

Préparez votre retraite tout en plaçant votre trésorerie professionnelle !

En voilà une bonne idée ! En général, vous ne pouvez que vous plaindre de la rémunération des placements de votre trésorerie ! Celle-ci plafonne désespérément sous les 1%, sauf à envisager un investissement risqué ou avec une durée plutôt longue. Mais même là, vous n'êtes pas sûr pour autant de bénéficier d'un bon rendement et encore moins pour plusieurs années.

La nue-propriété

Rappelons en quoi consiste l'investissement en démembrement. Une propriété est composée de 2 droits : l'usufruit et la nue-propriété. L'usufruit est le droit de percevoir des loyers ou d'occuper le bien. La nue-propriété vous confère la propriété du bien sans pouvoir en jouir. Ces 2 droits sont complémentaires mais dissociables. Ainsi, vous pouvez très bien acheter seulement la nue-propriété ou seulement l'usufruit, et ce, de manière temporaire. C'est ce que nous retiendrons ici bien entendu.

Il est clair que chacun des droits va être valorisé avec une décote puisque vous ne pouvez en jouir comme si vous en aviez la pleine propriété. Ainsi, selon la durée (mais aussi le rendement de l'investissement, l'emplacement... en fait tous les critères de valorisation pertinents), votre acquisition de la nue-propriété bénéficiera d'une décote variable.

Exemple – Vous achetez la seule nue-propriété pour une durée de 5 ans. Vous bénéficierez d'une décote de 20% sur celle-ci. Votre droit de nue-propriété ne vaudra en effet que 80% de sa valeur en pleine propriété. Inversement, l'usufruit vaudra 20%. Ce serait aussi vrai pour une durée de 10 ans. Dans ce cas, la nue-propriété vaudrait 67% (décote de 33%) et l'usufruit 33%, etc. Ces chiffres ne sont que des exemples.

Les revenus des SCPI

Cette logique, vous pouvez l'appliquer à des biens immobiliers en direct ou à des SCPI. Les SCPI sont particulièrement bien adaptées au schéma visant à rémunérer la trésorerie, car celles que nous sélectionnons génèrent des revenus importants, compris entre 4,50% et 4,80%. Donc l'usufruit (le rendement ou le loyer)

de ces SCPI va tout particulièrement nous intéresser pour la trésorerie de l'entreprise. En effet, vos excédents pourraient ainsi être placés au taux de 4,50 à 4,80% net par an (sur la base des rendements obtenus en 2018) durant 5 ans, ou 10 ans selon votre bon vouloir.

D'autre part, vous souhaitez préparer votre retraite. Pour ce faire, vous n'avez pas besoin de revenus aujourd'hui et encore moins de revenus imposés. Vous préférez capitaliser et faire bouler de neige pour la retraite.

Ainsi, vous souscrivez la seule nue-propriété des SCPI pour 67% à titre personnel et dans 10 ans, vous récupérez la pleine propriété des SCPI. Vous disposez ainsi d'un capital mais aussi de revenus complémentaires pour votre retraite. Vous pouvez bien entendu acquérir cette nue-propriété à crédit mais dans ce cas, les intérêts ne sont pas déductibles. Ce qui ne devrait toutefois pas être un frein compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt.

Exemple – Vous souscrivez pour 300 000 € de parts de SCPI. Ce montant représente 67% de la pleine propriété. Dans 10 ans, vous récupérez 447 760 € (hypothèse sans revalorisation du prix de la part). Vous avez ainsi bien capitalisé 147 760 €. D'autre part, une fois arrivé à la retraite, vous disposerez de revenus complémentaires à hauteur de 20 149 €. Durant 10 ans, votre cabinet (SELARL) aura bénéficié d'une rémunération annuelle de 4,5 à 4,80% (hypothèse de rendement fondée sur les distributions de 2018) distribués sur la période, soit 20 149 € pour 4,50%. Votre cabinet aura ainsi placé sa trésorerie de 147 760 € à un taux très avantageux et très peu imposé. L'usufruit, quant à lui, va s'éteindre au terme de 10 ans (dans notre exemple),

nous allons donc pouvoir l'amortir par 1/10 tous les ans et seul le solde sera imposable à l'IS, si vous y êtes assujetti. Dans notre exemple, votre cabinet va percevoir 20 149 € de loyers par an et pouvoir déduire fiscalement 14 776 €. Résultat : seuls 5 373 € resteront imposables à l'IS. Nous pouvons donc conclure : d'une pierre deux coups !

Une gestion sans mauvaise surprise

Ce qui est intéressant dans ce montage, c'est que vous connaissez l'échéance, puisque c'est vous qui la fixez, et vous connaissez à l'avance l'ordre de grandeur de votre rendement. Nous avons préféré privilégier les SCPI (placement diversifié), mais vous pourriez également réaliser cette opération avec un bien immobilier en direct. Toutefois, la rémunération (ou le loyer si vous préférez) sera le plus souvent inférieure aux résultats atteints avec les SCPI. En plus, il vous faudra gérer la location. Alors qu'avec la SCPI, vous n'avez aucun souci de gestion.

Cette solution peut encore être optimisée en retenant certaines SCPI européennes, dont la fiscalité est encore plus favorable. En effet, vous n'aurez pas à supporter d'IS puisque celui-ci aura déjà été réglé dans le pays d'origine.

Bien sûr, pour optimiser la gestion de votre trésorerie et préparer votre retraite, il est vivement recommandé de réaliser un audit afin de bénéficier d'une solution tout à fait adaptée à votre situation.

Catherine Bel



catherinebel@

patrimoinepremier.com

Patrimoine Premier

CIF n°A043000 CNCGP Assoc. agréée par l'AMF