

TRÉSORERIE DE SOCIÉTÉ ET REVENUS DU DIRIGEANT!

Les sociétés ne manquent pas de trésorerie, faute de savoir comment l'exploiter durablement. Comment utiliser cette trésorerie pour les besoins de la société tout en optimisant les revenus du dirigeant dans le temps.

QUELLES SOLUTIONS POUR LA SOCIÉTÉ ?

Afin de valoriser la trésorerie d'une société, il existe une solution particulièrement attractive : Les SCPI, sociétés civile de placement immobilier [Retrouvez notre article spécialement dédié aux SCPI](#).

Très prisées par les particuliers, elles sont une solution doublement intéressante pour diversifier les revenus du dirigeant qui souhaite faire travailler la trésorerie de sa société.

SOCIÉTÉ ET DIRIGEANT SONT DEUX ENTITÉS

Le dirigeant est une personne physique, la société une personne morale. Nous avons donc deux investisseurs possible !

La trésorerie va pouvoir être investit en SCPI à travers le système du démembrement. L'usufruit sera prit par la société et la nue-propriété pourra être pris par le dirigeant tout deux pour une durée définie.

De cette stratégie trois avantages vont se dégager :

-La société va percevoir 100% du rendement de la SCPI en n'ayant investi qu'un faible pourcentage du prix réel de la SCPI.

-La société pratiquera l'amortissement sur la valeur des parts acquises de la SCPI sur la durée définie au départ.

-Le dirigeant se constitue un capital et une source de revenu complémentaire avec un fort effet de levier à un horizon défini, ce qui est plutôt sécurisant.

L'EFFET DÉMEMBREMENT ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SON DIRIGEANT.

Pour rappel la pleine propriété d'un actif immobilier qui est démembrée, possède deux aspects :

- La nue-propriété
- L'usufruit

A travers le système de démembrement, on va pouvoir dissocier ces deux composants.

C'est ainsi qu'une entreprise peut investir dans l'usufruit de parts de SCPI avec, à la clé, des avantages remarquables pour la valorisation de la trésorerie de votre société :

- Cet investissement profite d'une décote sur le prix de la pleine propriété des parts.
- L'entreprise bénéficie d'un rendement particulièrement attractif sur la base de 100% de la valeur des parts.
- Comptablement, l'entreprise bénéficie également des effets de l'amortissement de ces parts avec un avantage fiscal.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT POUR LA TRÉSORERIE.

Le démembrement consiste à distinguer la nue-propriété de l'usufruit afin de profiter pleinement des avantages de ce dernier.

Cette séparation va s'effectuer, sur une durée déterminée au départ, au terme de laquelle le dirigeant aura tout intérêt à reformer la pleine propriété.

En effet, acquérir uniquement l'usufruit de parts de SCPI est un investissement à fond perdu puisque à l'extinction de l'usufruit, seul le nu-propriétaire récupérera la pleine propriété. Autant partir sur une pleine propriété dès le départ.

Classiquement les durées d'un démembrement sont de 5, 10, 15 et 20 ans. Elles ont une importance dans le calcul de la décote à appliquer lors de l'acquisition. On jouera ainsi sur la durée de l'usufruit en fonction des besoins de revenus complémentaires du dirigeant dans le temps.

◆ Exemple :

Sur une durée de 5 ans, la décote applicable est de 80% de la valeur de la pleine propriété. Donc, acheter l'usufruit d'une part de **SCPI** sur 5 ans coûtera à l'entreprise 20% de cette part.

Par contre durant ces 5 ans, l'entreprise percevra des revenus sur 100% de la valeur liés à ces parts ! Un rendement particulièrement attractif, si on effectue le calcul.

PERFORMANCES DE LA TRÉSORERIE DE LA SOCIÉTÉ.

Par nature, un actif immobilier possède une très faible volatilité.

Si le marché immobilier ne peut, bien sur, être garanti, il reste cependant à l'abri des fluctuations des marchés financiers.

Par ailleurs, tel un bien immobilier détenu en direct (un appartement, des bureaux...), le détenteur de parts de **SCPI** profitera de la valorisation dans le temps du capital initial.

De plus, l'entreprise bénéficiera d'un rendement fixe dans l'année provenant des loyers (issus donc de l'usufruit). En 2022 le rendement moyen était de 5,5%.

LE DUO GAGNANT DIRIGEANT ET SOCIÉTÉ.

Ce sont bien ces deux personnes, agissant de concert, qui vont profiter de l'investissement dans une **SCPI**.

Voici l'exemple pour un investissement en pleine propriété d'une valeur de 100.000 € et d'une durée de détention de 5 ans.

Le démembrement a donné la nue-propriété au dirigeant et l'usufruit à l'entreprise.

L'entreprise oriente sa trésorerie vers des parts en usufruit à hauteur de 20.000 €.

1-Elle bénéficie donc de revenus de l'usufruit sur la base de la pleine propriété, soit 100.000€.

Sur la base d'un rendement moyen, de 5%, le loyer annuel sera alors de 5000€.

2-De plus l'entreprise bénéficie de l'amortissement des 20.000€, sur la durée de détention.

Sur 5 ans, cela correspond à 4000€ par an. Elle sera donc fiscalisée uniquement sur 1000€ (5000€ de revenus – 4000€ d'amortissement).

*Au terme des 5 ans, les parts de l'usufruit s'effaceront au profit du nu-propriétaire, le dirigeant profitera d'un capital revalorisé et des revenus en pleine propriété de la **SCPI**.*

Du côté du dirigeant, l'acquisition de la nue propriété représente donc 80% de la valeur de la **SCPI** soit 80.000 €.

Durant la période, sur cette somme, le dirigeant ne paiera ni l'impôt sur la fortune immobilière, l'IFI (soit une économie de 5000€) ni l'impôt sur le revenu, l'IRPP (soit une économie de 7.500€ sur la base d'une TMI de 30%).

Au terme des 5 années, le dirigeant récupère la pleine propriété achetée 80.000€ pour une valeur de 100.000€, soit un gain de 20.000€, hors revalorisation des parts.

SCPI ET TRÉSORERIE DE SOCIÉTÉ.

Que ce soit en pleine propriété ou à travers le démembrement de parts, les SCPI sont une solution particulièrement efficace et performante à la fois pour valoriser la trésorerie de la société et optimiser la rémunération du dirigeant.

Ce type de placement est accessible à tous grâce au système de part inhérent aux SCPI, permettant ainsi à tous dirigeants et épargnants de calibrer son investissement en fonction de sa situation.

Enfin c'est aujourd'hui la solution la plus performante en terme de rendement / sécurité du fait de l'absence de forte volatilité dans l'immobilier.

**KAMPOStratégie - Guillaume CHARPENTIER -
gcharpentier@kampostrategie.fr - www.kampostrategie.fr**