

# Comment faire fructifier sa trésorerie d'entreprise ?

N°1 | fév. 2018

**Nombre d'entreprises françaises disposent de liquidités conséquentes.**

*Déposées sur les comptes bancaires, elles s'accumulent aujourd'hui sans bénéficier d'un rendement attrayant.*



## Contexte actuel

### A court terme :

- Comptes courants rémunérés
- Fonds de trésorerie : sans risque, disponibles mais faiblement rémunérés
- Certificats de Dépôt Négociables (CDN) : placement minimum de 150.000€

### A moyen terme :

- Compte à terme et dépôt à terme (durée minimum de placement 1 mois) : taux fixé, pénalités en cas de sortie anticipée ;
- Obligations courtes (durée minimum de placement 1 an) : un peu plus risquées, mieux rémunérées mais coût de courtage ;
- Bons à moyen terme négociables (minimum 1 an) (Bons du Trésor) : durée de placement plus longue

## Achat de l'usufruit de parts de SCPI\* : une solution intéressante pour les sociétés

L'usufruit de parts de SCPI consiste à détenir le droit de percevoir les revenus générés par la SCPI sur une durée déterminée.

Ce principe propose à deux parties de se partager les droits de propriété des parts de SCPI, durant une période établie à l'origine du contrat :

- Un nu-propriétaire : celui-ci détient la propriété des parts de SCPI sans bénéficier de revenus.
- Un usufruitier : celui-ci à l'inverse perçoit les revenus des parts de SCPI, pertinent dans le cas de la trésorerie d'entreprise.

Cette méthode de placement s'adresse aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, qui souhaitent valoriser et faire fructifier leur trésorerie.

Le souscripteur de parts de SCPI en usufruit bénéficie d'une importante décote à l'achat et perçoit l'intégralité des revenus de la SCPI pendant le démembrement.

\* Société civile de placement immobilier



## Les avantages et inconvénients de ce mode d'investissement :

Acheter l'usufruit de parts de SCPI présente de nombreux avantages :

- Le prix d'achat des parts de SCPI est moins élevé que celui de la pleine propriété ;
- L'usufruitier perçoit l'intégralité des revenus du montant de la pleine propriété pendant la période de démembrement ;
- L'usufruitier personne morale, exerçant une activité commerciale, pourra amortir son investissement en usufruit.
- L'investissement ne présente pas de risque en capital.
- Pas de montant minimum à l'investissement.

Cependant, ce mode d'investissement présente également certains inconvénients :

- L'usufruitier est imposable sur l'intégralité des revenus encaissés (en fonction de son régime fiscal : IS ou IR et/ou IFI) ;
- Les parts démembrées sont très peu liquides ;
- Le rendement n'est pas garanti ;
- La perception des revenus est limitée dans le temps. Au terme du démembrement, l'usufruit est automatiquement réintégré à la nue-propriété. L'usufruitier ne perçoit plus rien.

### Exemple :

SIMULATION D'INVESTISSEMENT EN USUFRUIT		
DEMEMBREMENT D'UNE DUREE DE 5 ANS		
Usufruitier (personne morale)		
HYPOTHESES	ANNEE 1	
Taux de distribution annuel :	5%	
VALEUR DE LA PLEINE PROPRIETE :	100 000,00 €	
Durée de démembrement :	5	
Côte part de l'usufruit :	20%	
Valeur de l'usufruit et de l'investissement :	20 000,00 €	
Impôt sur les sociétés :	28,00%	
Durée de détention :	5 ans	
	Revenu SCPI :	5 000,00 €
	Amortissement de la valeur de l'usufruit :	4 000,00 €
	Revenu SCPI imposable :	1 000,00 €
	IS :	280,00 €
	<b>Revenu SCPI net d'impôt :</b>	<b>4 720,00 €</b>
Total des revenus perçus pendant une durée de 5 ans sur la base de la valeur en pleine propriété	<b>25 000,00 €</b>	
Impôt sur les sociétés	<b>1 400,00 €</b>	
Revenus SCPI net d'impôt	<b>23 600,00 €</b>	
Taux de rendement interne après fiscalité	5,78%	
Gain net de l'opération	<b>3 600,00 €</b>	

***D'autres solutions sont possibles pour faire fructifier votre trésorerie à court, moyen et long terme.  
Vous voulez une étude de votre trésorerie d'Entreprise vous pouvez contacter le pôle Emargence Courtage :  
[courtage@emargence.fr](mailto:courtage@emargence.fr)***

