



LA TRESORERIE D'ENTREPRISE

L'USUFRUIT DE PARTS DE SCPI DE RENDEMENT

✓ Enjeu

La trésorerie d'une entreprise est généralement placée en parts de SICAV monétaires ou bien en comptes à terme. Les rendements annuels de ces supports d'investissement sont réduits (environ 1%). L'entreprise souhaite un support d'investissement à la volatilité réduite et dont la durée d'immobilisation se situe entre 2 et 5 ans.

La SCPI de rendement, investie en murs de bureaux et commerces, est un placement qui permet par son démembrement de concilier l'objectif d'une entreprise et celui d'un particulier.

✓ Modalités d'acquisition

Les parts de SCPI de rendement sont acquises dans le cadre d'une convention de démembrement. Un particulier acquiert la nue-propiété des parts (détenir les parts sans percevoir les revenus locatifs trimestriels), l'entreprise acquiert l'usufruit (elle perçoit les revenus locatifs trimestriels). Cette convention inclue une durée qui déterminera la valeur de la nue-propiété et celle de l'usufruit. **Pour une durée de 5 ans, la nue-propiété vaut 80% de la valeur des parts en pleine-propiété, l'usufruit est donc valorisé à 20% de cette valeur.**

✓ Quelle revalorisation ? Quels revenus ?

Le particulier détient la nue-propiété des parts de SCPI de rendement achetée au prix de 80. Au terme du démembrement, il retrouvera leur pleine-propiété, soit une valeur de 100 et commencera à percevoir les revenus locatifs qu'elles génèrent trimestriellement.

L'entreprise acquiert l'usufruit au prix de 20. Elle perçoit la totalité des revenus locatifs (en 2014, le rendement de certaines SCPI de rendement atteignait 5,20% / an). Si le rendement locatif annuel est de 5%, elle perçoit 5 de revenu par an durant la période de démembrement. Pour une durée de 5 ans, elle percevra 25 de revenus cumulés au terme du démembrement.

✓ La fiscalité

. **Fiscalité applicable au particulier** : aucune imposition sur le revenu ni taxation sociale car aucun revenu mobilier ou immobilier n'est perçu au cours du démembrement.

La nue-propiété est exonérée d'ISF car seul l'usufruitier en est redevable. L'usufruitier étant une personne morale, l'ISF n'est pas dû par l'un ou l'autre au cours de l'opération.

. **Fiscalité pour l'entreprise** : l'entreprise est soumise à l'impôt sur les sociétés sur les revenus de la SCPI de rendement. Néanmoins, elle peut amortir comptablement la valeur de l'usufruit (20) pendant les 5 années (amortissement annuel de 4 par an). L'amortissement annuel vient en déduction du revenu annuel. L'entreprise n'est donc imposée sur les revenus locatifs qu'à hauteur de 1 chaque année (revenus – amortissement).

Pour un taux d'impôt sur les sociétés de 33,33%, le revenu net est de 4,6666 par an.

✓ Bilan de l'opération

. Le particulier avait investi 80 et détient désormais en pleine-propiété (100) les parts de SCPI de rendement. Une opération particulièrement intéressante s'il n'a pas besoin de revenus au cours de l'opération. Un bon outil de préparation de la retraite.

. L'entreprise a investi 20 pour acquérir l'usufruit qui rejoint la nue-propiété au terme. Elle ne détient plus que les revenus locatifs cumulés. Son gain réel est pour la trésorerie est de :
25 (cumul des revenus) – 20 (usufruit) – 5*0,3333 (I.S cumulé) = 3,3333.

Selon ces hypothèses (durée de 5 ans, 5% de rendement des parts de SCPI de rendement) **le taux de rendement annualisé de cette opération est donc de 3,13% pour l'entreprise** (à comparer au rendement des autres placements de trésorerie).



Ce montage est intéressant tant pour le particulier que pour l'entreprise. La principale difficulté est de trouver les deux acteurs pour une même opération. Les revenus locatifs des SCPI de rendement bénéficient d'une régularité du fait des baux commerciaux.