

# REGARDS PARTAGÉS

LE MAGAZINE DE LA BANQUE PRIVÉE  
DU CRÉDIT AGRICOLE



## [ÉDITO]

### ANTICIPER VOS BESOINS

Le crédit à la consommation est un élément essentiel de la croissance économique à laquelle il contribue de façon directe puisqu'il représente environ 8% du PIB. La perception des Français pour ce type de financement évolue car ils y ont de plus en plus recours sur des durées très courtes ou moyennes, notamment à travers des formules locatives. Ils privilégient ainsi l'usage au droit de propriété.

Contracter un crédit à la consommation permet de financer tout type d'achat (véhicule, bateau...) ou de se constituer une réserve de trésorerie sans avoir à libérer d'épargne ce qui, dans un environnement de taux d'intérêt bas, s'avère judicieux. Mais également de regrouper des créances pour une meilleure péréquation avec les revenus présents et futurs, notamment dans une optique de préparation de la retraite. Il s'intègre, en cela, totalement dans une stratégie patrimoniale.

Notre objectif est alors de vous proposer des solutions innovantes de crédit à la consommation répondant à vos attentes, et qui accompagnent aussi les évolutions sociétales et les nouveaux modes de consommation, comme l'usage partagé.



**STÉPHANE PRIAMI**

Directeur Général de Crédit Agricole  
Consumer Finance

## [SOMMAIRE]

### FAITS MARQUANTS P.2

- ▶ Cession d'entreprise et retraite
- ▶ Monuments historiques privés
- ▶ Mécénat participatif : le Crédit Agricole s'engage

### FINANCEMENT P.3

- ▶ Financer ses locaux professionnels avec le crédit-bail immobilier

### GESTION P.4-5

- ▶ Gérer son portefeuille à travers une société civile

### EXPATRIATION P.6

- ▶ Maîtriser les enjeux fiscaux avant de partir

### IMMOBILIER P.7

- ▶ Usufruitier et nu-propiétaire : quels droits et obligations ?

### TENDANCE P.8

- ▶ Le temps partagé : un mode de travail à découvrir

## CESSION D'ENTREPRISE ET RETRAITE : ABATTEMENT DE 500 000 EUROS PROROGÉ

Cette mesure a été **prorogée jusqu'au 31 décembre 2022**. Ainsi, un dirigeant de PME qui cède ses titres dans le cadre de son départ à la retraite peut, sous conditions, bénéficier d'un abattement fixe de 500 000 euros sur la plus-value, qu'elle soit soumise au prélèvement forfaitaire unique à 30% ou au barème progressif. **En cas d'option pour le barème progressif, cet abattement n'est**

**néanmoins plus cumulable avec celui pour durée de détention.**

Par ailleurs, le barème progressif n'est possible qu'à condition que les titres cédés aient été acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, et dans cette hypothèse, les prélèvements sociaux de 17,2% s'appliquent sur la totalité de la plus-value sans abattement.

## MONUMENTS HISTORIQUES PRIVÉS ET PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Une réponse ministérielle\* précise que **les travaux réalisés en 2019** sur des immeubles classés ou inscrits en 2019 au titre des monuments historiques, ainsi que ceux qui recevront en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine, **seront déductibles en intégralité en 2019**.

De même, les charges foncières supportées par les propriétaires de ces mêmes immeubles, et qui s'en réservent la jouissance, restent déductibles du revenu global annuel.

\*JO Sénat du 17 mai 2018 - page 2358

## JE DONNE, "CA" DOUBLE

La Fondation Crédit Agricole - Pays de France a renforcé, depuis un an, son engagement dans la préservation du patrimoine en s'associant à Commeon, plateforme de financement participatif. Ce partenariat permet au plus grand nombre de soutenir le patrimoine local à travers des opérations de mécénat ciblées. Pour chaque euro donné par les internautes au projet, **le Crédit Agricole verse 1 euro supplémentaire**.

Avec les Caisses régionales Des Savoie, Toulouse 31 et Anjou Maine, La Fondation a contribué à la restauration du grand salon du théâtre Charles Dullin à Chambéry, à l'aménagement d'une péniche à la mémoire de Claude Nougaro à Toulouse et à une nouvelle scénographie pour l'abbaye de Fontevraud.



### RESTEZ CONNECTÉ(E)

Découvrez tous les projets soutenus par la Fondation Crédit Agricole - Pays de France, à l'occasion des **Journées Européennes du Patrimoine les 15 et 16 septembre 2018**, en téléchargeant l'application "Je Visite" sur [www.creditagricolestore.fr](http://www.creditagricolestore.fr)



## FINANCER SES LOCAUX PROFESSIONNELS AVEC LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

### INVESTIR

Accessible à toute entreprise (professions libérales, PME/ETI\*...), le crédit-bail immobilier **permet de financer jusqu'à 100% de l'investissement**.

Il consiste en la conclusion d'un contrat de location entre un crédit-bailleur (une banque ou un établissement spécialisé) et un crédit-preneur, assorti d'une promesse unilatérale de vente au profit de ce dernier. L'entreprise choisit l'immeuble et/ou le terrain et en négocie le prix avec le vendeur.

Le crédit-bailleur l'acquiert pour son compte et lui loue pour une durée définie dans le contrat (entre 7 et 15 ans). **Peuvent faire l'objet d'un crédit-bail les immeubles à usage professionnel**, qu'il s'agisse de l'achat d'un terrain suivi de la construction d'un bâtiment, d'une acquisition en l'état futur d'achèvement ou d'un immeuble existant. *"L'ingénieur commercial immobilier accompagne le crédit-preneur dans la bonne réalisation de son projet aussi bien en amont que pendant la vie du contrat*, indique Régis Ferrand, Responsable crédit-bail immobilier à Crédit Agricole Leasing & Factoring. *Il informe régulièrement le conseiller en Banque Privée du client sur l'évolution du contrat."*

### AVANTAGES

Avec le crédit-bail, l'entreprise devient propriétaire du bien loué sans immobiliser sa trésorerie.



Le bien ne figurant pas à l'actif de son bilan, le crédit-bail n'affecte donc pas son taux d'endettement et le crédit-preneur conserve ainsi sa **capacité d'emprunt**. Autre atout : les loyers correspondant au remboursement du crédit-bail immobilier sont des charges déductibles. Ils compensent les loyers perçus au titre de la sous-location et de fait **minimisent le résultat imposable**.

### DÉGAGER DES LIQUIDITÉS

Le crédit-bail permet aussi de **rendre liquide un bien professionnel par une opération de cession bail, lorsque l'entreprise en est déjà propriétaire**. *"Le propriétaire cède le bien à un crédit-bailleur qui le lui reloue via un crédit-bail*, détaille Régis Ferrand. *Il dégage ainsi des ressources financières supplémentaires."*

### AVANCE-PRENEUR

L'avance-preneur permet d'avoir un effet de levier financier pour tout investisseur disposant de liquidité. *"Elle est synonyme de prêt réalisé par le crédit-preneur"*

**au crédit-bailleur**, explique Régis Ferrand. *Ce prêt, portant intérêt, peut être assimilé à un placement à long terme rémunéré.* Par ailleurs, le crédit-preneur déduit les charges de remboursement du crédit-bail sur la globalité de l'investissement.

### FIN DE CONTRAT

À l'issue du crédit-bail, le crédit-preneur lève l'option d'achat au prix convenu à la signature (souvent un euro symbolique) et devient propriétaire du bien. Il continuera à percevoir les loyers de sous-location. Disposant de liquidité, il pourra assumer le paiement de l'impôt (calcul de la fiscalité lors de la levée d'option) et se constituer un complément de retraite, par exemple. Pour Régis Ferrand, *"le crédit-bail agit comme un report dans le temps de l'impact de la fiscalité"*. Le taux varie selon l'option retenue en cas d'investissement via une SCI, à savoir l'IR ou l'IS. Il convient alors de choisir avec attention le régime fiscal applicable. ■

\*Entreprises de taille intermédiaire

### EN SAVOIR PLUS

Plus de détails sur le crédit-bail immobilier sur [www.credit-agricole.fr/banque-privée](http://www.credit-agricole.fr/banque-privée)



## GÉRER SON PORTEFEUILLE À TRAVERS UNE SOCIÉTÉ CIVILE

Optimiser la gestion de ses actifs financiers et en faciliter leur transmission familiale : Michel Moene, ingénieur patrimonial au Crédit Agricole des Savoie, présente les nombreux atouts de la société civile de portefeuille.



### À QUOI SERT UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PORTEFEUILLE (SCP) ?

La SCP sert à isoler le portefeuille de titres ou de valeurs du reste du patrimoine pour en **faciliter sa détention, sa gestion et sa transmission**, exactement comme une société civile immobilière (SCI) pour la pierre. Il s'agit avant tout d'une société civile qui agit en son nom et pour son compte au titre de son propre patrimoine. Elle a pour objet la détention et la gestion d'actifs patrimoniaux : les actifs immobiliers et les portefeuilles de valeurs mobilières. C'est pourquoi nous préférons le terme de "**société civile patrimoniale**".

### PRÉCISÉMENT, QUEL EST SON INTÉRÊT EN TERMES DE DÉTENTION ET DE GESTION ?

La société, devenue propriétaire du portefeuille, en assure la gestion. Les apporteurs n'exercent plus de droit direct sur

le portefeuille, mais seulement les droits de contrôle liés à leur qualité d'associé.

Classiquement, le ou les parents en sont co-gérants, et les statuts leur donnent des pouvoirs élargis de gestion du portefeuille bien qu'ils ne détiennent pas la majorité du capital.

**La gestion du portefeuille commun est donc beaucoup plus efficace** qu'en présence d'une indivision qui requiert l'unanimité des indivisaires pour les décisions de vente par exemple.

Le gérant peut gérer lui-même le portefeuille ou en confier sa gestion par mandat à des professionnels (*lire encadré ci-contre*).

### COMMENT ARTICULER LA TRANSMISSION DU PORTEFEUILLE PAR DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ CIVILE ?

En pratique, si les valeurs mobilières sont détenues par une société civile, ce sont les parts de cette société qui font l'objet de la transmission. Le démembrement porte sur les parts de la société. Les parents en sont usufruitiers et les enfants nus-propriétaires. Là encore, la détention du portefeuille par une société civile présente des avantages par rapport à une détention en direct démembrée.

Dans cette dernière situation, le parent usufruitier ne peut pas gérer librement le portefeuille. Il a besoin de l'accord des nus-propriétaires pour chaque arbitrage d'achat et de vente de titres, une pratique incompatible avec une gestion active. Au contraire, en agissant en tant que gérant, peu importe l'étendue de ses droits de propriété sur les parts : il tient son pouvoir des statuts.

**Un intérêt certain en termes de revenus et de fiscalité**

### QUEL EST L'INTÉRÊT EN MATIÈRE DE REVENUS ?

Dans une détention directe et démembrée, la plus-value du bien, objet de l'usufruit, est un produit, un élément du capital qui revient au nu-propriétaire. L'usufruitier n'a droit qu'aux fruits, c'est-à-dire aux gains (dividendes, intérêts perçus) et jamais aux produits. La société civile permet de dépasser la distinction entre les fruits et les produits du portefeuille, en autorisant une distribution plus large des gains engendrés par le portefeuille. Cela a pour effet d'**augmenter les droits de l'usufruitier aux revenus du portefeuille**.

### COMMENT LA SOCIÉTÉ CIVILE FACILITE-T-ELLE LA TRANSMISSION DU PORTEFEUILLE ?

Il est plus aisé de transmettre des parts sociales représentatives d'un portefeuille que des fractions de ce portefeuille, qui formeraient une indivision. De plus, cela présente **un intérêt fiscal non négligeable**.

En matière de transmission, les parts, moins liquides, peuvent se voir appliquer une décote par rapport à la valeur du portefeuille, réduisant ainsi la base taxable.

En matière de succession, au décès des parents, les héritiers pourront demander l'étalement sur dix ans des droits de succession car les parts de société civile sont considérées comme des biens illiquides, contrairement aux valeurs mobilières détenues en direct.

### EN PRATIQUE, QUELLES PRÉCAUTIONS PRENDRE LORS DE LA CRÉATION ?

Il faut prêter une grande attention à l'objet social pour



que des réinvestissements soient possibles. Il peut s'agir, par exemple, de la "gestion active de valeurs mobilières". Les statuts doivent être rédigés sur mesure pour **répondre aux objectifs familiaux** : les besoins des parents en revenus ou au contraire le projet de transmettre aux enfants.

Des outils juridiques tels que la question des droits de vote, de la mise en réserve des bénéfices permettent de piloter la société vers ces objectifs.

### POUR QUEL PATRIMOINE ENVISAGER UNE SOCIÉTÉ PATRIMONIALE ?

Compte tenu des frais de création (rédaction

de statuts notamment), de suivi juridique et comptable de la société, la société civile patrimoniale nous semble indiquée à partir d'un montant significatif (par exemple 500 000 euros d'actifs sous gestion). Elle représente un formidable mode de détention d'actifs qui permet d'atteindre des objectifs patrimoniaux qu'il n'est pas possible d'envisager avec une détention en direct.

Votre conseiller en Banque Privée peut vous accompagner dans cette stratégie de gestion et transmission. ■

## GESTION SOUS MANDAT D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PORTEFEUILLE

Le compte d'une SCP se gère **comme un compte-titres de personne physique**. Concrètement, cela se traduit par un contrat de gestion sous mandat conclu entre la société civile et le prestataire de services d'investissement, puis se matérialise par l'ouverture d'un compte-titres. En termes d'univers d'investissement, celui d'un mandat de gestion d'une société civile comprend essentiellement des titres vifs, des OPCVM, des ETFs<sup>(1)</sup>, des certificats et des produits structurés.

En cas de modification de l'objectif de la société civile, le mandat (qui est contractuel) peut être dénoncé ou révisé d'un commun accord par les parties prenantes. En pratique, si le gérant de la société civile souhaite revoir l'univers de gestion, le profil de risque, voire même maintenir des titres en gestion libre, il peut signer un avenant au contrat de mandat de gestion.

(1) Exchange traded funds, fonds indiciels cotés.

## MAÎTRISER LES ENJEUX FISCAUX AVANT DE PARTIR

À la faveur de la liberté d'établissement au sein de l'Union européenne et de la mobilité internationale, nombreuses sont les expatriations durant la vie active ou initiées au moment de la retraite. Audrey Vérité, Responsable de l'ingénierie patrimoniale à Crédit Agricole SA, livre son éclairage sur les problématiques fiscales.

### L'EXPATRIÉ EST-IL REDEVABLE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU EN FRANCE ?

C'est le lieu du domicile fiscal qui détermine les obligations au regard de l'impôt sur le revenu. Sous réserve des conventions internationales, la personne qui a son domicile fiscal en France y est imposable sur l'intégralité de ses revenus, y compris ceux de source étrangère.

**La loi française retient trois critères alternatifs** pour déterminer si le domicile fiscal se situe en France :

- tout d'abord vérifier si le contribuable y a son **foyer ou lieu de séjour principal** ;
- à défaut, constater s'il y exerce son **activité professionnelle principale**. Des critères précis sont retenus pour le salarié, le mandataire social et le professionnel indépendant ;
- dans tous les autres cas, examiner si la personne a en France le **centre de ses intérêts économiques**.

Ce dernier critère est souvent utilisé à l'égard des retraités expatriés qui perçoivent une retraite de source française, en l'absence de convention internationale.

À défaut de l'un de ces éléments, l'expatrié est considéré comme non-résident fiscal français.

### QUEL LIEN SUBSISTE ENTRE L'EXPATRIÉ NON-RÉSIDENT ET LA FRANCE ?

En l'absence de convention, à l'égard de **l'impôt sur le revenu**, le non-résident doit déclarer en France l'ensemble de ses revenus de source française. Il ne bénéficie pas des réductions d'impôt, du type emploi à domicile ou investissement Pinel. Il est donc important de se faire accompagner pour la déclaration de revenus. Aussi, l'impôt ne pouvant être inférieur à 20% du montant du revenu net imposable, votre expert en fiscalité pourra étudier avec vous si vous êtes susceptible d'entrer dans le champ d'application d'une exception. Quant aux **revenus de l'épargne** en France (assurance vie, produits de placement, dividendes...), ils subissent un prélèvement à la source en France.

### ET EN MATIÈRE D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) ?

Le non-résident est soumis à l'IFI à raison des biens et droits immobiliers qu'il détient en France directement ou via des parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France ou à l'étranger. Il n'est pas imposable à l'IFI sur ses immeubles situés à l'étranger.



**Avant le départ à l'étranger, il est nécessaire de faire un audit de l'ensemble des biens détenus.** Des arbitrages sur la détention de certains biens peuvent être envisagés et des orientations prises pour les investissements futurs.

### COMMENT ÉVITER UNE DOUBLE IMPOSITION EN FRANCE ET DANS SON PAYS DE RÉSIDENCE ?

L'impôt supporté en France peut être neutralisé dans l'état de résidence si cela est prévu par la loi locale ou une convention fiscale entre les deux états. Ces conventions sont courantes en matière d'impôt sur le revenu (environ 180 traités ratifiés par la France), un peu moins en matière d'impôt patrimonial. La fiscalité de l'expatrié est complexe. Faites-vous accompagner par votre conseiller en Banque Privée lors de la préparation de votre départ.

#### EN SAVOIR PLUS

Informations complémentaires en matière fiscale et assurantielle sur [www.credit-agricole.fr/banque-privée](http://www.credit-agricole.fr/banque-privée)



## USUFRUITIER ET NU-PROPRIÉTAIRE : QUELS DROITS ET OBLIGATIONS ?

La grande majorité des démembrements de propriété résulte des successions. Comment s'organisent les rapports entre usufruitiers et nus-proprétaires ?

### GÉRER EN "BON PÈRE DE FAMILLE"

*"L'usufruitier peut librement utiliser le bien, l'habiter ou le louer et en percevoir les loyers, explique Philippe Reynaud, Directeur adjoint de la Banque Privée au Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres. En revanche, il ne peut pas le vendre, ni le détruire : il doit préserver les droits du nu-proprétaire. De son côté, ce dernier détient un droit futur à la pleine propriété du bien qui sera reconstituée automatiquement dans ses mains au décès de l'usufruitier."*

En contrepartie, l'usufruitier doit administrer le bien "en bon père de famille."

Il est tenu aux réparations d'entretien pour en assurer la bonne conservation, tandis que le gros œuvre est en principe à la charge du nu-proprétaire.

### PRIX DE VENTE : QUELLE RÉPARTITION EN CAS DE PARTAGE ?

En cas de vente du bien, le prix peut être partagé selon deux clés de répartition, au choix des parties. La première repose sur le **barème dit fiscal** : la valeur de l'usufruit est fonction de l'âge de l'usufruitier.

Par exemple, pour un usufruitier âgé de 71 à 80 ans, la valeur de l'usufruit correspond à 30% de la valeur totale du bien. "L'autre alternative retient une **évaluation dite économique** de l'usufruit, indique Philippe Reynaud. Elle est calculée sur le rendement potentiel du bien et la durée pendant laquelle l'usufruitier aurait perçu ses revenus s'il n'y avait pas eu vente."



### ÉTABLIR UNE CONVENTION

Pour préserver des rapports harmonieux, il peut être judicieux de dresser une convention d'usufruit. "Pour gérer le bien ou la copropriété, les travaux ou la vente, usufruitiers et nus-proprétaires s'accordent généralement sur d'autres modalités que celles fixées par la loi, indique Philippe Reynaud. Elles peuvent notamment instituer un quasi-usufruit sur le prix de vente, ce qui permet

à l'usufruitier de disposer de ce prix comme un véritable propriétaire, sans l'accord du nu-proprétaire. Il peut alors réaliser les investissements qu'il souhaite ou consommer le capital, à condition de le restituer à la fin du quasi-usufruit."

### ATTENTION À L'IFI

"Des changements sont à relever au regard de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), signale Philippe Reynaud. En matière

de succession, quelle que soit la date du décès, **lorsque le démembrement résulte du droit légal du conjoint survivant**, alors l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent déclarer la valeur respective de leurs droits sur le bien immobilier. Cette valeur est obtenue par application du barème fiscal fonction de l'âge de l'usufruitier. Veufs(ves) et nu(s)-propriétaire(s) doivent désormais intégrer ces règles de calcul, avec leurs incidences."

**Lorsque le conjoint survivant reçoit ses droits d'une donation au dernier vivant**, il paie seul l'IFI sur la valeur du bien en pleine propriété. ■

#### EN SAVOIR PLUS

Retrouvez l'article complet sur [www.credit-agricole.fr/banque-privée](http://www.credit-agricole.fr/banque-privée)



