

## L'OPPCI familial dédié : un outil d'optimisation de détention d'un patrimoine immobilier conséquent

Avec l'arrivée des nouvelles générations et la démultiplication des propriétaires, les familles possédant un patrimoine immobilier important s'interrogent souvent sur les moyens d'en optimiser la fiscalité et la gestion. L'OPPCI familial dédié répond à ces problématiques.

### 1 - Présentation

L'OPPCI est un véhicule d'investissement professionnel qui revêt le plus souvent la forme d'une société à capital variable, une SPPICAV<sup>1</sup>. Juridiquement, il s'agit d'une SA ou d'une SAS à capital variable.

Pour bénéficier des avantages décrits ci-après, l'OPPCI doit être agréé AMF. Cet agrément nécessite l'intervention de quatre acteurs :

- 1. une société de gestion** agréée par l'AMF assurant la direction, la gestion financière et immobilière de l'OPPCI<sup>2</sup>,
- 2. un dépositaire** recueillant l'ensemble des souscriptions des investisseurs et s'assurant de la propriété des actifs immobiliers de l'OPPCI,
- 3. un expert immobilier indépendant** expertisant chaque actif immobilier et calculant au moins deux fois par an la valeur liquidative du fonds,
- 4. un commissaire aux comptes** certifiant les comptes annuels de l'OPPCI.

En pratique, un OPPCI peut être dédié à des investisseurs appartenant à la même famille : **OPPCI familial**.

La création d'un OPPCI se fait soit :

- **par constitution** d'une SPPICAV en y injectant des liquidités à investir dans des actifs immobiliers,
- **par transformation** d'une société immobilière préexistante en SPPICAV,
- **par apport ou vente** à une SPPICAV d'immeubles ou titres de sociétés préexistants.

### 2 - Les avantages

#### Une fiscalité privilégiée

L'OPPCI est soumis aux règles de fonctionnement de l'IS tout en étant totalement exonéré de cet impôt. Cet avantage fiscal est attribué par le législateur sous réserve de respecter certaines conditions dont celle de distribuer :

- 85% des revenus nets locatifs,
- 50% des plus-values de cession d'actifs,
- 100% des dividendes provenant de filiales.

Ces revenus obligatoirement mis en distribution sont imposés au niveau des investisseurs selon le régime

des valeurs mobilières soit le PFU de 30% (hors option pour l'IR). À titre de comparaison, la cession d'un actif immobilier détenu par une SCI à l'IS entraîne l'imposition de la plus-value professionnelle<sup>3</sup>, au taux de l'IS, soit 28%, sans abattement. Cet inconvénient peut être bloquant.

**Ce même patrimoine logé au sein d'un OPPCI pourrait être cédé sans frottement fiscal puisque l'OPPCI est affranchi d'imposition. Seule la distribution obligatoire est imposée entre les mains de l'investisseur.**

Exemple comparatif de la cession d'un bien immobilier<sup>4</sup> :

	SCI à l'IS	OPPCI
Prix de vente	50 000 000 €	50 000 000 €
Valeur nette comptable	0	0
Plus-value	50 000 000 €	50 000 000 €
IS	28% = 14 000 000 €	Exonéré
Bénéfice distribuable	36 000 000 €	50 000 000 €
Distribution	50% = 18 000 000 €	50% = 25 000 000 €
PFU	30% = 5 400 000 €	30% = 7 500 000 €
<b>Montant disponible de la structure</b>	<b>18 000 000 €</b>	<b>25 000 000 €</b>
<b>Montant net perçu par l'investisseur</b>	<b>12 600 000 €</b>	<b>17 500 000 €</b>

L'OPPCI permet de passer d'une taxation globale de 38,8% dans une SCI à l'IS à une taxation de 15% dans un OPPCI ; soit une différence de 23,8% de taxation.

#### Une gestion plus souple

- La publication d'une valeur liquidative régulière rend liquide les cessions de titres pour les investisseurs. Une simple demande de rachat permet de sortir de l'OPPCI. La fiscalité de cession est avantageuse.
- La mise en place d'un OBO immobilier ou d'un crédit hypothécaire via un OPPCI favorise le cash-out et permet d'optimiser fiscalement la transmission du patrimoine immobilier.
- L'OPPCI permet également d'assurer la pérennité du patrimoine immobilier car il est géré activement par une société de gestion dans la durée.

Les coûts liés au montage de l'opération et les frais courants de fonctionnement de l'OPPCI peuvent être importants et limitent ce type de structuration aux patrimoines immobiliers conséquents, d'au moins 20 millions d'euros. **Nous pouvons vous accompagner dans la mise en place de ce schéma.**

<sup>(1)</sup> La Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

<sup>(2)</sup> Il est possible de changer de société de gestion par simple décision des actionnaires de l'OPPCI. La société de gestion peut s'entourer d'un conseil d'administration représentatif de tous les investisseurs ; ce qui leur permet, en pratique, de conserver le contrôle sur les décisions importantes.

<sup>(3)</sup> Prix de cession déduction faite de la valeur nette comptable (valeur comptable déduite des amortissements réalisés). Passé le délai d'amortissement, la plus-value est égale au prix de cession.

<sup>(4)</sup> Acheté 25 millions, vendu 50 millions et totalement amorti.