



Les enjeux patrimoniaux de la cession d'entreprise

Anticiper pour avoir le choix !

Lyon – CCI Lyon Métropole – 13/11/2019 – Maud ESCOFFIER

EXPERTISE COMPTABLE

AUDIT

CONSEILS

SOCIAL

JURIDIQUE

INTERNATIONAL

www.groupesfc.fr

Préambule



Pourquoi et comment aborder la question de la transmission ?



Parce que ne rien faire...

- ... pourrait **mettre mes proches en difficulté**, et **dévaloriser le travail de toute une vie !**

Parce que trop attendre...

...me laisserait **peu voire pas de choix**, or il existe de multiples solutions pouvant satisfaire les attentes de tous !

Mes objectifs ?

- 1) Limiter les droits à payer
- 2) Maintenir mon niveau et ma qualité de vie
- 3) Pérenniser le fruit de mon travail
- 4) Conserver une bonne entente entre mes héritiers

Sommaire



- 01** *Qu'ai-je à transmettre et à qui appartient l'entreprise ?*
- 02** *Quand puis-je prendre ma retraite ?*
- 03** *Comment conserver un statut social si je n'ai pas l'âge de la retraite ?*
- 04** *Comment limiter la fiscalité sur la cession ?*
- 05** *Que faire du prix de cession ?*
- 06** *Serai-je imposable à l'IFI ?*
- 07** *Comment anticiper la transmission de mon patrimoine sereinement ?*



01 *Qu'ai-je à transmettre
et à qui appartient
l'entreprise ?*

01 *Qu'y a-t-il dans mon patrimoine ?*



Patrimoine professionnel

ACTIF

- ❖ Parts de société
- ❖ Entreprise individuelle (fonds de commerce, matériel...)
- ❖ Foncier professionnel

PASSIF

- ❖ Emprunts et dettes

Patrimoine privé

ACTIF

- ❖ Résidence principale
- ❖ Immobilier locatif privé
- ❖ Placements et assurance-vie
- ❖ Voiture et autres meubles
- ❖ Compte courant d'associé (éventuellement)

PASSIF

- ❖ Emprunts et dettes

01 Plusieurs manières de détenir le patrimoine



En propriété
directe

En société

Seul

En indivision (avec des
membres de ma
famille, PACS, en
séparation de biens...)

Bien propre

Bien commun

01 A qui appartient l'entreprise ?



Dépend de l'origine de propriété et du régime matrimonial

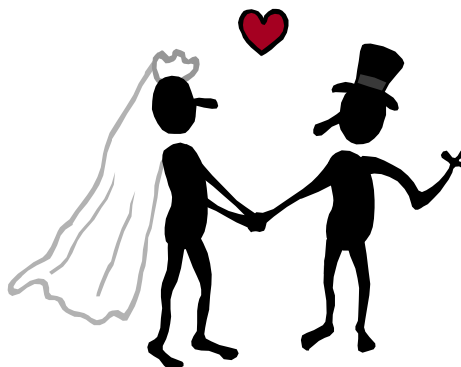


- Achat / donation ou succession reçue ?
- Contrat de mariage ou pas, et quel contrat de mariage ?

Exemple : mariage sans contrat = communauté légale réduite aux acquêts (mariage après février 1966)

Biens propres

Biens détenus au jour du mariage



Biens propres

Biens reçus par donation ou succession après le mariage

Biens propres

Biens acquis en emploi d'un bien propre

Important de savoir **qui donne quoi** pour l'application des abattements sur droits de donation / succession, chaque parent ayant son « compteur »

01 Quelle est la valeur de mon patrimoine ?

Valeur vénale : *comme si je vendais...même en cas de donation*



Des experts pour évaluer mon patrimoine privé et professionnel

- **Immobilier :** notaire, agence immobilière, moyennes SAFER...
- **Entreprise :** expert-comptable (en appui sur valeur expertise du matériel...)
- **Tient compte de « l'état » du bien**
 - ✓ Bail à long terme
 - ✓ SCI (décote car peu liquide)...

La tentation de « s'arranger », avec le moins de formalisme possible fait courir des **risques** (mésentente entre héritiers, redressement fiscal, plus-value, etc.)

01 Quelle est la valeur de mon entreprise ?

Les différentes méthodes d'évaluation

d'une entreprise



- **Valeur mathématique**

Actif net comptable : actifs ayant valeur marchande – dettes réelles

- **Valeur patrimoniale**

L'entreprise est une somme d'actifs réévalués à leur valeur vénale – dettes

→ plus ou moins-values latentes

- **Valeur d'investissement (par les flux)**

L'entreprise peut valoir la somme des résultats futurs qu'elle pourrait dégager = rémunération du capital investi :

- EBE moyen des 3 dernières années
- taux de capitalisation (OAT 10 ans + prime de risque)
- **Placé sur un certain nombre d'années → je dois investir x€ aujourd'hui pour avoir ce revenu annuel**

- **Valeur de remboursement**

Plafond remboursement de l'acquéreur...



02 *Quand puis-je prendre ma retraite ?*

02 La retraite : quand et combien ?



Un âge minimum



Âge légal minimum de départ à la retraite et âge du taux plein automatique en fonction de l'année de naissance

Date (ou année) de naissance	Âge minimum de DEPART à la retraite	Départ possible dès le	Âge de départ à TAUX PLEIN AUTOMATIQUE	Départ possible dès le
Avant 1951	60 ans	1 ^{er} janvier 2011	65 ans	Jour des 65 ans
Entre le 01/07 et le 31/12/1951	60 ans et 4 mois	1 ^{er} novembre 2011	65 ans et 4 mois	1 ^{er} novembre 2016
1952	60 ans et 9 mois	1 ^{er} octobre 2012	65 ans et 9 mois	1 ^{er} octobre 2017
1953	61 ans et 2 mois	1 ^{er} mars 2014	66 ans et 2 mois	1 ^{er} mars 2019
1954	61 ans et 7 mois	1 ^{er} août 2015	66 ans et 7 mois	1 ^{er} août 2020
A partir de 1955	62 ans	1 ^{er} janvier 2017	67 ans	1 ^{er} janvier 2022

Exceptions :
Départ anticipé pour carrière longue,
Ou encore incapacité permanente > 20% suite maladie ou accident professionnel...

02 La retraite : quand et combien ?



Un nombre de trimestres validés

Durée d'assurance nécessaire pour bénéficier du taux plein en fonction de l'année de naissance

Année de naissance	Durée d'assurance pour taux plein	Année de naissance	Durée d'assurance pour taux plein
1948 (ou avant)	160 trimestres (40 ans)	1958 à 1960	167 trimestres
1949	161 trimestres	1961 à 1963	168 trimestres (42 ans)
1950	162 trimestres	1964 à 1966	169 trimestres
1951	163 trimestres	1967 à 1969	170 trimestres
1952	164 trimestres (41 ans)	1970 à 1972	171 trimestres
1953 et 1954	165 trimestres	1973 et après	172 trimestres (43 ans)
1955 à 1957	166 trimestres		

172
trimestres
(43 ans)

02 La retraite : quand et combien ?



LURA et points de vigilance



Liquidation unique des régimes alignés (LURA)

- Régime général des **salariés** (CNAV, Caisse nationale d'assurance vieillesse), **salariés agricoles** (MSA, mutualité sociale agricole salariés), et **régime social des indépendants** (RSI, régime des artisans, commerçants et industriels)
- **Une seule pension** pour le régime de base des polypensionnés
- Salaire annuel moyen sera calculé en prenant la **moyenne des 25 meilleures années, tous régimes confondus** et non plus au prorata de chaque régime

Points de vigilance

- **Réversion** de la pension de retraite : au prorata des années de mariage seulement (pas PACS), limité si conjoint a revenus de biens propres
- **Minoration de 10 %, pendant 3 ans maximum, de la retraite complémentaire ARRCO/AGIRC** dès 2019 pour les personnes nées après 1957 même si âge légal et trimestres



03 *Comment conserver un statut social si je n'ai pas l'âge de la retraite?*

03 *Quel sera mon statut social ?*



Stratégie à bien anticiper



- **Cumul emploi-retraite** (accompagnement du repreneur ou autre activité...)
- **Rémunération sur holding** patrimoniale au titre des fonctions de dirigeants si ces dernières sont sincères et non excessives = correspondre au travail effectif au sein de la société
- **Statut LMP**
- ...

03 Quel sera mon statut social ?



Rémunération minimale pour valider un trimestre



Salarié

- Quand on gagne l'équivalent de **150 fois le Smic horaire au 1er janvier, soit 1 498,47€ bruts** pour 2018

TNS (RSI)

- Pour valider **4 trimestres** : 600 heures de SMIC = **5 928€ de revenus** pour 2018)

→ Quel que soit le régime, on ne peut pas valider plus de 4 trimestres par an



04 *Comment limiter la fiscalité sur la cession ?*

04 Fiscalité sur cession de valeurs mobilières

Impôt sur le revenu ou PFU ?



- **Abattements pour durée de détention** sur titre acquis **avant le 01/01/18** = option pour **impôt sur le revenu (barème progressif)**
- Ou PFU 30% si plus intéressant (12,8% + 17,2% de PS)
Attention : option globale pour tous les revenus soumis au PFU
- Prolongation **abattement 500 000€ pour dirigeant prenant sa retraite dans les 24 mois**
- **Patrimoine à structurer ?**
 - Holding et apport en vue d'une cession ultérieure, si réinvestissement prévu par exemple
 - Donation avant cession
 - Attention à l'immobilier d'entreprise au regard de l'IFI

Bien calculer pour choisir la meilleure option !



05 *Que faire du prix de cession ?*

05 Remploi du prix de cession



Dépend de votre situation et de vos projets



- **Nouvel investissement**
- **Investissements pour maintien du niveau de vie et optimisation de la fiscalité** (immobilier meublé, assurance-vie à participation aux bénéfices différée, etc.)
- **Donation** : cession d'entreprise = occasion d'avoir une réflexion globale sur sécurisation et transmission de son patrimoine

Quelques fondamentaux à bien avoir en tête en matière de transmission

05 La donation au dernier vivant



Penser à la protection du conjoint



Donner plus de choix au conjoint survivant (en fonction de la consistance de votre patrimoine et des donations déjà réalisées...)

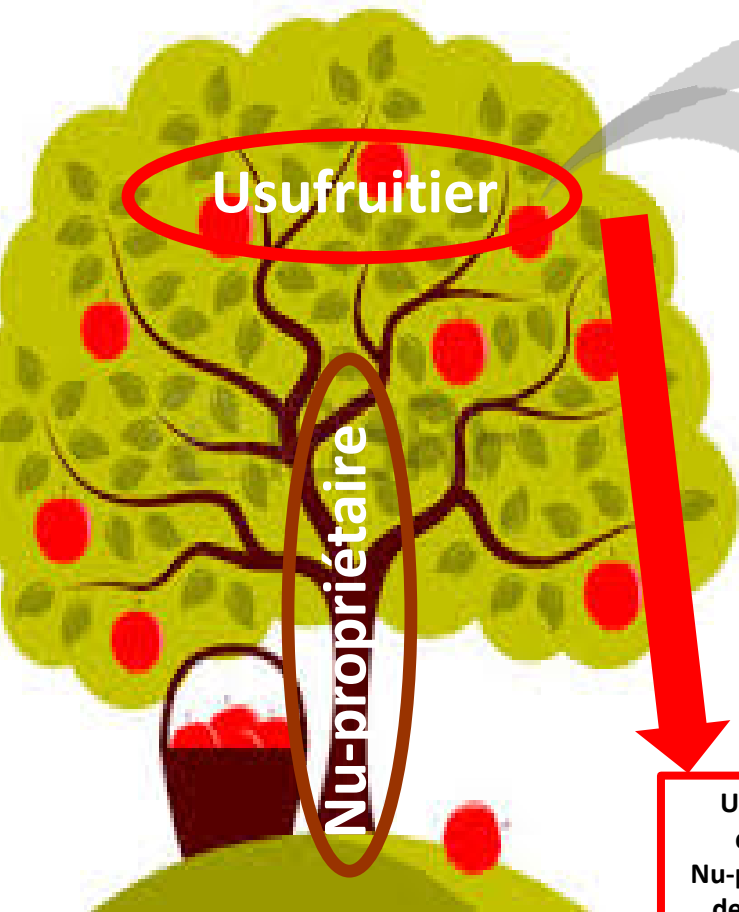
3 options sur la succession, en présence d'enfants

- 1 L'usufruit de 100 % des biens**
- tous les revenus
 - possibilité d'habiter les biens immobiliers
 - pas de vente sans l'accord de tous

- 2 La pleine propriété du $\frac{1}{4}$ et l'usufruit des $\frac{3}{4}$ restants**
- pour avoir tous les revenus
 - avis des enfants pas nécessaire pour vendre sur partie en pleine propriété

- 3 La pleine propriété de la « quotité disponible »**
- les pleins pouvoirs sur une partie (revenus et prise de décision) sur la part qui ne correspond pas à la réserve des enfants

05 Le démembrement : usus, fructus, abusus !



Accord Nu-propiétaire ET
Usufruitier indispensable pour
+ vendre ou donner le bien

Usufruitier
décède :
Nu-propiétaire
devient seul
propriétaire
sans frais, sans
droit
complémentaire



Parfois le **démembrement n'est pas souhaitable / confortable**
(résidence principale, entreprise,
famille recomposée...)



Peut user du bien
(habiter un logement par
exemple)

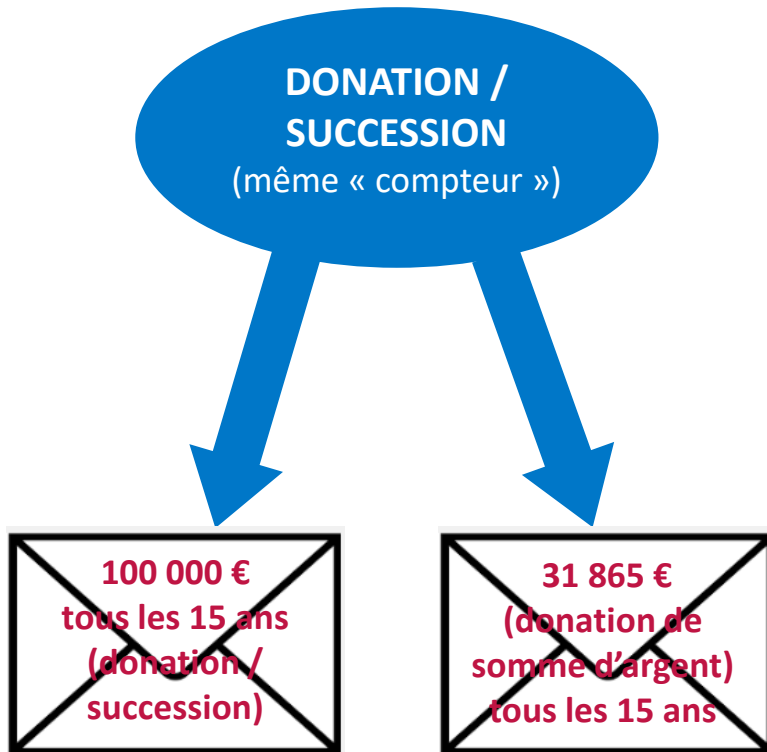


... ou en percevoir les fruits
(louer un logement à quelqu'un
par exemple)

05 Abattements donation / succession



Abattement parents / enfants...
et barème fiscal du démembrement



AGE de l'usufruitier	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété (ce qui est donné)
< 21 ans révolus	90 %	10 %
< 31 ans révolus	80 %	20 %
< 41 ans révolus	70 %	30 %
< 51 ans révolus	60 %	40 %
< 61 ans révolus	50 %	50 %
< 71 ans révolus	40 %	60 %
< 81 ans révolus	30 %	70 %
< 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

05 La société : une solution à l'indivision?



Avantages

- Une gouvernance organisée et pérenne
- Evite l'instabilité de l'indivision
- Transmission progressive des parts
- Prise en compte l'endettement de l'entreprise qui permet une transmission à moindre coût
- Traçabilité des flux grâce à la comptabilité (comptes-courants d'associés...)

Inconvénients

- Coût (création et comptabilité)
- Suivi juridique (AG...)
- Transmission sans réel partage parfois → survit mal au changement de génération
- Emprunts patrimoniaux parfois considérés comme professionnels



05 Egalité ou équité?

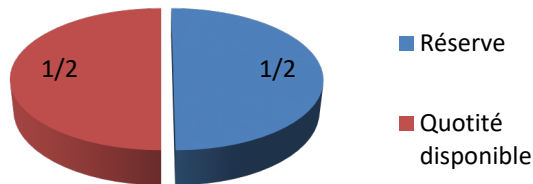


Réserve de certains héritiers... à respecter !

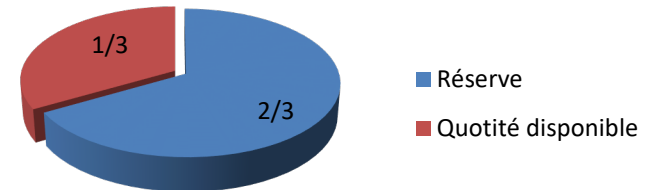


Dépend du nombre d'enfants

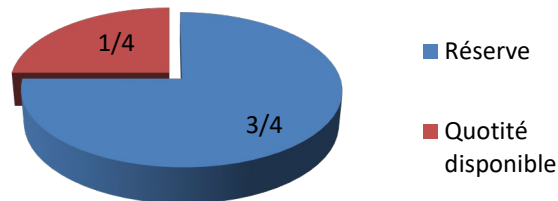
En présence d'1 enfant



En présence de 2 enfants



En présence de 3 enfants ou plus



Chaque enfant doit au minimum avoir sa part de réserve

➔ **La quotité disponible** peut servir à rendre un partage plus équitable (diminuer soulte à verser aux frères et sœurs, etc.)

05 Privilégier la donation-partage !



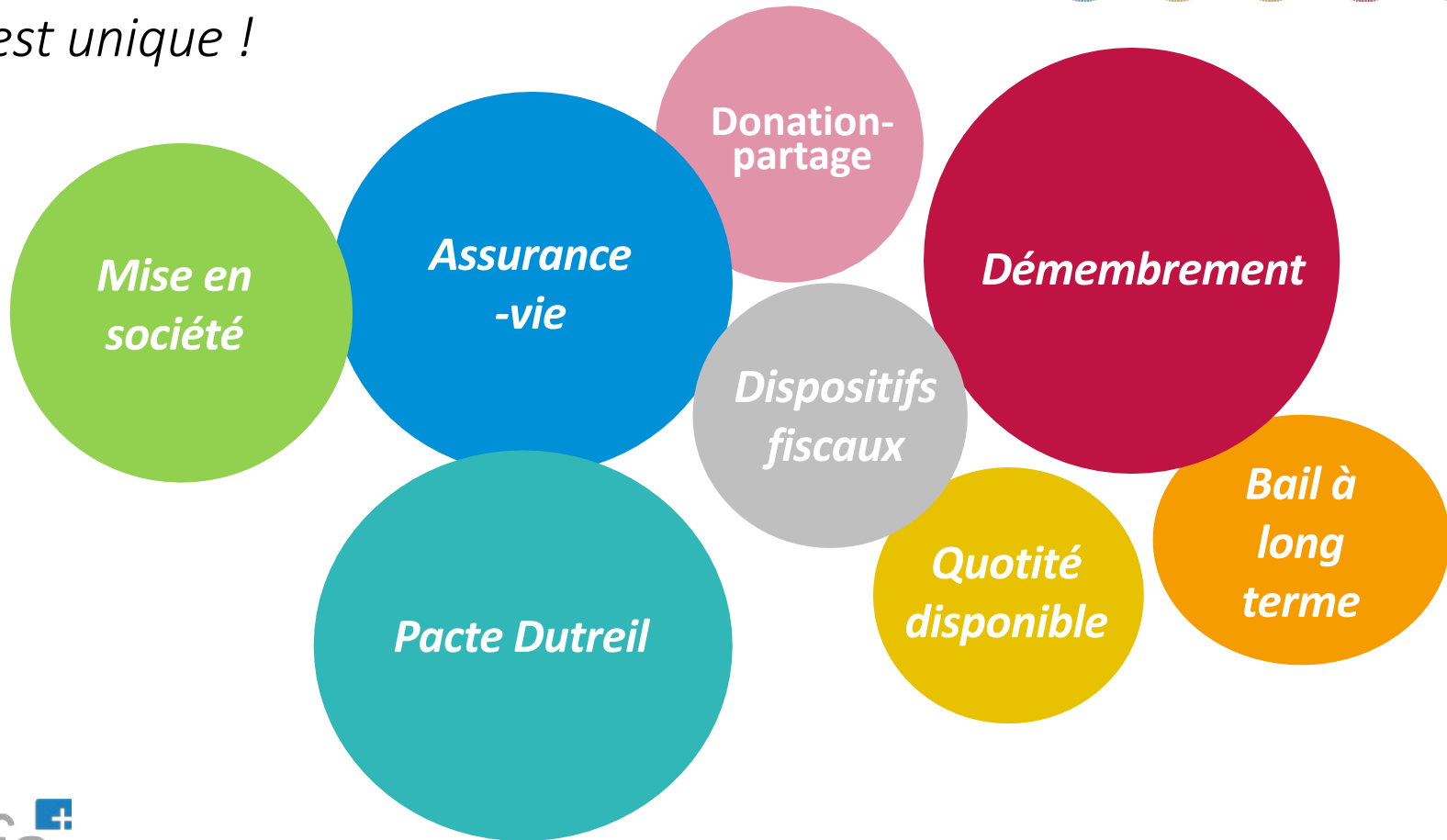
Donation-partage

- **Tous les enfants** y participent
- Permet de **figer les valeurs** (sinon on revalorise les biens au jour de la succession !)
- N'est **pas forcément égalitaire** → **soulte(s)** payable(s) comptant ou à terme
- Permet **d'équilibrer entre ses enfants entre la partie professionnelle et la partie privée**
- **Attention !**
 - ✓ Irréversible
 - ✓ En cas de démembrement : plus seul décisionnaire

05 Quelques idées à creuser...



Nombreuses solutions... chaque situation est unique !





06 *Serai-je imposable à l'IFI?*

06 Serai-je imposable à l'IFI (ex ISF) ?



Biens exonérés – outil professionnel



- Immobilier détenu de façon **directe ou indirecte** par le redevable
- Affecté à l'activité de la **société répondant aux critères ISF de l'outil professionnel**

ENTREPRISE INDIVIDUELLE OU SOCIETE A L'IR

- Activité principale
- Activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale

SOCIETE A L'IS

- Activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale
- Fonction de direction
- Rémunération normale (> ½ des revenus professionnels)
- Participation minimum de 25%

06 Serai-je imposable à l'IFI (ex ISF) ?



Impôt sur la fortune immobilière



- Patrimoine immobilier net du foyer fiscal (concubins et enfants mineurs)
> **1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année**

Biens IMMO IMPOSABLES

Biens non affectés à une exploitation et quel que soit son support

Biens IMMO EXCLUS de l'assiette

Affectés à l'exploitation de la société qui le détient

Biens IMMO EXONERES

Sous conditions d'affectation à l'outil professionnel

06 Serai-je imposable à l'IFI (ex ISF) ?



Biens imposables



ACTIF

- Biens immobiliers détenus **en direct** (nom propre), ou **via une société**, quelle que soit sa forme, et **immobilier dans assurance-vie et capitalisation**
- Société : détention $> 10\%$ x fraction de la valeur de la société correspondant à l'immobilier

PASSIF

- **Dettes d'acquisition, de travaux, taxe foncière et IFI**
- **Prêt in fine** : « transformé » en amortissable
- **Plafonnement dette des patrimoines $> 5M€$ si les dettes personnelles excèdent $> 60\%$**



07 *Comment anticiper la transmission de mon patrimoine sereinement ?*

07 Côté repreneur ...



Solidité et fiabilité du projet qu'il y ait donation et/ou vente



- **Audit de cession** pour avoir une vision objective, connaître les points forts et les axes d'amélioration
- Accord sur la **valorisation**
- Peut-il **tout** reprendre ?
- **Seul** ?
- **Apport / soulte(s)** à régler / financement **bancaire** obtenu ?
- **Projet** et **niveau de vie** attendus ?



07 Les 10 étapes-clés à ne pas manquer !



Liste chronologique à conserver !



1. Développer autres revenus que patrimoine professionnel (privé !) → équilibrer partage
2. Demander relevé de carrière, vérifier âge départ retraite et montant attendu → espace info-retraite
3. Faire évaluer entreprise et patrimoine (immobilier notamment) → notaire, expert-comptable, autres professionnels (matériel...)
4. Rééquilibrer patrimoines M. / Mme et protéger conjoint → notaire / CGP
5. Communiquer en famille pour connaître attentes de chacun et faire des propositions : qui donne / vend quoi et à qui ? → notaire / CGP
6. Projeter fiscalité transmission et plus-values, ainsi que cotisations sociales → notaire / CGP et expert-comptable
7. Structurer la détention du patrimoine par rapport au projet → notaire / CGP, avocat et expert-comptable
8. Chercher repreneur si pas familial → vérifier solidité et fiabilité du projet (attention aux délais) et trouver un accord après négociations
9. Réalisation des donations, ou signature compromis vente, transfert des emprunts et garanties (cautions...)
10. Formalités juridiques, bancaires et patrimoniales



Merci de votre attention !

Avez-vous des ***questions*** ?