés peuvent verser leurs participations et intéressement hors imposition sur le revenu puisque...

...ces primes ne sont pas perçues par le salarié. Ils peuvent également y effectuer des versements volontaires complémentaires. De la même manière, le dirigeant peut verser des sommes à épargner personnellement.

Quel est alors l'intérêt d'effectuer un versement volontaire pour le salarié et le dirigeant?

Premièrement, les sommes sont « bloquées » 5 ans (sauf événements prévus par la loi comme l'acquisition de sa résidence principale). A l'issue de ces 5 ans, le retrait de son épargne se fait en exonération d'imposition sur les plus-values et intérêts générés par le contrat.

Deuxièmement, la société peut prévoir un abondement exécuté à chaque versement effectué sur le PEE (jusqu'à 300 % du montant des versements). Cet abondement vient intégrer les charges de la société et donc réduire l'imposition de cette dernière.

Il convient de préciser que le montant des versements et des abondements font l'objet de



plafonds légaux. Prenez contact avec votre conseiller en gestion de patrimoine pour demander une étude précise sur votre situation.

Quand une société détient déjà un PEE, elle a alors la possibilité de créer un PERCO (Plan Epargne Retraite Collectif) qui produit les mêmes avantages que le PEE mais pour lequel la somme est bloquée jusqu'à l'âge légal de départ à la retraite avec une sortie du Plan en capital ou en rente. Les plafonds du PERCO diffèrent de ceux du PEE mais sont cumulatifs.

L'épargne ainsi constituée est placée dans des FCPE (Fonds Communs de Placement d'Entreprise) et toute l'importance prend son sens si les gestionnaires sont de qualité, et si ces FCPE sont en multi-gestion.

Pour information, les PEE et PERCO sont transférables vers des produits de meilleure qualité sans pénalité fiscale.

NB : les primes versées par l'employeur et exonérées de cotisations sociales (participation, intéressement, abondement) sont soumises en contrepartie au paiement d'une contribution nommée « forfait social » (loi de Finances rectificative 2012)

Quel outil précieux pour tous!

Mettez un contrat de capitalisation dans vos S.C.I. soumises à l'impôt sur le revenu !

En préambule, permettez-moi de vous rappeler la nuance entre contrats de capitalisation et contrats d'assurance vie : ces derniers permettent une exonération de droits de succession limitée à 152.500€ par bénéficiaire, pour autant que les primes aient été versées avant le 70^{ème} anniversaire du souscripteur, le surcroît étant forfaitairement taxé à 20%, puis à 25% après 902.838€. Les contrats de capitalisation relèvent des règles de la dévolution successorale et de la grille des droits de mutation à titre gratuit.*

Par ailleurs, le côté irréversible des donations, sauf cas exceptionnels, incite à la prudence et amène à différer cette mesure à une date où les enfants ont pu faire preuve d'une bonne stabilité.

L'intérêt de souscrire un contrat de capitalisation dans une SCI, la souscription d'un contrat d'assurance vie étant exclue dans ce cadre, se résume en plusieurs points :

1. Ce contrat permet de disposer de liquidités en cas de besoin pour l'entretien et la réparation de l'immobilier, objet de la SCI.
2. En cas de retrait d'un associé, notamment après donation (« nul n'est tenu de rester en indivision »), ces liquidités peuvent faciliter le rachat des parts par les autres associés.
3. La fiscalité en cas de retrait est avantageuse puisqu'on considère qu'il y a une part de capital et une part de plus-value.
4. Après donation de la nue-propriété des parts, lors du décès de l'usufruitier, la valeur en compte du contrat est transmise sans plafond aux nus propriétaires.
5. Comme l'usufruitier peut à tout moment, de son vivant, effectuer des retraits partiels ou totaux de ce contrat, la souscription d'un contrat d'assurance vie dans une sci, n'a pas le côté irréversible des donations.

Vous avez, presque chacun d'entre vous une ou plusieurs SCI, venez nous en parler !

*Susceptible d'être ramené à 100.000€

Au 1^{er} janvier 2013, forte hausse prévue des cotisations pour les artisans et commerçants

Chaque année, le Projet de Loi de Financement de la Sécurité Sociale (PLFSS) fixe les principales orientations pour l'année à venir.

Cette année, il s'avère particulièrement pénalisant pour les artisans, commerçants et professions libérales.

Les nombreuses augmentations de cotisations prévues bouleversent certains des arbitrages que vous avez pu faire.

Il faut donc dès à présent réfléchir ensemble sur les implications de ces projets afin d'agir au plus vite dès que les mesures entreront en application.

Cotisations obligatoires : ce qui devrait changer

Un certain nombre d'augmentations sont déjà prévues pour ou sont entrées très récemment en vigueur...

Rappel des mesures déjà prévues :

- depuis le 1^{er} novembre 2012 : la cotisation retraite de base est passée de 16,65% à 16,85% pour les ressortissants du RSI
- au 1^{er} janvier 2013 : fusion des régimes complémentaires des artisans et commerçants : le taux passe à 7% jusqu'au Plafond annuel de Sécurité Sociale (PASS) équivalent à 36.372€; puis du PASS à 4 PASS, il passe à 8%.

Un certain nombre d'autres mesures sont envisagées dans le cadre du PLFSS 2013

Mesures proposées dans le PLFSS 2013 :

- augmentation des cotisations maladie ; passant à 6,50% déplafonné (au lieu actuellement de 6,50% dans la limite du PASS puis 5,90% du PASS à 5 PASS)
- rapprochement de la situation des gérants majoritaires de celle des autres travailleurs indépendants -> suppression de l'abattement de 10%
- Une décision équitable avec la réduction de la cotisation minimale santé pour les petits revenus. Elle était notoirement trop forte mais il est difficile d'en évaluer l'impact en l'absence de précisions techniques)

Sur la base des informations disponibles, l'impact financier de la mesure d'alignement est donc la suivante pour les indépendants :

Simulation faite pour les commerçants cotisant auprès du RSI (Régime Social des Indépendants)

Augmentation des cotisations obligatoires des indépendants					
	36 372 €	109 116 €	145 488 €	181 860 €	290 976 €
Anciens taux	16 396 €	35 674 €	42 948 €	50 222 €	64 844 €
Nouveaux taux	16 567 €	37 372 €	47 775 €	55 267 €	76 981 €
Majoration (en montant)	171 €	1 699 €	4 827 €	5 045 €	12 137 €
Majoration (en %)	1,04%	4,76%	11,24%	10,04%	18,72%

Simulations de l'Institut de la Protection Sociale

Qu'en est-il des gérants majoritaires de SARL ?

Le projet de loi envisage la suppression de l'abattement des 10% de l'assiette sociale pour les gérants majoritaires.

Si cette mesure est adoptée, **l'impact va être considérable pour les dirigeants de société relevant des régimes TNS.**

A cet égard, la simulation suivante est éloquent.

Simulation faite pour les gérants majoritaires de SARL cotisant auprès du RSI

Augmentation des cotisations obligatoires des gérants majoritaires de SARL					
	36 372 €	109 116 €	145 488 €	181 860 €	290 976 €
Anciens taux	14 757 €	32 106 €	38 653 €	45 928 €	60 549 €
Nouveaux taux	16 567 €	37 372 €	47 775 €	55 267 €	76 981 €
Majoration (en montant)	1 811 €	5 266 €	9 121 €	9 340 €	16 432 €
Majoration (en %)	12,27%	16,40%	23,60%	20,34%	27,14%

Simulations de l'Institut de la Protection Sociale

Soulignons enfin que ces augmentations de cotisations sociales n'apportent quasiment aucun droit supplémentaire. (hormis dans le cas des commerçants pour la tranche de cotisations comprise entre 3 et 4 Plafonds annuels de Sécurité Sociale).

Les conséquences de ces mesures sont nombreuses :

De nombreux cotisants pourraient être tentés de créer des sociétés avec un statut salarié au seul but d'échapper au statut d'indépendant. Ce serait un retour à la situation antérieure à la loi Madelin de 1994 ! A l'époque, la majorité des sociétés de type SARL et SA étaient créées dans le seul but de relever du régime salarié, et d'échapper ainsi à celui des indépendants

- Cette évolution risque de **mettre gravement en danger l'équilibre financier du régime des indépendants.**
- Avec les changements qui devraient être adoptés au niveau de la **taxation des dividendes, ce sont tous les arbitrages de rémunération qu'il faut revoir.**

Les mesures à adopter

→ Vous devez évaluer l'impact de la hausse prévue

Tous sont visés à des degrés divers par les hausses prévues. Mais l'ampleur n'est pas la même selon que l'on exerce en nom propre ou comme dirigeant de société.

→ De manière plus général, vous devez planifier un RDV début d'année 2013 pour reprendre les arbitrages et faire le point sur les mesures à adopter (baisse des impôts en recouvrant à la retraite Madelin, à un PERP, aux contrats de prévoyance, ou encore s'il y a lieu, à l'arbitrage entre rémunération et dividendes).