

## Sécurisez l'acquisition de vos bureaux avec la Cession d'Usufruit Temporaire (CTU)

Chefs d'entreprise, vous souhaitez acquérir vos bureaux ou locaux d'activité ? La cession d'usufruit temporaire (CTU) est l'outil indispensable pour optimiser la gestion de votre bien.

- Sécurisez et pérennisez le lieu d'exploitation de votre entreprise
- Préservez l'immeuble d'exploitation des aléas et du risque de la vie des affaires
- Optimisez votre trésorerie pendant toute la durée de l'opération
- Facilitez la cession ou la transmission future de votre entreprise, sans alourdir son actif d'un bien immobilier
- Préparez et améliorez votre retraite future
- Constituez un patrimoine susceptible d'être transmis à vos enfants, sans requérir une compétence particulière de chef d'entreprise

### La stratégie classique



**Création d'une SCI**  
(Société Civile Immobilière)  
avec pour associés, les  
personnes physiques de la  
société d'exploitation



**Achat par la SCI**  
**du bien immobilier**  
à l'aide d'un emprunt et d'un  
apport personnel (en capital ou  
en compte courant dans la SCI)



**Rédaction d'un contrat**  
**de location nue**  
entre la SCI  
et la société d'exploitation

### Un avantage

Vous détenez à titre personnel, via votre SCI, un bien immobilier dans lequel vous exploitez votre activité. Les loyers, payés par la société d'exploitation, permettront de couvrir les charges de la SCI et de rembourser l'emprunt.

### Un inconvénient

Pendant toute la durée de l'emprunt, les associés - personnes physiques paient de l'impôt sur les revenus fonciers provenant de la SCI alors qu'ils n'auront pas la trésorerie correspondante\*.

\* Les remboursements d'emprunt ne sont pas déductibles du résultat de la SCI, seuls les intérêts le sont. Exemple (abstraction faite des diverses charges supportées par la SCI) pour un loyer perçu de 1000€ : 950 € de remboursement d'emprunt dont 50 € d'intérêts | Résultat de la SCI = 950 € (1000€ de loyer - 50€ d'intérêts) | Trésorerie de la SCI = 50 € (1000€ de loyer - 950 € d'annuité d'emprunt)

Avec un résultat imposable de 950€ alors que la trésorerie ne sera que de 50€, on oblige les associés à remettre de l'argent personnel pour payer l'impôt correspondant pendant toute la durée de l'emprunt.

### Autre inconvénient

Au départ, le bail est établi entre une SCI et une société d'exploitation ayant les mêmes associés et donc des intérêts communs. Si en cours de bail ou d'emprunt certains associés de la SCI changeaient, il pourrait s'installer une instabilité juridique qui pourrait nuire à l'une ou l'autre des structures.

## Avec la Cession d'Usufruit Temporaire, gardez les avantages tout en éliminant les inconvénients.

- Profitez de circonstances économiques favorables : coût d'usage réduit, garantie du coût de location sur une longue période, réalisation de travaux
- Bénéficiez d'avantages politiques et juridiques : pouvoirs concernant les conditions locatives, sécurisation en cas de changement des associés de la SCI
- Optez, si possible, pour l'option la moins fiscalisée



Les associés de la SCI  
**cèdent l'usufruit de leurs parts**  
à la société d'exploitation.



La SCI étant transparente fiscalement et du fait des règles civiles propres au démembrement de propriété, la SCI est imposée chez la seule associée usufruitière, selon son régime fiscal (IS) - Article 238 bis K du CGI.

### Les effets

- Ce régime permet d'amortir le bien (contrairement au régime des revenus fonciers) et de réduire ainsi le résultat imposable de la SCI.
- Le résultat est imposé à l'impôt sur les sociétés chez la société d'exploitation et non plus chez les associés personnes physiques.
- La société d'exploitation, en tant qu'usufruitière, décide de ses propres conditions locatives et sécurise l'occupation des locaux.
- Au terme du démembrement, l'usufruit s'éteint. Les associés personnes physiques redeviennent pleins propriétaires, sans formalité particulière.

### Exemple pour un bien immobilier au prix d'achat de 682 500 €

#### ACHAT

Prix du bien immobilier : 682 500 €  
Frais de notaire : 73 688 €  
Prix total : 756 188 €

#### BIEN

Terrain : 30%  
Durée amortissement : 35 ans  
Surface approximative : 67 m<sup>2</sup>

#### FINANCEMENT

Apport personnel : 156 188 €  
Emprunt à solliciter : 600 000€  
Taux (TEG assurance comprise) : 1,30%  
Durée : 20 ans  
Date de début du prêt : 01/01/2021

#### IMPÔTS ET LOYERS

Taux marginal d'imposition IRPP associé : 30%  
Loyer annuel : 37 000 €  
Revalorisation : 1,20%

### Trésorerie cumulée pendant toute la durée de l'usufruit

**- 216 K€**

avec la stratégie classique

**+ 21 K€**

avec la stratégie CTU

**Soit + 237 K€**

d'écart de trésorerie

Dans cet exemple, on pourra céder un usufruit pour 21 276 € sur 21 ans. Au bout des 21 ans, la pleine propriété reviendra automatiquement aux associés. En cas de vente à la fin de la durée de l'usufruit, les associés bénéficieront de la période de CTU pour l'abattement, en fonction de la durée de détention.

Contactez-nous pour estimer vos avantages !