RF La Revue Fiduciaire

FISCAL SOCIAL PAYE VIE DES AFFAIRES COMPTABILITÉ PATRIMOINE

N°4151

www.revuefiduciaire.com









VALORISER
POUR TRANSMETTRE L'ENTREPRISE
MÉTHODES ET ENJEUX

SÉMINAIRE DE FORMATIONS AUREP

SYNERGIES PATRIMONIALES :
DÉMEMBREMENT, ACTIFS ET ENVELOPPES À L'UNISSON

PILOTER ET SÉCURISER
LA TRANSMISSION DE L'ENTREPRISE
DUTREIL, APPORT-CESSION, ...

SOCIÉTÉS PATRIMONIALES À L'IS
QUELLES OPPORTUNITÉS ?

EN PARTENARIAT AVEC

AUREP

Revue Fiduciaire

CAHIER 2
1er OCTOBRE 2026
ISSN 0223-4718 Hebdomadaire
Ne peut être vendu séparément - N°4151

Partager la connaissance pour développer votre expertise

Ce numéro spécial est consacré à la retranscription du séminaire annuel de l'AUREP qui s'est tenu du 23 au 26 mars 2026. Il illustre le développement de notre partenariat éditorial entre nos deux entités, dont l'objectif est de vous donner de nouveaux points de vue et les clés pour comprendre, anticiper et mettre en pratique les expertises métiers des conseillers qui accompagnent les Dirigeants et leur Patrimoine.

Vous y trouverez une sélection des interventions : « Synergies patrimoniales : démembrement, actifs et enveloppes à l'unisson », « Sociétés patrimoniales à l'IS : quelles opportunités ? », « Valoriser pour transmettre l'entreprise : méthodes et enjeux », « Piloter et sécuriser la transmission d'une société en fonction de l'optique du dirigeant ».

L'AUREP est un Organisme de formation incontournable dans le domaine de la gestion de patrimoine, fondé par Jean Aulagnier et présidé par Pierre Sabatier que nous tenons à vivement remercier ainsi que Natacha Fauchier, Responsable scientifique, Thomas Gimenez, Chargé de recherche, Damien Cornu, Laura Malherbe, Nora Faugère, Olivier Arthaud, Hubert Mroz et William Altide, Formateurs.

Ensemble, l'AUREP et la Revue Fiduciaire contribuent à transmettre la connaissance, durablement et efficacement.

Revue Fiduciaire

LA REVUE FIDUCIAIRE
www.revuefiduciaire.com
100 rue La Fayette 75485 Paris Cedex 10

Service Relation Client
Tél : 01.48.00.59.66
www.revue-fiduciaire.com/contact

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Yves de La Villeguérin

DIRECTRICE DE LA RÉDACTION
Françoise Soulé

RÉDACTEUR EN CHEF (FEUILLET HEBDO)
François Vélot

RÉDACTION
Fiscal : Florence Bernal, Maud Bertier-Geslot, Delphine Bouchet, Sophie Delage, Mathilde Ducrocq, Nathalie Fabre, Claire Garabedian, Honorine Quistin, Edith Reich
Vie des affaires : Charline Peltier (chef de rubrique), Justine Roubeau, Dana Tentea, Laure Thuillier
Social : Nicolas Raymond
Rubrique Chiffres : Ourry Diabira
Secrétariat de Fabrication : Christine Deveuve

Le Feuillet hebdomadaire est édité par le Groupe Revue Fiduciaire – SAS

PRÉSIDENT
Yves de La Villeguérin

PRINCIPAUX ASSOCIÉS
Groupe La Villeguérin - SEPFI

CDI MEDIAS & SERVICES
Tél : 01 84 16 56 77 - emmanuel.froment@cdimedias.com

IMPRIMERIE
Imprimerie du Groupe Prenant
70-82 rue Auber - 94400 Vitry-sur-Seine

N° DE LA COMMISSION PARITAIRE
1025 T 87221 - Dépôt légal octobre 2026 - ISSN 0223-4718

ABONNEMENT ANNUEL
Descriptif sur : boutique.grouperf.com/
- France métropolitaine « L'Intégral RF » 703,00 € HT – 718,44 € TTC
- Hors métropole « L'Intégral RF » Étranger 857,00 € TTC – Drom Com 866,21 € TTC

Couverture : Origine du papier : Sarego - Italie
Taux de fibres recyclées papier couverture : 100 % Recyclé FSC Recyclé crédit
Intérieur : Origine du papier : Villorba - Italie
Taux de fibres recyclées papier intérieur : 60 % Recyclé – FSC Mixte 70 %

Certification : FSC®
Eutrophisation Ptot papier couverture : 0.004 kg/tonne
Eutrophisation Ptot papier intérieur : 0.002 kg/tonne
Reproduction même partielle strictement interdite

SÉMINAIRE DE FORMATIONS AUREP

Le séminaire annuel de formations organisé par l'Aurep constitue un rendez-vous privilégié pour les professionnels du patrimoine leur offrant l'occasion d'actualiser et de développer leurs compétences dans les domaines de l'économie, du droit, de la fiscalité. Au-delà de la formation, il se veut un véritable temps fort de réflexion, de partage et de mise en perspective des évolutions récentes de la matière patrimoniale.

Plusieurs sujets ont été abordés lors du dernier séminaire organisé en mars 2026 : « Allocations d'actifs patrimoniales : bilan et perspectives » avec P. Sabatier et C. Nourissat ; « Synergies patrimoniales : démembrement, actifs et enveloppes à l'unisson » avec N. Fauchier et T. Gimenez ; « Produits structurés : toutes les clés pour analyser les mécanismes, décrypter les dernières tendances et optimiser vos allocations patrimoniales » avec A. Hars ; « Private Equity : intégrer les évolutions du marché » avec F. Stolar ; « Sociétés patrimoniales à l'IS : quelles opportunités ? » avec L. Malherbe et D. Cornu ; « Valoriser pour transmettre l'entreprise : méthodes et enjeux » avec O. Arthaud et N. Faugère ; « Piloter et sécuriser la transmission de l'entreprise : Dutreil, apport-cession… » avec H. Mroz et W. Altide.

La publication d'une partie de leurs travaux contribuera à diffuser la formation plus largement.

- **Synergies patrimoniales : démembrement, actifs et enveloppes à l'unisson**
- **Sociétés patrimoniales à l'IS : quelles opportunités ?**
- **Sociétés patrimoniales à l'IS : gérer le besoin de capitaux de l'associé à titre personnel et la sortie d'actifs**
- **Valoriser pour transmettre l'entreprise : méthodes et enjeux**
- **Piloter et sécuriser la transmission d'une société en fonction de l'optique du dirigeant**

SÉMINAIRE DE FORMATIONS AUREP

SYNERGIES PATRIMONIALES : DÉMEMBREMENT, ACTIFS ET ENVELOPPES À L'UNISSON P. 6

Quasi-usufruit : conseils pratiques pour sécuriser les opérations en cours et à venir

Vente du bien démembré : que faire du prix de cession ? 10-1
Vente de l'immeuble démembré : qui est redevable de l'impôt de plus-value ? 10-9
Quid en matière de clause bénéficiaire démembrée ? 10-13
Quid des opérations de donations avant cessions des titres d'une entreprise ? 10-16

Démembrement et titres de société à l'aune des dernières évolutions

Origine du démembrement de propriété 10-20
Qui participe aux assemblées générales et qui vote ? 10-21
Qui a la qualité d'associé ? 10-23
Qui est redevable de l'impôt sur les résultats dans les sociétés civiles patrimoniales non soumises à l'IS ? 10-24
Qui perçoit le résultat ? 10-27

Contrat de capitalisation et démembrement de propriété

Aspects civils 10-32
Zones d'ombre sur l'assiette de taxation des produits rachetés 10-36

Assurance-vie et démembrement de propriété : un duo incontournable à manier avec rigueur

Souscription d'un contrat d'assurance-vie par le quasi-usufruitier 10-38
Souscription d'un contrat d'assurance-vie en démembrement de propriété 10-41

SOCIÉTÉS PATRIMONIALES À L'IS : QUELLES OPPORTUNITÉS ? P. 32

Structurer et constituer sa société patrimoniale à l'IS

Constituer sa société patrimoniale à l'IS : se poser les bonnes questions en amont 11-1
Comprendre les grands principes de l'IS 11-16
Gestion d'un patrimoine à l'IS : illustrations pratiques au travers du cas des époux Cézallier 11-27

Détenir et faire vivre son patrimoine à l'IS

Gestion de la trésorerie de sa structure à l'IS 11-36
Peut-on tout détenir à l'IS ? 11-46

AUTEURS



Natacha Fauchier
Diplômée notaire, Responsable scientifique, Coresponsable de la formation CCP
AUREP



Thomas Gimenez
Chargé de recherche, Formateur
AUREP



Damien Cornu
Responsable de l'ingénierie patrimoniale
Prévifrance Conseil



Laura Malherbe
Ingénieur patrimonial
CIC Banque privée

SOCIÉTÉS PATRIMONIALES À L'IS : GÉRER LE BESOIN DE CAPITAUX DE L'ASSOCIÉ À TITRE PERSONNEL ET LA SORTIE D'ACTIFS P. 67

Modes « traditionnels » de sortie des liquidités au profit de la personne physique 12-1
Autre alternative : la réduction de capital non motivée par des pertes 12-10
Sortie d'actif de la société à l'IS : comment, quelles conséquences ? 12-17

VALORISER POUR TRANSMETTRE L'ENTREPRISE : MÉTHODES ET ENJEUX P. 77

Introduction et enjeux associés à la valorisation de l'entreprise

Notion de valeurs : rappels et définitions 13-1
Les enjeux de la valorisation en droit patrimonial de la famille 13-4
Les enjeux de la valorisation en droit fiscal 13-14
Enjeux de la valorisation dans les stratégies patrimoniales et focus sur le cas pratique fil rouge 13-16

Comment évaluer une entreprise ?

Approche synthétique des états financiers de l'entreprise 13-19
Les agrégats comptables de l'évaluation de l'entreprise 13-24
Rappel de quelques concepts de finance 13-26
Approche des méthodes d'évaluation 13-32
Approche de valorisation pour le cas pratique fil rouge avec hypothèses de travail 13-42

La valeur en droit fiscal

Doctrine administrative et guide de l'administration fiscale 13-43
Le rescrit valeur 13-50
Illustration : jurisprudence du Conseil d'État 13-51

L'impact de l'organisation de l'entreprise sur la valeur

L'immobilier d'entreprise au bilan et évaluation 13-53
Comment optimiser la valeur d'entreprise ? 13-54
Valeur du fonds vs. valeur des droits sociaux 13-55
La prise en compte de la fiscalité latente 13-56
Application au cas pratique fils rouge 13-57

PILOTER ET SÉCURISER LA TRANSMISSION D'UNE SOCIÉTÉ EN FONCTION DE L'OPTIQUE DU DIRIGEANT P. 107

Le pacte Dutreil comme outil de la transmission à titre gratuit

Préambule 14-1
Le pacte Dutreil : un mécanisme au service de la transmission du contrôle et de la pérennité de l'entreprise 14-5
Sécuriser une transmission à titre gratuit : risques spécifiques et pratiques professionnelles 14-13

L'OBO / FBO et l'apport-cession comme outils de la transmission à titre onéreux

Préambule 14-20
L'OBO / FBO : un mécanisme de transmission à titre onéreux générant liquidités et fiscalité immédiates 14-23
L'apport-cession : un mécanisme de transmission à titre onéreux générant liquidités et fiscalité différées 14-37



Nora Faugère
Responsable de l'ingénierie patrimoniale
Groupe Premium



Olivier Arthaud
Founding partner
Arthaud et Associés



Hubert Mroz
Notaire associé



William Altide
Conseil en structuration des entreprises
Coop&corp

10

SYNERGIES PATRIMONIALES : DÉMEMBREMENT, ACTIFS ET ENVELOPPES À L'UNISSON

Natacha Fauchier, Diplômée notaire, Responsable scientifique AUREP, Coresponsable de la formation CCP (Construire une stratégie patrimoniale personnalisée) et Thomas Gimenez, Chargé de recherche, Formateur AUREP, passent en revue les principales questions que soulève le démembrement de propriété.

— L'ESSENTIEL —

- **La cession d'un bien démembré appelle plusieurs questions. Quid du sort du prix de cession ? Quid du redevable de l'impôt de plus-value ?** / 10-1 à 10-12
- **La donation-cession avec report de l'usufruit sur le prix de cession constitue une opération fragilisée par l'article 774 bis du CGI** / 10-7, 10-8 et 10-19
- **En revanche, l'article 774 bis du CGI ne s'applique pas au quasi-usufruit sur les capitaux décès perçus au dénouement du contrat d'assurance-vie avec stipulation d'une clause bénéficiaire démembrée.** / 10-14
- **Le démembrement des droits sociaux impacte les règles de fonctionnement de la société. Notamment, dans les sociétés patrimoniales, si le bénéficiaire du résultat courant est obligatoirement l'usufruitier, il conviendra de prévoir à qui reviendront les dividendes prélevés sur les réserves ou sur le résultat exceptionnel.** / 10-27 à 10-31
- **En la matière, la Cour de cassation revient aux règles du droit des biens qui distingue les « fruits » des « produits » ; analyse vers laquelle converge la nouvelle règle comptable définissant résultat courant et résultat exceptionnel.** / 10-30 et 10-31
- **En cas de répartition conventionnelle du résultat dans les sociétés patrimoniales dont le capital est démembré, l'imposition devra être aménagée afin d'aligner le fiscal avec le civil.** / 10-26
- **En présence d'un contrat de capitalisation démembré acquis à titre gratuit, des zones d'ombre demeurent sur l'assiette à prendre en compte pour la taxation des produits rachetés.** / 10-36 et 10-37
- **Sont également abordées les conséquences du dénouement du contrat d'assurance-vie souscrit par le quasi-usufruitier et celles du prédécès du nu-propriétaire ou de l'usufruitier en cas de co-souscription en démembrement.** / 10-38 à 10-43

QUASI-USUFRUIT : CONSEILS PRATIQUES POUR SÉCURISER LES OPÉRATIONS EN COURS ET À VENIR

VENTE DU BIEN DÉMEMBRÉ : QUE FAIRE DU PRIX DE CESSION ?

Le principe légal : la répartition du prix entre usufruitier et nu-propriétaire

10-1 **Fin du démembrement**

La loi prévoit que la cession conjointe d'un bien démembré par l'usufruitier et le nu-propriétaire entraîne, sauf convention contraire, la fin du démembrement et corrélativement, la répartition du prix de vente entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, chacun percevant la quote-part du prix de cession correspondant à son droit démembré (c. civ. art. 621).

10-2 **Répartition du prix après la vente : valeur économique ou fiscale ?**

Pour répartir le prix de cession entre l'usufruitier et le nu-propriétaire « selon la valeur respective de chacun de ces droits », on va utiliser la méthode d'évaluation économique. Selon cette méthode, la valeur de la nue-propriété (NP) peut être déterminée à partir de la valeur en pleine propriété (PP), de la durée de l'usufruit (n) et du taux de rendement du bien (« i »), au moyen de la formule suivante :

$NP = PP / (1 + i)^n$

La valeur économique de l'usufruit (U) peut se résumer à la formule suivante :

$U = R1 / (1 + 1) + R2 / (1 + i)^2 + Rn / (1 + i)^n$

L'addition de la nue-propriété et de l'usufruit doit être égale à la valeur de la pleine propriété.

▮ Au décès de l'usufruitier, la quote-part du prix de cession perçue et non consommée sera portée à l'actif de succession et soumise aux droits de succession.

Exemple

En 2009, Anne avait fait donation à ses deux enfants de la nue-propriété d'une maison de famille en Ardèche. Chacun était attributaire de la moitié indivise de la nue-propriété. Anne et ses enfants vendent la maison de famille au prix de 320 000 €. Anne est âgée de 62 ans au jour de la vente (espérance de vie égale à 26 ans selon les tables de mortalité). Le taux de rendement du bien est fixé à 4 %.
Valeur économique usufruit = 204 579 €
Valeur économique nue-propriété = 115 421 €

ATTENTION Si le recours à l'évaluation fiscale est obligatoire pour le calcul des droits d'enregistrement (DMTO, DMTG et TPF) par application du barème de l'article 669 du CGI (BOFiP-ENR-DG-30-§ 70-23/12/2013 ; rép. Grosskost n° 55175, JO 28 juin 2005, AN quest. p. 6466 ; BOFiP-ENR-DMTOI-10-10-10-§ 125-08/03/2017), en cas de vente du bien dont la propriété est démembrée, les parties doivent utiliser l'évaluation économique car le barème fiscal a tendance à sous-évaluer les droits de l'usufruitier (dans notre exemple ci-dessus, l'usufruit serait évalué à 128 000 € contre 204 579 € en valeur économique). En la matière, la responsabilité du conseil qui a procédé à une ventilation du prix de cession selon une valeur fiscale sans indiquer au client la possibilité de recourir à la valorisation économique peut être mise en jeu (CA Metz 5 novembre 2025, n° 14-00549).

L'exception : la subrogation conventionnelle

10-3 **Poursuite du démembrement**

Par dérogation au principe légal de répartition, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent décider, par convention, de poursuivre le démembrement en modifiant son objet :

- soit le prix de cession est remployé dans l'acquisition d'un nouveau bien en démembrement (voir § 10-4) ;
- soit un quasi-usufruit est constitué sur le prix de cession (voir § 10-5).

Les parties doivent prévoir par écrit qu'elles dérogent à la règle légale et entendent poursuivre le démembrement. Cette convention peut être un acte sous seing privé (enregistré) ou un acte authentique. Elle peut être contenue dans l'acte de vente ou dans un acte séparé.

ATTENTION Pour être valable, la convention doit être en vigueur à la date de la cession (avant ou au plus tard au jour de la cession) (voir § 10-18).

10-4 Remploi dans l'acquisition d'un bien démembré…

Lorsqu'il y a remploi dans l'acquisition d'un bien démembré, l'usufruit est reporté sur le prix de vente, puis sur le bien acquis au moyen de ces sommes.
Ainsi, le prix doit être conservé sur un compte ouvert en démembrement en attente de l'acquisition, mais non sur un compte ouvert au seul nom de l'usufruitier. Il n'existe pas de délai imposé pour procéder au remploi.
Ensuite, l'acte d'acquisition du bien démembré devra contenir une clause d'origine des deniers et de remploi, l'idée étant de tracer les opérations : l'acquisition démembrée est réalisée au moyen d'une somme qui était elle-même démembré comme provenant de la vente d'un bien démembré.

- Si le bien subrogé a une valeur moindre que le bien vendu, le surplus du prix de vente peut être réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire comme indiqué au paragraphe 10-2.

À NOTER Au décès de l'usufruitier, l'usufruit s'éteint sans donner lieu à taxation (CGI art. 1133) et les nus-propriétaires deviennent pleins propriétaires du bien.

Attention à la présomption de fictivité de l'article 751 du CGI

Pour déjouer toute fraude liée à l'absence de taxation entre les mains des nus-propriétaires lors de l'extinction de l'usufruit (CGI art. 1133), le législateur a institué une présomption de fictivité du démembrement lorsque les biens appartenaient en usufruit au défunt et en nue-propriété à ses présomptifs héritiers (CGI art. 751). Dans ce cas, les biens sont réputés faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier. Toutefois, la présomption ne joue pas lorsque le démembrement résulte notamment d'une donation régulière de la nue-propriété consentie plus de 3 mois avant le décès, d'où l'importance de tracer l'origine des deniers démembrés qui ont servi au remploi.

10-5 … ou quasi-usufruit sur le prix de cession

Lorsque l'usufruit est reporté sur le prix de cession, il donne naissance à un quasi-usufruit (c. civ. art. 587). Le quasi-usufruitier dispose librement des sommes mais doit les restituer au nu-propriétaire à son décès. Toute acquisition ultérieure faite avec ces fonds lui appartient exclusivement.

Exemple

En 2009, Anne avait fait donation à ses deux enfants de la nue-propriété d'une maison de famille en Ardèche. Il avait été prévu une clause de quasi-usufruit au profit du donateur en cas de cession conjointe. Anne et ses enfants vendent la maison de famille au prix de 320 000 € et Anne réinvestit le prix dans l'acquisition d'un appartement situé à Lyon. À son décès, l'appartement est évalué à 370 000 €. Au plan civil, la succession d'Anne se présente de la façon suivante :

- Actif de succession : 370 000 € (appartement de Lyon)

- Passif de succession : 320 000 € (dette de restitution évaluée par principe au nominal ; c. civ. art. 1895)
- Actif net de succession : 50 000 €

Au plan fiscal, la dette de restitution est déductible sous condition (CGI art. 774 bis) (voir §§ 10-6 et 10-7).

Quid du report de l'usufruit sur le prix de cession au regard de l'article 774 bis du CGI ?

10-6 **Principe de non-déductibilité de la dette de restitution**

Instauré par la loi de finances pour 2024 (loi 2023-1322 du 29 décembre 2023, art. 26, I), l'article 774 bis du CGI prévoit que, au décès du quasi-usufruitier, sa dette de restitution n'est pas déductible au plan fiscal, et le nu-propriétaire qui vient à la succession se trouve soumis aux droits de succession sur la valeur de sa créance de restitution. Toutefois, il peut imputer sur les droits de mutation à titre gratuit dus ceux acquittés lors de la donation, sans restitution en cas d'excédent (CGI art. 774 bis, II. al. 3 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§§ 320 à 340-26/09/2024).

Applicable à toutes les successions ouvertes depuis le 29 décembre 2023, date de promulgation de la loi de finances pour 2024, l'article 774 bis du CGI s'applique à des dettes de restitution nées à raison d'opérations antérieures.

Le texte vise trois catégories de dettes de restitution :

- les dettes non déductibles. Il s'agit des dettes consécutives à des donations de sommes d'argent avec réserve d'usufruit (CGI art. 774 bis I, al. 1 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§ 210-26/09/2024) ;
- les dettes déductibles sous condition. Il s'agit des dettes consécutives à des cessions conjointes avec report de l'usufruit sur le prix comme exposé au paragraphe 10-5 (CGI art. 774 bis I, al. 2 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§ 230-26/09/2024) ;
- les dettes déductibles sans condition. Il s'agit des dettes issues de circonstances où la volonté du quasi-usufruitier est étrangère à la naissance du quasi-usufruit (clause bénéficiaire démembrée, avantages matrimoniaux en usufruit, ...) (CGI art. 774, I. al. 2 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§§ 270 et 275-26/09/2024).

10-7 **Rétablissement de la déductibilité par la démonstration du but non principalement fiscal**

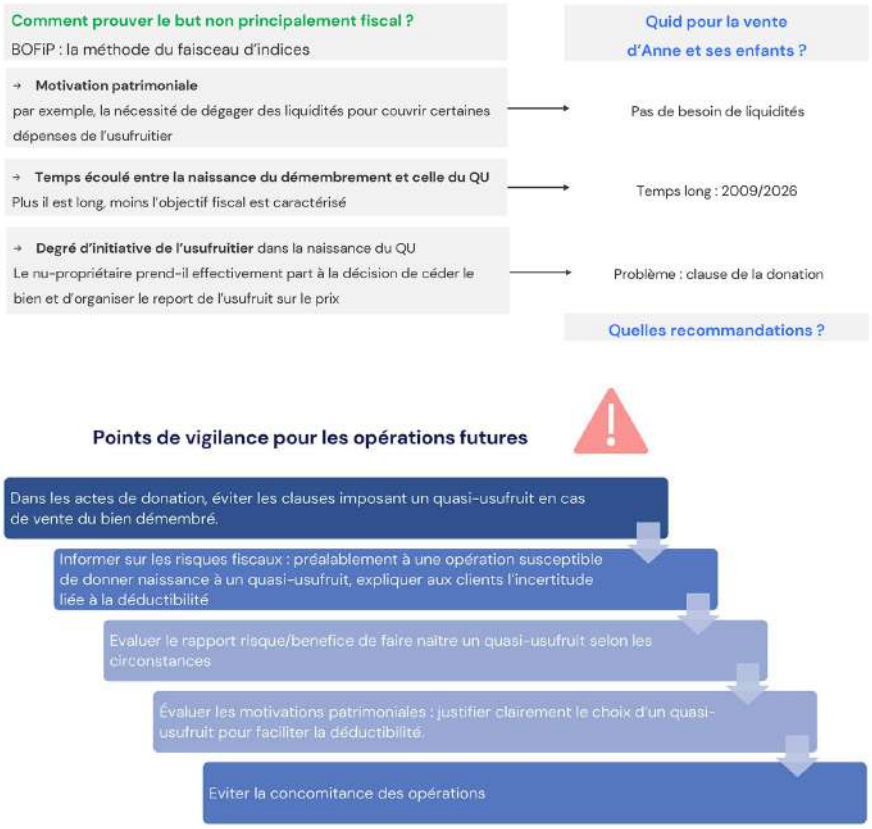
Pour prétendre à la déductibilité des dettes de restitution consécutives à des cessions conjointes avec report de l'usufruit sur le prix, le redevable doit être en mesure de prouver que la dette n'a pas été contractée dans un objectif principalement fiscal. Il conviendra donc de préconstituer des preuves de cette absence de but non principalement fiscal.

À NOTER La charge de la preuve incombe ainsi au contribuable et non à l'administration fiscale (à la différence du « mini abus de droit » prévu à l'article L. 64 A du LPF).

Exemple

En 2009, Anne avait fait donation à ses deux enfants de la nue-propriété d'une maison de famille en Ardèche. Il avait été prévu une clause de quasi-usufruit au profit du donateur en cas de cession conjointe. Anne et ses enfants vendent la maison de famille au prix de 320 000 € et Anne place le prix sur un contrat de capitalisation. Au décès d'Anne, la dette de restitution sera-t-elle déductible au plan fiscal pour établir les DMTG par décès ?

La dette de restitution consécutive à la cession conjointe d'un bien démembré avec report de l'usufruit sur le prix de vente constitue une dette de restitution déductible sous conditions. La preuve de l'absence d'un objectif principalement fiscal qui permet la déductibilité de la dette de restitution au plan fiscal pourra être apportée au moyen du faisceau d'indices.



10-8 Envisager des solutions pour les opérations antérieures

Pour les opérations antérieures ayant déjà donné naissance à un quasi-usufruit dont la dette de restitution est non déductible ou déductible sous conditions, il est possible d'« éliminer » la dette en envisageant une extinction anticipée du quasi-usufruit comme :

- un remboursement anticipé par le quasi-usufruitier au nu-propriétaire constaté par écrit (sous seing privé ou par acte authentique) ;
- ou un remploi des capitaux en démembrement par convention. En effet, une partie de la doctrine considère qu'il est possible de transformer ainsi l'usufruit atypique que constitue le quasi-usufruit en un usufruit ordinaire sans donner naissance à un nouveau démembrement.

VENTE DE L'IMMEUBLE DÉMEMBRÉ : QUI EST REDEVABLE DE L'IMPÔT DE PLUS-VALUE ?

Rappels concernant le régime des plus-values immobilières des particuliers

10-9 Un impôt payé dès la cession

Les plus-values immobilières réalisées par les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé constituent une catégorie de revenus pour l'impôt sur le revenu. Elles doivent toutefois être déclarées et l'impôt correspondant être payé au moment de la cession (CGI art. 150 VG et VH ; CGI, ann. II art. 74 SH ; BOFiP-RFPI-PVI-30-40-§ 310-24/02/2014).

Sauf exonérations, le taux d'imposition est de 19 % (CGI art. 200 B), majoré de la surtaxe, le cas échéant (CGI art. 1609 nonies G), et des prélèvements sociaux au taux de 17,20 % s'il y a lieu (c. séc. soc. art. L. 136-7, I.2°).

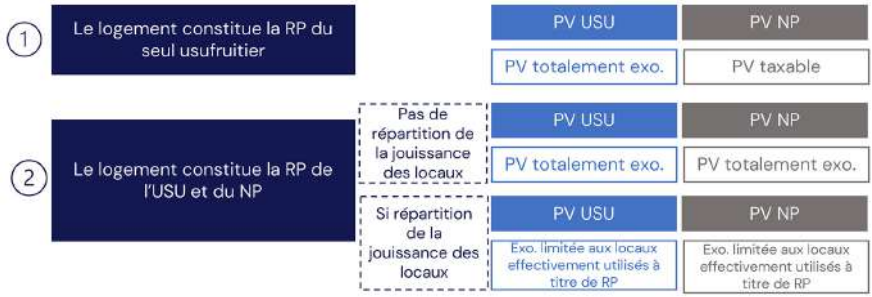
Plus-value immobilière des particuliers : en pratique	
Calcul de l'impôt afférent	Effectué par le notaire lors de la vente.
Prélèvement	Le notaire prélève l'impôt afférent à la plus-value directement sur le prix de vente.
Reversement de l'impôt à l'administration	Dépôt de la déclaration n° 2048-IMM-SD, accompagnée du paiement de l'IR et des PS, au service chargé de la publicité foncière. Dépôt et paiement effectués par le notaire, dans un délai d'1 mois à compter de la date de l'acte.

À NOTER Cela revient à faire peser la charge de l'impôt aussi bien sur le nu-propriétaire que sur l'usufruitier (selon la valeur de leurs droits).

10-10 **Qui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier bénéficie de l'exonération au titre de la résidence principale ?**

Les plus-values réalisées lors de la cession des biens qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées de toute imposition (CGI art. 150 U, II.1°).

Lorsque la cession porte sur un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des personnes différentes, plusieurs situations peuvent se présenter (BOFiP-RFPI-PVI-10-40-10-§ 100-27/06/2023) :

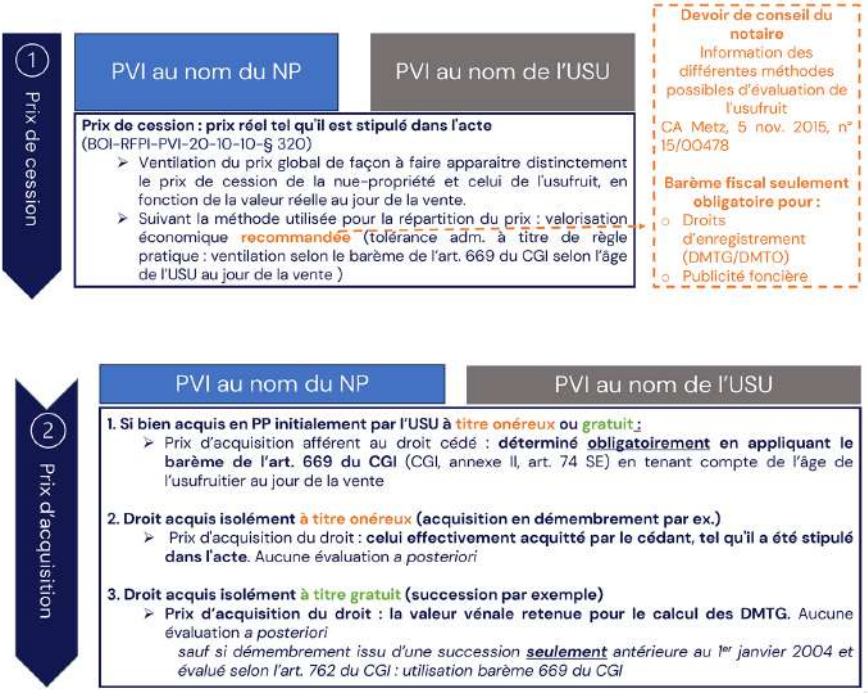


Sort du prix de cession : deux plus-values, deux redevables

10-11 **En cas de répartition du prix de vente entre usufruitier et nu-propriétaire**

En cas de cession conjointe par le nu-propriétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés conformément à l'article 621 du code civil, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés (BOFiP-RFPI-PVI-20-10-10-§ 320-02/03/2016). On a donc une plus-value immobilière imposable au nom du nu-propriétaire et une autre imposable au nom de l'usufruitier.

Pour le calcul de la plus-value, le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI art. 150 VA). Le prix global doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de cession de la nue-propriété et celui de l'usufruit, en fonction de leur valeur réelle au jour de la vente. Le prix d'acquisition du droit est celui stipulé dans l'acte (ou la valeur retenue pour le calcul des droits de mutation s'il s'agit d'une acquisition à titre gratuit), avec des spécificités selon que le bien a été acquis en pleine propriété initialement par l'usufruitier ou que les droits d'usufruit et de nue-propriété ont été acquis isolément.



10-12 En cas de remploi du prix de cession dans l'acquisition d'un nouveau bien ou de report de l'usufruit sur le prix de cession

Si l'administration aborde l'hypothèse d'une répartition du prix de vente du bien démembré entre le nu-propriétaire et l'usufruitier pour déterminer le redevable de l'impôt de plus-value immobilière (voir § 10-11), elle ne se prononce pas, en revanche, lorsque le prix fait l'objet d'un remploi ou d'un quasi-usufruit.

Selon la doctrine majoritaire, la répartition de l'impôt entre chacun des cédants constitue le principe, quel que soit le sort du prix de cession.

▮ Un courant doctrinal très minoritaire considère, à l'inverse, que :

• en cas de remploi, seul le nu-propriétaire est redevable de l'impôt de plus-value, considérant que la pleine propriété se reconstitue entre les mains du nu-propriétaire du fait de l'accord donné par l'usufruitier au nu-propriétaire pour la cession en pleine propriété, de sorte qu'on n'aurait qu'un seul vendeur (nu-propriétaire) agissant avec l'accord de l'usufruitier (extension de la jurisprudence existant en matière de plus-values mobilières : voir en ce sens concl. rapporteur public CE 17 avril 2015, n° 371551) ;

• en cas de quasi-usufruit, seul l'usufruitier est redevable de l'impôt de plus-value au motif qu'il perçoit la totalité du prix de cession.

▮ Pour le calcul de la plus-value imposable entre les mains de chacun des titulaires des droits, il convient de se reporter aux règles prévues par l'administration fiscale en cas de répartition du prix de vente entre usufruitier et nu-propriétaire (voir § 10-11).

À NOTER Dans le régime d'imposition des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux des particuliers, l'administration fiscale fait varier le redevable de l'impôt de plus-value selon le sort réservé au prix de cession (voir § 10-18).

QUID EN MATIÈRE DE CLAUSE BÉNÉFICIAIRE DÉMEMBRÉE ?

Quasi-usufruit sur les capitaux décès

10-13 Il est possible de prévoir que les capitaux décès feront l'objet d'un démembrement, en désignant un bénéficiaire pour l'usufruit et un autre pour la nue-propriété. Au dénouement du contrat, les capitaux démembrés sont transmis à l'usufruitier. Or, l'usufruit qui porte sur des sommes d'argent s'analyse en un quasi-usufruit légal (c. civ. art. 587). Pour préserver les droits du nu-propriétaire, une dette de restitution en sa faveur est portée au passif de la succession au décès de l'usufruitier.

Si, en principe, seules les dettes à la charge personnelle du défunt au jour de l'ouverture de la succession peuvent être admises en déduction de l'actif héréditaire (CGI art. 768), deux exceptions vont venir remettre en cause cette déductibilité (voir §§ 10-14 et 10-15).

Quid de la déductibilité de la dette de restitution dans la succession du quasi-usufruitier ?

10-14 **Au regard de l'article 774 bis du CGI**

Comme on l'a vu (voir § 10-6), l'article 774 bis du CGI prévoit que, au décès du quasi-usufruitier, ne sont pas déductibles les dettes de restitution exigibles qui portent sur une somme d'argent dont le défunt s'était réservé l'usufruit.

Toutefois, dans le cadre de la clause démembrée, la volonté du quasi-usufruitier étant étrangère à la naissance du quasi-usufruit, la dette de restitution reste déductible de plein droit (CGI art. 774, I.al. 2 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§§ 210 et 275-26/09/2024).

Exemple

La mère d'Anne avait souscrit un contrat d'assurance vie et désigné bénéficiaires son époux, Paul, pour l'usufruit et sa fille pour la nue-propriété. À son décès, en mars 2020, les capitaux ont été versés par la compagnie d'assurance à Paul. Au décès de Paul, la dette de restitution est ici déductible dans la mesure où la volonté du quasi-usufruitier est étrangère à la naissance du quasi-usufruit. Le père d'Anne n'a contracté aucune dette avec sa fille mais s'est trouvé bénéficiaire en usufruit d'un contrat d'assurance-vie par la volonté du souscripteur (ici la mère d'Anne) qui a désigné les bénéficiaires en démembrement de propriété.

10-15 **Au regard de l'article 773,2° du CGI**

L'article 773,2° du CGI prévoit que les dettes d'origine contractuelles consenties par le défunt au profit de ses héritiers ou de personnes réputées interposées sont présumées fictives et non admises à déduction.

▮ S'agissant d'une présomption simple de fictivité, il est toutefois permis aux héritiers et aux personnes interposées de prouver la sincérité et l'existence de la dette

La conclusion et l'enregistrement d'une convention demeurent toutefois vivement recommandés !

Bien que n'étant pas nécessaire au plan fiscal pour assurer la déductibilité de la dette de restitution, il sera utile de matérialiser le quasi-usufruit dans une convention afin de régler les points suivants :

- Précision des droits : origine du quasi-usufruit, montant des sommes soumises au quasi-usufruit, garanties fournies ou renonciation à demander le remploi ;

- Revalorisation de la créance : le principe étant celui du nominalisme monétaire (c. civ. art. 1895), il est possible de prévoir la revalorisation de la créance par l'indexation selon la valeur d'un indice choisi respectant les règles du code monétaire et financier (c. mon. et fin. art. L. 112-2) ou par le valorisme selon le principe du profit subsistant ;

- Preuve et révélation de la créance : acte sous seing privé ou acte authentique, enregistré au FCDDV (fichier central des dispositions de dernières volontés).

à condition que celle-ci ait fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine avant l'ouverture de la succession autrement que par le décès d'une des parties contractantes (CGI art. 773, 2°.al. 2).

À NOTER Les dettes non consenties par le défunt à ses héritiers et les dettes d'origine légale sont hors champ d'application de l'article 773,2° du CGI. Par suite, la dette de restitution qui naît du versement des capitaux décès entre les mains du bénéficiaire usufruitier au titre de la clause bénéficiaire démembrée reste déductible.

QUID DES OPÉRATIONS DE DONATIONS AVANT CESSIONS DES TITRES D'UNE ENTREPRISE ?

Rappel du mécanisme

10-16 Parce que la donation ne constitue pas un fait générateur d'imposition des plus-values privées, une stratégie bien connue consiste à donner les titres avant de les céder. En effet, la donation de ses titres par le dirigeant n'entraîne aucune taxation de la plus-value. De leur côté, si les donataires cèdent les titres reçus peu de temps après la donation, ils échappent également à la taxation de la plus-value, dès lors que les titres sont cédés à la valeur pour laquelle ils ont été reçus. Seuls les droits de mutation à titre gratuit sont alors exigibles.

À NOTER Lorsque la donation a été consentie avec réserve d'usufruit, la purge des plus-values latentes n'a lieu qu'à hauteur de la nue-propriété transmise.

Exemple

Anne CEZALLIER entend céder les titres de sa SAS courant 2026. Les titres constituent des biens propres à Anne. Un repreneur a été identifié. Son expert-comptable a dernièrement valorisé son entreprise qu'elle a créée en partant de zéro il y a maintenant 9 ans. La plus-value de cession des titres s'élèverait à 5 millions d'€ (valeur des titres). Anne pourrait bénéficier de l'abattement renforcé de 85 % (TMI 45 %). Elle entend associer ses enfants à l'opération étant précisé qu'aucun d'eux ne souhaite reprendre l'entreprise.

Hypothèse 1 : cession des titres puis donation des capitaux à ses enfants

IMPOSITION DE LA PV	DMTG donations
PV taxable = 5 000 000 € × 15 % = 750 000 €	Base taxable / enfant : 2 500 000 € – 633 750 € – 131 865 € = 1 734 385 €
IR : 750 000 € × 45 % = 337 500 €	Droits / enfant = 546 432 €
PS : 5 000 000 € × 18,6 % = 930 000 €	
Total imposition = 1 267 500 €	Total DMTG = 1 092 864 €
Total imposition : 2 360 364 €	

Hypothèse 2 : donation-partage de la NP titres puis cession des titres

DMTG donations	IMPOSITION DE LA PV
Base taxable / enfant : NP = 2 500 000 × 60 % = 1 500 000 €	Pas de PV sur la NP (PV purgée ici*)
À déduire abattement de droit commun = 100 000 € / assiette = 1 400 000 €	PV sur l'USU réservé* : Base taxable : 2 000 000 € × 15 % = 300 000 €
Droits / enfant = 372 678 €	IR (45 %) = 135 000 € et PS (18,6 %) = 372 000 €
Total DMTG = 745 356 €	Total imposition = 507 000 €
Total imposition : 1 252 356 €	

(*) Le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est constitué par le prix ou la valeur d'acquisition initiale de la pleine propriété des titres majoré de l'accroissement de valeur de la nue-propriété constaté entre la date de l'acquisition initiale de la pleine propriété et la date de transmission de la nue-propriété (BOFiP-RPPM-PVBMI-20-10-20-60-§ 160-20/12/2019).

Focus sur la donation-cession au regard de l'abus de droit fiscal

10-17 Abus de droit pour fictivité/simulation

Très surveillés par l'administration fiscale, ces montages peuvent tomber sous le coup de l'abus de droit et être sanctionnés en tant que tels (LPF art. L. 64 et L. 64 A).

Si l'administration a tenté d'invalider ce type de schéma sur le terrain de l'abus de droit par fraude à la loi, la jurisprudence a considéré que la donation-cession ne constituait pas un abus de droit par fraude à la loi compte tenu de l'intention libérale du disposant présidant à la réalisation de la donation. Pour être constitutive d'un abus de droit, la donation doit être fictive, c'est-à-dire qu'elle ne se traduit pas par un dépouillement immédiat et irrévocable du donateur (CE 30 décembre 2011, n° 330940 « Motte Sauvaige »).

> En effet, l'abus de droit fiscal comporte deux branches :
> • l'abus de droit par fictivité juridique ;
> • et l'abus de droit par fraude à la loi qui nécessite la réunion de deux critères : l'application littérale des textes ou décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs (critère objectif) et la poursuite d'un but exclusivement ou principalement fiscal (critère subjectif). Lorsque l'administration fiscale entend sanctionner un montage artificiel, l'élément objectif de l'abus de droit par fraude à la loi est présumé rempli (CE 25 octobre 2017, n° 396954).

Ainsi, l'administration a obtenu gain de cause sur le terrain de l'abus de droit par simulation toutes les fois où la donation était postérieure à la cession ou lorsque les donateurs se sont réapproprié un montant significatif du produit de la cession des titres donnés. À cet égard, l'appropriation en totalité du produit de la cession des titres donnés par les donateurs usufruitiers, au mépris de la clause de remploi prévue dans l'acte de donation, traduisait l'absence d'intention libérale des donateurs qui ne sauraient se prévaloir d'une convention de quasi-usufruit conclue postérieurement à la cession (CAA Nantes 2 juillet 2020, n° 18NT01415).

En revanche, la jurisprudence n'accorde pas aux circonstances suivantes le pouvoir de caractériser une donation fictive :

- la rapidité de la revente des titres par les donataires ;
- la circonstance que l'acte de donation soit assorti d'une interdiction d'aliéner ou de nantir.

> Pour être valable, l'interdiction d'aliéner ou de nantir doit être temporaire (durant la vie du donateur ou à un âge déterminé du donataire) et justifiée par un intérêt sérieux et légitime (organiser la succession tout en protégeant les enfants mineurs ou préserver l'unité et la pérennité du patrimoine familial).

ATTENTION La clause d'apport des titres à une société contrôlée par le donateur, admise par la loi (c. civ. art. 900-1), peut porter atteinte à la substance des parts sociales si le donateur usufruitier, à travers les pouvoirs élargis qui lui seraient conférés décide, via la société, de la cession des titres apportés et de la distribution, à titre de dividendes, du prix de cession (réappropriation/reprise indirecte).

10-18 Donation-cession avec convention de remploi ou de quasi-usufruit

Lorsque la donation porte sur la nue-propriété des titres, il peut être prévu une clause de remploi ou de quasi-usufruit au profit du donateur usufruitier en cas de cession conjointe des titres (voir §§ 10-4 et 10-5).

Compte tenu de l'octroi aux donateurs quasi-usufruitiers de pouvoirs étendus de gestion et de décision au sein de la société dont les titres ont été donnés, la question de la fictivité de la donation a pu se poser, notamment en l'absence de sûretés garantissant les droits des nus-propriétaires. Toutefois, le Conseil d'État est venu valider la donation assortie d'une clause de quasi-usufruit, même en l'absence de sûretés, le donateur devant être regardé comme s'étant effectivement et irrévocablement dessaisi des biens ayant fait l'objet de la donation compte tenu de la dette de restitution qui pèse sur lui (CE 10 février 2017, n° 387960).

Plus-values mobilières des particuliers : qui est redevable de l'impôt ?

Dans le régime d'imposition des plus-values mobilières des particuliers (CGI art. 150-0 A et s.), le calcul des plus-values et le redevable de l'impôt dépendent du sort du prix de cession (BOFiP-RPPM-PVBMI-20-10-20-60-§§ 70 et 100-20/12/2019) :
- en cas de répartition du prix de cession (principe légal) : l'opération est susceptible de dégager deux plus-values, l'une imposable au nom du nu-propriétaire et l'autre imposable au nom de l'usufruitier ;
- en présence d'une convention de remploi : l'intégralité de la plus-value est imposable entre les mains du nu-propriétaire (à cet égard, il pourra être opportun de combiner transmission des titres en pleine propriété et en nue-propriété pour permettre au nu-propriétaire de trouver les fonds nécessaires pour payer l'impôt de plus-value) ;
- en présence d'une convention de quasi-usufruit : l'intégralité de la plus-value est imposable entre les mains du quasi-usufruitier.
Pour être opposables à l'administration fiscale, les clauses de remploi ou de quasi-usufruit, qui dérogent au principe de répartition du prix, doivent être en vigueur à la date de la cession. La clause insérée dans la donation qui prévoit que, à défaut de remploi du prix pour l'acquisition de nouvelles actions, celui-ci serait placé sur un compte bancaire indivis sur lequel les donateurs usufruitiers disposeraient d'un mandat de gestion exclusif a donné lieu à un contentieux. Faute de décision de remploi formalisée lors de la cession, les usufruitiers ont été regardés comme quasi-usufruitiers du produit de la cession les rendant seuls redevables de l'impôt de plus-value. Le remploi du prix dans la souscription de contrats de capitalisation démembrés postérieurement à la cession est sans incidence sur le redevable de l'impôt de plus-values (CE 12 mars 2026, n° 497808).

De la même façon, le Conseil d'État a validé la donation pré-cession avec remploi dans un contrat de capitalisation démembré accordant aux donateurs un quasi-usufruit en cas de rachat total ou partiel dès lors que les quasi-usufruitiers restaient redevables, à l'égard des nus-propriétaires, d'une créance de restitution d'un montant équivalent même en l'absence de garanties, de sorte que la donation n'était pas fictive (CE 31 mars 2017, n° 395550).

Focus sur la donation-cession au regard de l'article 774 bis du CGI

10-19 Si la donation avant cession de titres démembrés avec clause de quasi-usufruit est une opération sécurisée par le Conseil d'État sur le terrain de l'abus de droit fiscal, elle constitue désormais une opération fragilisée par l'article 774 bis du CGI.
En effet, comme on l'a vu ci-avant, les dettes consécutives à des cessions conjointes avec report de l'usufruit sur le prix entrent dans la catégorie des dettes de restitution déductibles fiscalement sous conditions, c'est-à-dire que le contribuable devra prouver que l'opération ne poursuit pas un but principalement fiscal (voir § 10-7).

À NOTER Si un quasi-usufruit est envisagé, sous réserve de poursuivre un objectif patrimonial et des délais raisonnables, il faut prohiber toute clause dans l'acte de donation mentionnant le sort réservé au prix de cession et constituer le quasi-usufruit dans l'acte de cession.

▮ De la même manière, la donation avant cession de titres démembrés avec remploi du prix des cessions dans un contrat de capitalisation démembré est une opération fragilisée par l'article 774 bis du CGI en cas de rachat total du contrat de capitalisation impliquant la naissance d'un quasi-usufruit et faisant naître à la charge de l'usufruitier une dette de restitution sur les sommes rachetées pour préserver les droits des nus-propriétaires, laquelle ne sera déductible fiscalement que sous conditions.

DÉMEMBREMENT ET TITRES DE SOCIÉTÉ À L'AUNE DES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS

ORIGINE DU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

10-20 Le démembrement de propriété de titres de société peut résulter d'un apport conjoint de droits démembrés avec report du démembrement sur les titres, d'un décès lorsque les titres sont librement transmissibles ou encore d'une donation de la nue-propriété des titres avec réserve d'usufruit. Dans ce dernier cas, il conviendra de s'enquérir des modalités de transmission des titres reçus par un donataire quelques années auparavant.

Attention à la nullité absolue du don manuel de parts sociales !

Dans un arrêt du 11 février 2026, la Cour de cassation a tranché pour la première fois dans le sens de la doctrine majoritaire en déclarant que la donation de parts sociales devait nécessairement être réalisée par acte authentique, sous peine de nullité (cass. com. 11 février 2026, n° 24-18103).

Rappelant que les parts sociales (en l'espèce, il s'agissait de parts de SARL) ne peuvent être représentées par des titres négociables, le droit des sociétés exige, en effet, un acte écrit pour opérer le transfert de propriété (c. com. art. L. 223-2-12) ce qui écarte toute tradition réelle, elle en déduit que le don manuel de parts sociales est nul, frappé de nullité absolue ouverte à tout intéressé. Ce qui pose problème pour les dons manuels de parts sociales qui auraient été réalisés et qui encourent la nullité pour vices de forme (c. civ. art. 931). À cet égard, l'article 931-1 du code civil précise que la donation annulée pour vices de forme ne peut faire l'objet d'une confirmation du vivant du donateur. Civilement, le don manuel annulé n'a donc jamais existé : le donataire n'a jamais eu la qualité d'associé (quid des décisions illégales alors prises : distribution de dividendes, vote aux AG, impositions qui en découlent ?). Une nouvelle donation doit être consentie devant notaire.

Sur le plan fiscal, l'administration n'est pas juge de la validité des actes qui sont soumis à l'enregistrement de sorte que le don manuel, même entaché de nullité au plan civil, lui est opposable tant que la nullité n'est pas prononcée par le juge.

La responsabilité du conseil qui a conseillé le don manuel pourrait être engagée en cas de contentieux.

À NOTER Les règles décrites ci-après concerne les titres de participation (sociétés patrimoniales, familiales) et non les titres de placement régis par des règles différentes (le portefeuille démembré constituant une universalité de fait, il est admis que l'usufruitier dispose seul des titres sous conditions ; cass. civ., 1re ch., 12 décembre 1998, n° 96-18041).

Le démembrement qui porte sur des titres de société est un domaine complexe qui fait coexister des règles qui obéissent à des logiques parfois différentes : droit des biens, droit des sociétés, comptabilité et droit fiscal.

QUI PARTICIPE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET QUI VOTE ?

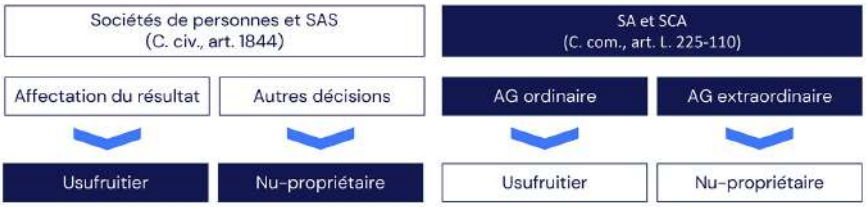
Participation aux assemblées générales

10-21 Le droit de participer aux décisions collectives est un droit absolu reconnu tant au nu-propriétaire qu'à l'usufruitier auquel les statuts ne peuvent pas déroger (c. civ. art. 1844, al. 4). Ainsi, le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent obligatoirement être convoqués aux assemblées générales et informés pour garantir la validité des décisions (c. civ. art. 1844, al. 3).

Ce droit de participer aux décisions collectives d'une assemblée générale s'applique à l'ensemble des sociétés.

Répartition du droit de vote

10-22 Distinct du droit de participer (voir § 10-21), le droit de vote est réparti de la façon suivante :



ATTENTION Si des aménagements statutaires sont permis, il est impératif que l'usufruitier vote les décisions concernant l'affectation des bénéfices (cass. com. 31 mars 2004, n° 03-16694). Par ailleurs, dans les sociétés autres que la SA et la SCA, le nu-propriétaire peut déléguer à l'usufruitier l'exercice de son droit de vote par convention extra-statutaire (c. civ. art. 1844, al. 3 ; rép. Grau n° 40724, JO 11 janvier 2022, AN quest. p. 195).

QUI A LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ ?

10-23 Seul le nu-propriétaire a la qualité d'associé, mais non l'usufruitier (cass. com. 1er décembre 2021, n° 20-15164 ; cass. civ., 3e ch., 16 février 2022, n° 20-15164).

Bien que privé de la qualité d'associé, l'usufruitier de droits sociaux dispose néanmoins de prérogatives importantes :

- accès aux documents sociaux pour exercer ses prérogatives ;
- droit de provoquer une délibération sur des questions ayant un impact direct sur ses droits (une décision qui augmenterait l'engagement des associés devrait toutefois être laissée à la main des nus-propriétaires).

Quel impact sur l'exonération de la résidence principale de l'associé détenue en SCI ?

Les exonérations prévues pour les plus-values immobilières réalisées directement par une personne physique sont, en principe, applicables aux plus-values réalisées indirectement par celle-ci en sa qualité d'associé d'une société relevant du régime fiscal des sociétés de personnes lorsque cette société cède l'immeuble social (CGI art. 150 U). Notamment, l'administration fiscale précise que (BOFiP-RFPI-PVI-10-40-10-§ 150-27/06/2023) :

- l'associé d'une société immobilière non transparente qui relève de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI ou de l'article 8 ter du CGI, qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de cession à titre onéreux de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire (Débats Sénat du 24 novembre 2003, JO Sénat n° 108 S CR du 25 novembre 2003) ;
- dans cette hypothèse, l'exonération ne porte que sur : la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale ; la quote-part revenant à cet associé.

Lorsque la résidence principale est occupée par l'usufruitier qui n'a pas la qualité d'associé, la question se pose de savoir s'il peut bénéficier de l'exonération.

QUI EST REDEVABLE DE L'IMPÔT SUR LES RÉSULTATS DANS LES SOCIÉTÉS CIVILES PATRIMONIALES NON SOUMISES À L'IS ?

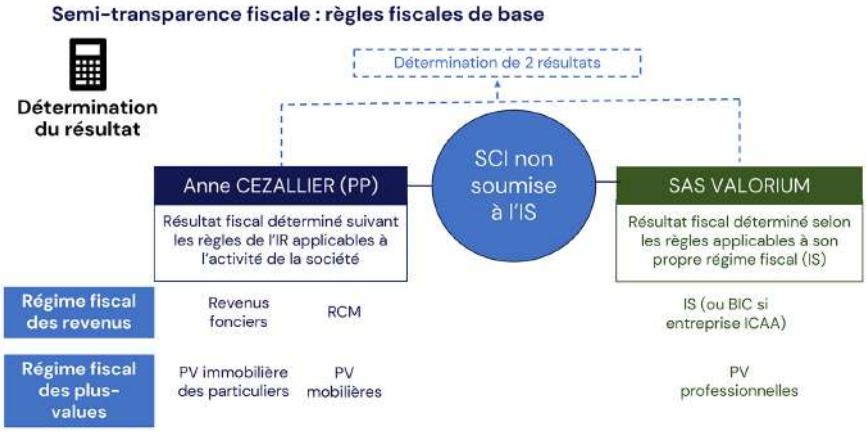
Semi-transparence fiscale : règles fiscales de base

10-24 Les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés relèvent, en principe, du régime fiscal des sociétés de personnes (CGI art. 8). Bien que ces sociétés aient un patrimoine propre, le résultat est imposé entre les mains des associés. La société détermine, déclare et justifie le résultat, mais ce sont les associés qui paient l'impôt.

La société civile étant, fiscalement, une « société de personnes » par opposition à une « société de capitaux », le régime d'imposition de ses résultats, est, par nature, l'impôt sur le revenu (IR).

> Le résultat d'une société semi-transparente est déterminé par la société suivant les règles de l'impôt sur le revenu applicables à son activité. En cas de location nue, les règles relatives aux revenus fonciers s'appliquent. Seules les charges limitativement énumérées par l'article 31 du CGI sont déductibles (frais d'acquisition, amortissement de l'immeuble et travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement non déductibles).

Il convient toutefois de préciser qu'en matière de semi-transparence fiscale, la qualité de l'associé importe parfois finalement plus que l'activité exercée par la société. Nous faisons référence ici à l'article 238 bis K du CGI qui prévoit un raisonnement différent pour les associés personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés (IS) et les associés entreprises industrielle, commerciale, artisanale ou agricole imposables à l'impôt sur le revenu de plein droit selon un régime de bénéfice réel. Pour ces derniers, il convient en effet de déterminer la part de bénéfice correspondant à leurs droits selon les règles applicables à leur propre régime fiscal.



→ POURQUOI FAUT-IL PRIVILÉGIER UNE COMPTABILITÉ COMMERCIALE ?

Les sociétés civiles immobilières patrimoniales, donc semi-transparentes, n'ont pas d'obligation légale de tenue d'une comptabilité. Elles peuvent choisir librement entre une comptabilité de trésorerie (recettes encaissées - dépenses payées) ou une comptabilité commerciale (créances acquises - dettes certaines). Toutefois, dans certains cas, la tenue d'une comptabilité commerciale s'impose aux sociétés civiles :

- assujetties à l'impôt sur les sociétés, de plein droit ou sur option (c. com. art. L. 123-12) ;
- d'une certaine taille ayant une activité économique (dépassant, à la fin de l'année civile ou à la clôture de l'exercice, deux des trois critères suivants : montant total du bilan : 1 550 000 € ; montant hors taxe du chiffre d'affaires : 3 100 000 € ; nombre de salariés : 50 ; c. com. art. L. 612-1, R. 612-1 et R. 612-2).

Dans les autres cas, notamment dans les sociétés civiles patrimoniales, il faut privilégier la tenue d'une comptabilité commerciale pour la bonne traçabilité des opérations :

- au plan civil au titre du droit d'information : le gérant doit rendre compte de sa gestion une fois par an aux associés au moyen d'un rapport écrit « comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues » (c. civ. art. 1856) / possibilité pour les associés d'obtenir au moins une fois par an communication des livres et documents sociaux et de poser des questions écrites au gérant sur la gestion sociale (c. civ. art. 1855) ;
- au plan fiscal : en cas de contrôle de la déclaration 2072, la société doit être en mesure de présenter les documents comptables et sociaux (CGI, ann. III art. 46 D) ; en présence d'associés personnes morales passibles de l'IS ou d'entreprises ICAA imposables à l'IR selon un régime de bénéfice réel, il convient de déterminer la part de bénéfice correspondant à leurs droits dans la société selon les règles applicables à leur propre régime fiscal ; enfin en cas de cessions des titres, le prix de revient des parts doit être retraité (augmenté du montant des bénéfices non distribués et des pertes que l'associé a comblées et diminué des déficits et moins-values déjà déduits par l'associé et des bénéfices distribués), l'idée étant de ne pas imposer, par exemple, deux fois un résultat qui n'aurait pas été distribué, mais qui aurait été imposé à la date de clôture de l'exercice et qui aurait été affecté en réserve (mécanisme issu de la jurisprudence « Quémener » ; CE 16 février 2000, n° 133296).

En outre, la tenue d'une comptabilité commerciale permet :

- l'opposabilité aux tiers des opérations passées (affectation des résultats en réserves/provisions/dépréciations, par exemple) ;
- la facilitation du suivi des AG et des comptes courants d'associés ;
- la déduction des amortissements (charge fictive non décaissée constatant comptablement la détérioration de l'immeuble) pratiqués sur le plan comptable du résultat distribuable. Si les amortissements ne sont pas déductibles sur le plan fiscal, ils permettent de constituer une trésorerie sur le long terme pour faire face à des charges sur les biens inscrits à l'actif ou multiplier les investissements.

À NOTER Les résultats de la société civile peuvent être soumis de plein droit à l'IS, en raison de l'exercice d'une activité commerciale par nature ou par détermination expresse de la loi fiscale, mais également sur option. Compte tenu de l'opacité fiscale de l'IS, la société détermine, déclare, justifie le résultat et paie l'impôt.

Semi-transparence fiscale : modalités d'imposition

10-25 Imposition des associés présents à la clôture de l'exercice

La période d'imposition des sociétés civiles immobilières soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers correspond, en principe, à l'année civile. La part des résultats sociaux doit être regardée comme acquise à la clôture de chaque exercice (BOFiP-RFPI-CHAMP-30-20-§ 165-12/08/2020). Seuls sont redevables de l'impôt dû sur les résultats de l'exercice, les associés présents dans la société à la clôture de l'exercice. Peu importe que l'associé n'ait pas appréhendé sa quote-part des bénéfices (CE 6 novembre 1991, n° 77484). Par conséquent, aucune imposition ne sera établie ultérieurement lors de la répartition effective des résultats.

L'imposition entre les mains des associés aura lieu dans la catégorie des revenus fonciers en cas de location nue (barème progressif de l'IR majoré des prélèvements sociaux au taux de 17,20 %).



10-26 Démembrement des parts sociales : répartition de l'imposition

En cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales (CGI art. 8, al. 1 ; BOFiP-BIC-CHAMP-70-20-10-20-§ 100-12/09/2012) :

- l'usufruitier est imposable pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier, ce qui correspond aux résultats courants ;
- le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier, mais il supporte l'impôt au titre des profits exceptionnels.

Cette répartition ne modifie pas le principe d'imposition à la date de clôture de l'exercice (voir § 10-25).

Par dérogation, des aménagements sont possibles dans les statuts ou dans une convention entre usufruitier et nu-propriétaire. Pour être opposable à l'administration fiscale, cette répartition conventionnelle des résultats sociaux doit procéder d'une convention licite conclue ou insérée dans les statuts avant la clôture de l'exercice, au terme d'un acte régulièrement enregistré, ayant date certaine (BOFiP-BIC-CHAMP-70-20-10-20-§ 100-12/09/2012).

NOTRE CONSEIL **Il conviendra d'aligner le civil et le fiscal : en cas de répartition conventionnelle du résultat (voir §§ 10-29 et 10-30), l'imposition devra être aménagée dans les mêmes proportions.**

QUI PERÇOIT LE RÉSULTAT ?

Résultat, report à nouveau et réserves

10-27 Différentes possibilités d'affectation du résultat

Les résultats bénéficiaires de l'exercice sont soit conservés dans la société par affectation aux réserves, soit répartis entre les associés. Si l'assemblée générale décide d'un report à nouveau, elle reporte la décision d'affectation à l'année suivante.

D'une manière générale, les réserves sont constituées par les bénéfices conservés à la disposition de l'entreprise et non incorporés au capital. Les réserves facultatives ainsi que les réserves statutaires peuvent être distribuées (mais non les réserves légales prévues dans les SA et les SARL - les SCI quant à elles n'ont pas l'obligation d'affecter en réserve légale une fraction de leurs bénéfices).

À NOTER Résultat, report à nouveau et réserves appartiennent à la société jusqu'à ce qu'ils soient distribués aux associés (cass. com. 13 septembre 2017, n° 16-13674). Ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire ne peuvent en revendiquer la propriété directe. La question se posera en revanche s'il y a mise en distribution.

10-28 **Rappels en matière de droit des biens : fruits ou produits ?**

En droit des biens, deux notions sont corrélées : les fruits et les produits.



Dividendes provenant des réserves

10-29 Concernant les dividendes prélevés sur les réserves, le code civil ne règle pas la question de leur répartition. Des arrêts ont été rendus en 2015 et 2016. Si ces deux décisions s'accordent sur le fait que les dividendes prélevés sur les réserves constituent un produit et non un fruit, elles ont, en revanche, un point de divergence important quant au bénéficiaire de la distribution.

(cass. com. 27 mai 2015, n° 14-16246)	(cass. civ., 1re ch., 22 juin 2016, n° 15-19471)
❶ Réserves : accroissement de l'actif social (capitalisation) ❷ Distribution réserves = produit ❸ Report de l'usufruit sur les sommes : quasi-usufruit / Convention contraire possible	❶ Réserves : accroissement de l'actif social (capitalisation) ❷ Distribution réserves = produit ❸ **Pas** de report de l'usufruit sur les sommes : revient en pleine propriété au nu-propriétaire

NOTRE CONSEIL **Il conviendra de prévoir par convention à qui reviendront ces dividendes selon trois possibilités :**

- **à l'usufruitier et au nu-propriétaire en démembrement, donc en quasi-usufruit si le dividende est réglé en numéraire (ici, le quasi-usufruit est considéré comme étant d'origine légale, de sorte que la dette de restitution reste déductible sans conditions au regard de l'article 774 bis du CGI ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§ 270-26/09/2024) (voir § 10-7) ;**

Affecter au poste de réserves est-ce donner ?

Si la Cour de cassation a pu juger que les décisions de mise en réserve prises par l'usufruitier ne constituent pas une libéralité faite au nu-propriétaire (cass. com. 10 février 2009, nos 07-21806 et 07-21807, arrêt « Cadiou »), la prudence commande d'éviter des mises en réserves systématiques et non justifiées.

- **à l'usufruitier et au nu-propriétaire par répartition entre eux ;**
- **au seul nu-propriétaire en pleine propriété.**

Il nous paraît exclu de prévoir que les dividendes prélevés sur les réserves reviendront exclusivement à l'usufruitier, en ce sens qu'ils ne sont pas qualifiés de « fruits », mais de « produits ».

Dividendes provenant du résultat exceptionnel

10-30 **La Cour de cassation revient aux règles du droit des biens**

Concernant le sort à réserver aux dividendes provenant du résultat exceptionnel, il existe deux courants doctrinaux :

- pour le premier : tout dividende serait un fruit peu important sa provenance. Il devrait ainsi revenir exclusivement à l'usufruitier ;
- pour le second : le dividende provenant d'un revenu exceptionnel devrait être qualifié de « produit ».

Dans un arrêt rendu en 2024, la Cour de cassation a apporté quelques éléments de réponse.

> Le capital d'une SCI est réparti entre plusieurs titulaires : certains détiennent des parts en pleine propriété, d'autres en nue-propriété et d'autres en usufruit. Par délibérations prises en AGE successives, il a été décidé de la vente de la totalité des biens immobiliers dont la SCI était propriétaire, et de la distribution du produit de la cession entre les mains des usufruitiers sans dissolution de la société. L'un des associés a alors agi en nullité de ces délibérations et demandé à voir prononcer l'extinction de l'usufruit grevant les parts du gérant pour abus de jouissance conformément à l'article 618 du code civil. Selon lui, le résultat exceptionnel constitué de la vente de l'unique bien de la SCI n'était pas un bénéfice lié à l'activité courante et n'avait pas vocation à être distribué aux usufruitiers.

Après avis de la chambre commerciale, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a apporté les précisions suivantes (cass. civ., 3e ch., 19 septembre 2024, n° 22-18687) :

- la cession de tous les actifs immobiliers n'entraîne pas la dissolution de la société ;
- cependant, la distribution, sous forme de dividendes, du produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI porte atteinte à la substance des parts sociales grevées d'usufruit en ce qu'elle compromet la poursuite de l'objet social et l'accomplissement du but poursuivi par les associés ;
- aussi, parce que la distribution porte atteinte à la substance des parts sociales grevées d'usufruit, le dividende n'est pas un fruit revenant exclusivement à l'usufruitier ;
- en effet, le dividende doit être qualifié de produit auquel s'étend le démembrement.

L'usufruit portant sur une somme d'argent (dividende en numéraire), l'usufruitier a donc le droit de s'en servir, mais à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, une créance de restitution au nu-propriétaire. Par conséquent, la décision à laquelle a pris part l'usufruitier, de distribuer les dividendes sur le produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI, sur lesquels il jouit d'un quasi-usufruit, ne peut être constitutive d'un abus d'usufruit.

Si la Cour de cassation prévoit que le dividende revient à l'usufruitier et au nu-propriétaire en démembrement, donc en quasi-usufruit si le dividende est réglé en numéraire, les titulaires des droits démembrés peuvent, par convention, se mettre d'accord sur une répartition autre :

- le dividende revient au nu-propriétaire et à l'usufruitier par répartition entre eux ;
- le dividende revient au nu-propriétaire en pleine propriété.

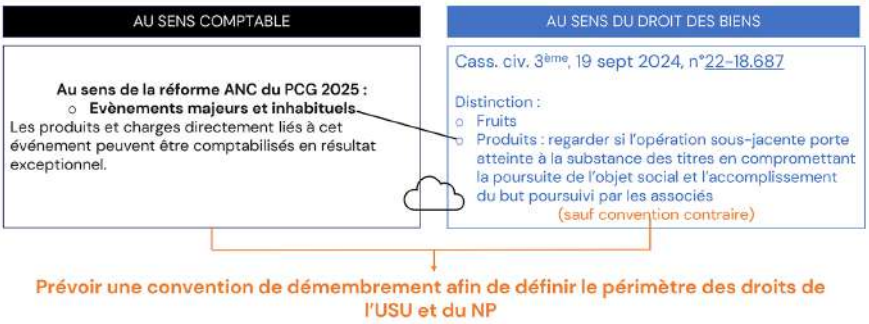
Rappel : dividendes provenant du résultat courant

Les dividendes provenant du résultat courant constituent des fruits revenant exclusivement à l'usufruitier en pleine propriété (c. civ. art. 582). Aucun aménagement statutaire ou conventionnel ne peut priver l'usufruitier de ce droit.

ATTENTION La Cour de cassation ne tranche pas ici la qualification générale des dividendes issus des résultats exceptionnels mais seulement la question du dividende provenant de la distribution d'un résultat exceptionnel généré par la cession de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI.

10-31 La nouvelle règle comptable converge vers l'analyse du droit des biens

Pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2025, le nouveau plan comptable général (PCG) élargit la notion de résultat courant qui peut notamment inclure une cession d'actif immobilisé intervenue en cours d'exercice, sauf évènements majeurs ou inhabituels (ANC, arrêté du 26 décembre 2023, JO du 30). Pour comptabiliser un élément exceptionnel, il va falloir apprécier son caractère majeur et inhabituel qui va dépendre des spécificités de la société. En cela, la convergence de la nouvelle règle comptable avec le droit des biens devrait conduire à considérer, dans la majorité des hypothèses, que le résultat exceptionnel est un produit. Il conviendra néanmoins de le vérifier. Dans le cas contraire, il s'agirait d'un fruit.



Exemple

Les époux CEZALLIER ont constitué une société civile patrimoniale qui détient aujourd'hui un patrimoine immobilier locatif et des placements financiers.
Ils ont procédé à la donation de la nue-propriété des parts à leurs enfants il y a quelques années, s'en réservant l'usufruit. Les époux sont par ailleurs co-gérants de la société.
Début 2026, la société a cédé un immeuble inscrit à l'actif immobilisé.
Les époux s'interrogent sur les conséquences civiles et fiscales de l'opération.

Sur le plan civil : Dès lors que le bien cédé constitue l'unique actif immobilier, l'opération porte atteinte à la substance, de sorte que le dividende provenant de cette opération est un produit dont il conviendra de prévoir le règlement selon trois possibilités :

- à l'usufruitier et au nu-propriétaire en démembrement, donc en quasi-usufruit si dividende réglé en numéraire ;
- à l'usufruitier et au nu-propriétaire par répartition entre eux ;
- au seul nu-propriétaire (en pleine propriété).

Sur le plan fiscal : L'impôt sur la plus-value immobilière est prélevé directement sur le prix de vente, de sorte que l'impôt est supporté par la société (voir § 10-9). En cas d'affectation des sommes en réserve, la question se pose de savoir s'il conviendra d'ouvrir un compte courant débiteur du montant de l'impôt au nom du nu-propriétaire puisque, in fine, il y a une répartition de l'imposition entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

CONTRAT DE CAPITALISATION ET DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

ASPECTS CIVILS

Un usufruit de créance

10-32 **Absence de fruits**

Le contrat de capitalisation peut faire l'objet d'un démembrement. Appréhendé à travers la faculté de rachat, il s'agit donc d'un usufruit de créance. Le démembrement du contrat de capitalisation soulève des questions liées à sa nature qui semble exclure l'existence de fruits par détachement de la chose :

- l'usufruitier ne pourrait donc retirer aucune utilité de son droit suivant une certaine analyse ;
- par ailleurs, il ne pourrait, seul, réaliser aucun rachat.

À NOTER Il est donc nécessaire de prévoir une convention de démembrement.

10-33 **Nécessité d'une convention de démembrement pour définir les fruits**

La convention de démembrement doit :

- indiquer qui a le pouvoir de réaliser des arbitrages ou définir le profil de gestion ;
- définir les fruits revenant à l'usufruitier : généralement la différence entre la valeur de rachat et les sommes versées sur le contrat (pour un contrat valant 110 000 € avec un montant de primes versées égal à 100 000 €, le montant des fruits s'élève à 10 000 €) ;
- conférer le pouvoir à l'usufruitier d'effectuer seul un rachat dans la limite des fruits ainsi définis.

ATTENTION Le rachat pour un montant supérieur aux fruits (= « produits ») requiert le consentement de l'usufruitier et du nu-propriétaire. Il doit faire l'objet, soit d'un quasi-usufruit, soit d'une répartition entre eux.

Quelles sont les hypothèses de démembrement d'un contrat de capitalisation ?

10-34 **Transmission à titre gratuit**

À la différence du contrat d'assurance vie, le contrat de capitalisation ne comporte pas d'aléa et sa durée n'est pas liée à la durée de vie humaine ; il ne comprend ni assuré ni bénéficiaire.

Rien ne s'oppose donc à sa transmission à titre gratuit, du vivant de son titulaire ou par son décès. Le démembrement de propriété est d'ailleurs admis à son propos.

- Le donateur a souscrit le contrat et choisi l'allocation. Il consent ensuite, par acte authentique, la donation du contrat qui peut être assortie de charges et conditions (inaliénabilité par exemple, interdisant temporairement au donataire de modifier l'allocation). Sur le plan fiscal, la donation est taxable selon les règles classiques des DMTG. Elle purge la plus-value. La donation pourrait ne porter que sur la nue-propriété, donnant naissance à un démembrement sur le contrat.

- En cas de décès du souscripteur, le contrat de capitalisation ne se dénoue pas. Il intègre la succession et est transmis aux héritiers ou légataires du souscripteur (il n'y a pas de clause bénéficiaire). Les héritiers ou légataires peuvent choisir :
  - de conserver le contrat jusqu'à son terme (et rester en indivision et / ou en démembrement avec le conjoint survivant) ;
  - ou de procéder au rachat total du contrat de capitalisation et se partager les capitaux.

  Sur le plan fiscal, la succession est taxable selon les règles classiques des DMTG. Elle purge la plus-value. Selon les héritiers en présence et leurs droits, le contrat peut se trouver démembré à la suite du décès de son titulaire initial.

10-35 Souscription en démembrement

Le démembrement ab initio peut soulever des difficultés juridiques. Pour y remédier, la doctrine s'appuie sur la technique du remploi des fonds démembrés (subrogation réelle). Ainsi, le contrat pourrait être souscrit directement en démembrement de propriété par un souscripteur pour la nue-propriété et par un autre pour l'usufruit, si et seulement si, le démembrement de propriété préexistait sur les sommes versées sur le contrat. Ici, les sommes d'argent qui sont versées sont déjà détenues par les protagonistes en démembrement de propriété ordinaire (et non en quasi-usufruit).

ZONES D'OMBRE SUR L'ASSIETTE DE TAXATION DES PRODUITS RACHETÉS

Principe général de taxation des produits rachetés

10-36 L'article 125-0 A du CGI prévoit que les produits attachés aux bons ou contrats de capitalisation ainsi qu'aux placements de même nature souscrits auprès d'entreprises d'assurance établies en France sont, lors du dénouement ou d'un rachat du bon, contrat ou placement et quelle que soit sa date de souscription, soumis à l'impôt sur le revenu. Les produits en cause sont constitués par la différence entre :

- les sommes remboursées au bénéficiaire ;
- et, d'autre part, le montant des primes versées, le cas échéant, depuis l'acquisition de ce bon ou contrat, augmenté, dans ce cas, du prix d'acquisition du bon ou contrat.

Toutefois, en cas de rachat partiel, les primes versées ne sont retenues qu'au prorata des sommes remboursées par rapport à la valeur totale de rachat du contrat à la même date.

Le produit imposable est déterminé au moyen de la formule suivante :

[Montant du rachat partiel – (total des primes versées à cette date × montant du rachat partiel / valeur de rachat totale à la date du rachat partiel)]

En cas d'acquisition à titre gratuit d'un bon ou contrat de capitalisation, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit (BOFiP-RPPM-RCM-20-10-20-50-§§ 40 et 225-30/06/2022). Ainsi, en cas de rachat postérieur à une acquisition à titre gratuit, l'impôt est assis sur la différence entre le montant du rachat et la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, gommant ainsi les gains latents.

Quid en cas de démembrement du contrat de capitalisation ?

10-37 Lorsque le contrat de capitalisation est démembré, le BOFiP ne précise pas quelles sont les règles à appliquer au regard du principe général (voir § 10-36). Plusieurs cas de figure peuvent être retenus :

1 En cas de rachat partiel à la suite de la donation de la nue-propriété du contrat

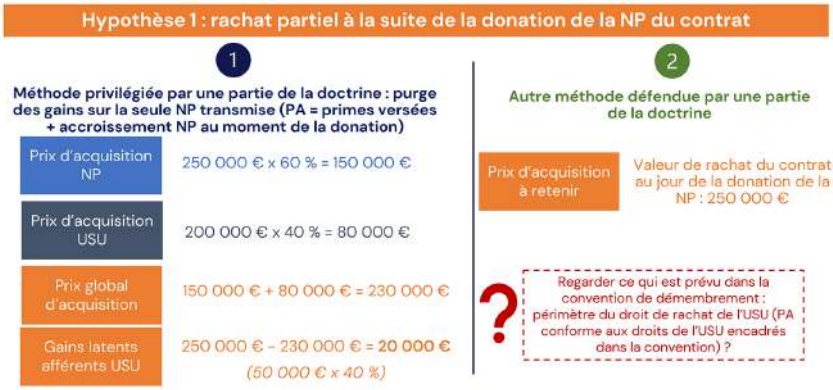
Exemple

Le 10 janvier 2010, Paul Dubreuil a souscrit un contrat de capitalisation sur lequel il a versé 200 000 € provenant de fonds propres.

Le 5 mai 2015, le souscripteur, alors âgé de 70 ans, donne la nue-propriété de son contrat de capitalisation à sa fille Anne Cézallier. Valeur du contrat au jour de la donation : 250 000 €. Une convention de démembrement définit les fruits comme étant l'accroissement du contrat à compter de la donation.

Le 23 janvier 2026, Paul procède à des rachats partiels sur le contrat conformément à son droit aux fruits.

Quid de l'assiette de taxation des produits rachetés ? Quid du montant de primes versées majoré du prix d'acquisition à retenir pour le second terme de comparaison



❷ En cas de rachat total à la suite de la donation de la nue-propriété du contrat et l'extinction de l'usufruit

Exemple

Mêmes données que dans l'exemple visé au ❶, mais cette fois-ci, le souscripteur décède le 23 janvier 2026, Anne devenant plein propriétaire du contrat sans taxation (CGI art. 1133). Valeur du contrat au décès : 300 000 €. Le 21 mars 2026, Anne procède au rachat total du contrat valant 320 000 €. Quid de l'assiette de taxation des produits rachetés ?



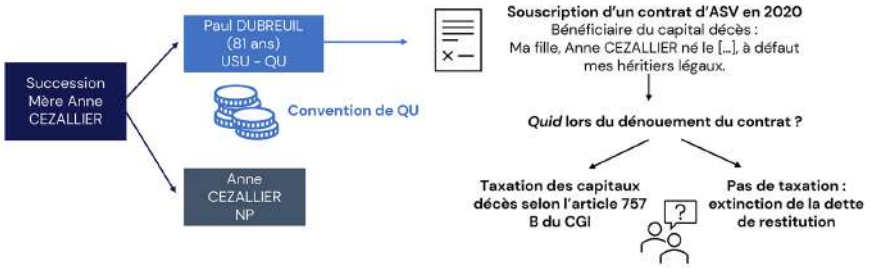
À NOTER En définitive, il convient d'attendre une réponse claire du juge ou de l'administration fiscale (réponse ministérielle ou mise à jour du BOFiP) et identifier la méthodologie appliquée par la compagnie.

■ ASSURANCE-VIE ET DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : UN DUO INCONTOURNABLE À MANIER AVEC RIGUEUR

SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE PAR LE QUASI-USUFRUITIER

Hypothèse visée : remploi d'un quasi-usufruit en assurance-vie

10-38 L'hypothèse visée est celle d'un remploi des sommes perçues par le quasi-usufruitier via la souscription en pleine propriété d'un contrat d'assurance-vie.



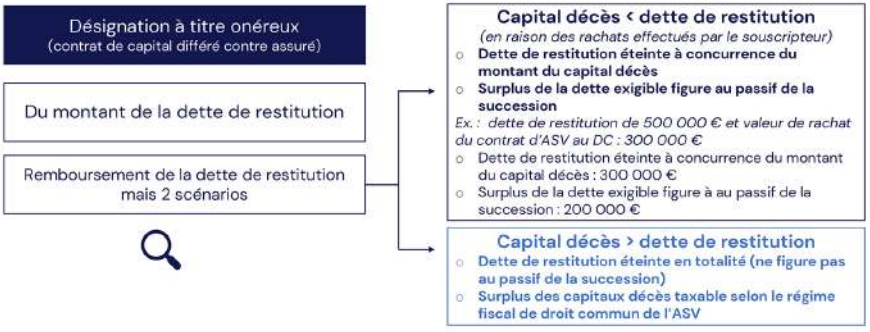
Quid lors du dénouement du contrat ?

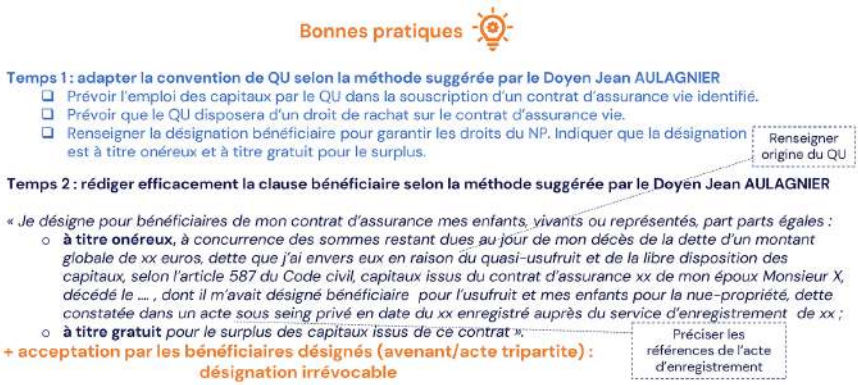
10-39 **Aucune double imposition**

Au plan fiscal, les capitaux décès versés au bénéficiaire désigné à titre gratuit supportent la fiscalité de l'assurance-vie (CGI art. 757 B : versement des primes après 70 ans). En contrepartie, le nu-propriétaire détient une créance de restitution à faire valoir dans la succession du quasi-usufruitier (à porter au passif), de sorte qu'il n'y a pas de double imposition entre ses mains (cass. com. 11 octobre 2023, n° 21-12732).

10-40 **Comment optimiser la situation en pratique ?**

Pour garantir le remboursement de la dette de restitution au nu-propriétaire, il est possible de le désigner comme bénéficiaire à titre onéreux à hauteur de la créance de restitution, et à titre gratuit pour le surplus des capitaux. Deux scénarios sont alors possibles au dénouement du contrat selon que les capitaux décès excèdent ou non le montant de la créance de restitution.





SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Hypothèse visée : co-souscription en démembrement

10-41 L'hypothèse visée est celle de la co-souscription en démembrement, c'est-à-dire la souscription d'un seul contrat par deux personnes : l'usufruitier et le nu-propriétaire. L'objet du démembrement est ici le contrat d'assurance-vie en cours.
La co-souscription en démembrement soulève deux questions juridiques :

1 Le contrat peut-il être l'objet d'un démembrement ?
Oui, s'il est appréhendé à travers la faculté de rachat. Il s'agit donc d'un usufruit de créance. En effet, le contrat d'assurance-vie comporte un aléa lié à la durée de vie humaine, avec une créance de rachat attachée au souscripteur.

2 Le contrat peut-il être démembré dès l'origine ?
Si certaines compagnies acceptent la co-souscription en démembrement dès l'origine, en principe celle-ci survient à la suite de la vente d'un bien démembré, lorsque les vendeurs, nu-propriétaire et usufruitier, avaient (voir § 10-4) :
- dérogé à la loi prévoyant la fin du démembrement et la répartition du prix entre eux ;
- stipulé que le prix serait remployé en démembrement de propriété.

Mise en place d'une convention de démembrement

10-42 Ayant souscrit ensemble un seul contrat, le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent en principe agir ensemble pour toute décision : versements, arbitrages, rachats, désignation bénéficiaire. De sorte que l'usufruitier ne peut disposer d'aucune somme sans l'accord du nu-propriétaire. C'est pourquoi, il faut régulariser une convention de démembrement afin de permettre à l'usufruitier d'opérer seul des rachats, dans une limite définie (différence annuelle entre les sommes investies et la valeur de rachat).

Quid en cas de prédécès du nu-propriétaire ou de l'usufruitier ?

10-43 En principe, l'assuré est le nu-propriétaire. Il en résulte que :

- au décès de l'usufruitier, le contrat se poursuit avec un seul souscripteur-assuré ;
- au décès du nu-propriétaire, le contrat se dénoue et les capitaux sont versés au bénéficiaire désigné.

Une attention particulière doit être apportée à la CLAUSE BÉNÉFICIAIRE :
prévoir une clause alternative pour tenir compte de l'ordre des décès

Si le décès du nu-propriétaire survient après celui de l'usufruitier :
clause à définir selon les critères habituels



Si le décès du nu-propriétaire survient alors que l'usufruitier est en vie :
le contrat se dénoue, privant l'usufruitier de l'objet du démembrement.

↓

Il est alors préférable de DÉSIGNER L'USUFRUITIER DU CONTRAT COMME BÉNÉFICIAIRE EN USUFRUIT DES CAPITAUX



Formations 2027

L'AUREP, la Référence des formations en Gestion de Patrimoine

L'EXCELLENCE SE CONSTRUIT PAR L'ENGAGEMENT ET LA PROGRESSION

MONTEZ EN INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Développez votre expertise, affinez votre approche et accompagnez vos clients (particuliers, chefs d'entreprise, seniors) avec une vision globale.

CCP

Construire une stratégie patrimoniale personnalisée

Analysez chaque situation patrimoniale dans sa globalité.
Construisez des stratégies sur mesure, adaptées aux objectifs de vos clients.

30.5 jours soit 214 heures
Présentiel ou Mixte

8 350 €

CCE

Optimiser la gestion patrimoniale professionnelle et privée du chef d'entreprise

Décryptez le patrimoine du dirigeant dans toutes ses dimensions.
Bâtissez des stratégies adaptées à ses ambitions professionnelles et personnelles.

28.5 jours soit 200 heures
Présentiel ou Mixte

7 800 €

GPS

Gestion du Patrimoine des Seniors

Accompagnez les seniors face aux enjeux du grand âge et de la dépendance.
Développez des stratégies patrimoniales pour protéger, transmettre et préserver.

13.5 jours soit 96 heures
Présentiel

4 150 €

AFFIRMEZ VOTRE EXPERTISE PATRIMONIALE

Renforcez vos compétences sur des enjeux patrimoniaux spécifiques et apportez une réponse toujours plus adaptée à vos clients.

CAP

Concevoir une ingénierie d'Allocation Patrimoniale adaptée au profilage du client

Construisez des allocations d'actifs à forte valeur ajoutée.
Conciliez performance, maîtrise des risques et vision de long terme.

18 jours soit 126,5 heures
Présentiel

5 950 €

CCI

Réussir une gestion patrimoniale nationale et internationale combinée

Anticipez les enjeux du patrimoine sans frontières.
Sécurisez vos stratégies face aux défis juridiques, civils et fiscaux internationaux.

21 jours soit 147,5 heures
Présentiel

5 950 €

APFO

Assurer la pérennisation du Patrimoine familial au sein d'un Family Office

Pilotez les enjeux de la gouvernance patrimoniale familiale.
Donnez du sens, de la cohérence et de la pérennité aux stratégies de transmission.

20.5 jours soit 143 heures
Présentiel

10 000 €

AUREP

www.aurep.com

11

SOCIÉTÉS PATRIMONIALES À L'IS : QUELLES OPPORTUNITÉS ?

Damien Cornu, Responsable de l'ingénierie patrimoniale Prévifrance Conseil et Laura Malherbe, Ingénieur patrimonial CIC Banque privée, intervenants Aurep, analysent les opportunités liées à la gestion d'une partie de son patrimoine dans une structure à l'IS mais aussi ses limites.

— L'ESSENTIEL —

- **Structurer son patrimoine au sein d'une société à l'IS nécessite de se poser des questions essentielles en amont afin de répondre aux objectifs du client : choix de la forme sociale, réalisation des apports, organisation de la gouvernance, etc.** / 11-1 à 11-15
- **L'IS présente un cadre fiscal stable comparativement à la fiscalité à titre personnel avec la possibilité de bénéficier des régimes de faveur mère-fille et titres de participation qui permettent d'alléger la note en cas de remontée de dividendes et de plus-values de cession.** / 11-16 à 11-26
- **Plusieurs cas d'usage de la société à l'IS pour gérer un patrimoine sont développés (acquisition de locaux, apport-cession en différés d'imposition, diversification des placements personnels).** / 11-27 à 11-35
- **Les liquidités encapsulées dans la société IS peuvent être placées sur différents véhicules de gestion (compte titres, SCPI, contrat de capitalisation, ...).** / 11-36 à 11-45
- **Le réinvestissement du cash logé dans la société dans des biens de jouissance pose problème tant au regard de l'intérêt de la société qu'au regard de la nouvelle taxe sur les holdings.** / 11-46 à 11-51

■ STRUCTURER ET CONSTITUER SA SOCIÉTÉ PATRIMONIALE À L'IS

CONSTITUER SA SOCIÉTÉ PATRIMONIALE À L'IS : SE POSER LES BONNES QUESTIONS EN AMONT

Comprendre le projet

11-1 Lorsque des clients entendent structurer la détention de leur patrimoine via une société patrimoniale à l'IS en vue de gérer et de transmettre leurs actifs, il est nécessaire, en amont de l'opération, de comprendre les opportunités d'une telle structuration. Le choix de la forme sociale, la réalisation des apports, l'organisation de la gouvernance,

ou encore la rédaction des statuts constituent ainsi autant de points fondamentaux à examiner.
La rédaction des statuts, et plus particulièrement la définition de l'objet social, doit faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter toute difficulté ultérieure (voir §§ 11-2 et 11-3).

L'objet social au service de la stratégie patrimoniale

11-2 Importance de l'objet social

L'objet social doit être défini avec précision afin de répondre aux besoins des associés et de déterminer le cadre dans lequel la société exerce son activité. Il doit être cohérent avec les objectifs des associés. L'objet social délimite également les pouvoirs de la gérance, qui doit agir dans les limites de celui-ci. C'est ce qu'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt du 23 novembre 2023.

> Selon la Cour de cassation, lorsque les statuts prévoient notamment « l'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation de tous biens mobiliers ou immobiliers (...) », sans expressément autoriser la vente de ces biens, une telle opération excède les pouvoirs du gérant. En l'espèce, la décision de vendre un immeuble aurait donc dû être prise à l'unanimité des associés. La vente a, en conséquence, été annulée (cass. civ., 3e ch., 23 novembre 2023, n° 22-17475).

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Celui-ci constitue donc un élément essentiel du contrat de société, puisqu'il définit le cadre de l'activité sociale et permet aux associés de connaître la finalité et l'intérêt de leur investissement.

ATTENTION Les associés peuvent demander l'annulation d'une opération effectuée par le gérant qui excède les limites de l'objet social.

11-3 Limites de l'objet social à travers l'exemple de la constitution d'une holding patrimoniale à l'IS

Dans le cadre de la création d'une holding patrimoniale soumise à l'IS, les époux Cézallier souhaitent pouvoir facturer des prestations à leurs éventuelles filiales, rendre la société animatrice, investir la trésorerie excédentaire dans des actifs réels ou des solutions de placement et, le cas échéant, permettre à l'un des gérants de vendre un bien immobilier.
La rédaction de l'objet social devra donc être adaptée à ces différents objectifs. Toutefois, leur inscription dans les statuts ne suffit pas toujours à sécuriser les opérations envisagées, comme l'illustrent les développements ci-après.

❶ Premier objectif : réaliser des prestations susceptibles d'être déductibles fiscalement par les filiales

S'il est indispensable de prévoir ces prestations dans l'objet social pour éviter toute remise en cause, cette mention ne suffit toutefois pas à garantir leur déductibilité fiscale. Pour être déductibles, les prestations doivent correspondre à une réalité d'activité et être dûment justifiées (CGI art. 38 et 39). À défaut, l'administration peut considérer qu'elles présentent un caractère fictif et réintégrer leur montant au résultat imposable. Si la société continue de déduire des charges dont elle sait qu'elles ne correspondent à aucune prestation réelle, l'administration peut considérer qu'elle cherche délibérément à éluder l'impôt et appliquer une majoration de 40 % (CAA Nancy 24 avril 2025, n° 22NC02613).
En outre, ces facturations ne doivent pas être excessives sous peine de constituer un acte anormal de gestion (CAA Nancy 15 mai 2025, n° 23NC00076). Il revient au contribuable de justifier de la réalité et de l'intérêt des prestations facturées, mais à l'administration d'en établir le caractère excessif.

❷ Deuxième objectif : rendre la Holding animatrice

L'objet social et les statuts, à eux seuls, ne suffisent pas. Il est essentiel non seulement de formaliser une convention d'animation, mais également de veiller à ce que celle-ci trouve une traduction concrète dans la réalité de l'activité de la société.

La charge de la preuve incombe au contribuable, par la production de documents internes à l'entreprise et la mise en place de moyens effectifs. La facturation de prestations de service constituant une charge déductible peut-être qualifiée d'acte anormal de gestion si la société n'est pas en mesure de démontrer la réalité de ces prestations et leur contrepartie (CAA Lyon 26 mai 2025, n° 23LY03696).

❸ Troisième objectif : investir la trésorerie excédentaire

L'objet social détermine l'étendue des pouvoirs de la gérance qui agit dans le cadre de cet objet : la société ne sera autorisée à effectuer des placements avec sa trésorerie excédentaire que si le gérant est investi de tels pouvoirs.

❹ Quatrième objectif : vendre un bien immobilier sur décision d'un seul gérant

L'idée, pour les époux Cézallier, est de pouvoir, si une situation particulière se présente, procéder à la cession d'un bien de manière autonome, en leur qualité de gérants, sans avoir à solliciter préalablement l'accord des autres associés, notamment leurs enfants.

Pour que cette situation soit réalisable, il est nécessaire que l'opération de vente soit comprise dans l'objet social, sous peine que celle-ci soit annulée (voir § 11-2).

Modèle de statut selon les objectifs poursuivis par les époux Cézallier

Objectifs	Rédaction ciblée en fonction des objectifs
Réaliser des prestations susceptibles d'être déductibles fiscalement par les filiales	La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger : - toutes prestations de services et conseils utiles au développement de toutes entreprises ou personnes morales, et notamment la mise à disposition de ses filiales de tous moyens matériels, humains ou locaux en matière de gestion, d'organisation, de direction, de marketing, de communication ainsi que dans les domaines technique, financier, administratif, comptable et commercial
Rendre la holding animatrice	- la prise de participations de quelque manière que ce soit dans toutes entreprises commerciales, industrielles, artisanales, financières ou de services, ou toutes personnes morales, quel que soit la forme ou l'objet ; - le placement et l'investissement par tous moyens monétaires ou financiers des fonds, de la trésorerie et des disponibilités de la société ; - toutes prestations de services et conseils utiles au développement de toutes entreprises ou personnes morales, et notamment la mise à disposition de ses filiales de tous moyens matériels, humains ou locaux en matière de gestion, d'organisation, de direction, de marketing, de communication ainsi que dans les domaines technique, financier, administratif, comptable et commercial
Vendre un bien immobilier sur décision d'un seul gérant	- l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise à disposition à ses associés, et la cession de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement
Investir la trésorerie excédentaire en actifs réels ou sur des solutions de placement	- le placement et l'investissement par tous moyens monétaires ou financiers des fonds, de la trésorerie et des disponibilités de la société

Ce qu'il faut retenir

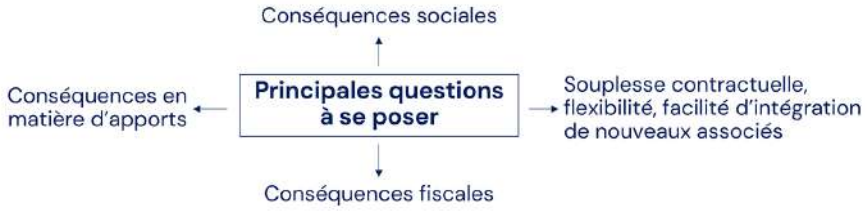
L'objet social constitue un véritable outil de gestion patrimoniale, puisqu'il permet notamment de définir et d'encadrer les pouvoirs de la gérance.

Lors de la constitution de la société soumise à l'IS, il est donc essentiel de s'interroger sur les pouvoirs que l'on souhaite attribuer au gérant ou au président : convient-il de lui conférer les pouvoirs les plus étendus afin de faciliter la gestion de la société, ou, au contraire, de limiter ses pouvoirs afin de conserver un contrôle sur les décisions et les actes qu'il peut accomplir ? Cette réflexion est d'autant plus importante que les actes accomplis au-delà des pouvoirs définis par l'objet social sont susceptibles d'être contestés et, le cas échéant, annulés rétroactivement (cas de certaines opérations concernant des placements en contrats de contrats de capitalisation).

Choix de la forme juridique de la société patrimoniale

11-4 Incidences du choix

Le choix de la forme juridique emporte un certain nombre de conséquences sociales, fiscales et patrimoniales. Selon la stratégie envisagée, les objectifs recherchés à terme, la nature des apports réalisés et la volonté ou non de se rémunérer, il conviendra d'orienter les clients vers la structure juridique la plus adaptée. Bien entendu, ce choix ne saurait être guidé par les seules considérations fiscales.

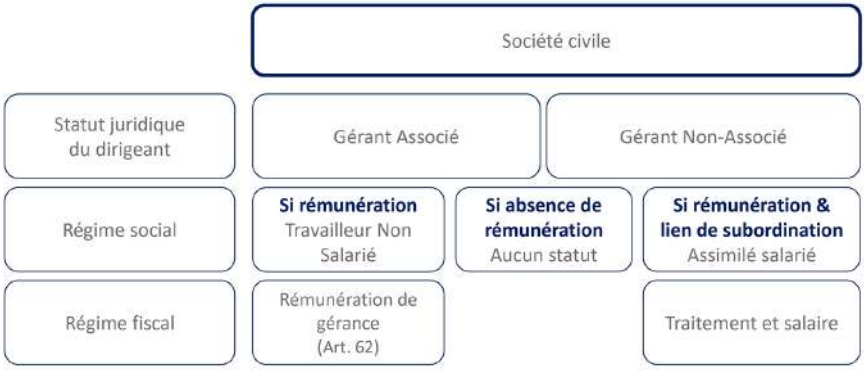


11-5 Impacts de la forme sociétale sur le traitement fiscal et social de la rémunération du dirigeant

1 Dans les sociétés commerciales

	SAS / SA	SARL	
Statut juridique du dirigeant	Président Directeur Général	Gérant minoritaire	Gérant majoritaire
Régime fiscal	Traitement et salaire		Rémunération de gérance (Art. 62)
Régime social	**Si rémunération** : Assimilé salarié **Si absence de rémunération** : Aucun statut		Travailleur Non Salarié

❷ Dans les sociétés civiles



11-6 Quid du gérant « majoritaire » de SARL ?

Un gérant de SARL est « majoritaire » et dispose du statut de travailleur non salarié (TNS) au regard du droit social (alors même qu'il n'est pas associé), dans les situations suivantes :

- il détient seul plus de 50 % du capital de la société ;
- son « cercle » familial détient ensemble au moins 50 % du capital : le pourcentage de détention s'évalue donc en retenant les parts (y compris détenues en usufruit) du conjoint ou du partenaire, ainsi que celles des enfants mineurs ;
- il fait partie d'un « collège » de gérance majoritaire.

Exemples

❶ Soit une SARL composée de 100 parts sociales. Madame est gérante non associée. Son époux détient 40 parts, tandis que leurs deux enfants détiennent chacun 30 parts, l'un étant mineur et l'autre majeur. Elle est donc considérée comme gérante majoritaire, alors même qu'elle ne détient personnellement aucune part sociale (40 parts de M. + 30 parts du fils mineur).

❷ Soit une SARL composée de 100 parts sociales. Messieurs X et Y sont tous les deux gérants associés et détiennent chacun 40 parts sociales. Un troisième associé, qui n'exerce pas de fonction de gérance, détient les 20 parts restantes. Monsieur X et Monsieur Y sont ainsi co-gérants majoritaires et relèvent, à ce titre, du statut de TNS.

11-7 Qui va gouverner ?

Le choix du régime juridique de la société patrimoniale va également impacter l'organisation de la gouvernance, ainsi qu'il ressort du tableau ci-dessous :

SARL / Société civile et co-gérance ?
Situations prévues par le code de commerce, art. L. 223-18 et par le code civil, art. 1848. Dans tous les cas : les co-gérants détiennent séparément les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agir en son nom. **Garde fous :** droit d'opposition de l'autre co-gérant **Limites :** l'opposition doit intervenir avant que l'opération ne soit conclue. En SARL, cette opposition est inopposable au tiers, sauf s'il est avéré qu'ils en ont eu connaissance au moment de l'opération. Dès lors, en cas de réalisation d'une opération par l'un des gérants seul avant que l'autre ne manifeste son opposition, celle-ci produit ses effets immédiatement (cass. com. 10 décembre 2025, n° 24-20.78). **Préconisation :** rédaction adaptée des statuts, notamment de l'objet social, pour déterminer l'étendue des pouvoirs de chaque co-gérant.

SAS et répartition des pouvoirs ?
Un seul président désigné qui représente la société à l'égard des tiers. Mais possibilité de désigner un ou des DG ou DGD, lesquels peuvent exercer les mêmes pouvoirs que ceux du président (c. com. art. L. 227-6). Une **rédaction adaptée des statuts** permet de prévoir les conditions de l'exercice de ces pouvoirs similaires à ceux du président.

Réalisation des apports : traitement juridique et fiscal

11-8 Nature des apports

La constitution d'une société implique nécessairement la réalisation d'apports :

- en numéraire (argent) ;
- et/ou en nature (biens immeubles ou meubles autre que de l'argent) ;
- et/ou en industrie.

La réalisation de l'apport en nature suppose deux conditions : le transfert de la propriété des biens à la société et la mise de ces biens à la disposition effective de la société. Or, un tel transfert ne peut intervenir qu'au bénéfice d'une société dotée de la personnalité morale. Il est donc nécessaire que la société ait préalablement acquis cette personnalité.
À cet égard, la personnalité morale de la société n'est acquise qu'à compter de son immatriculation.

ATTENTION Jusqu'à l'immatriculation, le bien apporté reste la propriété personnelle de celui qui l'apporte. L'effet rétroactif de la reprise d'acte ne modifie pas ce principe. Le législateur l'a rappelé dans le cadre d'un régime « mère-fille » pour le décompte de la durée de détention des titres de participation (CAA Nancy 21 décembre 2023, n° 22NC03166 ; CE 2 août 2024, n° 491929).

11-9 Rémunération des apports

Les apports peuvent être :

- à titre purs et simples, lorsqu'ils sont réalisés en échange de droits sociaux exposés aux risques de l'entreprise (l'apporteur participe aux gains et aux pertes de l'entreprise) ;
- à titre onéreux, lorsqu'ils sont rémunérés par une contrepartie non soumise aux aléas sociaux.

Les apports à titre onéreux n'ont pas pour contrepartie une inscription en capital de la société et ne confèrent pas la qualité d'associé.
L'apport peut être « mixte », à savoir qu'il peut être rémunéré en partie par la remise de parts sociales et en partie par un avantage soustrait aux aléas sociaux.
L'inscription en compte courant constitue un apport à titre onéreux. Il en est de même de la prise en charge d'un passif incombant à l'apporteur.

Sur l'apport en compte courant d'associé, il convient de se reporter au paragraphe 11-35.

11-10 Recours aux commissaires aux apports pour l'évaluation des apports en nature

En principe, le recours à un commissaire aux apports concerne les apports en nature. Toutefois, son intervention n'est pas systématique : elle dépend de la valeur des apports ainsi que de la forme juridique de la société, comme le montre le tableau suivant.

SAS	SARL/EURL	Société civile
L'évaluation des apports en nature est obligatoirement notifiée dans les statuts (c. com. art. L. 225-14). **Principe :** désignation d'un commissaire aux apports qui établit un rapport annexé aux statuts. Pas de dérogation possible	L'évaluation des apports en nature est obligatoirement notifiée dans les statuts. **Principe :** désignation d'un commissaire aux apports qui établit un rapport annexé aux statuts (c. com. art. L. 223-9). **Exception :** possibilité de déroger à l'unanimité. Uniquement lorsque la valeur d'aucun apport en nature n'excède 30 000 € et si la valeur totale de ces apports en nature non soumis à l'évaluation n'excède pas la moitié du capital. **En cas d'absence de commissaire aux apports :** responsabilité solidaire des associés pendant 5 ans à l'égard des tiers	Pas d'obligation de recourir à un commissaire aux apports. Cette obligation résulte des dispositions du code du commerce

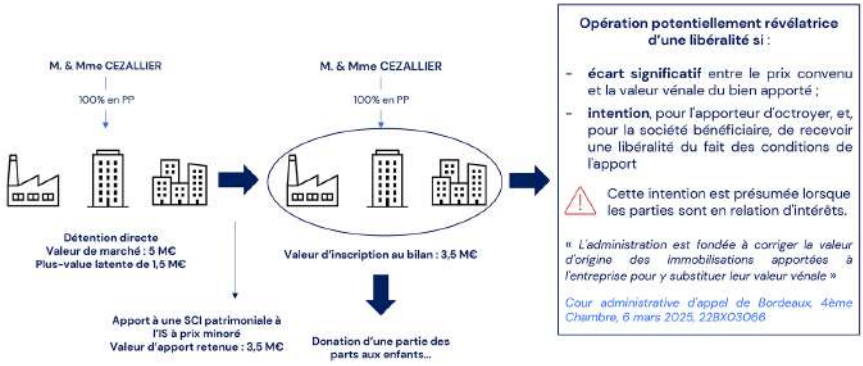
À NOTER En tout état de cause, même pour les situations dans lesquelles le commissaire aux apports n'est pas obligatoire, réaliser une évaluation et se ménager la preuve de celle-ci semble indispensable.

11-11 **Cas pratique : une mauvaise évaluation des apports susceptible d'être contestée**

Les époux Cézallier détiennent en pleine propriété plusieurs biens immobiliers, notamment des biens à usage professionnel. La valeur de marché de l'ensemble de ces biens est estimée à 5 M€, faisant apparaître une plus-value latente de 1,5 M€.

Les époux souhaiteraient apporter ces biens à une société civile patrimoniale en les valorisant à un montant inférieur à leur valeur de marché, soit 3,5 M€. Une telle valorisation leur permettrait d'éviter l'imposition de la plus-value latente constatée lors de l'apport.

Un tel montage pourrait caractériser une libéralité en faveur de la SCI.



11-12 Taxation des apports (droits d'enregistrement et plus-values)

En principe, les apports faits à une société sont enregistrés gratuitement (CGI art. 810, I). Toutefois, les apports faits à une personne morale à l'IS par une personne non soumise à l'IS sont assimilés à des mutations à titre onéreux et taxés en conséquence.

Droits sociaux	Apports enregistrés gratuitement si apport pur et simple
Immeubles / Droits immobiliers	Taux de 5 % (yc taxe additionnelle), sauf biens entrant dans le champ de la TVA
Fonds de commerce Clientèle Droit au bail	Valeur taxable < 23 000 € => 0 % Valeur taxable entre 23 et 200 K€ => 3 % Valeur taxable > 200 000 € => 5 % *Comprend les droits d'enregistrement (art. 810, III), auxquels s'ajoutent les taxes additionnelles au profit des départements (art. 1595) et des communes (art. 1584 CGI)*
Exception	Exonération si engagement de conservation des parts 3 ans

Selon le type d'apport réalisé, l'imposition des plus-values sera la suivante après prise en compte des éventuels régimes d'exonération, d'abattement, ou de report d'imposition pouvant exister.

Immeubles / Droits immobiliers	Si détenus en direct par les époux CEZALLIER, ou via une société à prépondérance immobilière : Plus-value immobilière des particuliers / Abattements / Exonération au terme de 30 ans
Actions / Parts sociales	Plus-value de cession de valeurs mobilières Application sous condition des abattements pour durée de détention Bénéfice automatique du sursis ou du report d'imposition selon les cas.
Parts de SCI/SCPI	Bénéficient, en cas d'apport à une société IS, du régime du sursis d'imposition de l'art. 150 UB CGI
Contrat de capitalisation	Imposition = celle d'un rachat par une personne physique => selon la date de versement des primes : PFL, Flat tax ou IRPP (art. 124 B du CGI). Mais non application de l'abattement de 4 600 € ou 9 200 €

Réalisation des apports et impacts patrimoniaux

11-13 Apport de l'immobilier professionnel et IFI : quid de l'exonération des biens affectés à l'activité professionnelle ?

Certains apports à une société peuvent, en outre, engendrer des conséquences patrimoniales importantes notamment au regard de l'exonération d'IFI pour les biens affectés à l'activité professionnelle.

Pour rappel, l'article 975, III du CGI prévoit que sont exonérés d'IFI, les immeubles et droits immobiliers, détenus directement ou indirectement par le redevable (via une ou plusieurs sociétés quelle que soit la forme ou le régime fiscal de celles-ci) et loués ou mis à la disposition de la société opérationnelle soumise à l'IS qu'il dirige.

Le redevable, propriétaire direct ou indirect des immeubles et droits immobiliers et dirigeant de la société soumise à l'IS doit remplir les conditions suivantes au 1er janvier de l'année d'imposition afin de bénéficier de l'exonération (CGI art. 975, III ; BOFiP-PAT-IFI-30-10-30-10-§ 10-05/07/2022) :

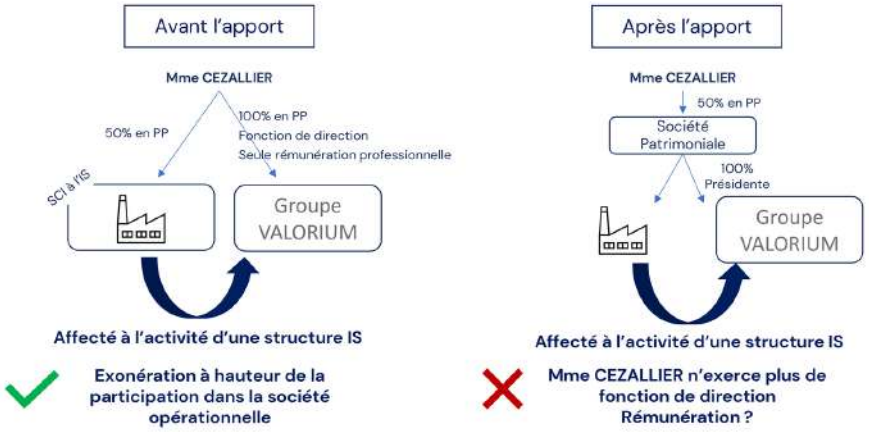
- il exerce de manière effective l'une des fonctions de direction limitativement énumérées par la loi ;
- la rémunération de cette fonction est normale et lui procure plus de la moitié de ses revenus professionnels ;

• il détient au moins 25 % des droits de vote attachés aux titres émis par la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs, ou par l'intermédiaire d'une société interposée, un seul niveau d'interposition étant admis.
Si les immeubles et droits immobiliers sont détenus indirectement (via une SCI par exemple), l'exonération s'applique à la fraction de la valeur des titres de cette société représentative des immeubles affectés à l'exploitation de la société. La fraction effectivement exonérée est obtenue en appliquant à cette somme le taux de la participation détenue par le ou les redevables associés, membre du foyer fiscal IFI, dans la société soumise à l'IS.

Exemple

Monsieur et Madame Cézallier envisagent d'apporter :
- l'immobilier professionnel du Groupe VALORIUM, qu'ils détiennent actuellement via une SCI, et qui est mis à la disposition du groupe dans le cadre d'un bail commercial ;
- les parts du groupe VALORIUM actuellement détenues par Madame Cézallier.

Ils s'interrogent sur d'éventuelles conséquences de ces apports sur le plan patrimonial.



11-14 Apports de titres sous le bénéfice des régimes de sursis ou de report d'imposition et objectifs du client

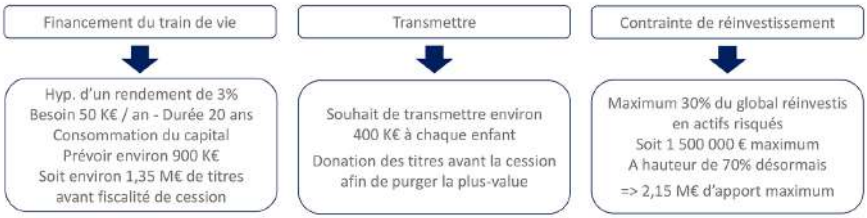
Sur le plan fiscal, les régimes assez spectaculaires du sursis ou du report d'imposition trouveront à s'appliquer (voir § 11-31). Mais les conséquences patrimoniales vont bien au-delà : interposition d'une personne morale, encapsulement des revenus, changement de bénéficiaire du prix de cession, contrainte de réinvestissement, etc. Dès lors, doit-on tout apporter et si non, quelle serait la répartition optimale ? Les cas « simples » permettant de s'orienter à 100 % vers l'une ou l'autre des solutions :



En dehors de ces cas, de nombreuses situations appellent des réponses mixtes.

Exemple

Il ressort ainsi de vos échanges avec M. et Mme Cézallier les objectifs suivants, post cession du Groupe valorisé 10 M€ :
- assurer le financement complémentaire de leur train de vie, à hauteur de 50 000 € par an. Ils ont aujourd'hui une espérance de vie d'environ 20 ans ;
- transmettre une partie du prix de cession à leurs enfants ;
- se faire plaisir et acquérir des biens de jouissance ;
- ne pas réinvestir plus de 30 % au sein d'une nouvelle activité professionnelle.



11-15 Apports en société et impact du régime matrimonial de l'époux apporteur

L'apport en société par des époux mariés appelle plusieurs questions : Sous quel régime matrimonial les époux sont-ils mariés ? Quelle est la qualification des biens apportés ? Quelles sont les clauses et aménagements spécifiques du régime à identifier ? Quelle est la nature des biens reçus en contrepartie de l'apport (la subrogation réelle joue-t-elle ?).
Trois cas d'usage sont abordés ci-après :

❶ Apport en société au moyen de fonds communs

Un époux peut souscrire seul des titres au moyen de fonds communs (c. civ. art. 222). Toutefois, dans les sociétés pour lesquelles les titres ne sont pas négociables (SCI, SNC, SARL, SCS notamment), leur transmissibilité s'effectuant selon un certain formalisme, l'article 1832-2 du code civil impose à l'époux apporteur d'un bien commun, sous peine d'annulation de l'apport, d'informer son conjoint et de justifier de cette information dans l'acte d'apport. Deux conditions sont à respecter concernant cette information du conjoint :
- le souscripteur doit indiquer à son conjoint qu'il utilise des deniers communs pour la souscription ou l'acquisition ;
- l'information doit préciser au conjoint qu'il dispose d'un droit de revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des titres acquis.

La preuve de cette information résulte alors soit de l'intervention du conjoint dans l'acte de souscription ou d'acquisition, soit d'une notification de cette information par lettre recommandée ou exploit d'huissier. À défaut, l'époux non averti peut demander l'annulation de l'apport dans les 2 ans où il a eu connaissance de l'acte sans pouvoir être intentée plus de 2 ans après le divorce (c. civ. art. 1427).

À NOTER Il conviendra d'inscrire à l'acte que le conjoint déclare ne pas vouloir être personnellement associé. À défaut, le conjoint peut notifier son intention postérieurement à l'apport et acquérir ainsi la qualité d'associé (cass. com. 14 mai 2013, n° 12-18103). Dans ce cas, les clauses d'agrément prévues par les statuts lui sont alors opposables.

❷ Apport de biens propres en société : subrogation automatique ou déclaration d'emploi ou de remploi ?

L'apport de biens propres à une société impose de distinguer l'apport en nature d'un bien propre de l'apport en numéraire de deniers propres :

- s'agissant de l'apport d'un bien propre par nature (immeuble par exemple), les droits sociaux attribués en rémunération de cet apport demeurent des biens propres, par l'effet de la subrogation réelle (c. civ. art. 1406 et 1407) ;
- s'agissant de l'apport en numéraire de deniers propres, la subrogation réelle automatique ne joue pas (c. civ. art. 1406). Pour que les parts attribuées en contrepartie de l'apport en numéraire soient qualifiées de propres pour l'époux apporteur, il convient d'effectuer une déclaration d'emploi ou de remploi (c. civ. art. 1434).

3 Apport en société par des époux mariés sous un régime séparatiste ou simplement pacsés

Sous le régime de la séparation de biens, chaque époux est en principe libre de disposer de ses biens personnels. Toutefois, il conviendra de vérifier la présence éventuelle d'une société d'acquêts, enclave de communauté qu'il faudra identifier au sein du régime séparatiste, pour laquelle les règles de communauté s'appliquent.

De la même manière, dans le cadre d'un Pacs, il conviendra de déterminer le régime applicable (régime de l'indivision attaché aux Pacs conclus avant le 1er janvier 2027 ou régime séparatiste pour les Pacs conclus depuis cette date, sauf option pour le régime de l'indivision).

Si l'apport d'une quote-part indivise ne pose pas de problème, il appartiendra de déterminer la quote-part apportée au regard de la forme de l'union.

> Dans le cadre de l'apport de biens indivis dont l'indivision est extérieure au couple, s'est posée la question de savoir si le droit de préemption des coïndivisaires devait s'appliquer. La jurisprudence a répondu par la négative « le droit de préemption est nécessairement exclu dans le cas d'un apport en société, faute pour les autres coïndivisaires d'être en mesure de pouvoir fournir le même avantage au cédant, à savoir l'attribution de droits sociaux et non le paiement d'un prix » (CA Paris 11 septembre 1997, n° 95-08657).

COMPRENDRE LES GRANDS PRINCIPES DE L'IS

Ce qu'il faut savoir

11-16 L'IS présente un cadre fiscal stable avec des taux d'imposition qui ont d'ailleurs été progressivement abaissés ces dernières années (voir § 11-19). À l'inverse, l'IR offre beaucoup moins de visibilité, avec une évolution davantage marquée par une tendance haussière.

L'IS offre des régimes de faveur en matière de remontées de dividendes (cas du régime mère-fille) et de plus-values de cession de titres de participation (voir §§ 11-24 et 11-25).

Dans ce contexte, il peut être pertinent de détenir et de structurer une partie de son patrimoine, notamment au travers de titres de sociétés soumises à l'IS. Cette stratégie peut ainsi répondre à plusieurs enjeux patrimoniaux, économiques ou juridiques et pas seulement à des considérations fiscales.

> Le sujet de l'intégration fiscale comme celui de la surtaxe d'IS n'ont volontairement pas été abordés dans le cadre de cette intervention.

Détermination du résultat à l'IS

11-17 **Application des règles BIC**

Les bénéfices soumis à l'IS sont, en principe, déterminés selon les mêmes règles que les bénéfices industriels et commerciaux (BIC) soumis à l'IR. Ils sont calculés selon les règles du régime réel normal ou du régime réel simplifié.

En revanche, le régime des micro-entreprises ne peut pas s'appliquer aux sociétés soumises à l'IS, quel que soit le montant de leur chiffre d'affaires.

Contrairement à l'IR, les règles fiscales applicables aux BIC s'appliquent aux sociétés soumises à l'IS quelle que soit la nature de leur activité. Ainsi, que la société exerce une activité civile ou commerciale, les mêmes règles s'appliquent pour déterminer son résultat taxable à l'IS.

En outre, quelle que soit la forme juridique de la société, les modalités de calcul de l'IS restent les mêmes.

Les principes généraux de l'IS reposent notamment sur le principe des créances acquises et des dettes certaines.
Concernant les charges, elles sont déductibles du résultat fiscal dès lors qu'elles sont engagées dans l'intérêt de la société et qu'elles sont conformes à son objet social.

11-18 Règles propres à l'IS

Il existe certaines règles spécifiques à l'IS qui se distinguent de celles applicables en matière de BIC. Ces dispositifs particuliers concernent notamment :

- la perception et la distribution de dividendes entre sociétés d'un même groupe, avec le régime mère-fille (voir § 11-24) ;
- le régime des plus-values de cession de titres de participation (voir § 11-25).

Taux de l'IS

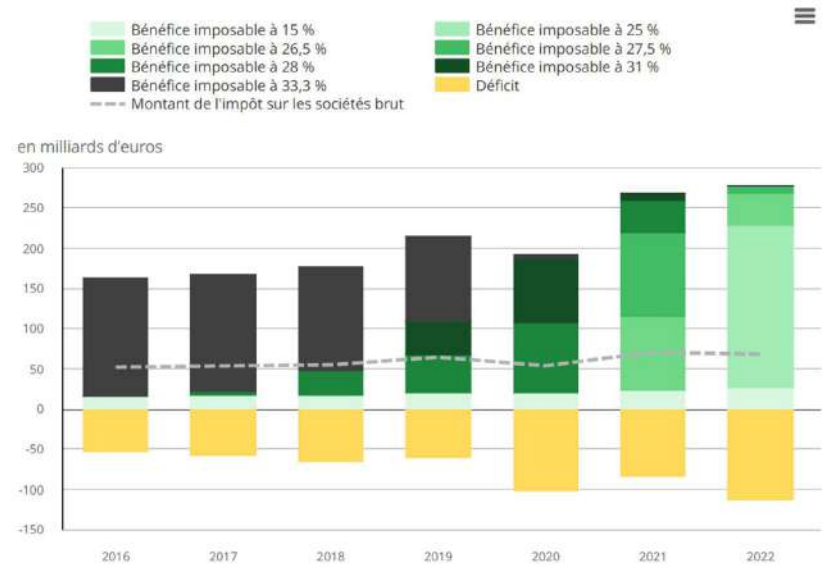
11-19 En France

Pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2022, le taux normal de l'IS est fixé à 25 % (CGI art. 219, I.al. 2).

> Selon le PCG, le taux d'impôt à appliquer est celui en vigueur à la date de clôture (PCG art. 515-1).

Le taux de l'IS est de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice imposable par période de 12 mois pour les PME dont le chiffre d'affaires est inférieur ou égal à 10 M€ et dont le capital entièrement libéré est détenu de manière continue, pour 75 % au moins, directement ou indirectement par des personnes physiques (CGI art. 219, 2.b).
Le taux de l'IS ne prend pas en compte les éventuelles contributions exceptionnelles sur les bénéfices des grandes entreprises ainsi que la taxe sur les holdings (voir § 11-50).
Entre 2016 et 2022, la France a engagé une baisse progressive du taux de l'IS, qui est passé de 33,1/3 % à 25 %. En outre, le résultat fiscal soumis à l'IS, qui atteint près de 275 Md€, ainsi que le montant brut de l'IS, ont régulièrement augmenté sur cette période, comme l'illustre le graphique ci-dessous issu des données de l'INSEE.

Figure 1 – Répartition du résultat fiscal (hors plus-values et brevets) par tranche de taux normal et montant d'impôt sur les sociétés brut, de 2016 à 2022



11-20 Au niveau mondial

Depuis une trentaine d'années, le taux de l'IS a progressivement diminué à l'échelle mondiale et s'établit aujourd'hui autour de 25 % en moyenne, soit un niveau proche de celui appliqué en France (voir § 11-19).

Avec un taux d'IS de 25 %, la France se situe globalement dans la moyenne européenne. Certains pays, comme l'Allemagne ou l'Italie appliquent un taux plus élevé, tandis que d'autres, comme l'Irlande, se distinguent par un taux d'IS figurant parmi les plus faibles d'Europe.

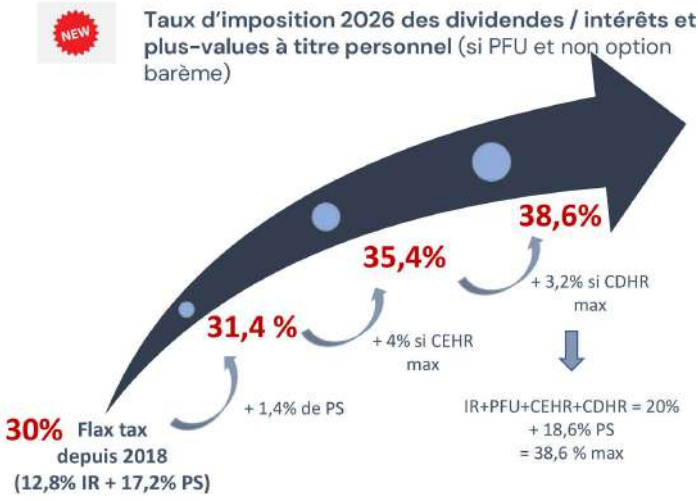
11-21 Mise en perspective de la diminution du taux de l'IS avec la fiscalité personnelle

Alors que le taux de l'IS a diminué ces dernières années (voir § 11-19), la fiscalité applicable aux revenus perçus directement par les particuliers (dividendes, intérêts, plus-values et autres revenus de capitaux mobiliers) a, quant à elle, légèrement augmenté.

Une baisse significative avait pourtant été engagée avec la mise en place, en 2018, du prélèvement forfaitaire unique (PFU), également appelé « flat tax ». Depuis, plusieurs mesures sont toutefois venues progressivement renforcer la fiscalité applicable aux revenus du patrimoine, parmi lesquelles :

- la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) calculée sur le revenu fiscal de référence excédant un seuil de 250 000 € ;
- la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), instaurée par la loi de finances pour 2025 et pérennisée par celle de 2026, qui vise à garantir un taux d'imposition minimal de 20 % pour certains contribuables disposant des revenus les plus élevés ;
- la hausse de 1,4 point du taux de la CSG, qui porte les prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 % pour les plus-values mobilières depuis 2025, et pour les dividendes et intérêts perçus depuis 2026. Malgré cette hausse, le taux de la CSG déductible, quant à lui, reste fixé à 6,8 %. Par exception, le taux des prélèvements sociaux reste fixé à 17,2 % pour les revenus fonciers, les plus-values immobilières des particuliers, les retraits sur les contrats d'assurance vie ou les contrats de capitalisation.

Avec un prélèvement forfaitaire de 12,8 % auquel s'ajoutent 18,6 % de prélèvements sociaux, le taux de la flat tax atteint désormais 31,4 % (contre 30 % avant la LFSS pour 2026). Pour les contribuables concernés par les dispositifs de taxation des hauts revenus, le taux d'imposition peut atteindre 35,4 % avec la CEHR (taux allant de 3 à 4 %), et jusqu'à 38,6 % en tenant compte de la CDHR instaurant un minimum d'imposition à 20 % (hors prélèvements sociaux) pour les contribuables concernés.



Établissement de l'IS

11-22 Toutes les sociétés passibles de l'IS doivent tenir une comptabilité complète et régulière et également souscrire chaque année par voie électronique les déclarations prévues pour les BIC soumis à l'IR au régime réel.

La déclaration des résultats (imprimé 2065-SD), accompagnée d'une annexe (imprimé 2065 bis-SD), doit en principe être souscrite dans les trois mois de la clôture de l'exercice.

Pour les exercices arrêtés le 31 décembre, ou lorsque aucun exercice n'est clos au cours d'une année, la déclaration peut être souscrite au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai (CGI art. 223, 1). L'administration accorde un délai supplémentaire de 15 jours calendaires dès lors qu'il s'agit de déclarations télétransmises (BOFiP-BIC-DECLA-30-10-10-20-§ 60-17/02/2017).

À la déclaration 2065-SD, les sociétés doivent notamment joindre les tableaux comptables et fiscaux suivants : tableaux 2050 à 2059-G si elles sont soumises au régime réel normal, deux tableaux supplémentaires 2059-H et 2059-I étant à produire par les grandes entreprises

Certains tableaux comptables et fiscaux comportent des informations particulièrement utiles à analyser, notamment :

- les tableaux 2050/2051 : composition de l'actif du bilan et structure des capitaux propres (capital social, résultat, réserves et report à nouveau « RAN ») ;
- l'état 2057 : des dettes bancaires et des autres dettes de la société, notamment les comptes courants d'associés (CCA) ;
- le tableau 2058-C : composition et affectation du résultat de l'exercice (distribution de dividendes, mise en réserves ou affectation en report à nouveau) ;
- le tableau 2059 F : identité des associés, nombre de titres détenus et pourcentage de participation dans le capital social ;
- le tableau 2059 C : identité des filiales détenues par la société et pourcentage de détention dans chacune d'elles.

Le résultat soumis à l'IS est déterminé sur le tableau 2058-A. Il est calculé à partir du résultat comptable, auquel sont appliqués différents retraitements fiscaux : réintégration de certaines charges non déductibles et déduction de certains éléments non pris en compte comptablement. Le résultat fiscal correspond donc au résultat comptable corrigé selon les règles fiscales.

Paiement de l'IS

11-23 L'IS donne lieu au versement de 4 acomptes trimestriels calculés sur la base des résultats du dernier exercice clos à la date de leur échéance et dont le délai de déclaration est expiré (exercice de référence) (CGI art. 1668). Ces acomptes doivent être payés au plus tard les 15 mars, 15 juin, 15 septembre et 15 décembre selon un ordre qui est fonction de la date de clôture de l'exercice précédent.

À NOTER Les sociétés nouvelles ou nouvellement soumises à l'IS sont dispensées du paiement des acomptes tout au long de leur premier exercice d'activité ou d'imposition à l'IS.

Le droit de reprise de l'administration en matière d'IS expire, en principe, à la fin de la 3e année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due (LPF art. L. 169).

Exemple

Pour un exercice clos le 31 décembre 2025, le délai de reprise expirera le 31 décembre 2028 (la prescription sera acquise à compter du 1er janvier 2029).

Régimes particuliers propres à l'IS

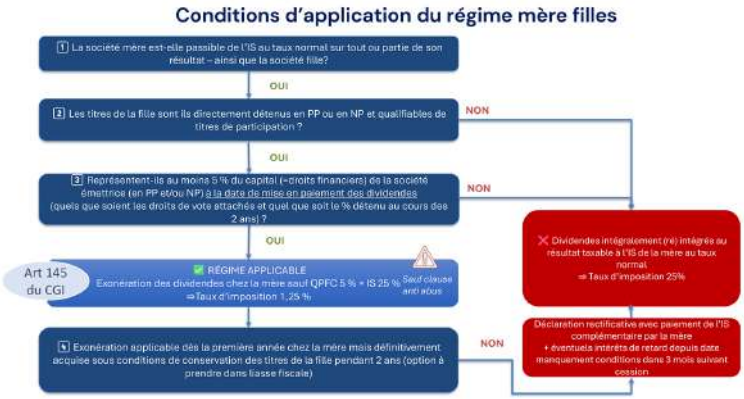
11-24 Option pour le régime mère-fille

❶ Conditions d'application du régime

Ce régime a été créé à l'origine par le législateur afin de favoriser les opérations de concentration d'entreprises et éviter une double imposition des bénéfices distribués au sein d'un groupe. Ainsi, lorsqu'une filiale, déjà imposée à l'IS sur son propre résultat, distribue ce résultat à sa société mère, celui-ci ne doit pas être de nouveau soumis à l'IS à hauteur de 100 % chez la mère.

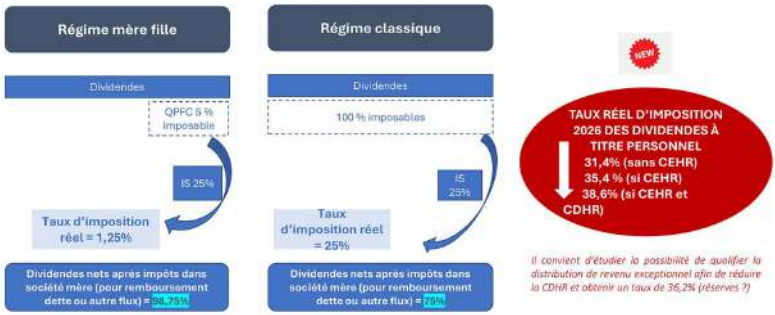
Ainsi, ce régime permet à la société mère d'être exonérée d'IS sur les dividendes reçus de ses filiales françaises et étrangères, sauf pour une quote-part de frais et charges calculée forfaitairement au taux de 5 % sur la somme des dividendes perçus (CGI art. 145).

Le régime mère-fille résulte d'une option à prendre par la société qui a perçu les produits de participation ouvrant droit à ce régime et s'applique sous réserve que les conditions exposées dans le schéma suivant soient satisfaites (régime fiscal des sociétés et organismes bénéficiaires, importance et nature de la participation…).



❷ Exemple

Une filiale soumise à l'IS verse un dividende de 100 à sa société mère, elle-même soumise à l'IS. Lorsque le régime mère-fille est applicable, seule une quote-part de frais et charges de 5 % du dividende, soit 5, est réintégrée dans le résultat imposable de la société mère. En retenant un taux d'IS de 25 %, l'impôt dû s'élève ainsi à 1,25 (5 × 0,25), soit une imposition effective du dividende de 1,25 %. La société mère dispose donc d'un dividende net après impôt de 98,75.



À NOTER Cet exemple montre que la quasi-exonération des dividendes permet à la société mère de faire remonter l'essentiel de la trésorerie distribuée par sa filiale. Elle peut ainsi utiliser cette trésorerie pour rembourser sa dette, notamment dans le cadre d'un LBO, ou pour financer d'autres besoins du groupe. Il convient toutefois de mettre cet avantage en perspective avec la fiscalité applicable lorsque les dividendes sont perçus directement à titre personnel. Dans ce cas, le taux d'imposition peut varier, selon la situation du contribuable, entre 31,4 % et 38,6 %. Par ailleurs, l'utilisation abusive du régime mère filles peut rentrer dans le champ de la clause anti-abus en matière d'IS prévue à l'article 205 A CGI (CAA de Nancy 4 juin 2026, n° 24NCO2869 rendu sous l'ancienne clause anti-abus de l'article 145 CGI).

11-25 Régime fiscal de la cession des titres de participation

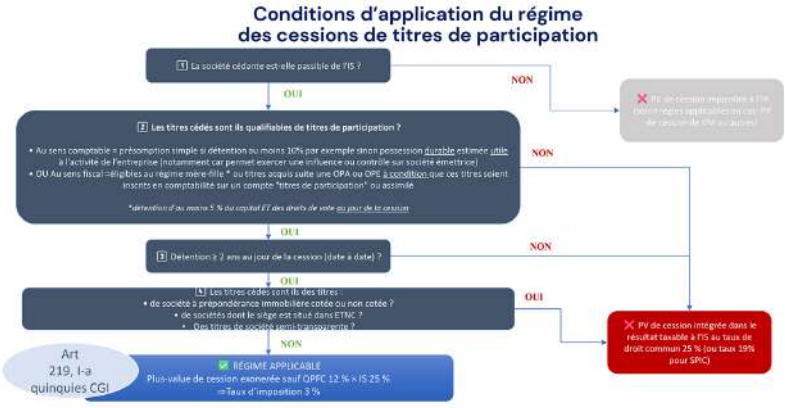
❶ Conditions d'application du régime

La qualification de titres de participation présente un intérêt fiscal important pour les sociétés soumises à l'IS, puisqu'en cas de cession, la plus-value réalisée est, sous conditions, exonérée d'IS, sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges de 12 % du montant brut des plus-values (CGI art. 219, I.a quinquies).

À NOTER Ce régime fiscal favorable ne s'applique toutefois pas aux titres suivants dont les plus-values sont imposables à l'IS au taux de droit commun de 25 % ou 19 % :

- les titres de placement ;
- les titres de sociétés à prépondérance immobilière (SPI). Les titres de SPI cotées relèvent du taux de 19 %, tandis que les titres de SPI non cotées relèvent du taux normal de l'IS ;
- les titres d'une société n'ayant pas opté à l'IS ou bien dont le siège est situé dans un état ou territoire non coopératif.

L'arbre de décision ci-après récapitule les différentes conditions à remplir pour bénéficier du régime fiscal applicable aux cessions de titres de participation.

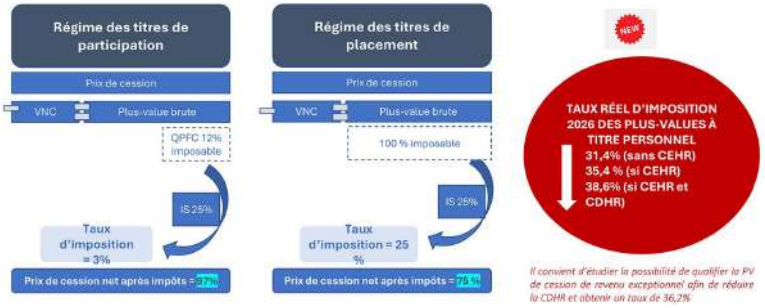


❷ Exemple

Une société soumise à l'IS cède les titres de sa filiale et réalise à cette occasion une plus-value brute dont le montant s'élève à 100.

Lorsque les conditions d'application du régime des cessions de titres de participation sont réunies, seule une quote-part de 12 % de la plus-value, soit 12, est réintégrée dans le résultat imposable de la cédante. En retenant un taux normal d'IS de 25 %, l'impôt dû s'élève ainsi à 3 (25 % × 12 %), soit une imposition effective de 3 % de la plus-value. Le produit net de cession après IS s'établit alors à 97 (100 – 3).

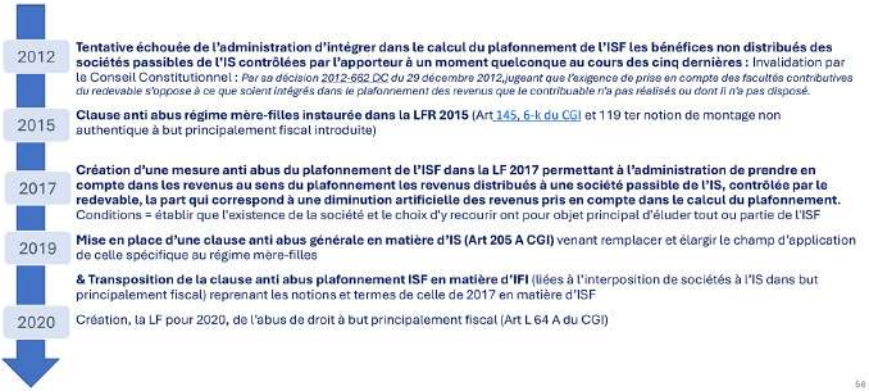
À l'inverse, lorsque les conditions d'application du régime de faveur ne sont pas remplies, la plus-value relève du régime de droit commun et est intégralement soumise à l'IS. En retenant, à titre d'exemple, un taux d'IS de 25 %, l'impôt dû s'élève à 25 et le produit net de cession après impôt à 75.



À NOTER Cet exemple met ainsi en évidence l'intérêt de la détention de participations par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IS. Lorsque le produit de la cession des titres n'a pas vocation à être immédiatement distribué à l'associé personne physique, les sommes disponibles au sein de la société peuvent être réinvesties dans de nouveaux projets. Le régime fiscal applicable aux cessions de titres de participation favorise ainsi la capitalisation et le développement du patrimoine au sein de la société. Cet avantage fiscal doit toutefois être utilisé conformément à l'objectif du régime. Le législateur a en effet prévu des dispositifs destinés à prévenir les situations dans lesquelles un montage serait mis en place principalement, voire exclusivement, dans le but d'obtenir un avantage fiscal, sans véritable justification économique (voir § 11-26).

Existence de clauses anti-abus

11-26 Le législateur a développé différentes clauses anti-abus reproduites ci-après afin de ne pas utiliser l'interposition d'une société à l'IS ou rechercher l'application de régimes de faveur dans un but principalement ou exclusivement fiscal sans autres motifs patrimoniaux, économiques ou juridiques.



GESTION D'UN PATRIMOINE À L'IS : ILLUSTRATIONS PRATIQUES AU TRAVERS DU CAS DES ÉPOUX CÉZALLIER

Données du cas

11-27 Anne Cézallier détient actuellement, en direct, 100 % du capital de la société VALORIUM dont la valorisation est estimée à 10 M€.
À titre personnel, le couple se situe dans la tranche marginale d'imposition (TMI) de 45 %. Cette situation s'explique par leur niveau de rémunération et les revenus fonciers qu'ils perçoivent, via une SCI soumise à l'IR.



- Epoux mariés en séparation de biens
- Anne 62 ans et Florent 60 ans
- 2 enfants : Hugo 33 ans et Bertille 37 ans salariée du groupe
- TMI des époux : 45% (compte tenu de leurs rémunérations et revenus fonciers actuels + dividendes à la flat tax environ 80K€/an)
- Anne est à ce jour propriétaire, au travers d'une SCI IR qu'elle détient à 99% et son époux 1%, d'une partie des locaux loués à la société VALORIUM (loyer annuel 120K€) – détention depuis 1991
- Le reste des locaux de VALORIUM est détenu par un tiers qui loue directement à VALORIUM 110K€ / an.

Cas d'usage 1 : une société IS pour développer son patrimoine

11-28 Données de l'opération projetée

Anne Cézallier envisage l'acquisition du reste des locaux de VALORIUM détenus par un tiers et loués à VALORIUM pour un loyer annuel de 110 K€, pour un montant de 1,5 M€. Elle dispose d'un apport de 420 K€ et souhaite déterminer la structure la plus adaptée pour détenir ces locaux.
Deux options sont envisagées :
- une acquisition via la SCI à l'IR qu'elle détient déjà avec son époux ;
- une acquisition via une SCI à l'IS, à constituer.

Données de l'opération projetée

Prix acquisition	1 500 000 €	Apport en capital	419 000 €
Frais acquisition / Hypothèque / bancaire	119 000 €	Emprunt sur 15 ans à 3,2%	1 200 000 €
Total à financer	**1 619 000 €**	**Total à financer**	**1 619 000 €**

Loyers nets de charges / mois	9167 €	Mensualités à 3,2%	8 500 €
soit par an	110 000 €	soit par an	102 000 €

11-29 Match de l'acquisition IR/IS pendant la détention

En termes de flux, la détention des locaux par le biais d'une SCI à l'IR entraîne un déficit de trésorerie significatif pour les époux, en raison de la fiscalité supportée directement par les associés (voir schéma ci-après).
Certes, la SCI va percevoir des loyers permettant de financer une partie des échéances d'emprunt mais les associés devront acquitter personnellement l'impôt sur les revenus fonciers ainsi que les prélèvements sociaux. Compte tenu de leur tranche marginale d'imposition de 45 %, la fiscalité applicable aux revenus fonciers atteint ainsi 62,2 % (45 % d'IR auxquels s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux - le taux des prélèvements sociaux afférents aux revenus fonciers n'ayant pas été modifié par la LFSS pour 2026).

Le déficit de trésorerie moyen ressort à environ 39 K€ par an pendant les 15 années de remboursement de l'emprunt. Cet effort de trésorerie constitue un élément important à prendre en compte pour les époux.
Dans le cas présent, pour parvenir à un équilibre de trésorerie en conservant une détention à l'IR, les époux auraient dû consentir un apport proche de 1 M€, ce qui aurait mécaniquement réduit le montant de l'endettement envisagé.
À l'inverse, la détention du bien par une SCI à l'IS permet de bénéficier d'un traitement fiscal plus favorable, notamment grâce à la déductibilité des amortissements et, sous certaines conditions, à la déduction des frais d'acquisition. Compte tenu des hypothèses retenues, le schéma à l'IS permet ainsi de dégager un flux de trésorerie annuel moyen positif d'environ 11 K€ sur les 15 années de remboursement de l'emprunt.

> Le taux d'évolution de la valeur du bien et des loyers (+1.5%/ an d'évolution du loyer et valeur du bien) retenu pour les simulations est conservé sur toute la durée. Par ailleurs, les taux d'IS et d'IR/PS/Surtaxe sont inchangés sur la durée des simulations. Ce facteur pourra également faire varier considérablement les simulations. Enfin, ces simulations ne tiennent pas compte de l'impact d'une donation des titres de la société IS préalablement à la liquidation pour permettre de purger une partie du boni de liquidation, par exemple.

À NOTER Dans l'exemple retenu, l'IS permet ici de structurer beaucoup plus facilement une opération d'acquisition immobilière financée par emprunt, tout en limitant l'effort de trésorerie demandé aux associés.

Flux si SCI IR pendant 15 ans	
Loyers moyen (avec revalorisation 1,5% / an)	122 336 €
Echeances emprunt	102 000 €
Flux de la SCI	20 356 €
Fiscalité due par les époux en moyenne sur 15 ans	59 351 €
Déficit de trésorerie pour les époux	-38 995 €

Taux d'imposition des revenus fonciers (TMI + PS) = 66,2%

NB : les revenus fonciers restent soumis aux PS à 17,2% yc post LFSS 2026

Pour équilibrer l'opération il conviendrait, si l'on reste à l'IR, réaliser un apport initial plus important afin de limiter l'emprunt.

Afin que les échéances ne dépassent pas	62 985 €
Emprunt maximum sur 15 ans à 3,2%	580 000 €
Soit un apport nécessaire de	1 039 000 €

Flux si SCI IS pendant 15 ans	
Loyers moyen (avec revalorisation 1,5% / an)	122 336 €
Echeances emprunt	102 000 €
Is du par la société (en moyenne sur 15 ans)	9 343 €
Flux de trésorerie annuels nets de la SCI	11 013 €

11-30 Match de l'acquisition IR/IS à la revente du bien

La question de la revente est essentielle dans la comparaison entre une détention par le biais d'une SCI à l'IR ou à l'IS.
À l'IS, les amortissements déduits pendant la période de détention permettent de réduire fortement le résultat taxable. En revanche, cet avantage fiscal est en partie neutralisé lors de la cession, puisque les amortissements réduisent la valeur nette comptable du bien et augmentent ainsi la plus-value imposable. À cela peut s'ajouter, en cas de liquidation de la société, une imposition personnelle sur le boni de liquidation.
À l'IR, le régime des plus-values immobilières des particuliers est, à l'inverse, particulièrement favorable sur le long terme, avec une exonération totale au terme de 22 ans pour l'IR et de 30 ans pour les prélèvements sociaux.
Les simulations réalisées selon différentes dates de cession (5, 10, 20 et 30 ans) montrent ainsi que le choix entre une SCI à l'IR ou à l'IS dépend fortement de l'horizon de détention et des modalités de sortie.
Ainsi, avec une fiscalité globale de sortie de 31,4 % correspondant à la flat tax, le schéma à l'IS demeure plus favorable que celui de l'IR en termes de capitaux nets globalement encaissés, compte tenu de l'accumulation de trésorerie au sein de la société et de sa liquidation. En revanche, lorsque la fiscalité de sortie atteint 38,6 %, du fait de l'application de

la CEHR et de la CDHR sur le boni de liquidation, l'écart se réduit et l'IR devient finalement plus favorable en cas de sortie totale au bout de 30 ans.

Capitaux nets disponibles à titre personnel à terme au total selon le mode d'acquisition du bien en 2026 (compte tenu de la fiscalité durant la détention IR ou IS)				
Année de cession du bien par la SCI	**soit**	**Acquisition des locaux via une SCI à l'IR puis cession en année**	**Acquisition des locaux via une SCI à l'IS et cession en année N puis liquidation de la SCI imposée à 31,4 % au total en année (1)**	**Acquisition des locaux via une SCI à l'IS et cession en année N puis liquidation de la SCI imposée à 38,6 % au total en année (2)**
2026	N+1	329 256 €	365 300 €	365 300 €
2030	N+5	553 751 €	616 080 €	595 395 €
2035	N+10	880 014 €	949 855 €	894 139 €
2045	N+20	1 675 168 €	1 800 219 €	1 655 251 €
2055	N+30	2 662 471 €	2 809 597 €	2 558 689 €
(1) Si IR + PS hors CEHR CDHR taux 31,4 % (2) Si IR + PS + CEHR + CDHR taux max 38,6 %				

À NOTER Cette simulation repose sur l'hypothèse d'une cession du bien suivie d'une liquidation totale de la société, qui ne correspond pas nécessairement à ce que recherchent les clients. En effet, il est possible d'envisager une distribution des dividendes au fil de l'eau pour conserver une fiscalité à 31,4 % et ainsi préserver l'intérêt du schéma à l'IS jusqu'à la sortie.

Cas d'usage 2 : une société IS pour organiser les conditions de cession et transmission de ses titres

11-31 **Rappel : apporter ses titres à une holding et bénéficier d'un différé d'imposition sur la plus-value d'apport**

Afin d'encourager certains échanges ou apports de titres assimilés à des restructurations d'entreprises qui ne dégagent pas de liquidités, le législateur a prévu des mécanismes de sursis (CGI art. 150-0 B) ou de report d'imposition (CGI art. 150-0 B ter) qui permettent de différer l'impôt sur la plus-value au moment où le contribuable disposera des liquidités nécessaires au paiement (en général, lors de la cession à titre onéreux des titres reçus en rémunération de l'échange ou de l'apport).

Ainsi, il peut être sursis à l'imposition de la plus-value au titre de l'année d'échange des titres pour les opérations d'échange réalisées depuis le 1er janvier 2000 (CGI art. 150-0 B), sous réserve de l'application du report d'imposition obligatoire pour les apports de titres réalisés depuis le 14 novembre 2012 à une société contrôlée par l'apporteur (CGI art. 150-0 B ter) (voir § 14-35).

▮ Les régimes de sursis et de report d'imposition visés s'appliquent aux plus-values sur titres réalisées par les personnes physiques, directement ou par l'intermédiaire de sociétés ou groupements translucides non soumis à l'IS, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (CGI art. 150-0 A).

	Apport en sursis d'imposition	**Apport en report d'imposition (1)**
Régime en vigueur	De plein droit en cas d'apport entre 2000 et 13/11/2012 inclus puis actuellement si pas de contrôle de la société à l'issue de l'apport	De plein droit depuis 14/11/2012 en cas de contrôle de la société à l'issue de l'apport
Article CGI	150 0-B	150 0-B ter
Principe	Différé d'imposition de la PV d'apport (pas de taxation immédiate lors de l'apport sous conditions)	
PV calculée lors de l'apport	NON	OUI

	Apport en sursis d'imposition	Apport en report d'imposition (1)
Conséquences en cas de cession des titres H reçus en contrepartie de l'apport	Imposition d'une seule plus-value de cession calculée entre prix de cession de H et prix de revient initial des titres apportés par la personne physique (durée de détention décomptée depuis l'origine = acquisition des titres initiaux)	Imposition de la plus-value de cession sur titres H (prix de cession - valeur apport et durée de détention depuis apport) et expiration du report d'imposition
Conséquences en cas de cession des titres apportés par la holding	Réinvestissement économique significatif nécessaire dans délai raisonnable à défaut risque imposition PV sursis avec abus de droit (pas de critères établis par la loi - tendance via JP 30/40 % dans les 18 à 36 mois)	Si cession dans les 3 ans de l'apport : Réinvestissement nécessaire dans les 3 ans de 70 % du prix de cession encaissé pour maintien report d'imposition sur PV apport - à défaut expiration report
Conséquences d'une donation par l'apport des titres de la holding reçus aux enfants	La PV d'apport est purgée	Transfert PV en report grevant les titres donnés aux enfants - Nécessaire conservation des titres pendant 6 ou 11 Ans depuis LF 2026 pour purge de la PV en report transférée
Conséquences en cas de décès de l'apporteur	Purge de la PV - aucune obligation de conservation des titres par les héritiers	
Conséquences apports successifs	Possibles sans limite	Possibles sans limite

(1) Pour toutes les cessions à compter du 21/02/2026 (CGI art. 150 0 B ter – report) :
- taux de réinvestissement en hausse depuis 2012 car 50 % initialement puis 60 % depuis 2019 et 70 % actuellement mais 3 ans pour réinvestir ;
- durée de conservation des titres ou biens acquis en remploi : 5 ans quel que soit le mode de réinvestissement (contre 1 an auparavant pour 3 premières modalités de réinvestissement et 5 ans pour réinvestissement indirect via fonds) ;
- durée conservation par donataires en hausse également car 18 mois avant 2020, puis 5 ans ou 10 ans depuis, délais portés à 6 ans ou 11 ans pour toutes les donations à compter du 21 février 2026.

11-32 Rappel : apport-cession et réinvestissement économique en report d'imposition

En principe, la cession à titre onéreux, le rachat par la société émettrice, le remboursement ou l'annulation des titres apportés dans les 3 ans de l'apport entraîne l'expiration du report d'imposition et l'imposition immédiate de la plus-value d'apport (CGI art. 150-0 B ter, I.2°). Par exception, le report est maintenu si la société bénéficiaire prend l'engagement de réinvestir, dans un délai de 3 ans (2 ans pour les cessions avant le 21 février 2026) à compter de la cession, au moins 70 % (60 % pour les cessions avant le 21 février 2026) du prix, augmenté des compléments de prix perçus, dans le financement de moyens permanents d'exploitation affectée à son activité opérationnelle définie par

Focus sur les modalités du réinvestissement

Le réinvestissement doit avoir lieu après la cession et non avant ! Une acquisition de titres par la holding antérieure à la cession des titres apportés ne satisfait pas à la condition de réinvestissement économique (CAA Lyon 23 octobre 2025, n° 24LY01395).

Mais pas trop tardivement et dans une filiale qui a une vraie activité économique. Le contribuable doit être en mesure de démontrer la réalité de l'exercice d'une activité opérationnelle de nature économique par la société créée par la holding en vue du réinvestissement du produit, à la date du réinvestissement. En l'espèce, il ne résulte pas de l'instruction que la société créée neuf jours avant l'expiration du délai imparti pour le réinvestissement du produit de la cession aurait effectivement exercé une activité éligible au jour du réinvestissement (TA Paris 3 décembre 2025, n° 2408183).

renvoi à la réduction d'IR « Madelin » (voir § 14-37). Les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier sont également exclues. Par ailleurs, les biens ou les titres objet du réinvestissement doivent être conservés pendant au moins 5 ans (12 mois avant le 21 février 2026), ce délai étant décompté depuis la date de leur inscription à l'actif de la société (CGI art. 150-0 B ter, I.al. 12).

11-33 **Données de l'opération projetée**

Anne souhaiterait que vous lui illustriez les conséquences d'un apport de ses actions VALORIUM (10 M€) à une société holding à l'IS qu'elle constituerait – sachant qu'elle envisage une cession à un tiers lorsque Florent prendra sa retraite de salarié à taux plein fin 2030.

Etape 1 : Apport des actions à la holding " AFHB HOLDING" en 2026	
Si apport de 100% de ses actions : valeur apport	10 000 000 €
Prix de revient des actions indiqué	100 000 €
Plus-value d'apport brute	9 900 000 €

Les taux d'imposition de la PV mise en report d'imposition en 2026 sont ceux de l'année de l'apport soit :

- Pour l'IR : 12,8% ou si option barème IR pour l'ensemble des RCM de l'année 2026 : imposition à taux spécifique calculé à partir de l'ensemble des revenus soumis au barème de l'année 2026
- Pour les PS : 18,6%
- Pour la CEHR : Taux d'imposition spécifique figé selon RFR 2026
- Quid pour la CDHR ? pas de prise en compte des PV en report dans les revenus pour le calcul de la CDHR l'année de l'apport, ni pour le calcul de la CDHR l'année d'expiration du report

Lien vers formulaire 2074-I (déclaration PV en report)

Etape 2 : Transmission des actions d'AFHB HOLDING émises en contrepartie	
Valeur des 100 000 actions AFHB recues en échange	10 000 000 €
Soit une valeur par action de	100 €

Valeur à transmettre à chaque enfant en NP (pour épuisement tranche à 30%)	1 002 838 €
Nombre de titres à transmettre / enfant	10028,38
Valeur de l'usufruit d'Anne compte tenu de son âge	40%
soit une valeur de nue-propriété à transmettre	60%
Valeur en pleine-propriété des titres à transmettre en NP à chaque enfant	1 671 333 €
Droits de donation dus par enfant (TMI 40% atteinte)	213 802 €
Coût global de la donation-partage (hors émoluments et frais d'acte)	427 604 €
% transmis en nue-propriété aux enfants	33,43%

Les enfants donataires contrôlant conjointement la holding avec leur mère devront déclarer la quote-part de PV en report sur la nue-propriété reçue dans leur déclaration de l'année de la donation

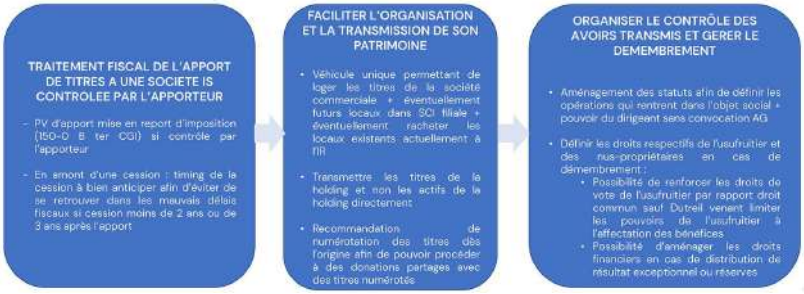
Compte tenu des évolutions dans la LF 2026, ils devront conserver la nue-propriété des actions AFHB HOLDING pendant 6 ans à compter de la donation afin de purger définitivement la plus-value en report sur la NP.
Anne devra donc modifier sa déclaration de PV en report afin de réduire le montant de la PV en report subsistant à son niveau.

Etape 3 : Cession par AFHB HOLDING des actions VALORIUM en 2030	
Prix de cession de 100% VALORIUM	15 000 000 €
Prix de revient pour AFHB (valeur apport)	10 000 000 €
Plus-value de cession	5 000 000 €
QPFC imposable à l'IS	600 000 €
Montant de l'IS dû	150 000 €
Prix de cession net d'IS encaissé par AFHB	14 850 000 €

Taux d'imposition de la plus-value de cession au niveau AFHB HOLDING 3,00%

Puisque la participation cédée remplissait les conditions du régime des cessions de titres de participation : imposition de 12% de la PV à l'IS au niveau de AFHB

Pas de contrainte de réinvestissement pour permettre le maintien de la PV en report d'Anne et de ses enfants puisque cession + de 3 ans après l'apport des titres VALORIUM par Anne (apport en 2026)



Cas d'usage 3 : une société IS pour diversifier le mode de placement de ses avoirs personnels

11-34 Données de l'opération projetée

Monsieur Cézallier dispose d'un capital de 3 M€ suite à la vente d'une maison reçue par succession de ses parents. Il s'interroge sur le mode de placement de ces liquidités sachant qu'il envisage de procéder à une donation à ses enfants à ce jour. Il souhaite protéger ses enfants et son épouse en cas de décès. Il veut bien entamer la transmission d'une partie de ce capital au profit de ses enfants mais également se générer des revenus complémentaires.

11-35 Trois enveloppes possibles dont l'apport en compte courant à une société à l'IS

On peut réfléchir à la constitution des trois enveloppes suivantes :

- l'assurance-vie qui permet de capitaliser avec une fiscalité attractive en cas de retrait ou de dénouement par décès. Au-delà des frais de gestion du contrat qui peuvent être élevés en assurance-vie, le principal écueil de l'assurance-vie réside dans l'impossibilité de transmettre par donation les capitaux logés dans le contrat ;
- le contrat de capitalisation qui permet de capitaliser avec une fiscalité attractive en cas de retrait et dont les capitaux peuvent être transmis du vivant du souscripteur (sur la possibilité de transmettre la nue-propriété du contrat de capitalisation et ses conséquences au plan civil et fiscal, notamment sur le traitement fiscal des rachats par les nus-propriétaires devenus propriétaires, il convient de se reporter aux paragraphes 10-32 à 10-37), avec des frais

similaires à l'assurance-vie. En revanche, en cas de décès, les capitaux épargnés constituent des actifs soumis aux droits de mutation à titre gratuit dans les conditions de droit commun ;

- l'apport en compte courant du solde des liquidités à une société à l'IS qui va elle-même souscrire des placements financiers. À défaut de convention ou de stipulation dans les statuts, le compte courant est remboursable à tout moment, de sorte que Monsieur Cézallier pourra récupérer ses apports en compte courant au fil de l'eau pour se générer des revenus complémentaires, sans fiscalité.

Assurance-vie
Aucun contrat d'AV à ce jour • Versement à hauteur de 1,7 M€ si l'on souhaite optimiser les tranches basses de l'assurance-vie pour les enfants • 500 K€ pour son épouse également TOTAL 2,3 M€
= Taux d'imposition des capitaux au décès : 16,42 %
Société civile à l'IR & Contrat de capitalisation
Si Florent souhaite anticiper la transmission en nue-propriété sur une partie des capitaux à placer - TOTAL 2 M€ • Placement en contrat de capitalisation puis donation de la NP - convention de démembrement suite à la donation de la NP à conclure – rachats annuels de tout ou partie des intérêts annuellement en PP pour l'usufruitier - difficulté à ce jour concernant le traitement fiscal des rachats par les NP devenus PP d'un contrat de capitalisation dans ce cas (cf. Question au gouvernement du 01/01/2026) + risque de retomber dans le champ du 774 bis en cas de rachat de capitaux versés en quasi-usufruit à l'usufruitier • Étudier l'alternative d'un apport en capital des sommes au sein d'une ou plusieurs SC à l'IR qui procéderont à la souscription d'un contrat de capitalisation puis donation de la NP et adaptation des statuts / comptabilité afin de dégager un résultat distribuable suffisant pour l'usufruitier au besoin
= Taux d'imposition de la donation en NP = 15,6 %
Apport en compte-courant d'associés dans SC IS
Placement du solde en CCA au sein société IS afin de financer le train de vie par retraits en CCA sans fiscalité Permettant de laisser capitaliser les autres supports AV et contrats de capitalisation Solde à placer = 5 M€ – 2,3 M€ – 2 M€ = 700 K€ ➞ complément de revenus de 70 K€ / an pendant 10 ans par exemple (en complément des rachats sur les contrats) Les avoirs à placer seront au nom de la holding et la fiscalité afférente celle de l'IS qui dépendra des enveloppes de placements retenues (voir partie II) Possibilité d'apporter ces sommes en CCA dans la holding de Mme

Ce qu'il faut retenir

La constitution d'une société à l'IS permet de développer un patrimoine mobilier / immobilier sans impact fiscal à titre personnel.

Par ailleurs, il est opportun de loger les titres de sa société au sein d'une holding à l'IS afin :

- d'anticiper les conséquences d'une future cession (en maîtrisant bien les délais à respecter) ;

- d'utiliser les remontées de dividendes pour développer son groupe sans subir la fiscalité personnelle ;

- de se redéployer dans un nouveau projet professionnel tout en bénéficiant du report d'imposition ;

- d'organiser la transmission à ses enfants tout en conservant le pouvoir et en interposant une ou plusieurs sociétés holdings.

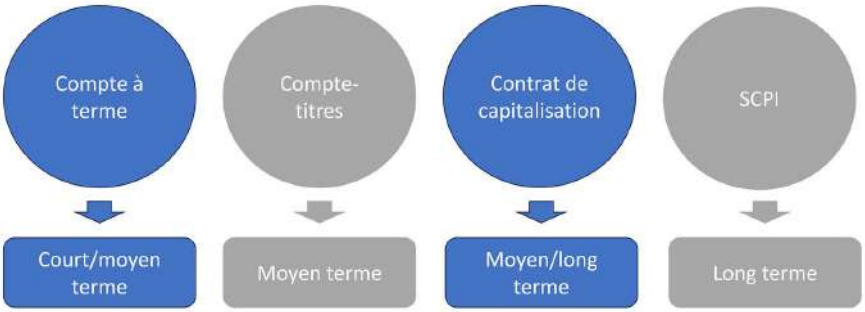
Enfin, utiliser le cadre de l'IS afin de loger une partie de ses avoirs personnels par le biais d'apports en compte courant constitue une proche de placement complémentaire à l'assurance-vie, aux contrats de capitalisation et autres placements à titre personnel.

DÉTENIR ET FAIRE VIVRE SON PATRIMOINE À L'IS

GESTION DE LA TRÉSORERIE DE SA STRUCTURE À L'IS

Quels sont les principaux véhicules de gestion de la trésorerie d'entreprise ?

11-36 Les principaux véhicules de gestion de la trésorerie d'entreprise sont reproduits dans le schéma suivant.



Ce qu'il faut retenir

Les véhicules de gestion de la trésorerie sont multiples et doivent s'analyser au regard de leurs caractéristiques propres et de leur horizon de temps (voir §§ 11-37 à 11-43). Tous n'ont pas vocation à générer un bénéfice et, par conséquent, ne permettent pas nécessairement de dégager un résultat distribuable susceptible de constituer un revenu complémentaire.

Les règles fiscales et comptables de ces véhicules de gestion doivent être prises en compte pour assurer aux associés l'objectif recherché. L'absence de prélèvements sociaux et une fiscalité IS souvent plus favorable qu'à l'IR, offrent un cadre de capitalisation attractif.

Il est cependant essentiel de se poser la question de la sortie de la trésorerie au regard de la capitalisation générée (voir §§ 12-1 et s.).

Compte-titres : zoom sur les règles comptables et fiscales

11-37 Une distinction doit être opérée selon que les titres sont détenus en direct ou via un véhicule de gestion collective, tels que les OPCVM.

S'agissant des titres détenus en direct, à l'exclusion des titres de participation, ceux-ci sont inscrits au bilan pour leur valeur d'origine, qui demeure inchangée jusqu'à leur cession. Les plus-values latentes ne sont donc pas prises en compte fiscalement.

En revanche, en cas de moins-value latente, une provision peut être constituée. Celle-ci est déductible du résultat fiscal et sera reprise lorsque la valeur des titres redeviendra positive.

S'agissant des OPCVM ou FCPR détenus au sein d'une structure à l'IS, leur valeur liquidative réelle est prise en compte à chaque clôture de l'exercice (CGI art. 209-0 A). Les variations de valeur constatées peuvent ainsi générer une plus-value ou une moins-value venant directement affecter le résultat imposable de la société. Par exception, lorsque les

OPCVM ou FCR sont investis à plus de 90 % en actions, ils restent inscrits au bilan à leur valeur d'origine. Les variations de valeur ne sont pas prises en compte chaque année et ne génèrent donc pas de bénéfice imposable jusqu'à leur cession.

Contrat de capitalisation : zoom sur les règles comptables et fiscales

11-38 Règles comptables

La CNCC a eu à se prononcer sur les règles à adopter par les sociétés pour la date comptable de prise en compte des produits financiers liés à la détention d'un contrat de capitalisation souscrit par une personne morale, au sein duquel peuvent être détenus différents supports d'investissement (titres, OPCVM ou encore fonds en euros). La question sous-jacente était de savoir si les produits financiers relatifs à ces contrats devaient, à la clôture de l'exercice, être constatés en tant que produits à recevoir ou bien en tant que plus-value latente ne donnant lieu à aucune comptabilisation.

La CNCC a retenu le principe de l'unicité de l'enveloppe c'est-à-dire que le contrat de capitalisation doit être appréhendé dans son ensemble, sans distinguer les différents supports détenus à l'intérieur du contrat (CNCC avis du 29 septembre 2011). En effet, dès lors qu'une société soumise à l'IS investit dans ce type de contrat, il n'est pas possible de déterminer à l'avance un rendement certain sur la durée de détention du contrat.

S'agissant des conséquences comptables du contrat de capitalisation, la CNCC a indiqué que :

- la plus-value latente ne peut être ni constatée, ni comptabilisée (principe de prudence en comptabilité française) ;
- en présence de moins-values latentes, une dépréciation est calculée globalement sur l'ensemble du contrat et comptabilisée sous forme de provisions déductibles fiscalement ;
- en cas de rachat partiel, cette opération est considérée comme une cession dont le résultat est déterminé en comparant le coût historique de la quote-part rachetée à la valeur acquise du contrat (y compris les intérêts capitalisés).

À NOTER La règle reste identique si l'investissement est réalisé exclusivement sur le fonds en euro dès lors que le contrat est bien un contrat de capitalisation multi supports.

11-39 Règles fiscales (régime de la prime de remboursement)

Deux phases doivent être distinguées :

❶ **Pendant la durée de vie du contrat.** Pendant cette durée, le rendement du contrat de capitalisation n'étant pas connu à l'avance, la société soumise à l'IS applique le régime des primes de remboursement (CGI art. 238 septies E ; BOFiP-BIC-PDSTK-10-20-60-20-20/10/2014). Concrètement, le résultat imposable de la société est augmenté chaque année d'un rendement théorique, calculé selon une méthode actuarielle. Il ne s'agit donc pas nécessairement du rendement réellement réalisé par le contrat, mais d'une fraction déterminée forfaitairement et réintégrée chaque année au résultat imposable. Bien entendu, les produits, au sein de la société, ne subissent pas de prélèvements sociaux.

Cette fraction correspond à 105 % du TME (voir ci-après), appliqué à la valeur du contrat de capitalisation inscrite au bilan. Ainsi, chaque année, une quote-part de la valorisation du contrat est intégrée au résultat fiscal de la société, indépendamment du rendement effectivement réalisé par le contrat. Cette quote-part fiscale est régularisée l'année où la société procède au rachat du contrat (voir ci-après). Le TME à retenir est celui en vigueur au moment de la souscription du contrat, et ce taux reste inchangé pendant toute la durée de vie du contrat.

❷ **À l'échéance ou au rachat du contrat.** Les produits issus du rachat constituent des produits pour la société déterminés sous déduction de la fraction des primes déjà imposée et non encore perçue (BOFiP-BIC-PDSTK-10-20-60-20-§ 230-20/10/2014) (voir § 11-38). Ils seront alors pris en compte dans la détermination du résultat imposable de la société et soumis à l'IS au taux plein de 25 % ou, le cas échéant, au taux réduit des PME de 15 % jusqu'à 42 500 €.

Quelles incidences de l'évolution du TME au cours des dernières années ? L'évolution du TME permet de mieux comprendre l'intérêt que les contrats de capitalisation ont pu présenter, à certaines périodes, pour les sociétés soumises à l'IS.
Entre 2015 et 2022, le TME est demeuré particulièrement faible, voire négatif sur certaines périodes. Le régime des primes de remboursement conduisait donc à une réintégration fiscale très faible, voire nulle. Le contrat de capitalisation n'était ainsi pas réellement imposé pendant sa durée de vie. L'imposition intervenait principalement au moment du rachat, en cas de plus-value.
Depuis 2022, les taux ont fortement augmenté. Avec un TME de 4,05 % en août 2026, c'est désormais 4,25 % de la valeur du contrat qui est pris en compte chaque année dans le résultat imposable de la société. L'intérêt du mécanisme est donc moins favorable qu'auparavant. Cette réintégration fiscale est une valorisation théorique, qui ne correspond pas à l'évolution réelle de la valeur du contrat.

11-40 **Exemple : souscription d'un contrat de capitalisation pour un montant net de 1 M€ / rachat total au terme de la 10e année**

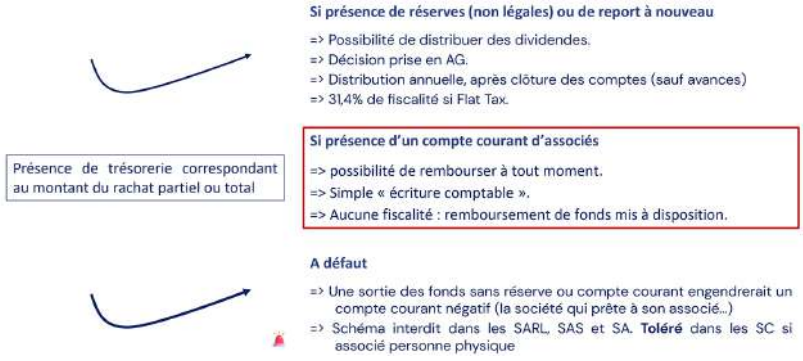
Intérêts portés dans le résultat	1re année	2e année	3e année	4e année	5e année
Valeur d'inscription bilan	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €
105 % TME (3,58 % en janvier 2026)	3,76 %	3,76 %	3,76 %	3,76 %	3,76 %
Intérêts forfaitaires	37 590,00 €	37 590,00 €	37 590,00 €	37 590,00 €	37 590,00 €
Montant IS sur intérêts forfaitaires	9 397,50 €	9 397,50 €	9 397,50 €	9 397,50 €	9 397,50 €
	1re année	**2e année**	**3e année**	**4e année**	**5e année**
Valeur contrat début de période	1 000 000,00 €	1 020 730,00 €	960 966,26 €	980 887,09 €	1 020 662,06 €
Rendement estimatif	3,00 %	- 5,00 %	3,00 %	5,00 %	1,00 %
Valeur de fin de période	1 020 730,00 €	960 966,26 €	980 887,09 €	1 020 662,06 €	1 021 590,86 €
Intérêts réels	30 000,00 €	- 51 036,50 €	28 828,99 €	49 044,35 €	10 206,62 €
Provision	0,00 €	- 39 033,74 €	19 920,83 €	19 112,91 €	0,00 €
Assiette IS corrigée	37 590,00 €	- 1 443,74 €	57 510,83 €	56 702,91 €	37 590,00 €
IS réel	9 397,50 €	Économie IS	14 377,71 €	14 175,73 €	9 397,50 €

Intérêts portés dans le résultat	6e année	7e année	8e année	9e année	10e année
Valeur d'inscription bilan	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €
105 % TME (3,58 % en janvier 2026)	3,76 %	3,76 %	3,76 %	3,76 %	3,76 %
Intérêts forfaitaires	37 590,00 €	37 590,00 €	37 590,00 €	37 590,00 €	37 590,00 €
Montant IS sur intérêts forfaitaires	9 397,50 €	9 397,50 €	9 397,50 €	9 397,50 €	9 397,50 €
	6e année	**7e année**	**8e année**	**9e année**	**10e année**
Valeur contrat début de période	1 021 590,86 €	1 073 140,34 €	1 020 942,79 €	991 519,22 €	1 031 725,33 €
Rendement estimatif	6,00 %	- 4,00 %	- 2,00 %	5,00 %	4,00 %
Valeur de fin de période	1 073 140,34 €	1 020 942,79 €	991 519,22 €	1 031 725,33 €	1 063 337,39 €
Intérêts réels	61 295,45 €	- 42 925,61 €	- 20 418,86 €	49 575,96 €	41 269,01 €
Provision	0,00 €	0,00 €	- 8 480,78 €	0,00 €	0,00 €
Assiette IS corrigée	37 590,00 €	37 590,00 €	29 109,22 €	46 070,78 €	37 590,00 €
IS réel	9 397,50 €	9 397,50 €	7 277,31 €	11 517,69 €	9 397,50 €

11-41 **Exemple : contrat de capitalisation de 1 M€ / rachat de 100 000 € par le dirigeant**

En cas de rachat d'un contrat de capitalisation, la majeure partie de la somme rachetée correspond à la récupération du capital investi, tandis qu'une fraction plus faible correspond aux intérêts. Seule cette dernière partie est prise en compte dans le calcul du bénéfice imposable de la société susceptible d'être distribué. Ainsi, dans notre exemple, si le dirigeant d'une société soumise à l'IS souhaite racheter 100 000 € sur le contrat de capitalisation détenu par la société, trois situations peuvent se présenter :

- la société dispose de réserves distribuables correspondant à des bénéfices réalisés antérieurement. Dans ce cas, les 100 000 € peuvent être distribués au dirigeant ;
- le dirigeant dispose d'un compte courant d'associé créditeur. Il peut obtenir le remboursement de tout ou partie de ce compte courant, sans que ce remboursement constitue une nouvelle distribution de bénéfices ;



- la société ne dispose ni de réserves distribuables ni d'un compte courant d'associé créditeur. Si le dirigeant souhaite malgré tout sortir les 100 000 €, cette opération peut conduire à rendre son compte courant débiteur. Or, selon la forme juridique de la société, un compte courant d'associé débiteur peut être interdit ou présenter des risques particuliers.

Focus sur la détention de SCPI par une personne morale à l'IS

11-42 Enjeux de la détention de parts de SCPI

Pour les SCPI détenues par une société soumise à l'IS, deux stratégies sont possibles : acheter les parts en pleine propriété ou uniquement en usufruit.

Le choix entre ces deux options entraîne une stratégie différente, notamment lorsqu'il s'agit de générer un revenu complémentaire, comme l'illustre l'exemple figurant au paragraphe 11-44.

11-43 Rappel des règles comptables

Ce qu'il faut retenir :

- la valeur d'inscription au bilan correspond à leur valeur de rachat de la SCPI ou au droit associé à cette SCPI ;
- les résultats de la SCPI, qu'il s'agisse des revenus ou des plus-values, sont imposables à l'IS ;

> Soulignons que lorsqu'une SCPI réalise une plus-value à la suite de la cession d'un bien immobilier, un associé qui détient ses parts en direct peut, sous certaines conditions, bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers. Ce régime prévoit notamment des abattements liés à la durée de détention, permettant une exonération progressive de l'impôt, jusqu'à une exonération totale au-delà de 22 ans pour l'IR et de 30 ans pour les prélèvements sociaux. En revanche, lorsque les parts de SCPI sont détenues par une société soumise à l'IS, ce régime des plus-values des particuliers ne s'applique pas. La plus-value réalisée par la SCPI est alors intégrée au résultat de la société et soumise directement à l'IS, sans bénéficier de ces abattements liés à la durée de détention.

- les frais d'acquisition liés aux SCPI peuvent être comptabilisés soit en charges, soit, dans le cas de l'acquisition de l'usufruit de parts des SCPI, faire l'objet d'un amortissement déductible fiscalement.

> Le Conseil d'État a jugé que les parts de SCPI détenues en pleine propriété ne peuvent pas être amorties, car elles n'ont pas de durée d'utilisation déterminée. En revanche, l'usufruit de parts de SCPI peut être amorti, puisqu'il est acquis pour une durée déterminée et perd progressivement sa valeur au fil du temps (CE 24 avril 2019, n° 419912).

Le tableau ci-dessous synthétise les principales règles comptables applicables selon les modalités d'acquisition des parts de SCPI.

	Acquisition en pleine propriété	Acquisition en usufruit
Inscription	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles
Durée	Pas de durée de détention maximum	Maximum 30 ans
Frais d'acquisition	Déductibles	Déductibles / Amortissables
Amortissement	**Non** Seuls sont amortissables les biens et droits qui se déprécient avec le temps et l'usage.	**Oui** Amortissement du droit incorporel d'usufruit et non des immeubles détenus par la SCPI
Revenus	Assujettis à l'IS (*art. 238 bis K CGI*)	Assujettis à l'IS (*art. 238 bis K CGI*)

11-44 Exemples pratiques en cas de détention en pleine propriété des parts de la SCPI

❶ Monsieur et Madame Cézallier disposent de 200 000 € de liquidités. Ils souhaitent se ménager des revenus complémentaires et anticiper la transmission à leurs deux enfants. Leur TMI est de 45 %. Ils veulent investir dans des parts de SCPI et visent un taux de distribution d'environ 4,5 %. Ils souhaitent évaluer l'impact d'une détention directe versus une détention par le biais d'une société à l'IS.

Détention directe	
Revenus annuels	9 000 €
IR (45%)	**4 050 €**
PS (17,2%)	**1 548 €**
Revenu net disponible =	3 402 €

Revenus fonciers => non impactés par la hausse de la CSG

Revenu « dans la poche » Vs revenu « dans la société »

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenus annuels	9 000 €
Frais relatifs à la SC	800 €
Amortissements	- €
Revenu imposable	8 200 €
IS (25%)	**2 050 €**
PS	**0 €**
Disponibilités dans la SCI =	6 150 €

❷ Les époux Cézallier souhaitent percevoir directement les revenus générés afin de pouvoir en disposer dans le cadre de leur patrimoine personnel. Pour permettre une comparaison pertinente, il convient donc de prendre en compte la fiscalité applicable à la distribution du résultat sous forme de dividendes.

Détention directe	
Revenus annuels	9 000 €
IR	**4 050 €**
PS	**1 548 €**
Revenu net disponible =	3 402 €

Revenu « dans la poche » dans les deux cas

Impact hausse de la CSG en 2026 !

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenus annuels	9 000 €
Frais relatifs à la SC	800 €
Amortissements	- €
Revenu imposable	8 200 €
IS	**2 050 €**
PS	**0 €**
Disponibilités dans la SCI =	6 150 €
Revenu distribuable au regard de la trésorerie	
Dividendes	6 150 €
Imposition	**1 931 €**
Revenu net disponible =	4 219 €

❸ Les époux Cézallier souhaitent apporter les 200 000 € en compte courant d'associés et non en capital (voir exemple ❶)

Détention directe	
Revenu net disponible annuel =	3 402 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	51 030 €

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenu net disponible	4 219 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	63 285 €

Avec un apport en compte courant d'associé à hauteur de 200 000 €

Détention directe	
Revenu net disponible annuel =	3 402 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	51 030 €

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenu net disponible	6 150 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	**92 250 €**

Avec ces hypothèses, il faudrait près de 32 ans pour absorber totalement le compte courant.

Nous constatons que l'apport en compte courant d'associé permet de générer des revenus cumulés sur 15 ans plus importants. En effet, les sommes laissées au sein de la structure soumise à l'IS peuvent être capitalisées sans supporter immédiatement les prélèvements sociaux. Elles peuvent ensuite être récupérées dans le patrimoine personnel des époux Cézallier par le biais du remboursement de ce compte courant d'associé, lequel ne génère aucune imposition.

❹ Les époux Cézallier souhaitent revendre leurs parts au terme de 15 années de détention. Le prix des parts est alors de 250 000 €. Les frais de souscription étaient de 10 % sur ces parts.

Détention directe		
Plus value brute =		50 000 €
Abattement IR		*60%*
Abattement PS		*16,50%*
	Impôt IR	3 800 €
	PS	7 181 €
Prix de cession net =		**239 019 €**

Société à l'impôt sur les sociétés		
Plus value brute (base : VNC)		70 000 €
	IS à 15%	*6 375 €*
	IS à 25%	*6 875*
Prix de cession net au sein de la SC		236 750 €
Remboursement du Cca		**107 750 €**
Dividendes (attention = résultat)		129 000 €
Flat Tax		40 506 €
Revenus nets en poche =		**196 244 €**

Détention directe	
Revenus nets cumulés (15 ans) =	90 050 €

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenus nets cumulés (15 ans) =	**88 500 €**

Signalons que le résultat à l'IS serait toutefois différent si les parts de SCPI détenues concernaient des SCPI étrangères générant des revenus de source étrangère. En effet, dans cette configuration, la fiscalité applicable aux personnes morales soumises à l'IS peut s'avérer plus favorable.

11-45 Exemples pratiques en cas de démembrement des parts de la SCPI

En reprenant les données de l'exemple ci-dessus (voir § 11-44), considérons cette fois que la société soumise à l'IS acquiert l'usufruit des parts de SCPI pour un montant de 112 000 €, soit 56 % de leur valeur en pleine propriété, fixée à 200 000 €. Cet usufruit est susceptible de faire l'objet d'un amortissement. D'ailleurs, l'effet amortissement contribue à générer un rendement et un résultat plus important qu'en cas de détention en direct.

Détention directe	
Revenu net disponible annuel =	3 402 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	51 030 €

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenu net disponible	5 500 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	82 500 €

Avec un apport en compte courant d'associé à hauteur de 112 000 €

Détention directe	
Revenu net disponible annuel =	3 402 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	51 030 €

Société à l'impôt sur les sociétés	
Revenu net disponible	8 017 €
Revenus nets cumulés (15 ans) =	**117 740 €**

PEUT-ON TOUT DÉTENIR À L'IS ?

Focus sur les biens de jouissance

11-46 **Contexte**

Les biens de jouissance ont été remis sur le devant de la scène par la loi de finances pour 2026, notamment avec l'instauration de la taxe sur les holdings (voir § 11-50).

Les sociétés soumises à l'IS peuvent accumuler au fil du temps une trésorerie importante, sous forme de liquidités ou de placements. À un moment donné, les associés peuvent être tentés d'utiliser cette trésorerie pour acquérir des biens de jouissance.

La question peut alors se poser, par exemple, pour une résidence secondaire : est-il pertinent de l'acquérir via une holding à l'IS ? Quels sont les points d'attention et les risques de redressement à connaître ?

11-47 **Cas pratique ❶ : acquisition d'une résidence secondaire directement par une société holding à l'IS**

Anne Cézallier a constitué une société holding à laquelle elle a apporté les titres de sa société Valorium, pour une valeur de 10 M€. Elle a depuis cédé Valorium et dispose désormais des liquidités correspondantes au sein de celle-ci.

Elle souhaite aujourd'hui acquérir une résidence secondaire et envisage de réaliser cet achat directement par l'intermédiaire de sa société holding, en inscrivant le bien à l'actif du bilan de celle-ci.

Les avantages et les inconvénients de cette structuration sont reproduits dans le schéma suivant.



AVANTAGES :
- Eviter le coût de la distribution afin d'acquérir le bien à titre personnel
- Disposer d'un capital plus conséquent pour procéder à l'acquisition par la holding
- Possibilité de procéder à de la location saisonnière à des tiers également sans alourdir sa fiscalité personnelle

INCONVENIENTS & POINTS D'ATTENTION :
- Nécessité de verser un loyer de marché pour l'ensemble des périodes non louées à des tiers pour limiter les risques fiscaux :
  - Risque fiscal encouru pour la société : remise en cause des charges et amortissements déduits fiscalement sous l'angle de l'acte anormal de gestion – CE 22 juill. 2022, n° 444942 + taxe sur biens somptuaires LF 2026 si dans le champ
  - Risque pour l'associé dirigeant qui utilise le bien sans versement d'un loyer : risque de taxation en revenus réputé distribué à hauteur de l'avantage consenti par la société à l'associé (valeur locative du bien) soit 125% du revenu au PFU (et CEHR/CDHR..) CAA Toulouse, 29 janv. 2026, n° 24TL00930
  - + risque d'abus de bien social sur le plan pénal
- Fiscalité :
  - Coté société holding : le loyer sera intégré dans les produits pour calcul du résultat taxable à l'IS de la société – Fiscalité IS à la revente et aucune exonération de la PV à la revente à terme possible
  - Coté personnel : Le loyer qu'il conviendra de verser devra être issu des liquidités personnelles du dirigeant qui devront elle-même subir de la fiscalité (barème ou PFU/PS) avant de pouvoir être affectées au versement du loyer
- Aucune possibilité d'isoler ce bien pour le transmettre au conjoint survivant et lui assurer son cadre de vie sans devoir à son tour verser un loyer à la holding ou bien le transmettre à certains enfants

CONCLUSION : Cette solution, non idéale, semble envisageable à condition de conclure un bail avec la société, de verser réellement le loyer de marché. Elle semble plus adaptée si le bien est voué à de la location à des tiers et très accessoirement à un usage personnel (sous les réserves listées ci-dessus concernant le versement d'un loyer de marché ..).

Dans l'affaire jugée par la cour administrative d'appel de Toulouse du 19 janvier 2026, des époux avaient créé une société civile soumise à l'IR qui faisait de la location saisonnière à des tiers. Les époux se réservaient également la possibilité d'occuper gratuitement le bien pendant une partie de l'année (CAA Toulouse 29 janvier 2026, n° 24TL00930).

L'administration avait considéré que :

- la société devait être soumise à l'IS et non à l'IR, dès lors qu'en pratiquant de la location meublée, elle exerçait une activité commerciale ;
- les époux auraient dû verser un loyer à leur société dès lors qu'ils occupaient gratuitement le bien. Comme aucun loyer n'avait été versé, les charges déduites par la société avaient été remises en cause, ce qui générait un résultat taxable dans le cadre du redressement à l'IS ;
- la mise à disposition gratuite du bien constituait, pour les époux, un avantage personnel, imposé comme une distribution occulte.

11-48 **Cas pratique ❷ : acquisition de la résidence secondaire par une SCI à l'IR détenue par la holding et principalement son dirigeant**

Anne Cézallier détient une société holding disposant d'une trésorerie importante. Elle constitue une filiale, la SCI Corsica, afin d'acquérir sa résidence secondaire en Corse.

Elle prévoit de détenir 90 % du capital de la SCI à titre personnel, les 10 % restants étant détenus par sa société holding.
Ne disposant toutefois pas personnellement des liquidités nécessaires au financement de l'acquisition, elle prévoit que la totalité du prix d'acquisition de l'immeuble soit financée par sa holding. Celle-ci consentirait à la SCI Corsica une avance en compte courant d'associé correspondant à 100 % du coût d'acquisition du bien.
Les avantages et les inconvénients de cette structuration sont reproduits dans le schéma suivant.



AVANTAGES :
- Faire apporter la holding IS en CCA dans la SCI IR qui procèdera à l'acquisition
- Eviter le coût de la distribution afin d'acquérir le bien à titre personnel
- Disposer d'un capital plus conséquent pour procéder à l'acquisition
- Conserver la fiscalité PV des particuliers à la revente sur la majeure partie du bien

INCONVENIENTS & POINTS D'ATTENTION :
- Nécessité de verser un loyer de marché pour éviter les risques fiscaux personnels et pour la société, évoqués dans le slide suivant
  - Attention à la nature du bail : bail location nue impératif sinon la société basculera à l'IS (si location meublée)
- Fiscalité :
  - Impact à titre personnel : loyer imposé en revenu foncier dans le foyer d'Anne (à condition de bien avoir conclu un bail pour location nue et d'acheter les meubles à titre personnel hors SCI) – risque requalification en activité commerciale et sté IS cf Arrêt de la CAA de Toulouse du 29 janvier 2026, n° 24TL00930
  - Impact pour la HOLDING : résultat déterminé selon règles BIC pour les 10% de la holding et imposition à l'IS dans résultat de H – cf 238 bis K avec versement d'un intérêt par la SCI à la holding (> ou = rendement qu'un placement sur la même durée pour justifier de l'intérêt pr H)
  - Précaution supplémentaire : conclure une convention de prêt/ d'apport en CCA entre la SAS et la SCI prévoyant que l'apport en CCA constitue bien un prêt, un plan de remboursement) et fournir une garantie
- Eviter la disproportion entre le % du capital et le % d'apport en compte courant d'associé
  - Risque d'acte anormal de gestion et de libéralité de la holding envers le dirigeant taxable à 125% en RCM sans abattement possible de 40% en cas d'option au barème CAA Versailles du 23/10/2007

CONCLUSION : Structuration à fort risque de contentieux avec → A éviter/limiter au maximum cette stratégie

11-49 Cas pratique ❸ : Acquisition de la résidence secondaire par une SCI à l'IR à titre personnel après distribution de dividendes

Anne Cézallier acquiert sa résidence secondaire via une société civile soumise à l'IR, dans laquelle elle apporte les liquidités nécessaires en compte courant après s'être distribué une partie de sa trésorerie.



AVANTAGES :
- Liberté d'utilisation ou mise à disposition sans versement de loyer nécessaire ni bail à conclure (prévoir mise à disposition dans objet social)
- Pas de risque de contentieux avec l'administration sous les angles identifiés précédemment
- Conserver la fiscalité PV des particuliers à la revente
- Possibilité de transmission des parts (avec déduction dette éventuelle au bilan) et conservation du pouvoir par les époux CEZALLIER via la gérance et les statuts et droits de vote de l'usufruitier

INCONVENIENTS & POINTS D'ATTENTION :
- Coût de la sortie des liquidités de la société IS par distribution ou réduction de capital
- Pas de possibilité de location saisonnière sans risque de requalification en activité commerciale et faire basculer la sté IS
  - cf Arrêt de la CAA de Toulouse du 29 janvier 2026, n° 24TL00930
- Précaution supplémentaire en cas de donation de la NP aux enfants ou bien si SCI détenue majoritairement par les enfants : conclure une convention de prêt/ d'apport en CCA entre les époux et la SCI prévoyant que l'apport en CCA constitue bien un prêt, un plan de remboursement avec versement d'un intérêt par la SCI à la holding (> ou = rendement qu'un placement sur la même durée aurait fourni) et fournir une garantie
- Le CCA restera imposable dans la succession des époux CEZALLIER s'il n'est pas transmis ou consommé leur vivant

CONCLUSION : Sans volonté de mixer utilisation personnelle et location saisonnière à des tiers, cette solution permet d'éviter « le mélange des genres » et permet une structuration efficace, simple et avec faible risque de contentieux fiscal !

Point de vigilance : la taxe sur les holdings

11-50 Champ d'application et modalités d'imposition de la taxe sur les holdings

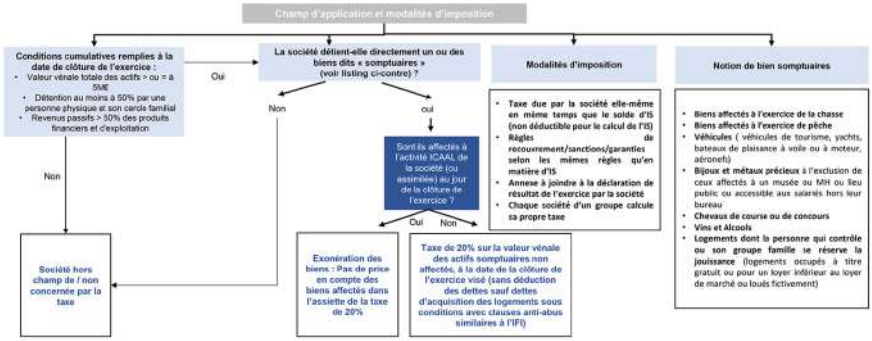
La taxe sur les actifs non professionnels des sociétés holdings s'applique aux exercices clos à compter du 31 décembre 2026 (CGI art. 235 ter C). Sont concernées les sociétés, françaises ou étrangères, dont la valeur vénale des actifs est égale ou supérieure à 5 M€, dont les revenus passifs (dividendes, loyers, intérêts, etc.) représentent plus de 50 % des produits d'exploitation et financiers et dans lesquelles une personne physique détient au moins 50 % des droits de vote ou des droits financiers.

Par « personne physique », il convient de noter que « Une personne physique et son conjoint, le partenaire auquel elle est liée par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, leurs ascendants, leurs descendants ou leurs frères et sœurs sont réputés constituer une seule personne physique. Il est fait masse des droits financiers ou droits de vote qu'ils détiennent directement ou indirectement. »

Cette taxe est égale à 20 % de la valeur des biens somptuaires détenus par la société, sauf affectation de ces biens à une activité professionnelle.
Pour les sociétés dont le siège est situé en France, la taxe est due par la société elle-même. Pour les sociétés étrangères, les règles d'assiette présentent certaines particularités et la taxe est due par les personnes physiques résidentes en France.

À NOTER À l'heure où nous mettons sous presse, cette taxe n'a pas encore fait l'objet de commentaires au BOFiP.

Sont visés les biens somptuaires suivants :
- biens affectés à l'exercice de la chasse ;
- biens affectés à l'exercice de pêche ;
- véhicules (véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance à voile ou à moteur, aéronefs). La question a été posée concernant les véhicules de collection (quest. Henno n° 07938, JO 5 mars 2026, Sénat quest. p. 1118) ;
- bijoux et métaux précieux à l'exclusion de ceux affectés à un musée ou monument historique ou lieu public ou accessible aux salariés hors leur bureau ;
- chevaux de course ou de concours ;
- vins et alcools ;
- logements dont la personne qui contrôle ou son groupe famille se réserve la jouissance (logements occupés à titre gratuit ou pour un loyer inférieur ou loués fictivement) qui ne sont pas affectés à l'exercice d'une activité ICAAL réalisée par la société elle-même, une société liée, une personne physique qui exerce son activité selon les conditions de l'article 975 du CGI directement ou dans une société.

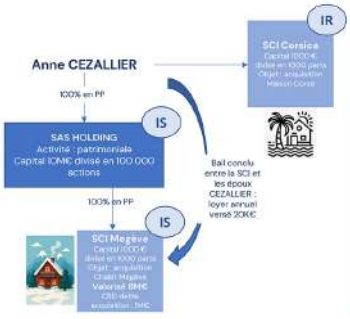


ATTENTION Pour échapper à la taxation au titre de la taxe sur les holdings, les biens de jouissance détenus par les sociétés holdings ont tout intérêt à être loués dans des conditions normales, sur la base d'un loyer correspondant à leur valeur de marché.

11-51 Cas pratique

Anne envisage d'acquérir une résidence secondaire en Corse par l'intermédiaire d'une société civile soumise à l'IR, dont elle détiendrait les parts à titre personnel.

Par ailleurs, elle envisage l'acquisition d'un chalet par l'intermédiaire d'une filiale de sa société holding, soumise à l'IS. Le chalet serait valorisé à 8 M€ et serait financé à hauteur de 1 M€ par de la dette. Un bail serait conclu entre la société propriétaire du chalet et les époux, moyennant le versement d'un loyer annuel de 20 000 €.



- SCI CORSICA :
  - non concernée car n'est pas soumise au régime fiscal de l'IS mais à l'IR
  - taxe non applicable
  - Reste donc dans le champ de leur IFI
- SCI MEGEVE :
  - dans le champ de la taxe car à l'IS, valorisation actifs > 5M€ et revenus passifs > 50% revenus d'exploitation et financiers (ici même 100% revenus = passifs) et contrôlée indirectement par personne physique
  - Base d'application de la taxe : valeur vénale du chalet à la clôture car logement dont la personne physique qui contrôle la société se réserve la jouissance avec un loyer versé inférieur au marché pour une occupation annuelle meublée (rendement 0,25%) – dette acquisition sous conditions
  - Montant estimé de la taxe due en 2027 si clôture au 31/12/2026 : 1,4M€
  - Due par la SCI MEGEVE elle-même
  - La valeur des titres de la SAS correspondant à la SCI MEGEVE sera exonérée d'IFI dès 2027 réduisant leur imposition à titre personnel
- SAS HOLDING :
  - Pourrait être dans le champ a priori
  - Mais ne détient aucun actif « somptuaire » directement donc non concernée

→ LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS À RETENIR DE LA DÉTENTION D'UNE PARTIE DE SON PATRIMOINE À L'IS

Ce mode de détention peut être intéressant car il permet de bénéficier d'un effet de capitalisation et, ainsi, d'accélérer le développement de son patrimoine.

Néanmoins, il faut anticiper le moment où une partie des liquidités devra être sortie de la société, notamment pour financer les besoins de train de vie à titre personnel, acquérir des biens de jouissance qui n'ont pas nécessairement vocation à être détenus par une société soumise à l'IS, constituer un capital destiné à protéger le conjoint ou les enfants en cas de décès, ou encore financer les droits de donation liés à la transmission de la société holding.

En effet, en cas de donation, il sera nécessaire de disposer des liquidités suffisantes pour acquitter les droits correspondants. Il peut donc être opportun d'anticiper leur sortie avant de procéder à la transmission.

La sortie de trésorerie peut également contribuer à améliorer le ratio nécessaire à l'application du régime Dutreil dans le cas d'une holding animatrice mixte. Lorsque la trésorerie est trop importante au bilan, sa réduction peut en effet permettre à la holding de satisfaire plus facilement au critère de prépondérance de l'activité animatrice et, ainsi, de faciliter l'application du régime Dutreil.

Enfin, il convient de se ménager la preuve du loyer de marché versé par expertise ou comparables sur le marché … .

SOCIÉTÉS PATRIMONIALES À L'IS : GÉRER LE BESOIN DE CAPITAUX DE L'ASSOCIÉ À TITRE PERSONNEL ET LA SORTIE D'ACTIFS

Damien Cornu, Responsable de l'ingénierie patrimoniale Prévifrance Conseil et Laura Malherbe, Ingénieur patrimonial CIC Banque privée, intervenants Aurep, analysent les différents modes de sorties des liquidités et des actifs logés dans les sociétés patrimoniales à l'IS au profit de l'associé.

— L'ESSENTIEL —

- **La distribution de dividendes comme le retrait du compte courant d'associé sont des modes traditionnels de cash-out.** / 12-1 à 12-9
- **La réduction de capital non motivée par des pertes par le rachat des titres par la société en vue de leur annulation constitue une alternative à ne pas négliger.** / 12-10
- **Cette alternative, fiscalement plus intéressante que la distribution de dividendes, doit être analysée sous l'angle de l'abus de droit fiscal.** / 12-11 à 12-16
- **En dehors de la cession directe, une sortie d'actif peut s'envisager via une distribution de dividendes en nature ou une réduction de capital par attribution en nature.** / 12-17 à 12-23

MODES « TRADITIONNELS » DE SORTIE DES LIQUIDITÉS AU PROFIT DE LA PERSONNE PHYSIQUE

La distribution de dividendes

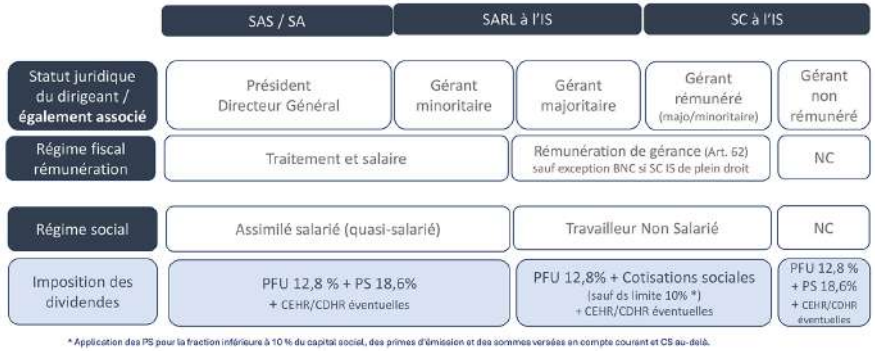
12-1 **Régime juridique et comptable**

Pour sortir le cash logé dans la société, il est possible de procéder à une distribution de dividendes dont le régime juridique et comptable est résumé dans le tableau suivant.

Sur le plan juridique	Sur le plan comptable
La qualité d'associé confère un droit sur les bénéfices réalisés par la société : la répartition des bénéfices s'effectue conformément aux statuts et à défaut de précisions dans ces derniers, la part de chaque associé est proportionnelle à sa détention dans le capital social. Le dividende ne naît qu'à compter de la décision d'assemblée générale qui prévoit sa distribution. Les actionnaires n'ont donc aucun droit de créance à l'encontre de la société, seule propriétaire de ses bénéfices sociaux, et ce jusqu'à ce qu'une décision de l'assemblée générale souveraine décide de transformer le fruit de l'actif social en fruit des droits sociaux (jurisprudence constante sur le sujet) (1).	La distribution peut porter sur les postes de capitaux propres suivants : ❶ Le résultat (si résultat distribuable) (2) ❷ Le report à nouveau qui correspond au résultat en attente d'affectation (qui n'a ni été distribué ni mis en réserve lors des précédentes AG) ❸ Les réserves dont la société a la libre disposition.
(1) Les modalités pratiques de décision de la distribution (AGO / AGE) dépendront de la nature de la somme distribuée. La distribution peut s'effectuer en numéraire ou en nature (avec incidences supplémentaires au niveau de la société et du bénéficiaire de la distribution ; voir §§ 12-20 à 12-23). (2) Pour rappel, le résultat distribuable correspond au bénéfice de l'exercice augmenté du report à nouveau bénéficiaire et sous déduction des pertes antérieures et des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des statuts (c. com. art. L. 232-11). Il figure sur le tableau 2058-C-SD de la liasse fiscale. Attention, suite à un apport de titres, le résultat distribuable est relativement faible les premières années sauf à ce que les actifs apportés génèrent des revenus ou plus-values comptablement enregistrés.	

12-2 Régime fiscal et social

Le régime fiscal et social de la distribution des dividendes est exposé dans le tableau suivant. Il varie selon la forme juridique de la société.



12-3 Illustration pratique

Les époux Cézallier ont apporté leur société Valorium à une holding à l'IS, puis ont cédé les titres de cette société plus de 3 ans après la réalisation de l'apport.

La cession de Valorium pour un prix de 15 M€ a généré, au niveau de la holding, une plus-value comptable des titres de participation de 5 M€ correspondant à la différence entre le prix de cession (15 M€) et la valeur d'inscription des titres à l'actif de la holding lors de l'apport (10 M€). Cette plus-value sur les titres de participation de 5 M€ a fait l'objet d'un retraitement dans la liasse fiscale (déduction extra comptable), de sorte que seule la quote-part de frais et charges (QPFC) de 12 % a été soumise à l'IS.

Les époux Cézallier ont entre-temps donné la nue-propriété de leurs actions à leurs deux enfants.

Interrogation des époux Cézallier :
Lors de l'AG d'approbation des comptes et affectation du résultat de l'exercice de cession, ils s'interrogent sur leur capacité à décider d'affecter ces sommes en réserves en tant qu'usufruitiers ? Puis à le faire chaque année suite au résultat qui sera dégagé par les placements ? En ont-ils la capacité juridiquement ?
Est-ce que la mise en réserves systématique du résultat pourrait constituer une donation indirecte vis-à-vis de leurs enfants ?

Réponses à ces interrogations :
- Concernant l'affectation du résultat. Les droits de vote appartiennent à l'usufruitier sans dérogation possible (voir § 10-22) ;
- Quid de la mise en réserves systématique du résultat par leurs soins ? Une mise en réserve systématique ne constitue pas une donation de l'usufruitier au nu-propriétaire, dès lors que l'affectation du résultat est décidée par l'assemblée générale. Le résultat ainsi mis en réserve ne transite à aucun moment entre les mains de l'usufruitier. En tout état de cause, selon la jurisprudence de la Cour de cassation une mise en réserve systématique des bénéfices ne caractérise pas, en elle-même, une donation indirecte au profit du nu-propriétaire.

> Selon la jurisprudence de la Cour de cassation :
> • les bénéfices réalisés par la société ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de dividendes, lesquels n'ont pas d'existence juridique avant l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale, la constatation par celle-ci de l'existence de sommes distribuables et la détermination de la part qui est attribuée à chaque associé. Par conséquent, avant cette attribution, l'usufruitier des parts sociales n'a pas de droit sur les bénéfices » (cass. com. 10 février 2009, nos 07-21806 et 07-21807) ;
> • qu'il s'ensuit qu'avant cette attribution, l'usufruitier des parts sociales n'a pas de droit sur les bénéfices et qu'en participant à l'assemblée générale qui décide de les affecter à un compte de réserve, il ne consent aucune donation au nu-propriétaire ; que la cour d'appel a dès lors décidé à bon droit qu'il ne résultait de la décision des assemblées générales d'affecter les bénéfices à un compte de réserve aucune donation indirecte de M. X... à ses trois enfants » (cass. com. 31 mars 2009, n° 08-14053).

Le retrait du compte courant d'associé

12-4 En quoi ça consiste ?

Le compte courant d'associé constitue un mode de financement de la société reposant sur la mise à disposition de fonds par ses associés. Il peut résulter soit du versement de sommes d'argent au profit de la société, soit du renoncement temporaire de l'associé à percevoir une somme qui lui est immédiatement due. En d'autres termes, il s'agit d'une créance que l'associé détient contre sa société.
S'agissant d'une dette de la société envers l'associé, l'associé concerné peut en solliciter le remboursement à tout moment et sans motif particulier.
D'un point de vue comptable, le compte courant d'associé créditeur se matérialise par une écriture comptable au passif du bilan dans les dettes de la société (ligne DV du tableau 2051 Bilan-Passif / le détail a lieu sur l'état 2057 État des créances et des dettes à la clôture de la liasse fiscale).

> À l'inverse, l'inscription d'un compte courant à l'actif du bilan correspond à un compte courant débiteur (dette de l'associé envers la société). Sur l'impossibilité pour certaines sociétés de détenir un CCA débiteur, (voir § 12-9).

À NOTER Depuis la loi pacte du 22 mai 2019, tout associé ou actionnaire d'une entreprise, quelle que soit la fraction de capital détenue, ou quel que soit son mandat social, peut octroyer une avance en compte courant d'associé (c. mon. et fin. art. L. 312-2).

12-5 Quelle est l'origine de sa constitution ?

La constitution du CCA peut résulter :

- d'un apport initial effectué par l'associé, sous forme de prêt, et non au capital de la société ;
- d'une opération assimilable à un crédit vendeur, notamment lorsque l'associé cède un bien à la société sans en percevoir immédiatement le prix ;
- d'une distribution régulièrement décidée sur le plan comptable et juridique, mais qui n'aurait pas été effectivement appréhendée par l'associé (fiscalité due dans ce cas au titre de l'année d'inscription en CCA ; CGI art. 12 et 156 ; CAA Toulouse 23 janvier 2025, n° 23TL00196 ; CAA Paris 19 mars 2025, n° 23PA04091).

12-6 Comment peut-on en obtenir le remboursement ?

Sauf convention spécifique, le CCA est remboursable à tout moment. Néanmoins, Il convient de vérifier l'existence éventuelle de clauses spécifiques prévoyant un délai de préavis, un blocage temporaire ou une restriction au remboursement de celui-ci. De telles stipulations sont notamment fréquentes en présence d'un financement bancaire, les établissements prêteurs pouvant prévoir que le remboursement des CCA ne pourra intervenir qu'après le remboursement préalable de la dette bancaire.

12-7 Qui peut demander le remboursement ?

Le remboursement du CCA peut être demandé par son titulaire, qui est le créancier de la société. En présence d'un compte courant démembré, il peut être opportun de prévoir expressément les modalités de son remboursement, notamment afin de déterminer dans quelles hypothèses l'usufruitier pourra solliciter seul le remboursement ou si l'accord préalable du nu-propriétaire sera nécessaire.

ATTENTION En cas de remboursement d'un compte courant d'associé démembré du vivant de l'usufruitier, le démembrement se reporte sur le montant remboursé sous la forme d'un quasi-usufruit. Dans ce cas, il existe un risque de non-déductibilité de la créance de restitution au décès du quasi-usufruitier, sauf s'il est possible de justifier que celle-ci n'a pas été contractée dans un objectif principalement fiscal (CGI art. 774 bis ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-20-20-§ 210-26/09/2024) (voir § 10-6)

12-8 Quelle fiscalité en cas de retrait ?

La détention d'un compte courant d'associé ne génère, en elle-même, aucune imposition. Seuls les intérêts éventuellement versés par la société à l'associé en rémunération des sommes mises à sa disposition sont imposables, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (PFU 12,8 % + PS 18,6 % + CEHR et CDHR éventuelles).

12-9 Focus sur le compte courant d'associé débiteur

Le compte courant débiteur constitue la situation inverse du compte courant d'associé classique : ce n'est plus l'associé ou le dirigeant qui met des fonds à la disposition de la société, mais la société qui avance ou prête des sommes à son associé ou à son dirigeant. La société détient alors une créance à l'encontre de ce dernier, laquelle figure à l'actif de son bilan.

Dans les sociétés commerciales (SARL/EURL, SAS/SASU, SA), le CCA débiteur est, en principe, interdit par la loi (c. com. art. L. 223-21, L. 225-43, L. 225-91 et L. 227-12). Le non-respect de cette interdiction peut entraîner des sanctions civiles (nullité de plein droit, révocation du gérant, engagement de la responsabilité civile du gérant), pénales (abus de biens sociaux avec extension du périmètre de la procédure collective) et fiscales (distribution occulte…).

Si dans les sociétés civiles (à l'IR ou à l'IS) aucune interdiction ne figure dans le code civil, pour autant le CCA débiteur doit être évité, le gérant devant agir dans l'intérêt de la société. Certes, le risque de requalification fiscale en distribution est moins évident, dès lors que les associés sont imposés directement, au fil de l'eau, sur les résultats de la société, indépendamment de leur perception effective des sommes.

Une jurisprudence mérite notamment d'être relevée concernant la déductibilité, dans la succession de l'emprunteur, d'un compte courant débiteur constituant une dette de l'associé envers la société (cass. com. 26 novembre 2025, n° 23-23086). Dans cette affaire, cette dette avait été portée au passif de la succession du défunt et déduite fiscalement. L'administration fiscale a toutefois contesté cette déductibilité sur le fondement de l'article 773, 2° du CGI. Elle a considéré que, bien que la dette n'avait pas été directement due par l'associé à ses héritiers, une société pouvait être considérée comme une personne interposée présumant fictif et, par suite, non déductible, le solde débiteur du compte courant au nom du défunt dont ses héritiers étaient associés.

Ce qu'il faut retenir

Le retrait de CCA peut être le premier moyen de récupérer des liquidités à titre personnel de façon simple, sans délai et sans aucune fiscalité.

Quant à la distribution de dividendes, elle permettra avec un coût fiscal maximum de 38,6 % de distribuer, à l'ensemble des associés, une partie des bénéfices de l'année ou accumulés de la société à condition d'avoir la capacité comptable et juridique à organiser une distribution dans les délais souhaités.

AUTRE ALTERNATIVE : LA RÉDUCTION DE CAPITAL NON MOTIVÉE PAR DES PERTES

Modalités juridiques de la réalisation de l'opération

12-10 L'opération de réduction de capital se décompose en 2 étapes (c. com. art. L. 225-207) :

- le rachat de ses propres titres par la société auprès d'un ou plusieurs associés. L'opération doit respecter le principe d'égalité entre les associés. Cette règle suppose à la fois un accord à l'unanimité des associés sur le nombre de parts, la valorisation, les parts des associés qui vont être rachetées. À défaut d'un accord unanime, la société doit proposer le rachat à l'ensemble de ses associés, afin de préserver l'égalité entre eux ;
- l'annulation des titres rachetés par la société. Après avoir racheté ses propres titres, la société procède à leur annulation afin de réduire son capital social. Cette annulation de titres est soumise à un certain formalisme, comprenant, l'intervention d'un commissaire aux comptes, la publication dans un journal d'annonce légale ainsi que le respect du délai d'opposition des créanciers. Ce délai d'opposition, qui varie selon la forme sociale, est de un mois pour une SARL et de 20 jours pour une SAS. Son respect est impératif pour pouvoir procéder à l'annulation des titres. Son non-respect peut être un motif de requalification de l'opération par l'administration fiscale.

ATTENTION Il faut formaliser la motivation de l'opération dans un rapport du Président, du conseil d'administration, du directoire ou du gérant présentant les intérêts juridiques et fiscaux de l'opération. En outre, avant l'annulation des titres, il convient de vérifier certains éléments, notamment l'absence de nantissement ou d'engagement Dutreil portant sur ces titres, ou encore d'une clause statutaire d'incessibilité, d'agrément ou de préemption.

La réduction de capital face à l'abus de droit

12-11 **Rappel des fondements juridiques sur lesquels repose la réduction de capital**

Lorsqu'une opération entraîne une sortie de capitaux au profit des associés, les sommes versées constituent, en principe, des revenus distribués, imposables au titre des revenus de capitaux mobiliers. Ce principe connaît toutefois deux exceptions. Ainsi, ne sont pas considérés comme des revenus distribués :

- les sommes attribuées aux associés au titre du rachat de leurs parts (CGI art. 112, 6°). Depuis 2014, ces sommes sont imposables selon le régime des plus-values de cession de

valeurs mobilières, avec la possibilité de bénéficier éventuellement de l'abattement de droit commun ou de l'abattement renforcé en cas d'option pour le barème progressif de l'IR ;
- les répartitions caractérisant des remboursements d'apports, uniquement si les bénéfices et réserves ont été préalablement répartis (CGI art. 112, 1°).

12-12 **Deux visions différentes de l'administration fiscale et du comité de l'abus de droit fiscal**

L'administration fiscale remet régulièrement en cause les opérations de réduction de capital, considérant qu'elles peuvent constituer un moyen détourné de distribuer de la trésorerie ou les réserves de la société et, ainsi, de contourner l'imposition normalement applicable aux distributions.

> Notamment, lorsque le bénéficiaire est éligible à l'abattement renforcé de 85 % applicable aux plus-values mobilières (CGI art. 150-0 D, 1 quater), le taux d'imposition est fortement réduit par rapport aux dividendes. Par ailleurs, il y a un effet base : le dividende est taxé sur le cash-out brut (le montant de la somme versée), la réduction de capital sur un cash-out net (le gain dégagé par différence entre le montant du remboursement et le prix de revient des titres rachetés).

Le nombre important d'avis rendus par le comité de l'abus de droit fiscal en témoigne. Néanmoins, celui-ci rappelle toutefois un principe important : le seul choix, par le contribuable, de la voie fiscalement la moins imposée ne suffit pas, à lui seul, à caractériser un abus de droit.

Malgré ce principe, l'administration continue régulièrement d'invoquer l'abus de droit, notamment lorsqu'elle estime que l'opération répond à une motivation exclusivement fiscale (TA Bordeaux 17 octobre 2024, n° 2205287). Les juridictions administratives ne partagent toutefois pas toujours cette analyse. Ainsi, la cour administrative d'appel de Toulouse a jugé qu'une « réduction de capital, visant à adapter celle-ci à l'activité réelle de la société, ne peut être regardée comme étrangère à l'intérêt économique de l'entreprise » (CAA Toulouse 12 février 2026, n° 24TL00941).

À NOTER L'administration tente de poursuivre les contribuables en dehors de la procédure de l'abus de droit en requalifiant les sommes réparties pour invoquer les dispositions de l'article 112,1° du CGI. Cette approche est contestable au regard des principes juridiques applicable comme l'a rappelé le Conseil d'État dans sa décision de 2025 (CE 15 octobre 2025, n° 495120).

12-13 **Opérations susceptibles d'être remises en cause par l'administration fiscale**

Les opérations dans le viseur de l'administration fiscale sont les suivantes :
- opérations pour lesquelles le formalisme n'a pas été respecté, notamment celui du délai d'opposition des créanciers (voir § 12-10) ;
- opérations récurrentes de réduction. Ainsi, lorsqu'une réduction de capital est réalisée chaque année, elle peut susciter des interrogations, même si son objectif n'est pas d'appréhender les réserves de la société ;
- opérations concomitantes de réductions suivies d'une augmentation de capital ;
- opérations n'entraînant aucune modification de la répartition du capital social. Lorsque la répartition du capital demeure inchangée avant et après la réduction de capital, l'administration fiscale pourrait considérer que l'opération a pour seul objet de permettre aux associés d'appréhender une partie des réserves, sans modifier leur participation au capital.

À NOTER Les bonnes pratiques à adopter pour échapper à la sanction de l'abus de droit pourraient consister, notamment, à :
- respecter impérativement le formalisme (décision en AGE et respect du délai d'opposition des créanciers) ;
- écarter le motif exclusivement fiscal et replacer l'intérêt économique et l'intérêt social au cœur du projet. Plusieurs motifs légitimes sont retenus par l'administration tels que l'amélioration de la structure de financement, l'attribution d'un actif à un associé, la modification de la répartition du capital social et le rééquilibre des pouvoirs, l'adaptation des capitaux propres de la société à son activité réelle et les mesures facilitant la transmission de l'entreprise.

Exemple pratique de réduction de capital

12-14 Données de l'exemple

Les époux Cézallier disposent aujourd'hui d'une grande partie de leur patrimoine au sein de leur structure à l'IS. Celle-ci est valorisée 8 M€ et présente un montant de réserves important de 2 M€.

Ils ont progressivement fait entrer leurs deux enfants au capital de la société par le biais de donations de parts, à hauteur, pour chacun, de 10 % en pleine propriété et de 15 % en nue-propriété. Ils ont ensuite prélevé des liquidités au fur et à mesure de leurs besoins, par le biais de distributions de dividendes.

Leur fils, Hugo, souhaite aujourd'hui racheter une société dans son domaine d'activité afin de la développer. Pour cela, il a besoin d'un apport significatif de fonds estimé à 500 K€.

Pour répondre à son besoin de financement, les époux Cézallier vont envisager une réduction de capital.

12-15 Montage retenu

L'idée est de réduire le capital à hauteur de 7 % de sa valeur nominale, qui correspond au besoin de Hugo Cézallier de financer l'acquisition de sa société. Après l'opération, le capital est donc de 930 000 €. Le différentiel entre la valeur nominale des parts et la valeur vénale sera financé en puisant sur les réserves de la structure ce qui va générer une baisse de la valorisation globale de la holding.

Cette opération va permettre à Hugo de récupérer 560 000 € sur lesquels il va acquitter de la fiscalité.



12-16 Analyse du montage au regard de l'abus de droit

L'opération envisagée ici par les époux Cézallier présente plusieurs éléments de sécurité juridique :

- elle modifie la répartition du capital social ;
- son objectif premier n'est pas fiscal ;
- elle permet d'adapter les capitaux propres à l'activité réelle de la société.

Au regard de ces éléments, l'opération semble sécurisée dès lors que la réduction de capital est bien réalisée par voie de rachat de parts et non par diminution de la valeur nominale.

SORTIE D'ACTIF DE LA SOCIÉTÉ À L'IS : COMMENT, QUELLES CONSÉQUENCES ?

Ce qu'il faut savoir

12-17 La réduction de capital (voir §§ 12-18 et 12-19) ou la distribution d'un dividende en nature (voir §§ 12-20 à 12-23) peuvent constituer des alternatives intéressantes pour organiser une sortie de capitaux ou d'actifs.

Si le choix d'une solution fiscalement moins imposée ne constitue pas, en lui-même, un abus de droit, l'administration fiscale reste vigilante quant aux conditions entourant la réalisation de telles opérations.

Sortie d'actifs sous forme de réduction de capital avec attribution en nature

12-18 Principe

La sortie d'actifs de l'IS peut être réalisée via :
- une réduction de capital avec attribution en nature,
- ou une distribution de dividendes.

12-19 Incidences juridiques et fiscales

Les modalités juridiques de cette opération sont identiques à celles évoquées au paragraphe 12-11, avec les mêmes exigences en matière de formalisme.

À NOTER L'administration fiscale autorise ce type d'opération : plutôt que de prélever des réserves, il est possible de sortir un bien de l'actif de la société. La réduction de capital peut ainsi être réalisée par l'attribution d'un bien, plutôt que par le versement de liquidités.

Les conséquences fiscales pour l'actionnaire et la société qui rachète les titres et verse un prix par la remise d'un bien sont exposées dans le tableau suivant.

Conséquences fiscales de la réduction de capital avec attribution en nature
Conséquences pour l'actionnaire
Prix de cession versé à l'actionnaire en numéraire ou en nature par remise d'un bien : calcul et imposition de la plus-value selon le régime des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers.
Bien immobilier attribué en nature dans le cadre de la réduction de capital : - opérations soumises au droit fixe (CGI art. 814 C) ; - attribution à l'apporteur initial : pas de droit de mutation, mais taxe de publicité foncière (taux de 0,715 %) ; - attribution à un associé autre que l'apporteur initial : application des droits de mutation à titre onéreux dans les conditions de droit commun ; - dans tous les cas : contribution de sécurité immobilière de 0,10 %.
Conséquences pour la société qui rachète les titres et verse un prix par la remise d'un bien
La sortie de l'actif matérialise une plus-value imposable pour la société IS (comme si le bien avait été vendu). Plus-value imposable à l'IS au taux de droit commun = Valeur vénale de l'immeuble retenue pour la réduction de capital – Valeur Nette Comptable (VNC)

Distribution en nature

12-20 Opération autorisée par la loi et la jurisprudence

Selon le code de commerce, l'Assemblée Générale détermine librement la forme et la modalité de paiement du dividende (c. com. art. L. 232-13). Rien ne s'oppose donc légalement à la remise d'un bien (immobilier, titres, contrat, etc.) en paiement d'un dividende au sein d'une société à l'IS.

> Le versement de dividendes par la remise de biens immobiliers ne constitue pas une transmission de propriété de bien immobilier à titre onéreux et dès lors n'est pas taxable aux droits de mutation à titre onéreux (rép. Grau 15 mai 2018, AN quest. p. 4063).

En outre, une jurisprudence constante confirme qu'une telle distribution ne constitue pas une cession à titre onéreux soumise aux droits d'enregistrement.

▮ Une décision de la Cour de cassation admet que la décision de distribution de dividendes constitue un acte juridique unilatéral et non un contrat (cass. com. 12 février 2008, n° 05-17.085).

12-21 Régime fiscal

Pour les associés, l'attribution d'un bien en nature, telle que la remise d'un immeuble constitue une distribution imposable à l'IR dans la catégorie des RCM, selon le régime du PFU, ou sur option, au barème progressif avec l'abattement de 40 %.

Pour la société distributrice, la sortie de l'actif est susceptible de générer une plus-value imposable, égale à la différence entre la valeur vénale du bien et sa valeur nette comptable (VNC).

12-22 Points d'attention

La distribution d'un dividende doit, en principe, être décidée par une délibération de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice. C'est en substance ce que rappelle la Cour de cassation dans un arrêt portant spécifiquement sur la distribution d'un report à nouveau (cass. com. 12 février 2025, n° 23-11.410).

▮ Selon la Cour de cassation « encourt la nullité la délibération d'une AG autre que celle approuvant les comptes de l'exercice et décidant la distribution d'un dividende prélevé sur le report à nouveau bénéficiaire d'un exercice précédent ». Ainsi, dans la situation des époux Cézallier (voir § 12-3), il s'agirait de prélever sur le compte « Autres réserves » et non sur un report à nouveau.

La cour d'appel avait toutefois retenu une approche différente. Elle considérait que l'article L. 232-11 du code de commerce, qui permet à l'assemblée générale de décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle dispose, ne semblait pas exiger que cette décision soit prise lors de l'AG approuvant les comptes (CA Paris 30 janvier 2025, n° 22-17478).

En tout état de cause, une telle distribution appelle à la prudence. Elle demeure envisageable sous réserve du strict respect du formalisme applicable, d'une rédaction précise du procès-verbal d'assemblée générale, du respect des statuts et du principe d'égalité entre les associés.

12-23 Prix de revient à retenir en cas de revente ultérieure du bien

La valeur d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value correspond à la valeur retenue lors de la distribution du dividende. Ainsi, lorsque l'assemblée générale décide une distribution en nature sur la base d'une certaine valorisation du bien, cette valeur constituera le prix d'acquisition à retenir en cas de revente ultérieure du bien (CAA Paris 20 octobre 2025, n° 24PA00354).

Les outils patrimoniaux

en infographies pratiques 2026



L'ESSENTIEL

59 €TTC

Parution juillet 2026

Environ 370 pages

Version accessible en ligne

Boutique.grouperf.com
Disponible en librairie
Commandez au 01 48 00 59 66

Un classement thématique
par domaine (famille, entreprise, retraite…)

Une présentation en duo
avec pour chaque notion son infographie dédiée

Un ouvrage pédagogique
support opérationnel et mémo visuel

Gagnez en autonomie
avec une version en ligne accessible et pratique

Revue Fiduciaire

VALORISER POUR TRANSMETTRE L'ENTREPRISE : MÉTHODES ET ENJEUX

Nora Faugère, Responsable de l'ingénierie patrimoniale Groupe Premium, et Olivier Arthaud, Founding partner Arthaud et Associés, intervenants Aurep, décryptent les enjeux associés à l'évaluation d'une entreprise afin de comprendre l'importance de faire évaluer une entreprise avec rigueur et détaillent, à ce sujet, les méthodes d'évaluation existantes afin d'atteindre cet objectif.

— L'ESSENTIEL —

- **La mission de l'évaluateur est de déterminer une fourchette de valeur, notion à distinguer de celle de prix.** / 13-3
- **Les enjeux de l'évaluation de l'entreprise sont multiples que ce soit en droit des sociétés, en droit patrimonial de la famille et en droit fiscal.** / 13-8
- **L'administration fiscale dispose d'une panoplie d'outils lui permettant de contrôler la normalité de l'évaluation de l'entreprise avec des conséquences variables pour la personne physique et la personne morale.** / 13-13
- **La réalisation de diagnostics stratégique et financier de l'entreprise est une étape préalable et essentielle à la mise en œuvre des méthodes d'évaluation.** / 13-35
- **Le choix des méthodes d'évaluation à utiliser varie selon le contexte de l'évaluation.** / 13-34
- **Il existe 3 types d'approches d'évaluation que sont les approches analogiques, patrimoniales et intrinsèques.** / 13-36
- **L'administration est en capacité de substituer à la valeur déclarée ou au prix la valeur vénale réelle si elle est supérieure.** / 13-43
- **Le guide de l'évaluation mis à jour comporte des avancées notables quant à la reconnaissance des méthodes d'évaluation.** / 13-44
- **L'organisation de l'entreprise a un véritable impact sur sa valeur.** / 13-53

INTRODUCTION ET ENJEUX ASSOCIÉS À LA VALORISATION DE L'ENTREPRISE

NOTION DE VALEURS : RAPPELS ET DÉFINITIONS

Quand évaluer une entreprise ?

13-1 Procéder à l'évaluation d'une entreprise implique de définir le contexte dans lequel cette évaluation est réalisée.

La valorisation peut s'inscrire dans le cadre d'une transmission familiale et donc d'une transmission à titre gratuit (succession ou donation-partage), d'une transmission à titre onéreux, de la reprise de l'entreprise par des salariés (Leverage Buy Out), de rapprochements d'entreprises (opérations d'apports, de fusion ou de rachats), de la réalisation d'opérations de croissance externe (opérations de build-up), d'un divorce impliquant la nécessité d'évaluer, dans le cadre de la communauté, le bien professionnel qu'est l'entreprise… et enfin l'entrée au capital d'un fonds d'investissement (renforcement des fonds propres de la société avec pour objectif de renforcer son développement).

Ajoutons à ces hypothèses, la nécessité de réaliser une évaluation annuelle de portefeuille (évaluation annuelle de titres de participation au sein de holdings) ou encore l'obligation comptable d'évaluer à chaque bilan un certain nombre d'actifs (ex. : fonds commercial, titres de participation).

À qui est destinée l'évaluation ?

13-2 L'évaluation, en présence d'une mutation à titre onéreux, est en principe destinée :

- aux actionnaires de la société ;
- ou encore aux salariés de l'entreprise et ce dans le cadre d'un Fonds Communs de Placement en Entreprise (FCPE), support financier de l'épargne salariale, les salariés étant alors intéressés capitalistiquement à l'entreprise.

L'évaluation peut également intéresser les héritiers, les conseils que sont les notaires, les avocats… et enfin l'administration fiscale, l'évaluation de l'entreprise servant de base aux calculs de droits et taxes. L'administration fiscale s'assurera que l'opération a été réalisée à une juste valeur c'est-à-dire à une valeur de marché.

La notion de valeur est à distinguer de celle de prix (voir § 13-3).

Distinguer la notion de valeur de celle de prix

13-3 La mission de l'évaluateur est de déterminer une fourchette de valeur. L'évaluateur ne fixera jamais le prix. Cette distinction est importante.

L'évaluateur fait référence à une valorisation intrinsèque et fixe la valeur au regard des données propres de l'entreprise qui vont être normalisées, et le plus affinées possible en fonction du contexte (voir §§ 13-34 et 13-38).

Par rapport à l'évaluation, le prix fait référence à une notion de prix de marché (valeur vénale) et intègre des paramètres qui ne sont pas retenus par l'évaluateur et qui vont influer sur le prix (négociations entre parties – présence de plusieurs compétiteurs sur une transaction ou au contraire l'absence d'acquéreurs – les objectifs de l'acquéreur, les synergies potentielles…). Il peut être très éloigné de la valeur théorique.

Comme indiqué précédemment, l'évaluation dépend du contexte. Pour une même entreprise évaluée dans deux contextes différents la fourchette de valeur peut différer. Pour une évaluation faite dans le cadre d'une succession, la tendance sera de fixer une fourchette de valeur la plus basse possible afin de réduire l'assiette de calcul des droits alors qu'une évaluation réalisée dans le cadre de la vente de l'entreprise et en présence d'un acquéreur qui fait du *build-up (stratégie de croissance basée sur l'acquisition d'autres sociétés de son secteur)* la volonté sera, afin d'aborder la négociation dans les meilleures conditions, de fixer une fourchette la plus haute possible.

L'évaluation d'une entreprise réalisée dans deux contextes différents peut aboutir à des résultats différents et à une fourchette de valeur importante.

À NOTER Le rapport d'évaluation doit impérativement rappeler le contexte dans lequel l'évaluation est réalisée et ce rapport ne doit pas être utilisé dans un contexte différent de celui dans lequel il a été établi.

LES ENJEUX DE LA VALORISATION EN DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE

Les enjeux sont multiples

13-4 **Enjeux en droit des sociétés et en droit patrimonial de la famille**

Les enjeux qui entourent l'évaluation sont multiples que ce soit en droit des sociétés (gage des créanciers, responsabilité des dirigeants) ou en droit patrimonial de la famille (égalité entre héritiers ou donataires dans le cadre d'une transmission, nécessité de valoriser l'entreprise en vue d'une opération de partage dans le cadre d'un divorce…).

Nous vous proposons un focus sur l'enjeu de l'évaluation dans le cadre d'une donation-partage, l'enjeu étant différent selon que la transmission anticipée prend la forme d'une donation ou d'une donation-partage.

La donation simple, par principe, sera rapportable et susceptible d'être réduite au moment de la succession. Elle fera alors l'objet d'une revalorisation. D'un point de vue civil, l'équilibre entre les héritiers étant rétabli à la date de la succession, l'enjeu de la valorisation est déterminant à cette date.

Le choix de la donation-partage, souvent préconisé dans le cas des transmissions d'entreprise, permet de figer la valeur et de conférer à la donation un caractère non rapportable. Dans cette hypothèse l'enjeu de la détermination de la valeur de l'entreprise prend date à la réalisation de la donation-partage (voir § 13-5).

13-5 **L'exemple de la donation-partage**

Au moment de la donation-partage, la valeur de l'entreprise devra être la plus cohérente possible, la valeur retenue étant figée pour les opérations ultérieures (réunion fictive au moment de la succession).

La donation-partage est en principe réalisée au profit d'héritiers présomptifs. Par exception, quand la donation porte sur une entreprise, elle peut être réalisée au profit d'héritiers présomptifs et de tiers à ces derniers.

La donation-partage peut être égalitaire comme inégalitaire, réincorporer des donations antérieures et intégrer également des soultes.

Si la soulte qui compose le lot d'un donataire est payable à terme, elle devra être revalorisée (cette règle est d'ordre public).

Le cadre légal est fixé par l'article 828 du Code civil lequel dispose que : « Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties. »

Sur le fondement de ces dispositions, une demande de revalorisation de la soulte peut être formulée lorsque le débiteur de la soulte a obtenu des délais de paiement pour la régler et lorsque la valeur du ou des biens attribués au débiteur de la soulte a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage par suite de circonstances économiques.

À NOTER L'évolution de la valeur de l'entreprise dans le temps peut avoir un impact sur le montant de la soulte qui sera à payer par celui qui a reçu, par exemple, les droits sociaux.

Il sera ainsi intéressant dans l'hypothèse d'une donation-partage portant sur une entreprise de prévoir une soulte payable immédiatement et de mettre en place des schémas de Family Buy-Out (FBO). Le FBO combine trois mécanismes juridiques et fiscaux complémentaires que sont la donation-partage d'une partie des titres de la société, qui permet d'organiser la transmission et de figer les valeurs, le pacte Dutreil offrant une exonération partielle significative sur les droits de donation et la création d'une société holding de reprise par l'enfant repreneur, qui s'endettera pour financer l'opération, notamment le paiement de la soulte.

13-6 L'exemple du règlement des régimes matrimoniaux en cas de divorce

La valeur de l'entreprise, bien commun, permet de déterminer les droits de chacun des époux dans les opérations de liquidation et de partage de l'indivision postcommunautaire. À ce titre, la valorisation ne tient pas compte de la fiscalité latente sur l'entreprise.

En présence d'un régime séparatiste ou lorsque l'entreprise constitue un bien propre, la réalisation de cessions, l'existence de créances entre époux, voire d'une indemnisation sur le terrain de l'enrichissement sans cause (hypothèse de l'époux qui a participé à l'entreprise, s'est investi personnellement dans le développement de l'entreprise, sans avoir des droits patrimoniaux sur celle-ci) peuvent exiger la mise en œuvre d'une évaluation.

L'évaluation aura également son importance pour le calcul de l'éventuelle prestation compensatoire.

Dans le cadre d'un contentieux, le juge s'adjoindra, pour l'évaluation du patrimoine et par conséquent de l'entreprise la compétence d'un expert judiciaire. Un évaluateur peut également être nommé par les parties. Ce dernier rédigera un rapport d'évaluation qui sera communiqué aux parties et aux avocats.

Après évaluation par les experts privés et l'expert judiciaire et en présence d'une fourchette de valeur trop importante, l'expert judiciaire tranchera.

Les recours possibles

13-7 Dans un partage classique (faisant cesser une indivision), l'égalité est l'âme du partage. Si la valeur des biens n'est pas conforme à la réalité, cela rompt l'égalité entre les copartageants.

Dans l'hypothèse d'une surévaluation ou d'une sous-évaluation, il existe toutefois deux recours possibles :

- le vice du consentement. Le partage peut être annulé pour cause de violence ou de dol (c. civ. art. 887). Il peut également l'être pour cause d'erreur. Notons toutefois que l'erreur qui porte exclusivement sur la valorisation ne peut pas être un motif d'annulation du partage (cass. civ. 7 février 2018, n° 17-12480) ;
- l'action en complément de parts qui permet, dans un partage de droit commun, d'obtenir comme son nom l'indique, un complément de parts (c. civ. art. 889). Cette action s'applique dans les indivisions successorales, les indivisions postcommunautaires (sauf divorce par consentement mutuel et convention homologuée par le juge ; cass. civ. 9 novembre 2016, n° 15-26911 ; cass. civ. 13 novembre 1991, n° 90-17840).

L'article 889 du code civil permet aux héritiers de demander un complément de part « lorsque l'un des copartageants établit, à son préjudice, une lésion de plus du quart ». L'action n'est possible que dans le délai particulièrement court de deux ans à compter du partage.

L'action en complément de part ne concerne pas l'hypothèse de la donation-partage (c. civ. art. 1075-3). La Cour de cassation l'a rappelé sans ambiguïté : « le partage issu d'une donation-partage ne peut être attaqué pour cause de lésion » (cass. civ., 1re ch., 12 juillet 2023, n° 21-20361).

En pratique peuvent constituer des situations à risque :
- un divorce avec un partage de l'indivision postcommunautaire suivi dans les deux ans d'une cession des titres ;
- l'associé majoritaire qui rachète les 10 % de l'associé minoritaire sur une valorisation de l'entreprise à un million d'euros et qui six mois après, vend à un fonds d'investissement sur une valorisation à 10 millions d'euros…

NOTRE CONSEIL **L'enjeu d'une juste évaluation de l'entreprise est d'autant plus marqué si une vente par l'attributaire est envisagée dans les deux ans suivant le partage… Le champ d'application des recours étant limité et les délais imposés relativement courts, la réalisation d'une évaluation rigoureuse est conseillée.**

LES ENJEUX DE LA VALORISATION EN DROIT FISCAL

Les enjeux en droit fiscal

13-8 Les principes

Les enjeux de l'évaluation en droit fiscal sont nombreux, la valeur constituant la base de calcul d'un certain nombre d'impositions.

Rappelons que les notions de valeur réelle, valeur vénale ou valeur vénale réelle ne sont pas définies par le code général des impôts.

De nombreuses impositions étant calculées sur la base de la valeur et pas seulement du prix, les contrôles et les contentieux en matière d'évaluation sont fréquents (voir § 13-9).

Pour les droits de donation ou de succession, l'impôt est calculé sur la valeur vénale des biens transmis au jour du fait générateur de l'impôt (CGI art. 666 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-40-10-10-29/12/2017). La valeur de l'entreprise sert donc de base au calcul de l'impôt.

Pour des titres de sociétés cotées, il est fait application des règles de l'article 759 du CGI.

> Selon les dispositions de cet article, « Pour les valeurs mobilières françaises et étrangères de toute nature admises aux négociations sur un marché réglementé le capital servant de base à la liquidation et au paiement des droits de mutation à titre gratuit est déterminé par le cours moyen au jour de la transmission ou, pour les successions, par la moyenne des trente derniers cours qui précèdent la transmission. »

Pour les titres de sociétés non cotées, l'évaluation résulte de la déclaration détaillée estimative des parties.

En cas de cession de droits sociaux les droits de mutation sont calculés sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent s'ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges (CGI art. 726, II).

Dans le cadre de l'IFI et pour les biens détenus par l'intermédiaire d'une société la valeur des actifs mentionnés à l'article 965 du CGI est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de droits de mutation par décès.

> Rappelons que les juridictions judiciaires sont compétentes en matière de droits d'enregistrement et d'impôt sur la fortune immobilière (donations-successions - libéralités indirectes et déguisées - cessions de droits sociaux...).
> Les juridictions administratives le sont en matière d'impôt direct, donc d'impôt sur le revenu, d'impôt sur les sociétés, de TVA...

13-9 Contestation de la valeur par l'administration fiscale

Selon les dispositions de l'article L. 17 du LPF l'administration fiscale peut substituer, à la valeur déclarée ou au prix, la valeur vénale réelle si elle est supérieure.

> En ce qui concerne les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière ou la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due au lieu et place de ces droits ou taxe, l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations. La rectification correspondante est effectuée suivant la procédure de rectification contradictoire prévue à l'article L. 55, l'administration étant tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance des prix exprimés et des évaluations fournies dans les actes ou déclarations (LPF art. L. 17).

Lorsqu'elle entend rectifier une valeur régulièrement déclarée dans le cadre d'une procédure contradictoire (LPF art. L. 57 et L. 17), la charge de la preuve repose sur l'administration fiscale. La proposition de rectification et la réponse aux observations du contribuable doivent être motivées (CAA Paris 13 février 2025, n° 23PA02734 ; CAA Bordeaux 20 février 2025, n° 22BX03119).

Par exception, la charge de la preuve repose sur le contribuable en présence d'une procédure de taxation d'office, d'une imposition établie sur la base des déclarations du contribuable et de rectifications acceptées par le contribuable.

13-10 Pacte Dutreil et valorisation des actifs opérationnels

Rappelons que sont notamment éligibles au pacte Dutreil (CGI art. 787 B) :

- les sociétés qui exercent une activité opérationnelle prépondérante (activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion de l'activité de gestion par les sociétés de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier) ;
- les holdings animatrices, assimilées aux sociétés commerciales, qui ont pour activité principale la participation active à la conduite de leur groupe – ce groupe doit être constitué de sociétés contrôlées directement ou indirectement – les sociétés contrôlées doivent avoir elles-mêmes une activité opérationnelle.

La société doit conserver son activité éligible au bénéfice de l'exonération partielle tout au long de l'engagement collectif, le cas échéant unilatéral, et jusqu'à la fin de l'engagement individuel de conservation.

L'appréciation de la prépondérance de l'activité d'animation repose sur un faisceau d'indices tenant compte de la nature de l'activité exercée et de ses conditions d'exercice. La valeur vénale des actifs affectés à l'animation constitue à cet égard un critère essentiel, et en particulier la valeur des titres des filiales animées.

La Cour de cassation a confirmé que la prépondérance ne peut être appréciée au regard de critères prédéterminés ou d'un indicateur unique, mais doit résulter d'une analyse globale de la société (cass. com., 14 oct. 2020, n° 18-17.955). La valorisation des actifs revêt dès lors une importance déterminante, d'autant que l'actif brut doit être retenu pour sa valeur réelle, en tenant compte tant des plus-values que des moins-values latentes (cass. com., 19 janv. 2022, n° 19-19.309).

Sont notamment considérés comme affectés à l'activité d'animation les titres des filiales animées, les actifs mis à leur disposition (immobilier d'exploitation, parts de SCI détenant cet immobilier), les biens nécessaires aux prestations de services intragroupe ainsi que la trésorerie effectivement affectée aux besoins du groupe. À cet égard, l'origine des liquidités est indifférente : seule leur affectation réelle à l'activité du groupe peut être prise en compte (CA Paris, 24 oct. 2022, n° 21/00555 ; cass. com., 11 oct. 2023, n° 21-24.760).

La question de la valorisation revêt une importance centrale pour la mise en œuvre d'un pacte Dutreil. Une valeur cohérente devra être retenue à la date de la transmission, tant au niveau de la holding que de ses filiales animées. Il conviendra également de veiller à ce que la valeur des actifs opérationnels demeure suffisamment significative pendant toute la durée des engagements de conservation des titres afin de préserver le caractère prépondérant de l'activité éligible.

À NOTER En cas de baisse de la valeur des actifs opérationnels ou d'une hausse des valeurs des actifs patrimoniaux, des réorganisations pourront être nécessaires afin d'anticiper la perte de la prépondérance de l'activité opérationnelle et de l'éligibilité au pacte Dutreil (distribution de la trésorerie par exemple). De tels contrôles annuels peuvent être utilement confiés à l'expert-comptable.

13-11 Apport à une holding et plus-value en report d'imposition (CGI art. 150-0 B ter)

L'article 150-0 B ter du CGI permet de bénéficier d'un report d'imposition automatique en cas d'apport de titres qui relèvent du régime des plus-values mobilières à une société holding contrôlée relevant de l'impôt sur les sociétés.

Dans le cadre de ce dispositif, la plus-value d'apport est constatée et déterminée à la date de l'opération d'apport. Les règles d'assiette applicables à cette plus-value sont celles en vigueur à cette même date.

La plus-value réalisée au titre de l'opération d'apport est déterminée en retenant comme prix de cession, la valeur des titres reçus en contrepartie de l'apport, le cas échéant, majorée de la soulte reçue ou minorée de la soulte versée lors de cet apport et comme prix d'acquisition, le prix effectif d'acquisition des titres apportés ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, leur valeur retenue pour la détermination des droits de mutation (CGI art. 150-0 D).

En cas d'apport n'ouvrant pas droit au bénéfice du sursis d'imposition (y compris lorsque cet apport relève du report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du CGI), le prix de cession à retenir pour le calcul de la plus-value est égal à la valeur réelle des titres apportés.

ATTENTION Le commissaire aux apports vérifie que la valeur des biens apportés n'est pas surévaluée afin de garantir la réalité du capital social et de protéger les créanciers sociaux. En revanche, sa mission ne consiste pas à rechercher une éventuelle sous-évaluation des apports.

13-12 Exit tax et plus-value latente

Le transfert du domicile fiscal hors de France d'un contribuable qui a été fiscalement domicilié en France pendant au moins 6 des 10 années précédant le transfert, entraîne l'imposition des plus-values latentes portant sur des droits sociaux, valeurs, titres ou droits détenus directement ou indirectement représentant au moins 50 % des bénéfices sociaux d'une société ou dont la valeur globale excède 800 000 €, des créances trouvant leur origine dans une clause de complément de prix et des plus-values en report d'imposition.

Le contribuable doit souscrire une déclaration 2074-ETD l'année suivant celle du transfert de domicile fiscal.

La plus-value latente est déterminée par différence entre la valeur réelle des titres à la date du transfert du domicile fiscal et leur prix ou valeur d'acquisition.

Pour les titres non cotés, la valeur réelle des titres à la date du transfert du domicile fiscal hors de France est, en principe, déterminée d'après la déclaration détaillée et estimative des parties (CGI art. 758). L'administration conserve toutefois la faculté de retenir une autre valeur lorsque celle déclarée ne correspond pas à la valeur vénale réelle.

Les outils de l'administration dans le contentieux de l'évaluation

13-13 Distributions occultes et revenus distribués pour les personnes physiques

L'administration fiscale est fondée à remettre en cause la valeur retenue lors d'une opération conclue entre une société et une personne physique lorsque le prix s'écarte de manière significative de la valeur vénale des titres.

Elle peut remettre en cause le prix de cession de titres si elle considère que le prix stipulé ne reflète pas leur valeur réelle, puisqu'une telle opération constitue un acte anormal de gestion.

Pour la personne physique, une **distribution occulte** peut être caractérisée en présence :

- d'un écart significatif entre le prix convenu et la valeur vénale du bien cédé,
- et d'une intention, pour la société, d'octroyer, pour le co-contractant, de recevoir, une libéralité du fait des conditions de la cession.

Selon la jurisprudence, cette intention est présumée lorsque les parties sont en relations d'intérêt (CE 9 mai 2018, n° 387071) c'est-à-dire en présence de liens familiaux ou lorsque le cocontractant exerce des fonctions de direction au sein de la société (CE 28 février 2001, n° 199295). Cette présomption est simple et peut être renversée par la preuve contraire.

Un risque de requalification en donation indirecte soumise aux droits de mutation à titre gratuit est également susceptible de se manifester.

> Selon la Cour de cassation, une personne morale peut être l'auteur d'une libéralité, notamment en cas de vente à un prix minoré à son dirigeant, imposée au taux de 60 % (personne non parente) (cass. com. 7 mai 2019, n° 17-15621).

En cas de surévaluation du prix de cession, l'avantage ainsi consenti par la société peut être qualifié de distribution occulte imposable entre les mains du cédant personne physique sur le fondement de l'article 111 c du CGI (CE 28 février 2001, n° 199295).

13-14 **Sous-évaluation du prix (acquisition ou cession à prix minoré) - conséquences pour la personne morale**

En cas d'acquisition pour un prix sous-évalué, les conséquences pour la personne morale sont les suivantes. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession est réintégrée dans les résultats de l'entreprise. L'avantage sera ajouté au résultat fiscal et sera imposé à concurrence de l'augmentation de l'actif net constatée (CE 5 janvier 2005, n° 254556, Raffypack).

▮ L'administration est en droit de réclamer un complément de droits d'enregistrement au cessionnaire (les droits d'enregistrement initiaux ont été calculés sur une base inférieure à celle qui aurait dû être prise en compte) pour autant que la cession était soumise aux droits d'enregistrement.

Pour la personne morale (cédante), la sous-évaluation du prix entraîne une potentielle constatation par l'administration d'un acte anormal de gestion. Si l'acte anormal de gestion est avéré, la différence entre la valeur vénale et le prix de vente est réintégrée dans les résultats de l'entreprise et par conséquent entraîne une augmentation du bénéfice imposable à l'IS.

L'écart significatif, s'il se situe aux alentours de 20 %, est une question d'espèce

Si un seuil de l'ordre de 20 % peut souvent être évoqué à titre de règle pratique, le caractère significatif de l'écart entre le prix convenu et la valeur vénale ne répond en réalité à aucune limite prédéterminée.

Son appréciation relève d'une analyse des circonstances de chaque affaire. Ainsi, un écart supérieur à 40 % a justifié la remise en cause de la cession d'un appartement consentie par une société à son dirigeant (CE, 22 janvier 2020, n° 420816). À l'inverse, un écart de seulement 14,1 % a été considéré comme significatif dans le cadre de la cession des titres d'une société dont l'actif était principalement composé de placements de trésorerie (CE, 7 avril 2023, n° 466247).

▮ Illustration - distributions occultes : l'omission par une société de nommer un commissaire aux comptes entraîne la nullité de toutes les assemblées générales. Les distributions de dividendes votées en assemblée générale sont considérées comme des distributions occultes, en l'absence de commissaire aux comptes nommé et de certification des comptes.
La distribution occulte vise tous les prélèvements opérés sur les avoirs de la société sans que l'opération de distribution ne soit valable juridiquement (hypothèses de transactions à des prix surévalués, sous-évalués, hypothèses d'irrégularité dans la procédure de distribution...).

13-15 **Requalification sur le terrain de la fiscalité des libéralités : donation indirecte et donation déguisée**

Répond à la définition de **donation indirecte**, la convention qui, sans simulation, présente accessoirement le caractère d'une libéralité. La donation indirecte, réalisée au moyen d'un acte juridique différent du contrat de donation, procure un avantage à son bénéficiaire sans contrepartie pour le donateur qui s'appauvrit. Il peut s'agir d'un contrat à titre onéreux (vente consentie pour un prix minoré, par exemple) ou encore d'un acte neutre.

Encore faut-il prouver l'intention libérale. Mais, contrairement à la donation déguisée (voir ci-dessous), il n'y a ni dissimulation ni feinte, l'acte correspond bien à la volonté des parties. Elle repose sur un acte réel dans lequel l'intention libérale n'est ni exprimée ni dissimulée. L'administration est en droit de corriger un acte auquel le contribuable a donné une qualification juridique inexacte dès lors qu'elle parvient à établir l'existence d'une libéralité. Elle n'est pas tenue de mettre en place la procédure de l'abus de droit lorsqu'elle se limite à tirer les conséquences fiscales des faits sans écarter l'acte. Les donations indirectes échappent à toute taxation au moment de leur réalisation. Toutefois, ces libéralités sont par nature taxables aux droits de mutation à titre gratuit. En pratique la taxation de ces donations intervient le plus souvent au moment de la succession du donateur par application de la règle du rappel fiscal des donations antérieures. L'administration peut également taxer immédiatement la donation si elle est en mesure de prouver la gratuité de l'opération, quelle que soit la qualification juridique de la convention.

Comme la donation indirecte, la **donation déguisée** se présente sous l'apparence d'un acte à titre onéreux (vente principalement), mais dissimule une libéralité, laquelle se caractérise par un élément matériel, un appauvrissement sans contrepartie et un élément moral, l'intention libérale (la volonté de gratifier quelqu'un). Il y a chez le contribuable, une volonté de tromper au moyen d'un artifice juridique.

La donation déguisée est avérée si les conditions de forme requises pour la vente dont elle emprunte l'apparence et les conditions de fond des donations sont réunies. La libéralité est ici dissimulée sous l'apparence d'un acte réel (vente). La qualification du contrat ne correspond pas à la réalité de l'accord conclu entre les parties.

> la Cour de cassation rappelle que l'administration fiscale ne peut requalifier une vente immobilière à bas prix en donation, sans respecter la procédure de répression de l'abus de droit fiscal de l'article L. 64 du Livre des procédures fiscales (cass. com. 4 mars 2020, n° 17-31642).

La charge de la preuve de la fictivité, de la simulation, incombe à l'administration fiscale, que le comité de l'abus de droit fiscal (CADF) ait été saisi ou non et, si ce dernier a été saisi, quel que soit le sens de son avis, favorable ou défavorable au contribuable (LPF art. L. 192).

Exemple

Un groupe détenait une société en grande difficulté. L'entreprise avait recruté un directeur général qui était entré au capital à hauteur de 5 % avec la possibilité de monter à hauteur de 40 % s'il redressait la société. Le directeur général avait atteint cet objectif au bout de 4 ou 5 ans. Il n'avait toutefois racheté les 40 % qu'au bout de 6 ans (au lieu de 3 ou 4 ans), date à laquelle la société réalise des résultats exceptionnels. Or l'administration fiscale se basant six ans après la date de rachat avait opéré les redressements en conséquence tant au niveau du cédant que du cessionnaire.

Cet exemple illustre l'intérêt, au-delà du sujet de la valeur, d'être accompagné juridiquement dès l'origine.

La formalisation par écrit aurait-elle permis d'éviter le contentieux ? La formalisation de l'accord par écrit aurait, à notre avis, limité le contentieux en figeant juridiquement l'accord des parties sur un prix, même si la transmission à titre onéreux est « décalée » dans le temps. Une solution aurait été de rédiger une promesse de vente sur la base d'un prix déterminé à l'origine, avec la capacité pour le bénéficiaire de lever l'option dans une fenêtre temporelle donnée.

ENJEUX DE LA VALORISATION DANS LES STRATÉGIES PATRIMONIALES ET FOCUS SUR LE CAS PRATIQUE FIL ROUGE

Les données de l'exemple

13-16 Monsieur Cézallier, âgé de 60 ans est cadre dirigeant, et Madame Cézallier est dirigeante fondatrice du groupe Volarium (dont le secteur d'activité n'est pas défini). Les époux Cézallier ont trois enfants, dont une fille, Bertille, directrice commerciale du groupe Volarium, et potentiellement susceptible de reprendre le groupe. Les deux autres enfants, a priori, ne devraient pas reprendre le groupe. La préoccupation de Madame Cézallier, est de transmettre l'entreprise qu'elle a fondée dans les meilleures conditions, en optimisant la valeur transmise, en anticipant, les enjeux fiscaux et patrimoniaux.

Elle aura le choix entre céder son entreprise ou la transmettre à titre gratuit à ses enfants. Se pose par conséquent la question de la valeur de l'entreprise et des méthodes d'évaluation les plus adaptées ainsi que des leviers et risques attachés à cette valorisation (voir § 13-34).

Le business model sous-jacent conduit à adopter des approches d'évaluation fondamentalement différentes.

Envisageons les deux hypothèses suivantes.

Donation avant cession et cession à court terme

13-17 Dans le cadre d'une donation avant cession, la cession est déjà programmée. La valeur qui figurera dans la donation est celle qui correspondra au prix de la cession, l'objectif étant de purger la plus-value latente et de transmettre par la même occasion.

Deux types de configurations sont à envisager.

Si la **cession a été réalisée à un prix supérieur à la valeur retenue** pour les droits de mutation à titre gratuit, le cédant (soit le donataire) va devoir déclarer une plus-value et payer un impôt à ce titre. L'administration fiscale peut également rectifier la valeur qui a servi aux calculs des droits de mutation à titre gratuit en se basant sur des éléments de comparaison, en principe issus de transactions antérieures à la date du fait générateur. Elle peut toutefois, si elle démontre l'absence de transactions antérieures se baser sur un élément postérieur.

La réalisation d'une cession à court terme après la transmission peut être de nature à éveiller les soupçons de l'administration, à déclencher un contrôle, mais peut aussi servir de base pour un nouveau calcul des droits de mutation à titre gratuit.

La **cession réalisée à un prix inférieur à la valeur retenue** dans la donation entraîne une moins-value sur le plan fiscal. Les parties auront intérêt à demander la correction de la valeur déclarée dans l'acte de donation afin d'obtenir une restitution du trop payé des droits à condition de démontrer que le prix de la transaction correspond bien à la valeur au moment du fait générateur de l'impôt.

Du point de vue civil, l'équilibre initial de la donation-partage peut être remis en cause.

Apport avant cession et cession à court terme

13-18 Si la cession intervient à court terme après l'opération d'apport, la question se pose de l'impact de cette cession sur l'opération d'apport et sur le calcul de la fiscalité postérieure à cet apport.

Un prix de cession supérieur à la valeur d'apport, génère une plus-value imposable pour la société. L'administration pourra également revenir sur la valeur qui a été retenue dans le cadre de l'apport.

Dans le cas inverse, si le prix de cession est inférieur à la valeur d'apport, la moins-value pour la société qui cède, ne pourra pas être compensée avec la plus-value d'apport placée en report d'imposition.

À NOTER Dans le cadre de l'article 150-0 B ter du CGI, rappelons que si la cession suivant l'apport intervient dans les trois ans, il convient de réinvestir une partie du prix sur des supports éligibles pour maintenir le report d'imposition. Cette obligation existe dans les mêmes conditions quand bien même la holding aurait vendu en moins-value. Il convient de calculer la proportion à réinvestir en fonction du prix réel de cession par la holding.

Dans l'hypothèse d'une cession de parts sociales d'une société civile consentie par un père à son fils pour un prix inférieur à leur valeur vénale, l'administration fiscale est-elle susceptible de remettre en cause la valeur retenue ou de requalifier l'opération en donation indirecte ou en donation déguisée ? Dans ce cadre, sur quelle partie pèse la charge de la preuve ? L'administration fiscale est susceptible de vérifier les valeurs lorsque celles-ci sont relativement importantes soit dans le cadre d'un contrôle valeur, soit en requalifiant l'acte.
Le professionnel (expert-comptable, CAC, avocats) qui rédige un rapport d'évaluation engage sa responsabilité.
En l'absence de rapport d'évaluation rédigé par un professionnel, l'administration contestera la valeur en utilisant les méthodes d'évaluation détaillées dans le guide d'évaluation qu'elle publie.

COMMENT ÉVALUER UNE ENTREPRISE ?

APPROCHE SYNTHÉTIQUE DES ÉTATS FINANCIERS DE L'ENTREPRISE

Construction des comptes annuels

13-19 Les principes comptables

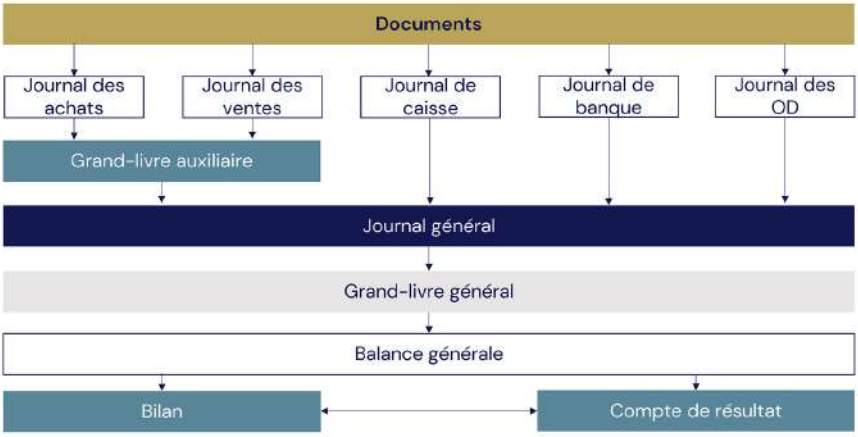
La comptabilité générale a pour objet, au cours d'une période donnée d'enregistrer toutes les opérations affectant le patrimoine de l'entreprise, de présenter des états de synthèse reflétant une image fidèle de sa situation et de ses opérations, de dégager le résultat au cours de la période et de présenter la situation comptable des actifs et passifs au cours de cette même période.
Pour cela, la comptabilité doit satisfaire à des principes généraux, des règles d'évaluation et des hypothèses pour l'établissement des documents de synthèse. Cet ensemble forme les critères d'établissement de la comptabilité générale.
Les principes comptables sont les suivants :

- de continuité d'activité ou d'exploitation ;
- de spécialisation des exercices ;
- du nominalisme / du coût historique ;
- de prudence ;
- de permanence des méthodes ;
- d'importance relative ;
- de non-compensation ;
- de bonne information ;
- de prédominance de la substance sur l'apparence ;
- d'intangibilité du bilan d'ouverture.

Nous vous proposons de mettre l'accent sur deux principes en lien avec l'évaluation que sont **le principe de coût historique** et le **principe de prudence**.
Pour refléter une « image fidèle », les comptes annuels doivent répondre au principe de prudence qui est l'appréciation raisonnable des faits dans le but d'éviter le risque de transfert, sur l'avenir, d'incertitudes présentes susceptibles de grever le patrimoine et les résultats (c. com. art. L. 123-20 ; PCG art. 121-4).

La loi comptable a retenu pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité la méthode dite des coûts historiques (c. com. art. L. 123-18). À la date d'entrée des biens dans le patrimoine de l'entreprise, la méthode des coûts historiques s'exprime par le coût d'acquisition pour les biens acquis, par le coût de production pour les biens produits par l'entreprise. À l'inventaire, la règle d'évaluation est la valeur vénale.

13-20 Construction des comptes annuels



Le bilan

13-21 État des éléments actifs et des éléments passifs

Actif (1)	Passif (1)
Actif immobilisé	**Capitaux propres**
Immobilisations corporelles Immobilisations incorporelles Immobilisations financières	Capital, réserves Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) Report à nouveau
Actif circulant (2)	**Dettes (3)**
Stocks et encours Créances clients Autres créances Comptes courants d'associés Disponibilités et placements Charges constatées d'avance	Dettes financières Dettes d'exploitation Dettes fiscales et sociales Autres dettes

(1) Au vu des règles de comptabilisation, mécaniquement, l'actif est toujours égal au passif, qu'il y ait un bénéfice ou une perte. En effet, la comptabilité est tenue « en partie double », c'est-à-dire que pour enregistrer tout flux financier il faut inscrire deux montants identiques : un pour expliquer d'où vient l'argent et un second pour expliquer ce qui est fait avec cet argent.
(2) Les rubriques sont classées de la moins liquide (les immobilisations) en haut, en passant par les stocks, les créances sur les clients et jusqu'à la plus liquide (les disponibilités en caisse) en bas.
(3) Le classement de ces valeurs est effectué de la plus stable dans le temps, en haut (fonds investis en capital par les actionnaires), à la plus exigible (dettes à quelques jours ou semaines), en bas, en passant par ce qui est encore dû aux banques, aux fournisseurs, aux impôts… et par ce que l'entreprise a gagné par elle-même : son résultat de l'exercice.

Dans la colonne de gauche, appelée « Actif », figure tout le patrimoine de l'entreprise à la date d'arrêté des écritures, grâce aux ressources figurant au passif.

Les postes de l'actif doivent notamment permettre de distinguer :
- parmi les immobilisations incorporelles : les frais d'établissement, les frais de recherche et de développement, les concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires, le fonds commercial, les immobilisations incorporelles en cours ainsi que les avances et acomptes ;
- parmi les immobilisations corporelles : les terrains, les constructions, les installations techniques, matériels et outillages, les avances et acomptes ainsi que les immobilisations corporelles en cours ;
- parmi les immobilisations financières : les participations, les créances rattachées à des participations, les autres titres immobilisés et les prêts ;
- parmi les stocks et en-cours : les matières premières et autres approvisionnements, les en-cours de production, les produits intermédiaires et finis ainsi que les marchandises ;
- parmi les créances : les créances clients, le capital souscrit, appelé et non versé ;
- parmi les valeurs mobilières de placement : les actions que la société a émises et dont elle est propriétaire.

Dans la colonne de droite, appelée « Passif » est fournie la liste des rubriques qui expliquent d'où proviennent les ressources financières dont dispose l'entreprise à la date d'arrêté des écritures comptables.
Le passif du bilan fait apparaître successivement au moins les éléments suivants : les capitaux propres, les autres fonds propres, les provisions, les dettes, les comptes de régularisation, les écarts de conversion et les différences d'évaluation.

13-22 Retour sur quelques définitions

Le **résultat de l'exercice** figure dans les capitaux propres au passif. Pour une société il s'agit du résultat net après impôts, que les actionnaires vont pouvoir se partager, s'il n'y a pas de pertes antérieures, ou laisser en réserves dans l'entreprise. Il permet de savoir si l'entreprise a fait un bénéfice net ou une perte nette pendant l'année écoulée.

Le **report à nouveau** figure dans les capitaux propres au passif. S'il est positif, il correspond à du bénéfice, de l'année antérieure ou des années antérieures, qui n'a pas été affecté en réserves, ni en dividendes. S'il est négatif, cela signifie que l'entreprise a enregistré des pertes sur l'année antérieure ou sur les années antérieures.

La **situation de trésorerie** correspond au solde suivant :
Valeurs mobilières de placement + disponibilités – les concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques. Les valeurs mobilières et les disponibilités font partie de l'actif circulant.
Ce solde représente le montant des liquidités dont dispose l'entreprise. Si le solde est positif, cela signifie que globalement l'entreprise a de l'argent disponible à la date d'arrêté du bilan. S'il est négatif, l'entreprise est à découvert.

Le **besoin (ou la ressource) en fonds de roulement** (**BFR ou RFR**) correspond au solde suivant :
Stocks (en valeur brute) + créances clients et comptes rattachés (en valeur brute) – dettes fournisseurs et comptes rattachés.
Les stocks et les créances clients font partie de l'actif circulant. Les dettes fournisseurs sont au passif. Si le solde est positif, il exprime le besoin de financement stable qui est nécessaire pour financer l'exploitation. Si le solde est négatif, il y a une ressource de financement stable dégagée par l'exploitation de l'entreprise.

C'est l'exemple des grandes surfaces dont les clients payent rapidement alors que les délais de paiement aux fournisseurs sont longs. L'entreprise reçoit alors des liquidités des clients avant de payer les marchandises.

Le **fonds de roulement net global** (**FRNG**) s'obtient par le calcul suivant :
Capitaux propres + dettes financières stables – emplois stables (c'est-à-dire les immobilisations nettes de l'actif).

Il représente l'excédent de ressources stables une fois que sont financées les immobilisations de l'entreprise. Les capitaux propres et les dettes financières stables font partie du passif du bilan. C'est lui qui doit couvrir le besoin en fonds de roulement. S'il n'y parvient pas, l'entreprise doit s'endetter.

Le compte de résultat

13-23 Le **compte de résultat** regroupe sur un an l'ensemble des enrichissements et des appauvrissements. Si les revenus sont supérieurs aux charges, l'entreprise est bénéficiaire. Il se décompose selon une triple distinction au niveau des opérations :

- celles relatives à l'activité économique courante, c'est le résultat d'exploitation ;
- celles relatives aux incidences de la gestion financière, c'est le résultat financier ;
- celles relatives aux opérations exceptionnelles, c'est le résultat exceptionnel.

Le **résultat d'exploitation** retrace l'activité courante de l'entreprise. C'est la différence entre les produits et les charges d'exploitation.

Le **résultat financier** est obtenu par la différence entre les produits et les charges financières. Dans le cas d'une entreprise endettée, les charges financières d'intérêts sont lourdes et le résultat financier sera très souvent négatif. Une entreprise qui a des excédents de trésorerie qui rapportent dégage des revenus qui apparaîtront dans ses produits financiers.

Le **résultat exceptionnel** retrace, le cas échéant, les opérations qui ne relèvent ni de l'exploitation, ni du financier comme par exemple la cession d'une immobilisation corporelle (immeuble, machine…). Une entreprise qui cède un bel immeuble pour devenir locataire peut dégager une importante plus-value qui augmentera non seulement le résultat exceptionnel mais aussi le résultat de l'exercice. Cependant cela ne signifie pas obligatoirement que l'exploitation soit rentable ou que la cession de l'immeuble soit une bonne opération à long terme.
Le bénéfice (ou la perte) du compte de résultat, qui est le (ou la) même que celui (ou celle) figurant dans le Résultat de l'exercice au bilan, est appelé le résultat net en analyse financière. Il reprend la totalité des produits de l'année à laquelle est soustraite la totalité des charges de l'année. Sa répartition entre ce qui provient de l'exploitation, de la politique financière ou d'éléments exceptionnels est riche d'enseignements sur ce qui se passe dans l'entreprise.

LES AGRÉGATS COMPTABLES DE L'ÉVALUATION DE L'ENTREPRISE

Définitions des agrégats d'exploitation : EBIT et EBITDA

13-24 L'application de la ou des méthodes d'évaluation de l'entreprise sera précédée de la réalisation des diagnostics stratégiques et financiers. Le diagnostic de la performance financière repose sur l'analyse des comptes historiques à travers les principaux agrégats financiers (chiffre d'affaires, marge commerciale ou marge brute, EBE ou EBITDA, REX ou EBIT, résultat courant après impôt) ainsi que des ratios les plus pertinents (taux de croissance, taux de marge…).
Un agrégat normatif désigne un agrégat financier retraité afin de refléter la performance économique récurrente et durable de l'entreprise et qui neutralise les éléments non récurrents, atypiques ou non représentatifs.

L'**EBITDA** (« Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization » ou « Bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement ») est un indicateur qui permet de comparer la rentabilité de l'entreprise et de la positionner dans son secteur d'activité. Il mesure la ressource générée par l'exploitation avant toute charge d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles et avant prise en compte de la situation financière et fiscale de l'entreprise. Le calcul de l'EBITDA est généralement annuel, effectué à partir du compte de résultat à la clôture de l'exercice comptable, une fois par an.

Il convient de distinguer l'EBITDA de l'EBE. L'excédent brut d'exploitation (EBE) est un indicateur financier fondamental permettant de déterminer la ressource qu'une entreprise tire régulièrement de son cycle d'exploitation. L'EBE et l'EBITDA sont des notions proches dans le sens où ils évaluent la rentabilité opérationnelle d'une entreprise. L'EBITDA inclut les produits et les charges exceptionnelles, ainsi que la participation des salariés alors que ces chiffres ne figurent pas dans l'EBE. Au contraire, l'EBE tient compte des provisions d'exploitation alors que celles-ci ne sont pas prises en compte par l'EBITDA.

Pour utiliser un autre terme anglais, l'EBITDA désigne le « cash-flow » provenant de l'activité d'une entreprise, indépendamment des impôts et des taxes mais aussi de sa politique d'investissement et de financement.
Dans l'EBITDA, sont exclus tous les items non cash, et inclus par contre tous les indicateurs et toutes les charges ou les produits qui pourraient avoir un aspect cash.
Sont exclus de l'EBITDA, le résultat financier, l'impôt sur les bénéfices, les amortissements et dépréciations d'actifs immobilisés et le résultat exceptionnel (le résultat de cession des immobilisations vient s'imputer sur le CAPEX (Capital Expenditure)). Sont incluses les dépréciations de stocks et créances ainsi que les dotations et reprises sur provisions pour risques et charges, dès lors qu'elles se dénoueront par du cash. Sont également incluses, les « accruals » (charges à payer). Seules les provisions à caractère prudentiel devraient être exclues.

Les CAPEX (Capital Expenditure) désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan [généralement, l'acquisition d'immobilisations corporelles (comme des machines) ou incorporelles (comme des logiciels)].
Cette notion ne doit pas être confondue avec les OPEX (pour « operational expenditure »), les dépenses opérationnelles de l'entreprise.

L'**EBIT** est un autre indicateur financier dont le sigle signifie « earnings before interest and taxes ». Celui-ci correspond au chiffre d'affaires net (après la soustraction des charges d'exploitation comme les charges salariales, les achats de matières premières...). Un EBIT se calcule notamment à partir de l'EBITDA d'une entreprise.
Les étapes de calcul sont les suivantes :
Produits d'exploitation – Charges d'exploitation = EBITDA
EBITDA – Charges calculées (dotations aux amortissements et provisions) = EBIT
EBIT × (1 – taux d'imposition) = NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)

À NOTER Dans certaines activités, l'indicateur de performance EBITDA sera préféré à l'EBIT et inversement. Sur un EBIT, on est sur un flux de trésorerie nette de l'investissement. Ainsi certains professionnels utilisent le KPI EBIT alors que certains gestionnaires de fonds ne travaillent qu'avec l'EBITDA. En fonction de l'interlocuteur et de l'acquéreur potentiel, l'évaluateur adaptera les agrégats utilisés dans son rapport.

Valeur d'entreprise et valeur des capitaux propres : deux notions à distinguer

13-25 L'exercice d'évaluation consiste en général à déterminer la Valeur des Capitaux Propres.
La valeur d'entreprise et la valeur des capitaux propres sont deux notions fondamentalement différentes.
La valeur d'entreprise (VE) peut être définie comme étant la valeur de marché de l'actif économique de la société, indépendamment de la manière dont elle finance ses actifs (capitaux propres ou dettes financières). Cette valeur correspond à la valeur de ses actifs d'exploitation : immobilisations incorporelles (y compris les immobilisations incorporelles non comptabilisées), corporelles, financières et de son besoin en fonds de roulement (principalement stocks et créances clients nettes des dettes fournisseurs) nécessaires à l'activité.
VE = Valeur des capitaux propres + endettement financier net retraité

La valeur des capitaux propres (VCP), est la valeur disponible pour l'actionnaire après remboursement des dettes et prise en compte, le cas échéant, de la trésorerie disponible.
VCP = VE – endettement financier net retraité

▮ L'endettement financier net. L'endettement financier net est constitué principalement de l'ensemble des dettes financières et bancaires quelles que soient leurs échéances (emprunts auprès des établissements de crédits, obligations, concours bancaires courants, comptes courants d'associés…) diminué des disponibilités de la société et des valeurs mobilières de placement à leur valeur réelle.

Il conviendra d'opérer certains retraitements afin de passer de l'endettement financier à l'endettement net ajusté en prenant notamment en compte les éléments tels que les dettes liées aux opérations de crédit-bail, les cessions de créances à réintégrer en dettes financières, le BFR normatif, les intérêts minoritaires, les engagements hors bilan, les immobilisations financières, les impôts différés.

▮ La notion de trésorerie normative. Dans le cadre d'une évaluation d'entreprise, la trésorerie normative correspond au niveau minimal de liquidités structurellement nécessaire pour assurer le fonctionnement quotidien et normal de l'activité. Contrairement à la trésorerie comptable inscrite au bilan à une date T, qui est souvent volatile, elle reflète le cash indispensable pour couvrir le cycle d'exploitation (délais clients, stocks, délais fournisseurs) et lisser la saisonnalité.

RAPPEL DE QUELQUES CONCEPTS DE FINANCE

La théorie des marchés à l'équilibre : la transparence de l'information financière a un impact direct sur la valeur

13-26 Les marchés financiers tendent naturellement vers un point d'équilibre entre l'offre et la demande. La convergence entre les personnes qui veulent acheter des titres et celles qui veulent vendre tend finalement à ce point d'équilibre qui est le prix évoqué précédemment. Le marché s'ajuste ainsi entre la demande et l'offre. Le prix de marché est censé être un indicateur fidèle de la valeur des actifs qui sont cotés et donc de l'entreprise cotée. Il est dit efficient si le prix des actifs intègre instantanément et complètement toutes les informations disponibles.
Ce principe implique que l'asymétrie de l'information soit réduite.

▮ Notion d'asymétrie de l'information. Le dirigeant de l'entreprise a un accès à l'information ultra-privilégié que les actionnaires petits porteurs n'ont pas. Le dirigeant, qui pilote l'entreprise, détient un niveau d'information bien supérieur à celui des petits porteurs ou des actionnaires. Cette différence constitue l'asymétrie de l'information. Pour que la théorie des marchés à l'équilibre fonctionne, il faut un minimum d'asymétrie de l'information. La société cotée doit ainsi communiquer de manière la plus transparente possible pour que les actionnaires puissent choisir d'acheter ou de vendre en toute connaissance de cause. La communication financière est essentielle et a un impact direct sur la valeur.

La théorie du signal : le dirigeant de l'entreprise doit travailler sa communication financière

13-27 Une entreprise qui distribue des dividendes envoie un signal positif sur sa santé aux actionnaires, et notamment aux petits porteurs, alors que stratégiquement, l'entreprise aurait peut-être intérêt à ne pas distribuer, à garder le cash pour pouvoir investir sur des projets structurants qui seront plus créateurs de valeur.
Si elle choisit cette dernière option, la société envoie un mauvais signal dont l'impact pourrait être négatif sur le cours de bourse et donc sur l'évaluation des titres.
Ce point illustre une nouvelle fois l'importance de la communication financière et son impact direct sur l'évaluation et la nécessité pour le dirigeant de réduire au maximum l'asymétrie de l'information.

La théorie de l'agence : conflits susceptibles d'exister entre dirigeants et actionnaires

13-28 La théorie de l'agence en finance étudie les conflits d'intérêts et l'asymétrie d'information entre le propriétaire d'une entreprise et les dirigeants qui la gèrent.
Dans le cadre d'une PME, il y a en principe conjonction d'intérêts entre les actionnaires et le dirigeant. Dans les plus grandes structures, le risque de divergence d'intérêts est réel entre les actionnaires et les dirigeants.
Les dirigeants peuvent être opportunistes et chercher à maximiser leur rémunération.
Prenons l'exemple de Carlos Tavares qui a dirigé Stellantis jusqu'en 2024 et qui l'avant-dernière année de sa sortie du groupe, a perçu une prime de 30 M€. Le cours de Bourse de l'action avait chuté l'année suivante. Cette situation illustre la différence entre la rentabilité court terme qui va déclencher la prime et la création de valeur qui est toujours sur une stratégie moyen, long terme.

> Les management packages permettent d'aligner les intérêts des dirigeants sur ceux des actionnaires.

> Soulignons également l'importance de la gouvernance, du comité d'audit, de la RSE, du comité de rémunération, des administrateurs indépendants.

Le principe d'actualisation

13-29 L'actualisation est une méthode financière qui consiste à ramener une somme d'argent future à sa valeur présente. Pour évaluer la valeur actuelle d'un flux financier futur, il faut le ramener à sa valeur présente en utilisant un taux d'actualisation. Les taux d'actualisation vont différer selon que le flux est considéré comme risqué ou pas (voir § 13-31).

> Le taux d'actualisation représente le coût d'opportunité du capital, c'est-à-dire le rendement attendu par un investisseur en échange du risque pris.

Un euro d'aujourd'hui à plus de valeur qu'un euro de demain en raison du potentiel de rendement qu'il peut générer. La valeur de l'argent évolue en fonction de l'inflation, des opportunités d'investissement et du risque associé.

La création de valeur

13-30 Il y a création de valeur financière par l'entreprise quand la rentabilité effective des actifs est supérieure à la rentabilité exigée par les investisseurs. Il s'agit de la capacité d'une entreprise à générer une richesse économique supérieure aux ressources qu'elle mobilise.
Les entreprises à forte valorisation s'appuient généralement sur des avantages stratégiques tels que la domination d'un marché (LVMH), l'innovation technologique (Apple) ou encore le monopole temporaire (CGM).
Plusieurs leviers permettent de créer de la valeur :

- investir dans des projets à taux de REX (rapport en pourcentage entre le résultat d'exploitation (REX) et le chiffre d'affaires hors taxes d'une entreprise) supérieur à 12 % (net d'IS),
- faire de la croissance externe,
- créer des synergies,
- optimiser les ressources,
- réaliser des économies d'échelle,
- améliorer les performances opérationnelles,
- et innover et trouver des nouveaux marchés.

À NOTER L'entreprise peut afficher des résultats comptables positifs tout en détruisant de la valeur si le rendement obtenu est inférieur au coût du capital engagé. L'endettement bien utilisé peut améliorer la rentabilité des capitaux propres.

Le risque

13-31 Le risque désigne l'incertitude quant aux résultats futurs. Il représente la possibilité d'un écart négatif entre le résultat attendu et le résultat obtenu.
Il va impacter la valeur de manière plus ou moins importante selon sa nature (risques géopolitiques, sanitaires, climatiques, politique, réglementaire…).

> Exemple du secteur immobilier. La perte de la valeur dans le secteur immobilier est liée à la conjonction de quatre facteurs essentiels que sont l'impact de l'écologie sur les villes (réfection du foncier, baisse du nombre de constructions, augmentation du prix des terrains), le Covid et l'augmentation du prix de revient à la construction, l'augmentation des taux d'intérêt (or cette activité ultra-capitalistique nécessite des fonds bancaires) et enfin la disparition de certains dispositifs fiscaux.

APPROCHE DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

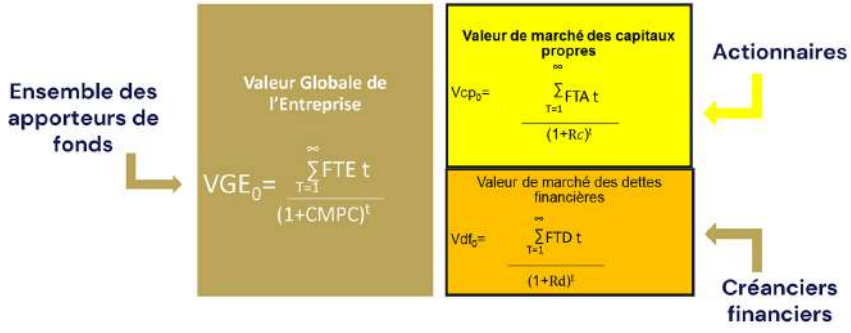
Les fondamentaux

13-32 Les différentes valeurs possibles

Trois notions de valeurs sont importantes :
- la **valeur stand alone** d'une entreprise correspond à sa valorisation financière évaluée seule, sur la base de ses propres flux et de sa trajectoire actuelle, sans intégrer les synergies futures espérées par un acquéreur potentiel ;
- la **valeur potentielle** correspond au gain théorique ou à la valorisation de croissance externes non encore réalisées ;
- la **valeur stratégique** désigne l'importance majeure d'un actif, d'une ressource ou d'une entreprise pour offrir un avantage décisif à long terme, bien au-delà de sa seule valeur financière.

13-33 Que cherche-t-on à évaluer ?

Le schéma de l'évaluation est le suivant.
Les créanciers bancaires se rémunèrent avec les intérêts.
La rémunération attendue par les investisseurs en fonds propres est entre 12 % et 20 % (moyenne d'attente de la rentabilité des actionnaires).
La valeur de l'entreprise sera l'actualisation des flux de trésorerie au coût moyen pondéré en fonction de la nature des apporteurs (soit entre 8 et 15 % en fonction des sommes qui sont apportées soit par les banquiers, soit par les investisseurs en capital). C'est ce qu'on appelle le coût du capital ou WACC (voir § 13-39).



13-34 Comment choisir les méthodes d'évaluation ?

Rappelons :

- que le choix des méthodes d'évaluation à utiliser varie selon le contexte de l'évaluation (respecter la réglementation comptable, manager la valeur, gérer une situation contentieuse ou judiciaire, ou encore préparer une transaction) (voir § 13-1) ;
- qu'il convient de distinguer la valeur d'entreprise et la valeur des titres ;
- que la valeur n'est pas le prix et qu'il existe plusieurs valeurs qui s'inscrivent dans une fourchette ;
- que l'objectif de la valeur est de rechercher la valeur de marché des capitaux propres (ou titres) qu'il est possible de déterminer directement ou indirectement.

Il existe 3 types d'approche d'évaluation que sont les méthodes analogiques, l'approche patrimoniale et les méthodes intrinsèques.

Les **méthodes analogiques** « méthodes de Pricing » font appel aux multiples boursiers et aux multiples transactionnels (référence à des paramètres de valorisation des sociétés cotées et multiples de transactions hors marché). Le multiple boursier sera utilisé en présence d'un secteur bien représenté. L'évaluateur disposera alors d'un échantillon d'entités comparables en termes de secteur, de marché, de croissance, de rentabilité, de méthodes comptables (voir § 13-37).

> Les multiples transactionnels supposent que le secteur soit visible en termes de transactions et qu'il dispose de transactions récentes, librement consenties, majoritaires, réglées en numéraire dont l'intégralité du prix de cession est déterminable.

Les **méthodes intrinsèques** visent à estimer la valeur d'une entreprise à partir de ses performances financières propres. Les méthodes intrinsèques passées s'appuient sur les méthodes patrimoniales, sur un actif net comptable retraité (après réévaluation de l'ensemble des actifs et des passifs qui sont intégrés dans cet actif net).

Pour les méthodes intrinsèques basées sur le futur, on utilise, parmi les approches par les flux, la méthode des DCF (discounted cash flow). La méthode des DCF consiste à assimiler la valeur de l'entreprise à la somme des flux de trésorerie futurs qu'elle produira, actualisés à un taux adapté.

13-35 L'importance des diagnostics préalables à l'évaluation : diagnostics

La réalisation des diagnostics stratégique et financier de l'entreprise est une étape préalable et essentielle à la mise en œuvre des méthodes d'évaluation. Il permet à l'évaluateur de prendre connaissance de l'entreprise, de son modèle économique et de l'environnement dans lequel elle évolue afin d'identifier les facteurs qui peuvent influencer sa valeur.

Le **diagnostic stratégique** est réalisé sous deux angles – un angle externe (ou analyse macro) selon les modèles PESTEL et PORTER – un angle interne (ou analyse micro) selon les méthodes Ressources et compétences et VRIO. Il s'établit par la compréhension du modèle économique de l l'entreprise (analyse des indicateurs clés de gestion de la valeur) et l'analyse de ses ressources et compétences. Le diagnostic stratégique aboutit aux matrices CANVAS et SWOT (Strenghs, Weaknesses, Opportunities, Threats).

Le diagnostic interne et externe permet d'appréhender les atouts et faiblesses de la cible par rapport à son environnement

Toute évaluation est précédée d'un **diagnostic financier** qui permet de comprendre les indicateurs clés de performance (KPI) de rentabilité et leur évolution (marges, EBITDA, EBIT, chiffre d'affaires…) et les KPI de la structure financière (ROE, ROCE, CAPEX…).

Le diagnostic financier poursuit ainsi deux objectifs principaux :

- apprécier les agrégats financiers (historiques et, le cas échéant, prévisionnels) afin, notamment, de s'assurer de leur caractère normatif. Le diagnostic de la performance financière repose sur l'analyse des comptes historiques à travers les principaux agrégats financiers (chiffre d'affaires, marge commerciale ou marge brute, EBE ou EBITDA, REX ou

EBIT, résultat courant après impôt) ainsi que des ratios les plus pertinents (taux de croissance, taux de marge…) (voir § 13-24) ;
- déterminer l'Endettement Financier Net « économique » (EFN) à la date du fait générateur (voir § 13-25).

Les diagnostics stratégique et financier sont indispensables pour apprécier les facteurs de création de valeur de l'entreprise, sa capacité à pérenniser ses performances et les risques auxquels elle est exposée.

L'approche patrimoniale

13-36 La méthode patrimoniale permet de déterminer directement la Valeur des Capitaux Propres. La somme des valeurs vénales des différents éléments de l'actif est diminuée de la somme des éléments du passif réel (dettes à long, moyen et court terme) et des provisions, ce qui implique un retraitement des bilans de façon à corriger les valeurs comptables pour les ramener aux valeurs actuelles.

Cette méthode vise à évaluer les actifs de l'entreprise (ce qu'elle possède) et à en soustraire la valeur de ses dettes pour obtenir l'actif net comptable, appelé encore situation nette.

Le bilan de l'entreprise ne reflète que la valeur historique de ce qu'elle possède, c'est-à-dire l'argent dépensé par l'entreprise pour acquérir ce bien qui a ensuite été amorti comptablement sur la durée. Il est nécessaire de procéder à des retraitements dont les plus fréquents sont les suivants :
- réévaluation des biens ayant pris ou perdu de la valeur : immobilier, terrain, fonds commercial, matériels, stocks, etc.,
- réintégration d'actifs financés en crédit-bail (sans oublier leur contrepartie au passif),
- intégration de passifs absents du bilan (ex. : passif social, c'est-à-dire les provisions pour départ en retraite de salariés, ou encore du coût de mesures de remise en état de site d'exploitation, de dépollution, etc.),
- suppression de non-valeurs : il peut y avoir au bilan des éléments sans valeur économique (frais d'établissement, frais de recherche et développement, terrains, etc.) ou du moins pour le repreneur (aménagements inadaptés, marques, etc.),
- intégration des passifs de liquidation si cette solution est réellement envisagée (indemnisation des salariés, paiement des frais, etc.).

Détermination de la valeur patrimoniale : l'Actif Net Réévalué
Capitaux propres comptables – Dividendes à distribuer
= Capitaux propres après répartition
– actifs incorporels non séparés rattachables à un fonds de commerce – non valeurs – passifs latents + corrections d'impôts
= Actif net comptable corrigé
+ plus-values latentes sur actifs – pertes latentes non comptabilisées – fiscalité latente le cas échéant
= Actif net comptable corrigé réévalué
+ Goodwill (1) ou – goodwill négatif
= Actif Net Réévalué ou valeur patrimoniale
(1) Goodwill : différence positive entre le prix d'achat d'une entreprise et la juste valeur de ses actifs et passifs identifiables

L'approche analogique par comparaison

13-37 La mise en œuvre de l'approche par les multiples de valorisation nécessite de franchir quatre étapes successives :
- construire un panel de sociétés cotées comparables qui constitue le « panel de références » ;

- relever dans ce panel, qui devient en soi une base de données, un certain nombre de variables économiques et financières, dont les multiples de valorisation ;
- déterminer les résultats structurels de l'entreprise que l'on doit évaluer ainsi que d'autres variables qui vont servir à l'application rationnelle de la démarche ;
- valoriser l'entreprise en utilisant, d'une part, les données du panel et, d'autre part, les données propres à l'entreprise à évaluer.

La valeur (d'entreprise ou des fonds propres) est ainsi obtenue en multipliant l'agrégat de références par le multiple de valorisation (issu d'un panel de sociétés cotées ou de transactions comparables).

Agrégat de références × Multiple de valorisation = Valeur (d'entreprise ou de fonds propres)

Le multiple de valorisation est issu de valeurs connues d'entreprises jugées comparables à l'entreprise à évaluer (métiers, marché, zone géographique, risque, profil de croissance…). Les multiples de valorisation les plus couramment utilisés sont le multiple du résultat net, le multiple d'EBIT, le multiple d'EBITDA, le multiple du chiffre d'affaires et le multiple des capitaux propres.

À NOTER L'évaluateur devra apporter un soin tout particulier à la constitution du panel de références. La construction d'un panel de références se fait en ayant recours à trois types de critères : des critères géographiques, des critères d'activité et des critères financiers. Lorsque le panel est constitué il ne faut pas hésiter à faire ressortir les principaux ratios de performance (ROE, ROCE, taux de marge) des sociétés le composant afin de s'assurer d'une réelle convergence.

L'approche intrinsèque : méthode des DCF (discounted cash flows)

13-38 Une actualisation des flux de trésorerie futurs

Les DCF sont des flux de trésorerie disponible projetés sur plusieurs années et actualisés. Selon cette méthode, la valeur d'une entreprise correspond à la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs que l'entité peut générer.

Le taux d'actualisation utilisé pour le calcul des DCF doit tenir compte du risque que représentent les actifs.

À NOTER L'administration fiscale, dans la version actualisée de son guide de l'évaluation décrypte toute la méthode des DCF. Elle a par ailleurs déterminé des taux d'actualisation qui prennent en compte le risque (voir §§ 13-46 et 13-47).

L'estimation de la valeur d'une entreprise à l'aide de la méthode du discounted cash flow (DCF) implique plusieurs étapes de calculs :

- déterminer les flux de trésorerie disponible (voir § 13-39) ;
- estimer le taux d'actualisation (voir § 13-40) ;
- sélectionner une durée de référence ;
- calculer la valeur terminale (VT) de la société (VT déterminée sur la base du flux normatif) (voir § 13-41).

Les flux de trésorerie disponible (free cash flow, ou FCF) correspondent aux flux générés par la société grâce à son exploitation courante, et qui sont disponibles après avoir payé toutes ses charges, impôts et ses investissements nécessaires pour son fonctionnement.

Ce sont des indicateurs essentiels pour connaître la performance financière d'une société. Ils comprennent les investissements nets, les encaissements et les décaissements, pondérés par la variation du besoin en fonds de roulement (BFR).

Les flux de trésorerie sont actualisés en milieu d'exercice (sauf saisonnalité spécifique).

13-39 Formule de calcul

Les flux de trésorerie disponible doivent être ramenés à la valeur actuelle. Aussi, cette méthode DCF exige de choisir un taux d'actualisation. Le terme habituellement utilisé est le WACC ou CMPC, soit le coût moyen pondéré du capital.

Puis, la formule des DCF conduit à déterminer la valeur terminale d'une société : VT = Free cash flow normatif / (WACC – g).

Enfin, **la valeur de l'entreprise** est la somme de la valeur terminale (VT) et des flux de trésorerie disponible annuels actualisés, hors flux normatif (Fn).
La formule de calcul est la suivante :

$$Ve = \sum_{i=1}^{n} \frac{FCF_i}{(1 + Wacc)^i} + \frac{VT_n}{(1 + Wacc)^n}$$

FCF = Free cash flow (cash flow disponible pour l'entreprise).
WACC (ou CMPC) = Taux d'actualisation en lien avec le FCF.
VT = Valeur terminale déterminée sur la base des flux normatifs

À NOTER Si l'on retient le FCF avant impôt comme base de calcul de la valeur d'entreprise, le taux d'actualisation doit être un coût moyen pondéré avant impôt des capitaux employés (CMPC ou encore appelé « WACC Before Tax ») entre le coût du capital (COE) et le taux d'intérêt moyen de la dette.

13-40 Le taux d'actualisation : comment est-il obtenu ?

Les flux de trésorerie sont tous prévisionnels. Il est donc indispensable de leur affecter un coefficient d'actualisation qui prend en compte le prix du temps qui passe. Plus on avance dans le temps de la prévision, plus le coefficient d'actualisation $1 / (1 + t)^n$ décroît, ce qui diminue d'autant les cash flows prévisionnels. De ce fait, compte tenu de cette construction, les flux des premières années de la prévision vont tenir un rôle déterminant dans la création totale de la valeur.
Le WACC (Weighted Average Cost of Capital), ou coût moyen pondéré du capital (CMPC), est un concept fondamental en finance d'entreprise. Souvent utilisé dans la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) pour déterminer la valeur d'une entreprise, le WACC représente le coût global des fonds utilisés par une entreprise, pondéré en fonction de la proportion des fonds propres et de la dette.
Il traduit la rentabilité moyenne attendue par l'ensemble des « investisseurs » en fonction du risque que représente l'entreprise. Il s'agit du coût moyen pondéré entre le coût des fonds propres et le coût de la dette.
Le taux d'actualisation est construit sur le modèle MEDAF (Modèle d'Évaluation des Actifs Financiers).
Ce modèle permet de déterminer le coût du financement en fonds propres (encore appelé « Coût des fonds propres » ou COE), en établissant un lien entre les risques anticipés sur les marchés et le coût du financement lui-même : plus les risques semblent importants dans l'avenir, plus la prime de risque qui s'ajoute au taux sans risque est importante, ce qui a pour conséquence de diminuer les valeurs obtenues (COE = Taux sans risque + Prime de risque).

> Le MEDAF repose sur une équation essentielle pour estimer le rendement attendu d'un actif financier en fonction de son exposition au risque de marché. Cette formule est la suivante : $E(Ri) = Rf + \beta i \times (E(Rm) - Rf)$. E(Ri) représente le rendement espéré de l'actif i, Rf est le taux sans risque (par exemple un emprunt d'État), βi est le coefficient bêta de l'actif, qui mesure sa sensibilité aux variations du marché, E(Rm) correspond au rendement moyen attendu du marché. Cette formule indique que plus un actif est sensible aux fluctuations du marché (c'est-à-dire que son bêta est élevé), plus son rendement exigé devra être important pour compenser le niveau de risque pris.

En pratique, le coût de la dette peut être déterminé à partir des opportunités actuelles de refinancement de la société et des coûts de financement observés sur un échantillon de comparables… Il doit correspondre à ce que coûterait, dans les conditions actuelles de marché, le refinancement de l'actif économique non couvert par les fonds propres.

13-41 **Concept de la valeur terminale : valeur comprise entre la fin de la période explicite et l'infini**

La valeur de l'entreprise est la somme de la valeur terminale (VT) et des flux de trésorerie disponible annuels actualisés, hors flux normatif (Fn).

La valeur terminale (VT) correspond au taux de croissance hypothétique d'une entreprise au terme d'une durée d'exploitation prévisionnelle. Cet indicateur est défini selon le flux normatif.

La formule mathématique est la suivante : VT = Flux N / (K – g)

Le flux normatif (Flux N) correspond généralement au free cash flow de la dernière année du prévisionnel.

K est le taux d'actualisation (ou WACC)

Le taux de croissance à l'infini (g) reflète la croissance à long terme de la rentabilité économique et de l'activité de la cible. Il ne doit pas être supérieur au taux de croissance à long terme de l'économie.

À NOTER La valeur terminale peut représenter plus de 70 % de la valeur totale.

APPROCHE DE VALORISATION POUR LE CAS PRATIQUE FIL ROUGE AVEC HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

13-42 Dans le prolongement des données de l'exemple exposées au paragraphe 13-16 et des schémas de transmission envisagés, le business model sous-jacent, va conduire à adopter des approches d'évaluation fondamentalement différentes. Comme indiqué précédemment le contexte va influer sur les méthodes d'évaluation à retenir.

Si l'entreprise est transmise à titre gratuit, par donation par exemple, le risque fiscal conduit à retenir les méthodes d'évaluation préconisées par l'administration fiscale.

En cas de cession de 100 % des titres, le réflexe est de maximiser la valeur. Le rapport d'évaluation devra toutefois être crédible.

Quel que soit le contexte (donation, cession à 100 %, entrée d'un fonds d'investissement, apport à une holding...), il est recommandé de faire appel à un expert, soit l'expert-comptable, soit un expert en évaluation afin de sécuriser l'évaluation de l'entreprise.

LA VALEUR EN DROIT FISCAL

DOCTRINE ADMINISTRATIVE ET GUIDE DE L'ADMINISTRATION FISCALE

Contestation de l'évaluation par l'administration fiscale : la charge de la preuve

13-43 Comme exposé au paragraphe 13-9, l'administration a la faculté de substituer à la valeur déclarée ou au prix la valeur vénale réelle si elle est supérieure et adresser, dans le cadre d'une procédure de rectification contradictoire, une proposition de rectification avec un jeu de réponses entre l'administration et le contribuable pour essayer d'aboutir à une solution de compromis ou alors, potentiellement, à un contentieux (LPF art. L. 17 et L. 57).

Le contribuable dispose d'un délai de 30 jours pour présenter ses observations ou accepter les rectifications. Le défaut de réponse du contribuable dans ce délai vaut acceptation tacite. Ce délai est porté à 60 jours pour les contribuables qui en font la demande si cette dernière est reçue par l'administration avant l'expiration du délai de 30 jours (LPF art. L. 57).

La proposition de rectification adressée dans le cadre de la procédure contradictoire et la réponse aux observations du contribuable doivent être motivées (CAA Paris 13 février 2025, n° 23PA02734 ; CAA Bordeaux 20 février 2025, n° 22BX03119).

La charge de la preuve repose, en principe, sur l'administration fiscale.

Elle incombe toutefois au contribuable en cas de :
- taxation d'office (non-respect des obligations déclaratives par le contribuable…). L'administration impose la base de calcul de l'impôt et il appartient au contribuable de justifier que cette base n'est pas correcte ;
- imposition établie sur la base de déclarations du contribuable (hypothèse d'une transmission à titre gratuit suivie d'une vente à une valeur différente) ;
- rectifications acceptées par le contribuable dans le cadre d'une procédure contradictoire.

Les méthodes d'évaluation préconisées par l'administration fiscale : nouveau guide de l'évaluation

13-44 Un guide inopposable à l'administration fiscale

Le BOFiP et, plus généralement, la doctrine administrative, opposables à l'administration en cas de contrôle, contiennent peu d'informations en matière d'évaluation. La doctrine renvoie, notamment en matière de droits de mutation à titre gratuit ou d'IFI, au guide d'évaluation des entreprises dont une nouvelle version a été publiée au mois de juin 2026.

> Rappelons que les deux précédentes versions dataient de 1982 et de 2007 et que ce document, qui détaille les méthodes d'évaluation retenues par l'administration fiscale, ne lui est pas opposable (LPF art. L. 80 A ; CE 16 octobre 2013, n° 339166). Même si ces méthodes s'éloignent des méthodes financières abordées précédemment, elles pourront être utilisées pour une évaluation comportant des enjeux fiscaux.

Le guide de l'évaluation a pour objectif d'aider à établir ou contrôler l'assiette des droits de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux et celle de l'IFI, et d'aider à valoriser des sociétés ou des entreprises lors de la mise en évidence d'un acte anormal de gestion, par exemple.

La démarche	
Analyse de la société (ou réalisation de diagnostics ; voir § 13-35)	**Mise en œuvre des méthodes**
Cette phase est indispensable pour éviter une évaluation purement théorique de l'entreprise. L'administration tient en effet compte des éléments : - intrinsèques à l'entreprise (composition de l'actif immobilisé, aptitude à produire des bénéfices, ressources humaines…), - extrinsèques à l'entreprise (conjoncture économique générale, secteur d'activité, concurrence…)	Approche patrimoniale ou mathématique Approche par rentabilité : - valeur de productivité - valeur de rendement - valeur par la marge brute d'autofinancement (MBA) - approche par les multiples de l'EBE. ou du RE. Approche par la survaleur ou goodwill

13-45 Les nouveautés les plus importantes

Les principales avancées concernent :
- la méthode des DCF (voir § 13-46) ;
- les taux de capitalisation pour la valeur de productivité (voir § 13-47) ;
- les méthodes des multiples de l'EBE et du RE (voir § 13-48) ;
- les décotes (voir § 13-49).

Par contre l'administration maintient :
- la pondération systématique des méthodes (elle abandonne toutefois toute hiérarchie entre les méthodes) ;
- l'absence d'une fourchette de valeur.

13-46 La méthode des DCF

L'administration fiscale décrypte la méthode des DCF (voir § 13-38) et la reconnaît comme méthode d'évaluation mais ne la retient pas dans le calcul de la pondération des méthodes.

Elle précise qu'elle ne dispose généralement pas, à la date du fait générateur, des informations nécessaires pour établir de manière fiable les prévisions de croissance et d'investissement de la société à évaluer, l'évolution de ses marges ou apprécier les perspectives de développement de nouveaux produits. Or, ces éléments constituent des paramètres essentiels à l'élaboration d'un plan d'affaires cohérent et pertinent. Dans ce contexte, la mise en œuvre de la méthode DCF directement par l'administration peut s'avérer délicate et cette dernière privilégie, en général, les méthodes qu'elle peut directement appliquer. Lorsque cette méthode est présentée par le contribuable, l'administration l'examinera au même titre que les autres méthodes. L'évaluateur doit être en mesure d'apprécier la cohérence entre les flux futurs estimés à la date du fait générateur et le taux d'actualisation retenu. Les hypothèses (stratégiques) sur lesquelles reposent le plan d'affaires et le taux d'actualisation devront en conséquence être justifiées, réalistes, étayées dès lors qu'elles présentent une difficulté éprouvée liée à la fiabilité et la sincérité de ces prévisions établies nécessairement à la date de l'opération, et non a posteriori.

13-47 Approche par les flux ou valeur de rentabilité : taux de capitalisation

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'une société en capitalisant à l'infini un flux (ou résultat) normatif affecté d'une croissance à long terme (g) à un taux de capitalisation (t) selon la formule de Gordon-Shapiro : Résultat normatif × (1 + g) / t−g

L'administration a intégré le fait qu'il fallait actualiser en fonction de la nature du flux, soit avec le coût des fonds propres, soit avec le coût du capital, en appliquant des taux entre 10 et 15 %.

Le coût du capital correspond au coût des capitaux investis dans l'actif de l'entreprise, c'est-à-dire le taux de rendement des capitaux exigé par les apporteurs de fonds (actionnaires et prêteurs), compte tenu du risque intrinsèque de l'activité.

À la différence du coût du capital, le coût des capitaux propres correspond uniquement au taux de rentabilité attendu par les investisseurs en fonds propres d'une entreprise (les actionnaires) (voir Guide de l'évaluation, page 19).

Évolution des modalités de calcul	
Le taux dans l'ancienne version	**Le taux dans la nouvelle version**
Taux de base : taux de rendement des obligations publiques garanties par l'État diminué de l'inflation	
Majoré d'une prime de risque	
Exprimée en pourcentage du taux retenu	Dégagée à partir de la formule β × Pr où Pr égale la prime de risque et β le coefficient de risque lié à l'entreprise

13-48 Méthode des multiples

Deux familles de multiples sont à distinguer : les multiples permettant d'établir la Valeur de l'Actif Économique (Valeur d'Entreprise) préalablement à celle des capitaux propres et les multiples permettant d'établir directement la Valeur des Capitaux Propres.

Cette méthode consiste à appliquer un coefficient (un multiple) à un agrégat financier pour déterminer, de manière directe ou indirecte, la valeur des titres de l'entreprise.

À titre d'exemple le multiple de résultat net (appelé Price Earning Ratio ou PER) permet de déterminer la valeur des capitaux propres (méthode directe). Celui-ci n'est applicable qu'aux sociétés bénéficiaires et nécessite, pour être utilisé, que l'échantillon de sociétés comparables soit homogène en termes de politique de financement.

Le multiple de l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation), agrégat comptable, normé dans les comptes sociaux français, permet de déterminer la valeur de l'Actif économique (méthode indirecte) (voir § 13-25).

Le guide propose ces méthodes pour conforter une valeur de productivité ou pour remplacer la méthode dite de la marge brute d'autofinancement (MBA).

La méthode des multiples fondée sur l'analyse de sociétés comparables, se distingue de la méthode par comparaison qui doit être mise en œuvre en

priorité, cette dernière consistant à reprendre le prix d'une transaction antérieure en présence d'un comparable intrinsèquement similaire.

13-49 **Détail des primes et décotes applicables**

L'administration détaille les primes et décotes applicables :

- primes de contrôle (supplément de prix qu'un acquéreur est prêt à payer pour acquérir le contrôle d'une société (cass. com. 3 février 2015, n° 13-25306) - prime de contrôle de 20 % sur le cours de bourse d'une société cotée détenue et contrôlée par une holding non cotée, dans le cadre d'une donation) ;
- décote de minorité ;
- décote d'illiquidité ;
- décote de taille ;
- décote liée aux contraintes juridiques ou contractuelles (incessibilité) (cass. com. 1er avril 1997, n° 872 - décote de 10 %) ;
- décote dite « homme clé » (CAA Bordeaux 22 novembre 2016, n° 14BX03320, au cas d'espèce quantum de la décote fixée à 10 %) ;
- décote de holding ;
- décote pour fiscalité latente.

L'application de primes et décotes dépend des circonstances et du contexte propres à chaque évaluation ainsi qu'aux caractéristiques des titres à évaluer.

En effet, leur seul objet consiste à intégrer dans la valeur l'impact de caractéristiques qui ne l'ont pas été ou n'ont pas pu l'être dans les différentes méthodes ou paramètres utilisés. Aussi, tout évaluateur est invité à expliquer et justifier leur pertinence. L'évaluateur veillera également à ce qu'un risque (ou particularité) ne soit pas pris en compte deux fois, notamment lorsqu'il peut exister un chevauchement des notions (par exemple, décote de taille et décote d'illiquidité) ou s'il est déjà intégré dans un des paramètres utilisés (Guide de l'évaluation, p. 52).

À NOTER Contrairement à la précédente version du Guide de l'évaluation, l'administration fiscale n'indique aucune fourchette dans le nouveau guide publié en juin 2026. Elle se réfère aux jurisprudences indiquées ci-dessus.

LE RESCRIT VALEUR

13-50 La procédure du rescrit-valeur permet à une personne qui détient une entreprise ou des titres de sociétés dans laquelle elle exerce une fonction de direction et qui entend procéder, par anticipation, à la transmission de tout ou partie de cette société ou de ces titres, de consulter l'administration fiscale, préalablement à l'opération, sur la valeur vénale de l'entreprise qui sert de base au calcul de l'impôt (LPF art. L. 18 et R* 18-1).

L'administration répond de manière expresse dans un délai de 6 mois. Le silence de l'administration passé ce délai ne vaut toutefois pas accord tacite de la valeur proposée par le demandeur (l'administration fiscale n'a pas à motiver son refus et son silence gardé 6 mois vaut rejet).

En cas d'accord exprès du service, si la donation est passée dans les 3 mois en retenant la valeur acceptée par l'administration, la base ainsi déclarée ne pourra plus être remise en cause pour l'assiette des droits de donation.

Le rescrit valeur est un dispositif sous-utilisé (champ d'application limité aux donations, délais longs...).

À NOTER Pour les demandes de rescrit-valeur concernant une entreprise qui relève de la catégorie des micro, petites et moyennes entreprises, l'absence de réponse de l'administration fiscale dans le délai de 6 mois vaut accord sur la valeur estimée (loi 2026-403 du 26 mai 2026, JO du 27, art. 8 ; LPF art. L. 18, II.al. 2 nouveau). Cette mesure s'applique à compter du 28 mai 2026.

Contrôle sur demande de l'acte. Les donataires parties à un acte de donation entre vifs ou les signataires d'une déclaration de succession (CGI art. 800) peuvent demander à l'administration fiscale d'effectuer le contrôle d'un acte de donation consentie ou d'une déclaration de succession (LPF art. L. 21 B). Cette demande est réservée aux contribuables qui ont respecté leurs obligations déclaratives et se sont acquittés des droits dus avant d'avoir été destinataires d'une mise en demeure (LPF art. L. 67) ou d'un avis de mise en recouvrement. La demande doit être effectuée dans les 3 mois de l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration sans pouvoir être antérieure à la date de cet enregistrement. Elle peut être déposée concomitamment à la présentation de l'acte ou de la déclaration à l'enregistrement.

ILLUSTRATION : JURISPRUDENCE DU CONSEIL D'ÉTAT

Focus sur la méthode par comparables

13-51 Quand l'administration entend remettre en cause une valeur, elle doit respecter un ordre de priorité dans les éléments qu'elle va retenir pour corriger la valeur qui a été déclarée. Elle doit se baser sur des transactions similaires, en général portant sur les titres de la même société.

Cette primauté de la méthode par comparables est affirmée par la jurisprudence du Conseil d'État :

- « La valeur vénale de titres non admis à la négociation sur un marché réglementé doit être appréciée compte tenu de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande à la date où la cession est intervenue » (CE 23 juillet 2010, nos 308019 et 308020) ;
- la notion de transaction similaire peut être établie potentiellement aussi par référence à une cession qui serait intervenue sur des titres de filiales. Dans l'hypothèse où on cherche à évaluer les titres de la holding, on peut imaginer que l'administration se base sur des transactions portant sur les filiales, mais à condition de démontrer que cette transaction est suffisamment représentative de la valeur qu'aurait la holding (CE 20 juin 2012, n° 343033) ;
- la méthode par comparable est exclusive de toute autre méthode (CE 21 octobre 2016, n° 390421).

À défaut de pouvoir démontrer l'existence de transactions similaires à des dates proches, l'administration peut utiliser des méthodes d'évaluation financières.

Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation et du Conseil d'État, la valeur vénale de titres non admis à la négociation sur un marché réglementé doit être appréciée compte tenu de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande dans un marché réel à la date du fait générateur de l'imposition. Aussi, l'administration ne peut accepter une valeur de détention mais doit, par principe, rechercher une valeur vénale, c'est-à-dire une valeur de transmission, et par conséquent prendre en compte les circonstances objectives qui peuvent affecter la libre cessibilité du bien à évaluer. La valeur vénale des titres d'une société non cotée doit être établie, en priorité, par référence au prix d'autres transactions comparables portant sur les titres de cette même société, proches de la date du fait générateur de l'imposition et réalisées dans un contexte économique et juridique similaire dès lors qu'aucune collusion sur le prix ne peut être soupçonnée entre les parties dont les intérêts sont contraires. En l'absence de valeur de comparaison déterminée selon les modalités décrites ci-dessus, la valeur vénale des titres peut résulter de la combinaison de différentes méthodes d'évaluation.

L'usage des méthodes d'évaluation financières

13-52 À défaut de transaction comparable, la jurisprudence admet l'utilisation de méthodes financières d'évaluation. Elle privilégie, en principe, la combinaison de plusieurs méthodes d'évaluation.

À titre exceptionnel, la valeur patrimoniale peut être retenue seule en présence d'une société dont l'activité consiste à gérer son propre patrimoine sans réaliser aucun chiffre d'affaires.

▮ **Démembrement de droits sociaux**. En cas de démembrement de droits sociaux, l'usufruitier, conformément à l'article 582 du code civil qui lui accorde la jouissance de toute espèce de fruits, n'a droit qu'aux dividendes distribués. L'évaluation du revenu futur attendu par un usufruitier de parts sociales ne peut avoir pour objet que de déterminer le montant des distributions prévisionnelles, qui peut être fonction notamment des annuités prévisionnelles de remboursement d'emprunts ou des éventuelles mises en réserves pour le financement d'investissements futurs, lorsqu'elles sont justifiées par la société (CE 20 mai 2022, n° 449385).

▮ La valeur patrimoniale représente mieux la valeur vénale pour une société à prépondérance immobilière (cass. com. 28 novembre 2018, n° 17-18409).

À NOTER L'administration fiscale admet que lorsque l'analyse de la société et des données disponibles justifient l'emploi d'une méthode unique, il est admis d'écarter la pondération de méthodes. En effet, la valeur des sociétés ayant une activité civile (holding, SCI…) provient essentiellement de leur actif (détention de participations, détention d'immeubles), ce qui justifie la prépondérance de la valeur patrimoniale. En l'absence de flux caractéristiques d'une activité propre, il est possible d'évaluer ce type de sociétés par la seule approche patrimoniale ajustée d'une décote (Guide de l'évaluation, p. 49).

■ L'IMPACT DE L'ORGANISATION DE L'ENTREPRISE SUR LA VALEUR

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE AU BILAN ET ÉVALUATION

13-53 Le mode de détention de l'immobilier impacte l'évaluation qui sera retenue.
Pour illustrer cet aspect prenons l'exemple de l'immobilier industriel détenu par une société d'exploitation.
Le constat est le suivant :
▪ la présence de l'immeuble d'exploitation au bilan de la société fausse l'analyse de la rentabilité : le résultat d'exploitation ne fait pas état des charges réelles liées à la jouissance de l'immeuble ;
▪ en pratique, il peut arriver que l'immobilier figurant au bilan soit sous-évalué (le cédant devra alors négocier la prise en compte des plus-values latentes mais en tenant compte de décotes liées aux coûts potentiels de sortie).
La présence de biens immobiliers au bilan de la société cible peut parfois bloquer la cession.
Une solution pourra être de réorganiser le mode de détention de l'immobilier, et notamment, de sortir cet immobilier.
Si l'acquéreur achète les biens immobiliers séparément, il pourra mettre en place un financement adapté, et éventuellement, donner les biens en garantie.

▮ Rappelons que l'emprunt pour financer des titres de société est généralement consenti pour une durée de cinq à sept ans alors que l'immobilier commercial ou professionnel est plutôt financé sur quinze ans.

▮ **Le problème de la garantie**. Dans une opération de LBO, lorsque la banque prête à la holding pour l'achat des titres elle ne peut pas en application de l'article L. 225-216 du code de commerce prendre une garantie sur un actif de la société cible, par exemple une hypothèque sur le bien immobilier.

Dans l'hypothèse d'une transmission à titre gratuit qui bénéficierait du dispositif Dutreil, il sera plus intéressant de maintenir l'immobilier au bilan de l'entreprise pour que l'immobilier soit couvert par l'avantage fiscal du dispositif.

COMMENT OPTIMISER LA VALEUR D'ENTREPRISE ?

13-54 La trésorerie est prise en compte dans l'évaluation pour son montant en euros. L'acquéreur peut être confronté à une difficulté de financement dans l'hypothèse d'une trésorerie excédentaire significative au bilan. La solution sera pour le cédant d'anticiper la distribution avant toute opération.
Une solution consiste à créer une holding par anticipation et idéalement au moins deux ans avant la transaction envisagée pour bénéficier du régime mère-fille, voire trois ans afin de se conformer aux conditions d'application de l'article 150-0 B ter du CGI.
Dans le cadre du Pacte Dutreil (CGI art. 787 B) la distinction entre trésorerie nécessaire à l'exploitation et trésorerie excédentaire peut être déterminante. La trésorerie excédentaire ne figure pas dans la liste des actifs non éligibles. Dans certains cas, l'anticipation peut avoir pour objet d'isoler ou distribuer les excédents avant la mise en œuvre de l'engagement de conservation.
Le sort de la trésorerie doit être intégré dans une réflexion globale sur la stratégie patrimoniale que ce soit dans le cadre d'une transmission à titre gratuit ou à titre onéreux.
Pour que le schéma soit optimal pour tous les intervenants, les opérations et transactions devront être anticipées.

VALEUR DU FONDS VS. VALEUR DES DROITS SOCIAUX

13-55 Faut-il vendre le fonds de commerce ou les titres ?
La valeur des droits sociaux et celle du fonds de commerce peuvent sensiblement diverger en raison du recours à des méthodes d'évaluation distinctes ainsi qu'à des périmètres et paramètres de calcul différents.
Le contrat de cession lors d'un rachat de titres de société comporte en principe une clause de garantie d'actif et de passif, clause par laquelle le vendeur s'engage à indemniser l'acheteur en cas de baisse de l'actif ou d'augmentation du passif constatée après la vente, mais dont l'origine est antérieure à celle-ci. Cette clause ne se retrouve pas dans un contrat de cession de fonds de commerce, cette opération ne portant pas sur les dettes.
Notons également que l'acquisition du fonds nécessite de reconstituer le BFR.
L'impact de la fiscalité est également à prendre en compte. Lors de la vente du fonds, le prix se retrouve dans la société. Le dirigeant ne pourra pas, en principe, appréhender le fruit de la vente sans supporter la fiscalité sur les dividendes.

LA PRISE EN COMPTE DE LA FISCALITÉ LATENTE

13-56 Dans le cadre de l'évaluation de titres non cotés la fiscalité latente ne vient pas en diminution de la valeur vénale ou mathématique des titres.
Selon la jurisprudence :
- la valeur réelle d'un actif net ne doit pas être réduite d'une imposition qui n'est que l'éventuelle conséquence d'une cession future non encore décidée (cass. com. 26 septembre 2018 n° 17-20.000) ;
- la valeur des titres n'est pas affectée par la charge fiscale personnelle pesant sur le cédant ou l'acquéreur, telle que l'impôt sur les plus-values ou les droits de mutation, ces derniers constituant une dette personnelle de l'actionnaire et non une charge de la société (cass. com. 14 février 2006 n° 03-18.742 ; cass. com. 25 janvier 2005 n° 03-13.985).

À titre exceptionnel, la fiscalité latente peut être intégrée dans la valorisation si la liquidation prochaine de la société apparaît avec une probabilité suffisante ou si la revente à court terme de certains actifs est indispensable au plan de financement de l'acquéreur…

APPLICATION AU CAS PRATIQUE FIL ROUGE

13-57 Avant la réalisation des opérations il conviendra de s'interroger sur la nécessité de procéder à des réorganisations, sur la nécessité de sortir l'immobilier d'exploitation avant la transmission, de réaliser des distributions par anticipation selon que l'opération envisagée est une opération à titre onéreux ou à titre gratuit.

Dans cette dernière hypothèse et dans le cadre du Pacte Dutreil, la trésorerie et l'immobilier resteront inscrits au bilan (sous réserve du respect des règles d'éligibilité).

Dans le cadre d'une transaction à titre onéreux, si l'intention est de maximiser la valeur ces éléments seront externalisés afin de réduire l'impact fiscal des transactions.

En présence d'enfants dont certains sont susceptibles de reprendre l'entreprise, il peut être opportun de combiner mutations à titre gratuit et à titre onéreux et de recourir au LBO et par conséquent au financement bancaire.

Un recours au crédit-vendeur rémunéré peut également être envisagé. Dans le cadre du LBO, le crédit-vendeur prendra le relais du financement de la banque, un remboursement par anticipation étant toujours possible.

NOTRE CONSEIL **Les enjeux associés à la valorisation de l'entreprise sont nombreux et déterminants. L'évaluation de l'entreprise est un exercice délicat. Ainsi avant tout arbitrage patrimonial, le recours à un expert est indispensable, même lorsque cela n'est pas obligatoire. Un audit préalable de l'entreprise et des objectifs patrimoniaux de la famille est souvent nécessaire pour déterminer si des réorganisations doivent être réalisées avant les arbitrages envisagés. Les réorganisations peuvent permettre d'optimiser la valeur de l'entreprise et celle des actifs, le traitement fiscal des arbitrages envisagés et le traitement civil.**

PILOTER ET SÉCURISER LA TRANSMISSION D'UNE SOCIÉTÉ EN FONCTION DE L'OPTIQUE DU DIRIGEANT

Hubert Mroz, Notaire associé et William Altide, Conseil en structuration des entreprises (coop&corp), intervenants Aurep, **exposent les principaux outils dont dispose le dirigeant pour transmettre son entreprise dans un contexte familial, que ce soit à titre gratuit ou à titre onéreux, ou un mixte des deux.**

— L'ESSENTIEL —

- **Le pacte Dutreil apparaît comme le principal outil de la transmission à titre gratuit d'une entreprise.** / 14-5
- **Il permet la transmission du contrôle en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise.** / 14-6 à 14-12
- **Le recours à des holdings, animatrices ou passives, peut permettre de sécuriser ces transmissions à titre gratuit.** / 14-13 à 14-19
- **Lorsque le dirigeant souhaite récupérer tout ou partie de la valeur (logique de transmission à titre onéreux), il sera utile d'interposer une holding en vue du rachat.** / 14-21
- **Si la vente des titres à une holding constituée par le repreneur permet au dirigeant de percevoir immédiatement du cash, elle présente beaucoup d'inconvénients (absence d'accompagnement du repreneur dans le financement de sa reprise, imposition immédiate de la plus-value réalisée).** / 14-22
- **La mise en œuvre d'un OBO/FBO permet au dirigeant de participer au financement de la reprise.** / 14-23 à 14-31
- **Le mécanisme de l'apport-cession permet de différer l'imposition de la plus-value jusqu'à la survenance d'un évènement mettant fin au report d'imposition.** / 14-32 à 14-37

LE PACTE DUTREIL COMME OUTIL DE LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

PRÉAMBULE

Passer en revue les objectifs

14-1 Dans le cadre d'une transmission d'entreprise et avant même de parler de fiscalité, il convient de s'attacher au projet de l'entreprise.

C'est, en effet, ce projet qui va guider les modalités de la transmission (notamment le choix de transmettre à titre gratuit ou à titre onéreux ; voir § 14-21).

Penser la transmission d'entreprise ne peut se limiter à la recherche d'une fiscalité moins confiscatoire (droits de succession, droits de donation, ou impôt de plus-value).

En pratique, il convient donc toujours en préalable d'interroger le client sur la manière dont il envisage la reprise et le développement de l'entreprise après la transmission, et pas uniquement sur la faisabilité ou non de l'opération.

Ces interrogations préalables doivent porter sur :
- la volonté du dirigeant ;
- la volonté des héritiers (combien sont-ils ? Quels sont leurs souhaits vis-à-vis de l'entreprise ?) ;
- les implications familiales derrière la transmission de l'entreprise (notamment en cas de transmission à un seul enfant : gouvernance, impact financier, équilibre familial...) ;
- la transmission à titre gratuit est-elle appropriée en dehors des raisons fiscales ? Une solution mixant transmission à titre gratuit et mutation à titre onéreux serait-elle préférable ?
- comment valoriser l'entreprise au sens de l'équité, l'entreprise étant un actif à la valeur fluctuante. Comment désintéresser les enfants non-repreneurs sur la base de cette valeur-là ? Que vaut un fonds de commerce ? Que vaut un fonds artisanal ? Que vaut un fonds libéral ? Que vaut une clientèle civile ?

Mise en situation : transmettre l'entreprise à titre gratuit à l'un des enfants

14-2 Anne, 62 ans, fondatrice d'une SAS, mariée avec Florent, 60 ans.
Deux enfants communs : Bertille (37 ans) et Hugo (33 ans).
Bertille travaille dans la société et est seule intéressée par la reprise.
Anne détient 100 % des actions de la SAS.
Valorisation estimée de la SAS : 2 000 000 €.
Objectif : transmettre l'entreprise à Bertille à titre gratuit

Dans le cadre du rapport de la Cour des comptes « Le pacte Dutreil : un dispositif en forte croissance à mieux cibler », 500 notaires français ont été auditionnés sur leur pratique du pacte Dutreil. Il résulte de cette enquête, figurant en annexe du rapport, que 80 % des sociétés transmises ont une valeur inférieure ou égale à 2 millions d'euros (Cour des comptes, rapport du 18 novembre 2025, ann. 5).

Quatre stratégies concurrentes pour atteindre l'objectif

14-3 **Stratégies concurrentes**

Quatre stratégies peuvent être mises en œuvre pour transmettre l'entreprise à Bertille seule :
- une transmission égalitaire de la société ;
- une transmission égalitaire avec d'autres actifs ;
- une transmission égalitaire avec soulte ;
- une transmission inégalitaire.

Chacune de ces stratégies peut, en outre, être déclinée dans une exécution en nue-propriété ou en pleine propriété (soit, *in fine*, 8 stratégies de transmission).

ATTENTION Les modalités de transmissions doivent être équitables.
Dans les développements qui suivent, l'égalité s'entend d'une égalité en euros.

4 stratégies concurrentes	
Transmission égalitaire de la société	Chacun des donataires reçoit la moitié de la société, de manière égalitaire. Cette option n'est donc pas applicable à notre exemple dans lequel seul l'un d'eux souhaite reprendre l'entreprise (voir § 14-2).
Transmission égalitaire de la société avec d'autres actifs (1)	En tenant compte des autres actifs détenus par les donateurs, chaque donataire reçoit une part égale de patrimoine. Si Bertille a vocation à détenir 100 % des parts de la société (2 M€), son frère devrait percevoir des actifs équivalents pour une valeur de 2 M€ (2).
Transmission égalitaire avec soulte	Tous les titres de la société sont transmis à un seul donataire, en l'espèce Bertille, à charge pour elle de compenser son frère par le versement d'une soulte (voir aussi § 14-18) (3).
Transmission inégalitaire	Mise en place d'une donation équitable, mais inégalitaire en euros. Exemple : Bertille bénéficie de l'entreprise valorisée à 2 M€, tandis qu'Hugo obtient une maison valorisée à 1,5 M€ (4).

(1) Il s'agit d'une hypothèse d'école. En pratique, l'entreprise (TPE, PME, ETI) pèse souvent plus de 2/3 du patrimoine du dirigeant. Ainsi, La transmission égalitaire par compensation avec d'autres actifs est en réalité peu à même de se réaliser.
(2) La transmission égalitaire s'entend au sens d'une valorisation monétaire. En pratique, il est très différent de recevoir 100 % d'une SAS qui vaut 2 M€ et 100 % d'un compte valorisé à 2 M€ à date.
(3) Cette stratégie peut être mise en place lorsqu'il n'est pas possible de rendre les donataires égalitaires sur son patrimoine (en l'absence d'actifs autres que l'entreprise). Ce sont alors les héritiers qui vont organiser l'égalité entre eux.
(4) Il est possible de sécuriser cette inégalité en euros jusqu'à la succession (l'entreprise procure un travail, mais la maison est un actif moins risqué et plus facilement cessible, ...).

14-4 Transmission en nue-propriété ou en pleine propriété

Chacune de ces stratégies (voir § 14-3) peut être mise en œuvre dans le cadre de transmissions :

- en nue-propriété ;
- en pleine propriété.

La transmission en **nue-propriété** répond parfaitement à la logique d'anticipation successorale, puisque le donateur conserve l'usufruit de l'entreprise, le nu-propriétaire ayant vocation à recouvrer la pleine propriété à l'extinction de l'usufruit. Elle oblige toutefois à se questionner sur certaines problématiques, notamment liées au vieillissement de la population, lorsque des donateurs usufruitiers âgés de 85 ans continuent de diriger l'entreprise tandis que les enfants nus-propriétaires sont dans une tranche d'âge de 55-60 ans.

La transmission en **pleine propriété** de l'entreprise entraîne immédiatement la transmission de l'avoir et du pouvoir.

LE PACTE DUTREIL : UN MÉCANISME AU SERVICE DE LA TRANSMISSION DU CONTRÔLE ET DE LA PÉRENNITÉ DE L'ENTREPRISE

Objectif du pacte Dutreil

14-5 Le pacte Dutreil facilite la transmission à titre gratuit (par donation ou succession) d'une entreprise en réduisant la base taxable aux droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 75 % (CGI art. 787 B et C ; voir « Transmission d'entreprise », RF 2026-5 à paraître, § 3000).
Cet intérêt fiscal est d'autant plus important que le dispositif Dutreil n'est pas plafonné.
Certains contribuables s'interrogent alors sur la possibilité de rendre une partie de leur patrimoine « dutreillable », le dispositif étant tout de même soumis à des conditions strictes (voir §§ 14-6 à 14-10).

Concernant le bénéfice du dispositif au profit de la transmission à titre gratuit des parts ou actions d'une société, l'article 787 B du CGI pose les conditions suivantes :

- la société dont les titres sont transmis doit exercer une activité éligible (voir § 14-6) ;
- au jour de la transmission, un engagement collectif ou unilatéral de conservation d'une durée minimale de 2 ans portant sur un certain pourcentage de capital et de droits de vote doit avoir été pris par le disposant puis, dans l'acte de donation ou la déclaration de succession, un engagement individuel de conservation d'une durée de 6 ans courant à compter de la fin de l'engagement collectif ou unilatéral de conservation doit être pris par chacun des bénéficiaires (voir § 14-7) ;
- l'un des signataires de l'engagement collectif ou unilatéral ou, à compter de la transmission, l'un des bénéficiaires, doit exercer une fonction de direction pendant l'engagement collectif ou unilatéral de conservation et pendant les 3 ans qui suivent la transmission (voir § 14-9).

Rappelons, en outre, que les donations en pleine propriété de titres de sociétés ou d'entreprises individuelles compris dans un pacte fiscal bénéficient d'une réduction de 50 % lorsque le donateur est âgé de moins de 70 ans.

Par ailleurs, il n'y a pas de critères de nationalité de l'entreprise, de sorte que les sociétés étrangères sont éligibles au pacte Dutreil. De même, les résidents fiscaux étrangers qui seraient taxables aux droits de donation en France peuvent bénéficier du dispositif.

En ce qui concerne l'exclusion des biens somptuaires de l'assiette de l'exonération, (loi 2026-103 du 19 février 2026, JO du 20, art. 8 ; voir FH 4122, §§ 8-1 et s. ; voir FH 4148, §§ 3-1 et s.) (voir § 14-17).

Rappel historique : d'où vient le pacte Dutreil ?

Après que les droits de donation et de succession ont explosé en Europe dans les années 1980 (les seuils de ces droits, appliqués à la valeur d'entreprises, apparaissent alors comme confiscatoires), la Commission européenne préconise aux États membres, en 1994, de mettre en place des dispositifs spécifiques adaptés à la transmission des PME, des ETI et des groupes non cotés.

En France, le premier dispositif fiscal en faveur de la transmission des entreprises est instauré par la loi de finances pour 2000 et ne concerne que les droits de succession (à l'exclusion donc des droits de donation). Il réside dans l'application d'un abattement de 50 % appliqué à la valeur de l'entreprise et dans l'obligation de conserver les titres donnés.

La loi pour l'initiative économique, dite loi « Dutreil », étend, dès 2003, ce dispositif aux donations en pleine propriété.

En 2005, la loi en faveur des PME, dite loi « Jacob » augmente le taux d'abattement de 50 à 75 % et ouvre le dispositif aux donations avec réserve d'usufruit.

Depuis, le dispositif ne cesse d'évoluer et d'être retouché, au détriment de sa stabilité.

Exemple

Sur une base de valeur de société de 2 M€ détenue en propre (voir § 14-2), la donation de 100 % des droits sociaux sera retenue fiscalement pour 500 000 € (abattement de 75 % Dutreil) :

- soit 250 000 € par enfant, soit 150 000 € après l'abattement fixe (CGI art. 779) ;
- soit des droits de donation de 28 195 € par enfant (56 390 € / 2), après application du barème des droits de donation en ligne directe (CGI art. 777) ;
- soit un total de droits de donation de 28 195 €, après application de la réduction de 50 % (CGI art. 790).

En l'absence de pacte Dutreil, le coût de cette donation aurait été de 425 924 €, soit 15 fois plus.
Face à un tel avantage, l'administration va regarder l'application des conditions de manière extrêmement stricte, et s'assurer que le but est bien la transmission d'une entreprise dans un objectif de stabilité de l'actionnariat et de pérennité de l'entreprise.
À noter. L'entreprise est en elle-même la ressource pour payer les droits de donation (salaires, distribution de dividendes…). Mais les sommes qu'elle utilise pour financer la donation sont autant de capitaux qui ne seront pas investis par la société. Limiter le coût de la donation est ainsi utile pour le développement de la société. En réduisant les droits de 425 000 à 57 000 €, le législateur contribue à assurer la continuité de l'entreprise.

Conditions d'éligibilité

14-6 **Sociétés exerçant une activité opérationnelle**

Sont éligibles au pacte Dutreil les sociétés opérationnelles, c'est-à-dire celles exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (ICAAL), à l'exclusion de l'activité de gestion par les sociétés de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier (CGI art. 787 B ; voir FH 4134, §§ 2-1 et s.). Sont considérées comme des activités ICAAL éligibles les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI (loi 2023-1322 du 29 décembre 2023, art. 23 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-20-40-10-§ 15-10/08/2026).

La transmission en Dutreil n'est possible qu'à compter du moment où la société exerce effectivement une activité ICAAL ; ce qui exclut les entreprises qui n'en sont qu'au stade du projet (par exemple l'entreprise qui serait en cours de levée de fonds pour créer son activité).

En pratique, cette activité ICAAL se concrétise par la réalisation d'un chiffre d'affaires.

- Location meublée. Pour le dispositif Dutreil, l'activité de location meublée n'est pas considérée comme une activité opérationnelle. Quand bien même les revenus en résultant sont imposables dans la catégorie des BIC, il s'agit d'une activité civile de gestion du patrimoine immobilier (elle n'entre pas dans la définition des actes de commerce visés aux articles L. 110-1 et suivants du code de commerce), expressément exclue du champ du dispositif.

- Quid de la parahôtellerie ? La parahôtellerie consiste à fournir, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, au moins trois des quatre prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle. Ces activités pourraient, le cas échéant et au cas par cas, être éligibles à l'exonération partielle, sous réserve que les prestations éligibles, autres que celle de location, soient prépondérantes (voir FH 4134, §§ 2-2 et 2-3).

Trésorerie de l'entreprise

Le montant de trésorerie de l'entreprise peut soulever une difficulté au regard de cette exigence d'activité opérationnelle (cass. com. 28 mai 2026, n° 25-12612 ; voir FH 4140, §§ 1-1 à 1-4).

En effet, une société opérationnelle qui, dans le même temps, détient de nombreux placements à long terme, n'exerce-t-elle pas déjà une activité mixte (activité ICAAL et activité de gestion de trésorerie et de placement) ?

Deux critères vont être utiles pour répondre à cette question :

- Valeur des actifs : est-ce que la valeur vénale brute des actifs d'exploitation est supérieure à celle des autres actifs ? Quels sont les actifs affectés à l'exploitation ?

- Revenus apportés par les différentes activités : plus de 50 % des revenus de l'entreprise doivent être générés par son activité opérationnelle.

Le législateur et l'administration fiscale reconnaissent que le dispositif Dutreil bénéficie aux sociétés ayant une activité mixte sous réserve que l'activité opérationnelle soit prépondérante, de sorte qu'elle constitue leur activité principale. L'activité patrimoniale doit par conséquent rester minoritaire. Cette prépondérance s'apprécie au regard d'un faisceau d'indices déterminés d'après la nature de l'activité et les circonstances de son exercice (CE 23 janvier 2020, n° 435562 ; cass. com. 14 octobre 2020, n° 18-17955). À titre de règle pratique, l'administration fiscale admet que la société soit considérée comme exerçant une activité opérationnelle de façon prépondérante lorsque le chiffre d'affaires procuré par cette activité représente au moins 50 % du montant de son chiffre d'affaires total et lorsque la valeur vénale de l'actif brut immobilisé et circulant affecté à cette activité représente au moins 50 % de la valeur vénale de son actif brut total (BOFiP-ENR-DMTG-10-20-40-10-§ 20-10/08/2026).

ATTENTION L'exercice par la société d'une activité opérationnelle doit être satisfait à compter de la conclusion de l'engagement collectif (CGI art. 787 B, a) et jusqu'au terme de l'engagement individuel de conservation (CGI art. 787 B, c bis), sauf dérogations ponctuelles (post-mortem : exigence à compter du décès et « réputé acquis » : 2 ans antérieurs).

14-7 Seuil et durée des engagements

Le pacte Dutreil repose sur un cumul de deux engagements :

- un engagement collectif (ou unilatéral) de conservation d'une durée de 2 ans en cours au jour de la transmission ;
- suivi d'un engagement individuel de conservation, porté de 4 à 6 ans par la loi de finances pour 2026 pour les transmissions réalisées depuis le 21 février 2026 (loi 2026-103 du 19 février 2026, art. 8, JO du 20). L'engagement individuel de conservation commence à courir à compter du terme de l'engagement collectif (ou unilatéral)

Soit une durée globale, sauf exceptions (voir encadré ci-dessous) de 8 ans.

L'engagement collectif (ou unilatéral) de conservation doit porter (CGI art. 787 B, b.1) :

- sur au moins 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote pour les sociétés cotées ;
- et sur au moins 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote, y compris les parts ou actions transmises, pour les sociétés non cotées.

L'engagement va ainsi porter sur un volume de parts qu'un ou plusieurs associés vont mettre dans l'engagement collectif ou unilatéral (SASU, EURL, ...) de conservation.

Ces seuils doivent être respectés tout au long de la durée de l'engagement collectif ou unilatéral de conservation, y compris après la transmission à titre gratuit partiellement exonérée.

En outre, il est possible d'engager les mêmes titres sur plusieurs pactes différents.

Ainsi, des titres soumis à l'engagement individuel suite à leur transmission en application d'un premier pacte peuvent également faire l'objet d'un nouvel engagement collectif dans un nouveau pacte, avec les titres qu'auraient conservés les donateurs initiaux, pour que ces ratios de détention soient atteints.

ATTENTION Dès lors que ces seuils doivent être atteints collectivement, un actionnaire, même très minoritaire, peut bénéficier du pacte Dutreil, s'il est partie à l'engagement collectif avec d'autres associés, dont un dirigeant, permettant d'atteindre ces seuils.

- Un nouvel associé peut adhérer à un pacte Dutreil déjà conclu à la condition que l'engagement collectif soit reconduit pour une durée de 2 ans.
- Les transmissions à titre gratuit intervenues avant le 21 février 2026 continuent d'être soumises à la durée d'engagement individuel de 4 ans.

Engagement réputé acquis (ECRA) et engagement post-mortem

ECRA. En l'absence de signature du pacte Dutreil au jour de la transmission (donation ou succession), les héritiers et donataires peuvent bénéficier de l'ECRA sous les conditions suivantes (CGI art. 787 B, b.2) :
- la société est détenue, directement ou indirectement, depuis 2 ans au moins par une même personne physique, seule ou avec son conjoint, le partenaire avec lequel elle est liée par un PACS ou son concubin notoire ;
- le pourcentage de titres détenus dans cette société atteint les seuils minimaux de détention à la date de la transmission et les a atteints durant les 2 ans au moins qui précédent la date de cette transmission ;
- l'une des personnes précitées exerce effectivement, depuis 2 ans au moins à la date de la transmission, son activité professionnelle principale ou une fonction de direction éligible dans la société dont les titres sont transmis.

Engagement post-mortem. En l'absence d'engagement collectif de conservation au jour du décès, le ou les héritiers ou légataires peuvent conclure l'engagement collectif, entre eux ou avec d'autres associés, dans les 6 mois qui suivent la transmission et bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit (CGI art. 787 B, a). En pratique, le ou les héritiers prennent ainsi, dans le délai de la déclaration de succession, à la fois l'engagement collectif ou unilatéral et l'engagement individuel de conservation. Même si la déclaration de succession n'est pas déposée dans les 6 mois du décès, l'engagement individuel doit, en tout état de cause, être pris dans les 6 mois du décès du dirigeant.



14-8 Forme de la transmission et démembrement

Le Dutreil s'applique aux transmissions à titre gratuit (successions ou donations), que celles-ci soient réalisées en pleine propriété ou en démembrement (voir § 14-4).
Toutefois, en présence d'une donation avec réserve d'usufruit, les statuts de la société au jour de la donation doivent prévoir que les droits de vote de l'usufruitier sont limités à l'affectation des bénéfices.

- Pour rappel, l'article 1844, alinéa 3 du code civil permet d'étendre les droits de vote de l'usufruitier.
- La limitation des droits de vote de l'usufruitier ne contrevenant pas à l'exercice de l'administration légale des enfants mineurs institués donataires, in fine les parents donateurs seront amenés à exercer un droit de vote élargi pendant toute la minorité des donataires en représentation.

ATTENTION Cette exigence de limitation statutaire des droits de vote de l'usufruitier est l'une des premières raisons de remise en cause du pacte Dutreil, notamment car il est aisé pour l'administration de revenir dessus. Il faut donc absolument penser, en présence d'une donation en démembrement, à cette question de la répartition des droits de vote. En pratique, le nu-propriétaire continue donc de voter très régulièrement aux assemblées générales qui approuvent les comptes, notamment, et conserve une vraie influence actionnariale.

14-9 Fonctions de direction

Le bénéfice de l'exonération partielle est subordonné à l'exercice continu et effectif d'une activité professionnelle principale ou d'une fonction de direction par un associé signataire de l'engagement unilatéral ou collectif de conservation ou, à compter de la transmission, par l'un des héritiers, légataires ou donataires qui a pris l'engagement individuel de conserver les titres ainsi reçus.

Cette condition doit être remplie jusqu'au terme de l'engagement unilatéral ou collectif de conservation et pendant les 3 ans qui suivent la date de la transmission (CGI art. 787 B, d ; voir FH 4134, §§ 4-1 et s.).

Il s'agit de l'exercice effectif et continu :

- d'une activité professionnelle principale, si la société est une société de personnes visée aux articles 8 et 8 ter du CGI ;
- ou d'une fonction énumérée à l'article 975, III.1.1° du CGI, si cette société est soumise à l'IS, de plein droit ou sur option (gérant SARL/SCA, PDG/DG, président du CS, membre du directoire). À cet égard, l'article 787 B du CGI n'impose pas de condition tenant à la rémunération perçue par le dirigeant ou au caractère principal de son activité dans la société.

Après la transmission, la fonction peut être assurée par un héritier ou un donataire signataire de l'engagement individuel de conservation.

- Exercice continu. Par tolérance, en cas de décès, une vacance de 3 mois est admise.
- Exercice effectif. En cas d'incapacité du dirigeant, ou de minorité des donataires, il est possible de prévoir un mandat à titre transitoire. En cas d'ECRA, il faut que cet exercice ait été effectif pendant 2 ans au moins avant la transmission.

ATTENTION Afin de justifier du respect de cette exigence, il conviendra de documenter toutes ces diligences (PV, décisions, délégations, signature de pièces essentielles).

Obligations déclaratives

14-10 Le bénéfice de l'exonération est conditionné au respect d'obligations déclaratives. Pour satisfaire celles-ci, le redevable doit remettre plusieurs attestations et documents au jour de la transmission et postérieurement à celle-ci (CGI art. 787 B.e).

Obligations déclaratives au jour de la transmission	
Cas général	Acte d'engagement collectif (ou unilatéral) de conservation en cours. Attestation de la société.
Post-mortem	Acte d'engagement collectif (ou unilatéral) de conservation signé dans les 6 mois. Possible en même temps que la déclaration de succession sous 6 mois.
ECRA	Attestation de la société confirmant le respect des seuils et de l'exercice de la fonction de direction depuis au moins 2 ans.
Interposition	Attestations de chaque société de la chaîne (selon cas).
Donation démembrée	Statuts limitant les droits de vote de l'usufruitier à l'affectation des bénéfices.

Obligations déclaratives – Pendant et après	
Pendant les engagements collectifs et individuel de conservation	Attestations confirmant le respect continu des conditions (à fournir à 1re demande sous 30 jours).
Fin de l'engagement individuel	Transmission sous 3 mois de l'attestation de la société confirmant la conservation et la direction. Attention au suivi de cette échéance.
Interposition	Attestation de chaque interposée confirmant conservation inchangée.
Opérations particulières : apport à holding, fusion/scission, OPE	Attestations spécifiques.
Donation aux descendants pendant l'engagement individuel de conservation	Copie de l'acte + Attestation poursuivant l'engagement individuel de conservation.

Cas particuliers

14-11 Opérations de restructuration

L'exonération partielle n'est pas remise en cause lorsque les conditions cessent d'être respectées dans le cadre d'opérations de restructuration d'entreprises (opération de fusion ou de scission, augmentation de capital, offre publique d'échange « OPE », ...).
Pour chacune d'elles, il existe des tolérances, légales ou administratives.
Dès lors qu'il s'agit de tolérances, celles-ci sont d'interprétation stricte et méritent toute la vigilance du praticien.

Tolérances applicables aux opérations de restructuration (CGI art. 787 B g et h)	
Fusion/scission pendant les engagements	Pas de remise en cause si conservation des titres reçus jusqu'aux termes.
OPE préalable à fusion/scission	Tolérée si opération réalisée dans l'année et titres conservés.
Annulation pour pertes ou liquidation judiciaire	Pas de remise en cause (hors fraude).
Augmentations de capital	Si seuils non respectés, pas de remise en cause si titres conservés.
Nouvelles transmissions post-opérations	Nécessitent un nouvel engagement collectif de conservation si seuils non maintenus.
Chaînes d'interposition	Mêmes principes en cas de fusion entre interposées (conditions cumulatives).

14-12 Non-respect des conditions de conservation des titres en cours d'engagement

Des tempéraments à la remise en cause de l'avantage fiscal existent également en cas de non-respect des engagements de conservation des titres (voir RF 2026-5 à paraître, § 3106).

Cessions / Donations en cours d'engagements	
Nature de l'opération	**Conséquence**
Cessions par un signataire à un non-signataire pendant l'ECC	Remise en cause pour le cédant. Pour les autres signataires : maintien possible si les seuils minimaux demeurent respectés collectivement. Si les seuils ne sont plus respectés après la cession : remise en cause chez les autres signataires.
Cession/donation par un bénéficiaire pendant ECC	Remise en cause sur l'ensemble de ses titres (sauf application de l'article 787 B e ter (1)).
Pendant l'EIC	Donation interdite sauf au profit de descendants poursuivant l'EIC (2).
Autres conditions	
Absence de direction	Déchéance du régime, sauf cas limités : - mineurs/incapacité : si mandataire ; - en cas de décès du dirigeant : tolérance de 3 mois.

(1) Lorsque la cession ou la donation s'effectue en faveur d'un autre associé signataire de l'engagement (ou l'un de ses ayants cause à titre gratuit), l'exonération partielle dont a bénéficié le cédant ou le donateur n'est remise en cause qu'à hauteur des seuls titres cédés ou donnés, à l'exclusion donc des titres conservés (CGI art. 787 B, e ter).
(2) Le donataire ayant reçu des titres en Dutreil peut lui-même donner ces titres à ses enfants. Toutefois, pour que cette 2e transmission bénéficie du dispositif, il sera nécessaire de conclure un nouvel engagement collectif.

Question

Dans le cadre d'une entreprise individuelle ayant une activité agricole, le foncier se trouvant dans le patrimoine privé, est-il possible de transmettre l'entreprise sous Dutreil tout en conservant le foncier exploité par celle-ci dans le patrimoine privé du donateur, avec un bail à long terme au profit du donataire ?

Oui. Dans ce cas, l'entreprise individuelle agricole peut bénéficier du pacte Dutreil sur la donation (CGI art. 787 C).

Si les biens n'ont pas été affectés, le donateur peut les conserver (et éventuellement bénéficier ultérieurement d'une transmission avec une exonération sur les biens ruraux donnés à bail à long terme).

S'ils ont été affectés, ils doivent faire l'objet de la transmission.

Attention toutefois. Depuis la loi API de 2022, tous les éléments utiles à l'exploitation doivent intégrer impérativement le patrimoine professionnel de l'entreprise individuelle.

Or, il semble difficile de dire que des terres agricoles ne sont pas utiles à l'exploitation de l'agriculteur.

Donc aujourd'hui, si un entrepreneur individuel est propriétaire de ses terres, automatiquement, celles-ci font partie du patrimoine professionnel.

Il faudra donc statuer très clairement sur la propriété des terres, si l'on ne veut pas qu'elles intègrent le patrimoine de l'entrepreneur individuel (en les plaçant, par exemple, dans des mains tierces, telles qu'un GFA).

SÉCURISER UNE TRANSMISSION À TITRE GRATUIT : RISQUES SPÉCIFIQUES ET PRATIQUES PROFESSIONNELLES

Cas des holdings animatrices

14-13 Les sociétés holding animatrices, assimilées à des sociétés commerciales, sont éligibles au dispositif si l'activité d'animation est prépondérante.

Le législateur a consacré une définition légale de la holding animatrice propre au dispositif Dutreil. Sont considérées comme exerçant une activité commerciale les sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, ont pour activité principale la participation active à la conduite de la politique de leur groupe constitué de sociétés contrôlées directement ou indirectement, exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, et auxquelles elles rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers (loi 2023-1322 du 29 décembre 2023, art. 23, I.A.2° ; CGI art. 787 B).

- Le contrôle des filiales et la participation à la conduite de leur politique s'entendent en qualité d'actionnaires, et non de dirigeant.
- Le contrôle combine ainsi différents critères : pourcentage du capital, des droits de vote, structure de l'actionnariat…

À titre accessoire, une holding animatrice peut fournir des prestations facturées aux filiales. Ce critère de facturation (recrutement du personnel de direction, facturation de services…) ne permet pas, intrinsèquement, de qualifier une holding d'animatrice. Il est subsidiaire au critère de la conduite active de la politique du groupe.

Pour que la holding soit considérée comme animatrice, il faut que plus de 50 % de ses actifs soient affectés à l'animation.

À cet égard, des immeubles loués à une filiale animée contrôlée peuvent être considérés comme affectés à l'animation.

En revanche, des immeubles qui seraient loués à des tiers ne peuvent pas intégrer le périmètre d'une exonération Dutreil.

Exemple

Un groupe de restauration acquiert énormément d'immobilier en centre-ville.
Les RDC sont loués aux structures d'exploitation des restaurants ; mais pas le reste des immeubles, affectés à l'habitation.
Les surfaces dédiées aux logements ne peuvent pas être considérées comme affectées à l'activité du groupe.

ATTENTION Le caractère de holding animatrice doit être démontré dès la conclusion de l'engagement collectif ou unilatéral et jusqu'au terme des engagements individuels.
Si la condition d'activité doit être respectée au jour de la donation, l'animation effective du groupe doit être préparée suffisamment en amont de l'acte (au moins 12 à 18 mois) pour permettre l'accumulation des actes et des faits permettant de démontrer l'effectivité et la réalité du schéma présenté.
Il convient de réunir tous les éléments susceptibles de justifier l'animation tels que les pactes d'associés, les conventions d'animation, les comptes rendus écrits des comités stratégiques périodiques…

▮ L'éligibilité de la holding au pacte Dutreil relève de la tolérance, dès lors que son rôle est en principe de gérer son patrimoine mobilier (les titres de ses filiales). La charge de la preuve de l'animation repose donc sur le contribuable. Il est ainsi impératif de penser à documenter l'animation (conventions, reporting, organes, procès-verbaux).

▮ Si la holding n'est pas animatrice, les pactes sont à poser au niveau de chaque filiale opérationnelle (voir § 14-14).

Quid de la forme de la holding ?

La holding animatrice peut-elle avoir une forme civile, dès lors qu'une société civile ne peut pas avoir une activité commerciale ?

S'il n'existe pas d'unanimité doctrinale en réponse à cette question, une holding passive peut, en revanche et de manière certaine, revêtir une forme civile, avec les avantages que cela implique (simple, souple, moins chère et arrangeante en termes d'intérêt social, d'absence de conventions interdites…).

Régime de l'interposition

14-14 Périmètre et limites

À défaut d'animation de la holding, il est possible de recourir au schéma des sociétés interposées (CGI art. 787 B, b.3).

▮ Sont visées les sociétés qui n'exercent pas directement une activité éligible mais détiennent directement ou indirectement (dans la limite de deux niveaux d'interposition) une participation dans une société qui exerce une activité opérationnelle. L'exonération partielle est alors applicable :
• d'une part, aux titres d'une société qui possède directement des titres de la société cible couverts par l'engagement collectif de conservation (simple niveau d'interposition) ;
• et, d'autre part, aux titres d'une société qui possède une participation dans une filiale détenant elle-même les titres de la société cible couverts par l'engagement collectif (double niveau d'interposition).

La holding non animatrice interposée que l'on souhaite transmettre en pacte Dutreil doit alors s'engager à conserver la filiale qu'elle n'anime pas et qui est la filiale d'exploitation.
Le bénéfice de l'exonération partielle est subordonné à la condition que les participations soient conservées inchangées à chaque niveau d'interposition.

▮ Pour le calcul des seuils, il convient de retenir les titres détenus directement et via des sociétés interposées signataires.

14-15 Assiette réduite de l'exonération

En présence de sociétés interposées, la portée de l'exonération est réduite.

En présence d'un simple niveau d'interposition, la fraction de la valeur des titres de la société interposée qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit s'obtient par la formule suivante :
Valeur titres interposée × (valeur de la participation sous engagement collectif ou unilatéral de conservation / actif brut interposée).
En présence d'un double niveau d'interposition, la valeur des titres d'une société interposée non signataire d'un engagement (S2) qui sont transmis à titre gratuit bénéficie de l'exonération partielle lorsque cette société possède directement des titres d'une société elle-même signataire d'un engagement de conservation (S1).
L'exonération partielle s'applique à la valeur des titres de la société (S2) détenus directement par le défunt ou le donateur (G) à proportion de la valeur vénale de l'actif brut de celle-ci (I) représentative de la valeur de la participation indirecte soumise à l'engagement de conservation (H).
Dès lors, la fraction de la valeur des titres de cette société (S2) qui est susceptible de bénéficier de l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit s'obtient de la manière suivante :
- dans un premier temps, il convient de déterminer la valeur de la participation indirecte que possède S2 dans la société cible (H) ;
- dans un second temps, la valeur de la participation indirecte que possède S2 dans la société cible (H) permet de déterminer la fraction de la valeur des titres à laquelle s'applique l'exonération partielle.

> Seuls les titres soumis à engagement sont retenus pour les seuils et la proportion d'assiette.
>
> Une ventilation est nécessaire si la société interposée détient aussi des titres hors engagement.

Apport à une holding des titres reçus : dérogation

14-16 Lorsqu'il reçoit les titres, le donataire, héritier ou légataire qui souhaite bénéficier du régime de faveur doit poursuivre l'engagement collectif ou unilatéral jusqu'à son terme et s'engager individuellement à conserver les titres pendant 6 ans (4 ans pour les transmissions réalisées avant le 21 février 2026) (voir § 14-7).
La loi autorise toutefois les héritiers, donataires et légataires à apporter à une société holding les titres de la société exploitante transmis avec le bénéfice de l'exonération partielle (CGI art. 787 B, f).
Cet apport, pur et simple ou partiellement rémunéré par la prise en charge de soulte, peut être réalisé au cours de l'engagement collectif ou unilatéral que les héritiers, donataires ou légataires sont, le cas échéant, tenus de poursuivre ou au cours de l'engagement individuel de conservation (voir RF 2026-5 à paraître, § 3090).
L'exonération partielle n'est maintenue que sous réserve de respecter certaines conditions :
- les trois-quarts au moins du capital et des droits de vote y afférents de la holding doivent, à l'issue de l'apport, être détenus par les personnes soumises aux engagements (collectif, unilatéral et individuel) de conservation des titres ;
- la direction de la société bénéficiaire de l'apport de titres soumis à engagement de conservation doit être assurée, jusqu'au terme de l'engagement collectif ou unilatéral de conservation et de l'engagement individuel de conservation, par l'une ou plusieurs des personnes qui sont soumises aux engagements collectif, unilatéral ou individuel de conservation (BOFiP-ENR-DMTG-10-20-40-20-§ 87-10/08/2026 ; voir FH 4148, § 3-14) ;
- la holding s'engage à conserver les titres apportés pendant les engagements collectifs et individuels de conservation ;
- les apporteurs s'engagent à conserver les titres de la holding pendant les engagements collectifs et individuels de conservation.

Mises en pratique : holding animatrice et holding passive

14-17 Holding passive interposée

Le pacte Dutreil est susceptible de s'appliquer à la holding non animatrice qui détient elle-même des titres d'une société éligible au dispositif (voir § 14-14).

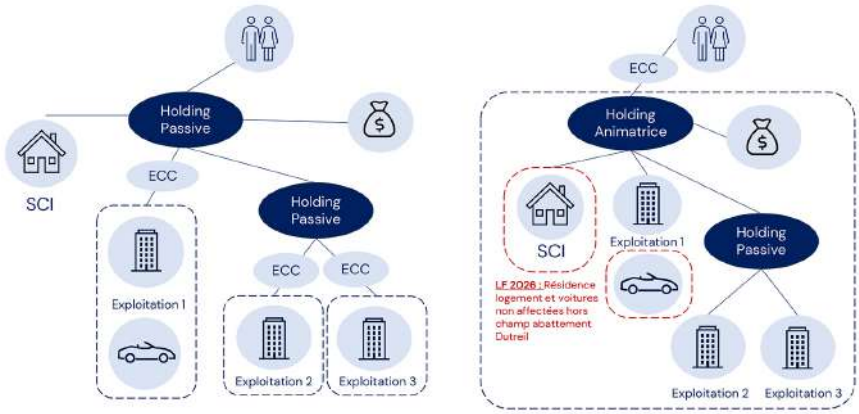


Schéma de gauche :

Un couple est propriétaire d'une holding passive, qui détient les parts d'une société opérationnelle éligible au dispositif Dutreil.

La holding détient également des parts d'une 2nde holding passive, qui détient elle-même deux autres exploitations éligibles.

Le dispositif Dutreil va pouvoir s'appliquer aux titres de cette société passive :

- sous réserve de souscription d'engagements collectifs de conservation à chaque niveau d'interposition ;
- dans la limite toutefois de la valeur de la holding représentative de la valeur des filiales éligibles au Dutreil.

Ainsi :

- si, dans cet exemple, la SCI détient des liquidités, celles-ci vont être retraitées et être intégralement soumises aux droits de donation ;
- si les sociétés éligibles représentent 60 % de la valeur de la holding, seuls ces 60 % vont bénéficier de l'exonération partielle (voir § 14-15).

À NOTER L'interposition de sociétés peut être une stratégie de transmission en Dutreil.

En effet, en cas de démembrement, certains droits de vote sont transférés au nu-propriétaire (voir § 14-8).

Aussi, dans certaines situations, il peut être intéressant de monter dès le départ une holding dans laquelle on va apporter des titres d'une société d'exploitation :

- lors de la transmission en nue-propriété de cette holding passive, les droits de vote vont être transmis aux nus-propriétaires ;
- mais, au niveau de la société opérationnelle, les décisions seront prises par le gérant de la holding passive.

Ainsi, ce ne sont pas les donataires nus-propriétaires de la holding qui voteront dans la société opérationnelle, ce qui permet au donateur de conserver un certain contrôle, malgré une transmission en démembrement.

Le principal avantage du recours à une holding animatrice par rapport à la holding passive réside dans le fait qu'en présence d'une holding animatrice, toute la transmission bénéficie de l'exonération partielle (et non seulement la fraction de la valeur des titres

représentative de la société opérationnelle), à l'exclusion, des biens somptuaires et de l'immobilier résidentiel (voir encadré ci-après).
Toutefois, au regard des conditions strictes à respecter pour que la holding soit qualifiée d'animatrice (voir § 14-13), l'option du recours à une holding passive mérite d'être posée.
En effet, s'il y a peu d'actifs non éligibles au dispositif Dutreil au bilan de la holding, il peut être plus simple de considérer que celle-ci ne sera qu'interposée, afin d'échapper aux règles contraignantes de l'animation et de sécuriser la transmission.

Exclusion des biens somptuaires et de l'immobilier résidentiel

La loi de finances pour 2026 a restreint le champ d'application du pacte Dutreil portant sur les titres de sociétés en excluant du bénéfice de l'exonération partielle les biens somptuaires et l'immobilier résidentiel non exclusivement affectés par la société à son activité professionnelle.

La nouvelle rédaction de l'article 787 B al. 3 du CGI dresse une liste exhaustive des biens concernés.

Cette exclusion s'applique également lorsque ces mêmes biens sont détenus par l'intermédiaire d'une filiale contrôlée par la société transmise (CGI art. 150-0 B ter, III-2°).

La condition d'affectation exclusive doit être respectée pendant une durée d'au moins 3 ans avant la transmission (donation ou succession) ou, à défaut, depuis la date d'acquisition de l'actif si celle-ci est plus récente et jusqu'à la fin de l'engagement individuel de conservation des titres, de 6 ans, pris par le donataire, l'héritier ou le légataire qui souhaite bénéficier du dispositif Dutreil ou, à défaut, jusqu'à la cession de l'actif si celui-ci intervient avant la fin de l'engagement individuel de conservation (loi 2026-103 du 19 février 2026, JO du 20, art. 8 ; BOFiP-ENR-DMTG-10-20-40-10-§ 400-10/08/2026 ; voir FH 4122, §§ 8-1 et s. ; voir FH 4148, §§ 3-1 et s.).

14-18 Recours à une holding en présence d'une donation-partage avec soulte (FBO)

Retour à notre hypothèse de départ (voir § 14-2).
Il n'y a qu'un seul repreneur de l'entreprise parmi les enfants, et les parents sont dans l'incapacité de doter les enfants au moyen d'une donation de parts égales (le patrimoine du couple se limite à l'entreprise, valorisée 2 M€).
Dans cette hypothèse, l'enfant attributaire doit verser une soulte à son collatéral.
La principale difficulté dans cette situation, et que la soulte devra être versée par Bertille grâce à ses fonds propres. Pour pouvoir la verser, elle devra soit souscrire un emprunt bancaire, soit se distribuer l'argent de la société, ce qui occasionnera un frottement fiscal (PFU notamment).
Or, l'engagement de conservation individuel n'est pas remis en cause en cas d'apport des titres, même à titre onéreux, à une holding.
Bertille peut donc apporter ses titres à une structure, grevés de la soulte due à son collatéral.
Ce schéma permet que ce soit la société ayant reçu les titres qui perçoive les dividendes et verse la soulte au collatéral, ou rembourse la banque qui a financé la soulte ; en évitant le frottement fiscal de la distribution de dividendes, le recours à une holding permettant l'application du régime mère-fille ou de l'intégration fiscale.

Check-list de sécurisation

14-19 Certains rappels de principes importants, en guise de boîte à outils, sont rappelés ci-après. Il est fondamental de garder cette check-list en tête :

- avant de conclure le pacte : faire un audit d'éligibilité (activité, holding, interposition, démembrement, statuts, seuils) ;
- rédiger/mettre à jour l'engagement collectif (ou unilatéral) de conservation et les statuts (droits de vote US) ;
- caler le calendrier (dates engagements collectifs de conservation, DS/donation, dates de début et de fin des engagements individuels de conservation) ;
- désigner le dirigeant éligible, en nommer plusieurs, et tracer ses diligences ;
- mettre en place la gouvernance post-transmission (pacte d'associés) ;
- établir le plan documentaire (attestations, PV, tableaux de capitalisation, valorisations) ;
- en cas d'opérations intra-périmètre : anticiper les impacts (seuils, direction, assiette) ;
- prévoir un tableau de bord de suivi des engagements (échéancier, alertes).

Rappel des messages clés

- Le Dutreil reste l'outil pivot de transmission d'entreprise familiale en France.
- La conformité documentaire et la direction effective sont déterminantes.
- Les holdings animatrices ouvrent le champ, mais exigent une animation objectivée.
- L'interposition est possible (2 niveaux maximum) sous contrôle strict des conservations et des ratios.
- Attention aux activités exclues et aux actifs non affectés : anticiper et isoler si nécessaire.
- Les exceptions (apports, restructurations, donations aux descendants) doivent être finement cadrées.
- La préparation en amont (statuts, pactes, attestations) sécurise l'exonération dans la durée.
- Penser à la fenêtre des 70 ans pour optimiser les donations en pleine propriété (réduction supplémentaire des droits de 50 %).
- Mettre en place une check-list et un pilotage annuel des engagements.
- Adapter le dispositif aux évolutions législatives.

L'OBO / FBO ET L'APPORT-CESSION COMME OUTILS DE LA TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX

PRÉAMBULE

Mise en situation : transmettre l'entreprise tout en récupérant tout ou partie de la valeur

14-20 Anne, 62 ans, fondatrice d'une SAS, mariée avec Florent, 60 ans.
Deux enfants communs : Bertille (37 ans) et Hugo (33 ans). Bertille travaille dans la société et est seule intéressée par la reprise.
Anne détient 100 % des actions de la SAS. Valorisation estimée de la SAS : 2 000 000 €.
Objectif : transmettre l'entreprise à Bertille. Mais Anne souhaite aussi récupérer tout ou partie de la valeur (logique de transmission guidée à titre onéreux).

Trois stratégies concurrentes pour atteindre l'objectif

14-21 Vente, OBO/FBO ou apport-cession ?

Lorsque le dirigeant qui transmet son entreprise dans un cadre familial souhaite aussi récupérer tout ou partie de la valeur, trois stratégies concurrentes sont possibles pour atteindre cet objectif. Pour choisir la meilleure solution, différents aspects méritent d'être pris en compte :

- logique économique de la transmission ;
- liquidité immédiate ou différée ;
- fiscalité immédiate ou différée ;
- capacité de financement du repreneur.

Grille d'analyse comparative des 3 stratégies concurrentes			
Stratégies	**Vente** des actions de la SAS à Bertille (ou, plus utilement, à une holding constituée par Bertille) (1)	**OBO** (owner buy-out) / **FBO** (family buy-out) sur les actions de la SAS (ou, moins utilement, sur le fonds), au profit d'une société constituée entre Anne et Bertille	**Apport-cession** des actions par Anne à une holding, puis cession des actions par la holding à Bertille
Liquidité	Immédiate	Immédiate	Différée
Fiscalité	Immédiate	Immédiate	Différée
Financement du repreneur	Endettement non assisté	Endettement assisté	Endettement progressif
Grille d'analyse comparative des 3 stratégies concurrentes			
Logique économique	Liquidités	Liquidités + aide à la transmission	Optimisation de la fiscalité + aide à la transmission

(1) Si Bertille emprunte 2 M€ sans constituer de holding pour faire face au remboursement, les intérêts d'emprunt ne seront pas déductibles et les dividendes, avant de servir au remboursement de la dette, devront supporter une taxation lors de leur distribution (PFU de 12,8 % + PS de 18,60 % = 31,40 %). La mise en place d'une holding de reprise détenue à 100 % par Bertille qui va lever la dette permet :
- la déduction des intérêts d'emprunt du résultat imposable de la holding, créant un résultat déficitaire ;
- la remontée des dividendes en (quasi) franchise d'impôt grâce au régime mère-fille. Les dividendes attachés aux titres de participation détenus depuis au moins 2 ans sont en effet exonérés d'impôt sur les sociétés, sous réserve seulement de la réintégration d'une quote-part de frais et charges de 5 % (et même de 1 % en intégration fiscale) (voir § 14-27).

14-22 Atouts et inconvénients de la vente « pure »

La vente des actions par Anne à une holding constituée par Bertille permet à Anne de percevoir un prix immédiatement.

Cependant, la vente est un fait générateur de plus-value. La plus-value dégagée relève du régime d'imposition des plus-values mobilières et sur droits sociaux des particuliers (CGI art. 150-0 A et s.).

Or, compte tenu de l'âge du vendeur (62 ans, âge ne lui permettant pas d'avoir sa retraite à taux plein), le vendeur ne peut pas bénéficier de l'abattement des dirigeants de PME partant en retraite (CGI art. 150-0 D ter).

Bertille n'est pas accompagnée par sa mère dans le financement de sa reprise.

À NOTER La vente « pure » présente ici peu d'atouts et beaucoup d'inconvénients.

▮ Rappel des conditions pour le bénéfice de l'abattement retraite. Les plus-values de cession réalisées par les dirigeants de PME soumises à l'IS qui partent à la retraite sont réduites d'un abattement fixe de 500 000 € déduit de la plus-value calculée selon les règles de droit commun (CGI art. 150-0 D ter). Cet abattement fixe est applicable pour le calcul de l'impôt sur le revenu (au PFU de 12,8 % ou sur option au barème progressif de l'IR) mais pas pour celui des prélèvements sociaux (c. séc. soc. art. L. 136-6, I.f). Pour ouvrir droit au régime de faveur :

• la cession doit porter sur l'intégralité des droits sociaux détenus par le cédant dans la société (ou sur plus de 50 % des droits de vote) ;
• le cédant doit avoir exercé au sein de la société, de manière continue pendant les 5 années précédant la cession, des fonctions de direction ;
• le cédant doit avoir détenu, de manière continue pendant les 5 années précédant la cession, au moins 25 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux ;
• le cédant doit cesser toute fonction dans la société et faire valoir ses droits à la retraite dans les 2 années suivant ou précédant la cession.

Quid de l'abattement renforcé ? En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, le vendeur peut demander à bénéficier de l'abattement pour durée de détention applicable, sous conditions, aux cessions qui portent sur des titres de PME de moins de 10 ans acquis ou souscrits avant 2018 (CGI art. 150-0 D, 1 quater).

L'OBO / FBO : UN MÉCANISME DE TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX GÉNÉRANT LIQUIDITÉS ET FISCALITÉ IMMÉDIATES

De l'OBO au FBO

14-23 **Principes de l'OBO…**

L'OBO (owner buy-out) est fréquemment traduit, en français, par la notion de « vente à soi-même ». Il s'agit d'une vente utilisant la personnalité juridique propre à une société en tant qu'écran, pour permettre au vendeur de vendre indirectement à lui-même.

Si la vente à soi-même est proscrite, la vente étant un contrat synallagmatique à titre onéreux, il est permis, en revanche, de vendre à une société dotée de sa propre personnalité juridique et donc de son propre patrimoine, même si cette société est composée en tout ou partie de celles et ceux qui ont vendu.



14-24 **… avec ajout d'une dimension intrafamiliale**

Pour aller de l'OBO au FBO, il convient d'ajouter une dimension intrafamiliale.

Le FBO (family buy-out) est une opération par laquelle un ou plusieurs membres de la famille du propriétaire d'une entreprise (souvent structurée sous forme sociétaire) acquièrent tout ou partie des droits sociaux, souvent via une holding d'acquisition financée en tout ou partie par de la dette.

À NOTER La logique utilisée est celle du LBO (leveraged buy-out), montage ayant pour rôle de racheter une entreprise en ayant recours à de l'endettement (effet de levier financier), mais avec une reprise par des membres du cercle familial.

Mise en œuvre de l'OBO / FBO dans notre situation pratique

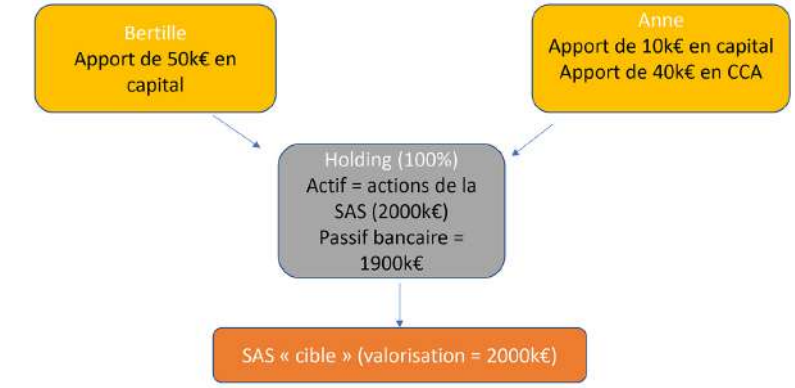
14-25 Le schéma proposé se décompose en 3 étapes :

❶ Constitution d'une holding par Anne et Bertille : Anne peut ainsi participer au financement de l'acquisition, en capital et/ou en compte courant d'associé.

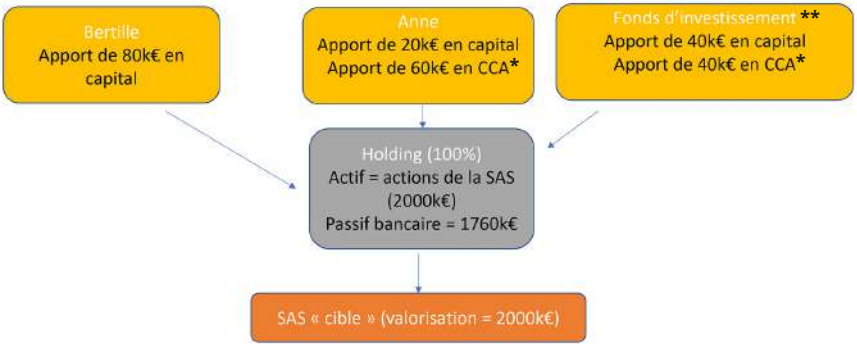
❷ Emprunt par la holding : l'emprunt sera remboursé par la remontée des dividendes dans le cadre du régime mère-fille (effet de levier fiscal). Anne pourra participer à la constitution des garanties concédées au prêteur de deniers (effet de levier financier).

❸ Vente par Anne de ses actions à la holding constituée avec Bertille : perception immédiate du prix par Anne. En contrepartie, la vente étant un fait générateur d'imposition des plus-values, Anne sera redevable de l'impôt de plus-value sur la plus-value mobilière réalisée (assiette = prix de cession - prix d'acquisition).

Situation post vente – financement quasi-exclusivement bancaire



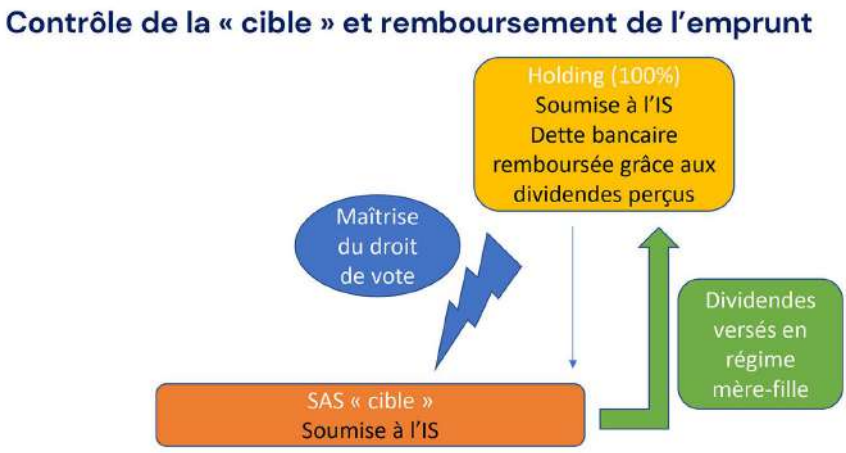
Situation post vente – financement bancaire partiel



(*) Depuis la loi PACTE du 22 mai 2019 (loi 2019-486 du 22 mai 2019, art. 76 ; c. mon. et fin. art. L. 312-2), il n'existe plus de condition liée à la détention capitalistique pour consentir une avance en compte courant d'associé. Avant cette loi, l'associé ou l'actionnaire d'une société civile, d'une SARL ou d'une SAS devait détenir un minimum de 5 % du capital social pour consentir une telle avance.

(**) Investissement « un pour un » (« un » en capital, « un » en compte courant d'associé).

ATTENTION Dans ces schémas, il conviendra de veiller à bien maîtriser la cible en termes de droits de vote pour permettre la distribution de dividendes (effet de levier juridique).



Zoom sur le régime « mère-fille »

14-26 **Absence quasi-totale de fiscalité sur les dividendes versés par la SAS « cible »**

Les revenus mobiliers encaissés par une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) sont en principe soumis au taux normal de l'IS sur la totalité de leur montant. Toutefois, en raison de l'applicabilité du régime dit « mère-fille » (ou, dans certaines situations, de celui de l'intégration fiscale), il est prévu que (CGI art. 145 et 216) :

- les dividendes reçus par la société mère sont exonérés d'IS ;
- à l'exception d'une quote-part de frais et charges de 5 % qui reste imposable (ce taux de 5 % est abaissé à 1 % lorsque les dividendes proviennent de filiales incluses dans le périmètre de l'intégration fiscale).

14-27 **Conditions à remplir pour le bénéfice du régime « mère-fille »**

Plusieurs conditions doivent être réunies pour bénéficier de ce régime de faveur (voir aussi § 11-24) :

- les deux sociétés (mère et fille) sont soumises à l'IS ;
- la société mère détient au moins 5 % du capital de la fille ;
- les titres sont conservés pendant au moins 2 ans (ou engagement de conservation) ;
- les titres sont des titres de participation au sens fiscal.

Les titres ouvrant droit au régime mère-fille revêtent automatiquement, quelle que soit leur nature sur le plan comptable, la qualification fiscale de titres de participation lorsque les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies (CGI art. 39, 1.5° al. 17 et art. 219, I. quinquies a ; BOFiP-BIC-PVMV-30-10-§§ 240 à 260-22/07/2026) :

- les titres représentent au moins 5 % du capital et 5 % des droits de vote de la société émettrice ;
- les titres doivent être conservés pendant au moins 2 ans ;
- les titres sont inscrits en comptabilité au compte « Titres de participation » ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

À NOTER En cas de cession des titres de la holding, la plus-value de cession de titres de participation détenus depuis plus de 2 ans est exonérée d'IS, sauf à hauteur d'une quote-part taxable de 12 % (CGI art. 219, I) (voir § 11-25).

Les questions à aborder en cas de présence d'un investisseur tiers à la famille

14-28 Quid de l'exigibilité et du règlement du compte courant d'associé ?

Lorsqu'un compte courant a été ouvert dans la holding au nom du fonds d'investissement, ce dernier détient une créance contre la société. En effet, le compte courant d'associé est un prêt consenti par les associés d'une société à cette dernière. Le compte courant d'associé a cette particularité d'être remboursable à tout moment, ce qui peut fragiliser l'économie du schéma. Aussi, il est possible de prévoir dans les statuts des conventions de blocage.

14-29 Quelle place accorder dans le périmètre des décisions stratégiques ?

Il est fréquent que le fonds d'investissement demande à participer aux décisions stratégiques. Afin de laisser de la latitude au repreneur, il peut être utile de mettre en place un comité stratégique (ou « Costrat ») qui participe à la détermination de la stratégie de l'entreprise et au suivi de sa mise en œuvre mais dont les avis sont consultatifs.

14-30 Quid de la sortie du fonds d'investissement ?

En tant que fonds d'accompagnement de la reprise, il est impératif de prévoir dès l'entrée du fonds les conditions de sa sortie : quand et combien (prix × 2 ou prix × 10 ?) ?
L'une des techniques les plus courantes pour formaliser la sortie est celle des promesses croisées.

> La technique consiste à consentir deux promesses qui, chronologiquement, s'étalent dans le temps :
> • une promesse unilatérale de vente qui est consentie par le fonds d'investissement, par exemple à N+5, au profit du repreneur, moyennant un prix X, qui est généralement une hypothèse souhaitée par le fonds, c'est-à-dire avec un bon degré de rendement par rapport à ce qui a été mis à la base par le fonds ;
> • une promesse unilatérale d'acquisition consentie par le repreneur au profit du fonds, par exemple à N+7, à défaut d'exercice de l'option née de la promesse unilatérale de vente, moyennant une hypothèse de prix inférieure.

Points d'attention sur le plan fiscal

14-31 La motivation de l'OBO / FBO doit surtout ne pas être principalement fiscale (LPF art. L. 64). Il est opportun d'affirmer dans l'acte de cession des actions les principales motivations du vendeur :

- arbitrage patrimonial (génération de liquidités = l'OBO / FBO a permis de rendre l'entreprise liquide tout en permettant au vendeur de conserver un certain pouvoir de contrôle dans le cadre du véhicule de reprise) ;
- organisation progressive de la transmission ;
- conservation indirecte d'une fraction de l'entreprise.

ATTENTION Afin d'éloigner tout risque sur le plan de l'abus de droit, il faudra éviter que le prix soit intégralement payable à terme, parce qu'il abîme la logique d'arbitrage patrimonial. Par ailleurs, il convient de ne pas omettre la nécessité de percevoir des liquidités pour acquitter l'impôt de plus-value. Enfin, il faudra veiller à ne pas sous-évaluer les actions vendues par la mère, qui génère un risque de déséquilibre entre les enfants.

En résumé : atouts et inconvénients de l'OBO / FBO

❶ La vente des actions par Anne à une holding constituée avec Bertille permet à Anne de percevoir un prix immédiatement.

❷ La vente est un fait générateur de plus-value. Compte tenu de l'âge du vendeur, cette purge est fiscalisée (absence d'exonération partielle pour départ à la retraite), mais pourra ultérieurement intervenir une seconde vente partiellement défiscalisée.

❸ Bertille est accompagnée par sa mère dans le financement de sa reprise.

L'APPORT-CESSION : UN MÉCANISME DE TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX GÉNÉRANT LIQUIDITÉS ET FISCALITÉ DIFFÉRÉES

Principes de l'apport-cession

14-32 Le dirigeant qui envisage de céder les titres de sa société opérationnelle peut les apporter au préalable à une holding qu'il contrôle. Si la holding est à l'IS, la plus-value d'apport bénéficie d'un report d'imposition compte tenu de l'absence de liquidités perçues par le dirigeant (CGI art. 150-0 B ter).

De son côté, la holding cède les titres reçus et perçoit le prix de cession. C'est ce qu'on appelle l'apport-cession. Il s'agit d'un schéma fiscalement intéressant puisque :

- d'un côté le dirigeant n'acquitte pas l'impôt de plus-value lors de l'apport de ses titres à la holding ;
- et de l'autre côté, lorsque la holding cède les titres reçus peu de temps après l'apport, l'opération ne dégage pas de plus-value et le dirigeant bénéficie indirectement de 100 % des liquidités puisqu'il contrôle la holding.

Dans ce schéma, l'objectif du législateur consiste à encourager les opérations d'apport qui ne dégagent pas de liquidités. Aussi, lorsque la holding bénéficiaire des titres les cède peu de temps après l'apport et en récupère le produit, cet objectif n'est pas respecté. Le législateur a donc fixé une limite en cas de cession des titres par la holding dans les 3 ans de l'apport (CGI art. 150-0 B ter, I.2°) (voir §§ 14-33 et 14-34).

À NOTER Fondamentalement, le mécanisme de l'apport-cession constitue une optimisation d'un schéma de vente « pure ». Le cédant souhaite vendre, mais il peut bénéficier d'un report d'imposition en acceptant la contrainte d'un réinvestissement d'une partie du fruit de la vente.

Mise en œuvre de l'apport-cession

14-33 **Une succession d'opérations**

Le bénéfice de l'avantage fiscal repose sur une succession d'opérations :

- l'apport des titres à la holding soumise à l'IS (= la plus-value est placée en report d'imposition) (voir § 11-31) ;
- la cession par la holding des titres apportés ne remet pas en cause le report d'imposition obtenu lors de l'apport (= maintien du report) ; en revanche, si cette cession intervient avant 3 ans, le maintien du report d'imposition est conditionné au remploi du produit dans une activité économique éligible.

Quid à défaut de cession des titres apportés dans le délai de 3 ans ?

Si l'article 150-0 B ter du CGI a vocation à s'appliquer en cas de vente des droits sociaux apportés dans le délai de 3 ans (à compter de l'apport), il ne faut pas pour autant en conclure que la vente doit nécessairement intervenir dans ce délai.

Si la vente intervient après le délai de 3 ans, aucun événement affectant les titres apportés n'est susceptible de mettre fin au report d'imposition (le report est maintenu jusqu'à la survenance de l'un des événements mentionnés aux 1°, 3° et 4° du I de l'article 150-0 B ter du CGI).

14-34 Maintien du report d'imposition sous condition de réinvestissement économique

En cas de cession par la holding des titres apportés dans les 3 ans de l'apport, la holding doit réinvestir, dans un délai de 3 ans (2 ans pour les cessions avant le 21 février 2026) à compter de la cession, au moins 70 % (60 % pour les cessions avant le 21 février 2026) du prix, augmenté des compléments de prix perçus, dans une nouvelle activité économique définie par renvoi à la réduction d'IR « Madelin » (CGI art. 150-0 B ter, I.2.a ; BOFiP-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-§§ 47 à 270-27/08/2026).

La loi de finances pour 2026 a renforcé les exigences de réinvestissement, pour les cessions de titres apportés depuis le 21 février 2026, en (loi 2026-103 du 19 février 2026, art. 11) :

- augmentant le quota du réinvestissement ;
- excluant certaines activités du champ du réinvestissement économique ;
- allongeant les délais de conservation des biens ou titres acquis en remploi.

En contrepartie de ces exigences accrues sur les conditions du réinvestissement, le délai de 2 ans décompté à partir de la date de la cession nécessaire au réinvestissement est porté à 3 ans.

Apports de la loi de finances pour 2026 : synthèse

	Avant LF pour 2026	Après LF pour 2026
Quotité de réinvestissement requise	60 %	70 %
Délai de réinvestissement (à compter de la cession)	2 ans	3 ans
Durée de conservation de la cible du réinvestissement	1 an	5 ans
Investissements éligibles	Périmètre plutôt large	Périmètre moins important
Cession des droits apportés après 3 ans	Pas de suppression du report	Pas de suppression du report

Focus sur la condition de contrôle de la société bénéficiaire

14-35 La société bénéficiaire de l'apport, outre sa soumission à l'IS, doit être contrôlée par l'apporteur.

ATTENTION Cette condition est appréciée à la date de l'apport, en tenant compte des droits détenus par le contribuable à l'issue de celui-ci (CGI art. 150-0 B ter, III.2°).

Un redevable est considéré comme contrôlant la société bénéficiaire lorsque (CGI art. 150-0 B ter, III.2° ; BOFiP-RPPM-PVBMI-30-10-60-10-§§ 100 à 140-10/08/2026) :

- il détient la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société, directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales interposées), avec son conjoint (ou son partenaire lié par un pacs), leurs ascendants, leurs descendants et leurs frères et sœurs ;
- ou il dispose seul de la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires ;
- ou il y exerce en fait le pouvoir de décision.

> Le contribuable est présumé exercer le contrôle de la société lorsqu'il dispose directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales interposées) d'une fraction des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux égale ou supérieure à 33,33 %, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne. Il s'agit d'une présomption simple qui peut être combattue par le contribuable par la justification de la preuve contraire (BOFiP-RPPM-PVBMI-30-10-60-10-§ 110-10/08/2026).

Focus sur les conditions du réinvestissement économique

14-36 Réinvestissement direct ou indirect

Le réinvestissement économique effectué par la holding peut être direct ou indirect.

Lorsque le réinvestissement est direct, il consiste (CGI art. 150-0 B ter, I.2°.a, b et c) :

- dans le financement de moyens permanents d'exploitation affectés à son activité définie au 3° du C du I de l'article 199 terdecies-0 A. Les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier sont également exclues du bénéfice de cette dérogation ;
- ou dans l'acquisition de titres d'une ou de plusieurs sociétés exerçant une activité mentionnée auparavant sous les mêmes exclusions. Le réinvestissement ainsi opéré doit avoir pour effet de conférer le contrôle de chacune des sociétés (à cet égard, le contrôle sur la cible doit être obtenu lors de l'acquisition, ce qui implique qu'elle n'en disposait pas antérieurement à cette opération) ;
- ou encore dans la souscription au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou de plusieurs sociétés exerçant une activité mentionnée auparavant sous les mêmes exclusions.

Lorsque le réinvestissement est indirect, il consiste dans la souscription de parts ou actions de fonds communs de placement à risques (FCPR), de fonds de capital investissement, ou encore de sociétés de capital-risque qui investissement à hauteur d'au moins 75 % dans des titres de capital de sociétés éligibles (CGI art. 150-0 B ter, I.2°.d).

En résumé : atouts et inconvénients de l'apport-cession

1 La vente des actions par la holding constituée par Anne permet de percevoir un prix mais avec quasi-obligation de réinvestissement.

2 La fiscalité est suspendue, jusqu'à la survenance d'un fait générateur de liquidation.

3 Bertille n'est pas accompagnée directement par sa mère dans le financement de sa reprise, mais la reprise peut s'opérer de manière fractionnée, au fil des ventes d'actions par la holding.

▮ Avant toute souscription à un fonds se déclarant « compatible 150-0 B ter », il conviendra d'exiger des preuves.

ATTENTION En cas de non-respect de la condition de réinvestissement, il est mis fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle expire le délai de 3 ans pour procéder au réinvestissement (CGI art. 150-0 B ter, I.2°.d). Le taux d'imposition applicable à la plus-value d'apport dont le report expire, tant à l'IR et, le cas échéant à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR), et aux prélèvements sociaux, est déterminé et figé à la date de l'apport (« taux historiques ») (CGI art. 200 A, 2 ter.a). Pour la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), les plus-values en report d'imposition ne sont prises en compte ni dans le RFR ajusté de l'année de l'apport ni dans celui de l'année d'expiration du report d'imposition.

Ne pas oublier l'intérêt des stratégies mixtes

Si la qualification juridique et économique de la transmission est essentielle afin de choisir un schéma de transmission adapté, il convient de ne pas omettre l'intérêt des stratégies mixtes.

Une transmission à titre gratuit peut être envisagée, avec toutefois une partie à titre onéreux afin de réaliser différents objectifs.

Les stratégies mixtes peuvent, par exemple, être mises en œuvre au travers du FBO.

14-37 **Définition des activités éligibles : exclusion des activités immobilières**

Pour les cessions de titres apportés réalisées à compter du 21 février 2026 (lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026), l'activité opérationnelle est définie par renvoi à l'article 199 terdecies-0 A I.C.3° du CGI relatif à la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de sociétés (CGI art. 150-0 B ter, I.2°).

Ainsi, est considérée comme une activité opérationnelle « … une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production ou bénéficiant d'un contrat offrant un complément de rémunération défini à l'article L. 314-18 du code de l'énergie, des activités financières, des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier et des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location et des activités immobilières. ». Par ailleurs, l'article 150-0 B ter du CGI précise que les activités de gestion de son propre patrimoine immobilier sont également exclues.

→ ACTUALITÉ BOFIP ET ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EXCLUES

Pour interpréter la notion d'« activité immobilière », le § 100 du BOFiP-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 du 27 août 2026 (BOFiP-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-§ 100-27/08/2026) indique qu'il convient de se reporter au I § 10 et suivants du BOFiP-IR-RICI-90-10-20-20 qui définit le champ des activités éligibles à la réduction d'impôt codifiée à l'article 199 terdecies-0 A du CGI. Sont ainsi exclues les activités immobilières qui relèvent de la section L de la nomenclature NAF (BOFiP-IR-RICI-90-10-20-20-§ 70-27/08/2026) :

- **les marchands de biens ;**
- **les lotisseurs ;**
- **les services immobiliers portant sur les transactions, les locations et exploitations de biens immobiliers ;**
- **les activités d'intermédiaires se livrant à des opérations d'intermédiaires pour l'achat, la souscription, la vente d'immeubles, d'actions ou de parts de sociétés immobilières ;**
- **les agences immobilières ;**
- **les administrateurs de biens ;**
- **les activités de syndics de copropriété ;**
- **les activités de recouvrement des loyers.**

Les activités parahôtelières pourraient demeurer éligibles, sous certaines conditions (location meublée de courte durée, affectation pérenne à l'activité des immeubles donnés en location, …).

Patrimoine du dirigeant 2026

Analyses, témoignages, perspectives :

une vision complète du patrimoine du dirigeant.



1ère édition

NOUVEAUTÉ

39€TTC

Parution juin 2026

Env. 320 pages

Version accessible en ligne

Boutique.grouperf.com
Disponible en librairie
Commandez au 01 48 00 59 66

Perspectives exclusives
sur le patrimoine du dirigeant

Les analyses croisées
des meilleurs experts patrimoniaux

Interviews et témoignages
concrets d'anciens apprenants

Inclus une version numérique
accessible en ligne

Revue Fiduciaire



PARIS
> 19 NOVEMBRE 2026
JOURNÉE D'ÉTUDE

Les Patrimoniaires

Stratégies de démembrement pour l'entreprise et son dirigeant

EN PARTENARIAT AVEC Harvest Fidroit Academy · FIDAL AVOCATS · Althémis · BEWIZ

Revue Fiduciaire



PARIS
> 26 JANVIER 2027
JOURNÉE D'ÉTUDE

Les Patrimoniaires

La rémunération du dirigeant

EN PARTENARIAT AVEC CYRUS WEALTH MANAGEMENT HEREZ · AVANTY avocats · DOCSIS

Revue Fiduciaire

4 PATRIMONIAIRES EN 2026 / 2027

4 ENJEUX | 4 DATES

RÉSERVATION
formation@grouperf.com



PARIS
> 15 JUIN 2027
JOURNÉE D'ÉTUDE

Les Patrimoniaires

Les schémas incontournables de la transmission d'entreprise

EN PARTENARIAT AVEC FIDAL AVOCATS · nce NOTAIRES CONSEIL D'ENTREPRISE · KPMG Avocats · RSM

Revue Fiduciaire



PARIS
> 5 OCTOBRE 2027
JOURNÉE D'ÉTUDE

Les Patrimoniaires

Anticiper les risques
protéger le dirigeant, préserver l'entreprise

EN PARTENARIAT AVEC AGIREP · YARDS · CE NOTAIRES · mazars

Revue Fiduciaire