



Charles-Henry Perennes | COGEFI
Ingénieur patrimonial

OBO immobilier : comment optimiser son immobilier de rapport

L'effet conjugué du recentrage de l'impôt sur la fortune (uniquement sur le patrimoine immobilier) et d'une imposition des revenus fonciers très élevée par rapport à la flat tax sur les revenus de capitaux mobiliers doit amener à s'interroger sur l'opportunité d'arbitrer des actifs immobiliers de rapport, ou de restructurer cette partie du patrimoine.

Rappelons l'état actuel de la fiscalité immobilière :

Fiscalité relative à la détention directe d'un bien immobilier	Fiscalité relative à la transmission d'un bien immobilier
Impôt sur le revenu (IR) + prélèvements sociaux (PS) : maximum 45% + 17,2%	Droits de donation/succession ¹ :
Contribution exceptionnelle aux hauts revenus (CEHR) : 3% ou 4 %	- 30% à partir de 552 324 € / enfant
IFI : entre 0,5% et 1,5%	- 40% à partir de 902 838 € / enfant
Pression fiscale maximale : 67,7%	- 45% à partir de 1 805 277 € / enfant
	Pression fiscale maximale : 45%

Pour optimiser la fiscalité, un propriétaire peut :

- soit céder ses actifs immobiliers,
- soit restructurer ce patrimoine notamment via la mise en place d'un OBO immobilier.

La cession de biens immobiliers n'entraîne pas d'explications spécifiques. Pour éviter de se séparer de certains biens immobiliers pour des raisons de diversification, de sécurité de la pierre et également de conservation de biens familiaux ou d'affect, l'**OBO immobilier** est une option à étudier.

L'**OBO immobilier (ou vente à soi-même)** consiste en la vente de son ou ses biens immobiliers à sa propre société civile immobilière via un emprunt bancaire. Cette opération permet de dégager des liquidités qui seront placées sur un support financier (contrat d'assurance-vie...).

Les revenus fonciers servent désormais à rembourser le prêt. Leur perte est compensée par un ou plusieurs rachats annuels sur le contrat d'assurance-vie souscrit grâce aux liquidités dégagées.

En somme, il s'agit de se faire refinancer par le biais d'une SCI familiale, opération pouvant s'avérer économiquement d'une grande pertinence. Fiscalement, sa mise en œuvre nécessite quelques précautions.

L'objectif du schéma est triple :

1 - OPTIMISER SA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

➤ Fiscalité sur les revenus

La SCI familiale acquière le ou les biens immobiliers via un prêt bancaire amortissable². Son régime fiscal choisi est celui de l'impôt sur les sociétés³ et procure deux effets intéressants :

- il est possible d'amortir l'immobilier dans une SCI à l'IS. En pratique, l'amortissement réduit la base taxable permettant de dégager une économie d'impôt constituant autant de trésorerie supplémentaire à consacrer au remboursement du prêt.

- le taux de l'IS est de 15% jusqu'à 38 120 € et de 28% au-delà (25% en 2022).

La fiscalité sur les loyers à l'intérieur de la SCI à l'IS est ainsi considérablement réduite par rapport à la fiscalité sur les revenus fonciers d'un immobilier détenu en direct.

➤ Fiscalité sur le patrimoine

Le passif créé par le prêt bancaire peut sous certaines conditions être considéré comme un passif déductible dans le calcul de l'IFI et donc baisser le montant de l'IFI.

2 - RENDRE LIQUIDE UNE PARTIE DU PATRIMOINE

Les liquidités dégagées par l'acquisition des biens immobiliers sont placées sur un support financier tel qu'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, permettant de profiter d'une enveloppe juridique et fiscale avantageuse, de diversifier un patrimoine, et de le rendre liquide tout en conservant ses biens immobiliers.

3 - TRANSMETTRE LES BIENS AVEC UNE FISCALITÉ RÉDUITE

On donne à ses héritiers la nue-propriété des parts sociales de la SCI familiale, valorisée très faiblement compte tenu de son passif (le prêt bancaire). Les biens immobiliers détenus par la SCI seront alors transmis quasiment en exonération totale de droits de succession à terme.

Attention, ce schéma d'optimisation demande une expertise juridique, fiscale et bancaire permettant de respecter les limites fixées par l'administration. **Nous pouvons vous accompagner dans la mise en place de ce schéma tant sur le plan de la structuration que sur le plan du financement.**

¹ Droits de succession en ligne directe au barème simplifié

² L'effet de levier bancaire fonctionne d'autant plus que les taux d'emprunt sont actuellement bas

³ Il est également possible de monter une restructuration avec une SCI à l'IR et un prêt bancaire in fine