

SIX IDÉES POUR VALORISER SON PATRIMOINE

Immobilier d'habitation, tertiaire ou SCI, PER, finance responsable, produits financiers spécifiques... Il existe de nombreuses façons de valoriser son patrimoine via des placements rentables ou la défiscalisation. Le point sur quelques-uns d'entre eux.

Par Françoise Paoletti-Benaziez et Laurence Boccara
Œuvres : Carlos Aires

1. IMMOBILIER D'HABITATION : ACHETER EN MALRAUX OU EN MONUMENTS HISTORIQUES

Ces deux dispositifs attirent particulièrement l'attention des investisseurs aisés. Créé en 1962 par André Malraux, alors ministre de la Culture, le premier dispositif a pour but de conserver en bon état les quartiers historiques de certains secteurs sauvegardés. Le Malraux permet aux propriétaires de logements éligibles de bénéficier, selon l'emplacement du bien, d'une réduction d'impôt de 22% ou de 30% du montant des travaux de restauration. La défiscalisation est limitée à un montant maximal de travaux de 400 000 euros, pouvant être étalés sur quatre ans, l'excédent de réduction pouvant être reporté sur les trois années suivantes. Autrement dit, l'optimisation du dispositif Malraux permet de réduire ses impôts de 120 000 euros sur un délai possible de sept ans, soit 17 142 euros par an. L'investisseur particulier doit, par ailleurs, s'engager à louer le logement, non meublé, pendant au moins neuf ans. Contrairement aux dispositifs Pinel ou Denormandie, le Malraux n'impose pas de plafonds de loyers ou de ressources.

« L'important est d'optimiser l'équilibre entre la part du foncier et la part des travaux, explique Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine. Le couple vertueux, si on prend l'exemple d'un logement coûtant 100, est que le foncier





Pour illustrer ce dossier, nous avons sélectionné la série «Disaster» de l'artiste espagnol Carlos Aires, série commencée en 2013. Son parti pris : mêler photos d'actualité et billet de banque du pays concerné, dans un

geste souvent très politique.

Ci-contre :

Even after all (même après tout ça), 2015.

On y voit le couple Obama dansant lors de la fête d'investiture pour la réélection du président américain en janvier 2013.

représente 30 et les travaux 70. La plupart des investisseurs réduisent leur impôt de 30% (de ces 70%) en l'étalant sur trois années civiles.»

Christine Valence, ingénieur patrimonial chez BNP Paribas Banque Privée ajoute que «ce qui est intéressant c'est qu'au fil du temps, les secteurs éligibles se sont diversifiés pour concerner désormais certains quartiers anciens dégradés. Parmi eux, les villes de Saint-Ouen ou Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), par exemple. À l'heure du Grand Paris et de la valorisation de l'immobilier relié à ce projet, pouvoir réaliser des opérations Malraux en première couronne parisienne peut apparaître attractif. Attention, toutefois, à veiller à la qualité et au dynamisme du secteur locatif!»

L'ATTRAIT FISCAL DU MONUMENT HISTORIQUE

Très intéressant fiscalement, le dispositif Monuments historiques (MH) est plus contraignant. Il permet, dans sa version optimale, de réduire son assiette imposable de 100% du montant des travaux. Pas de réduction d'impôt, donc, mais un levier pour faire baisser sa tranche marginale d'imposition (TMI). Une conservation du bien pendant quinze ans est exigée. L'optimisation des avantages fiscaux passe par l'ouverture au public 50 jours dans l'année ou par la location du bien pendant trois ans.

«Les chefs d'entreprise qui souhaitent réduire leur TMI l'année de la vente de leur société achètent parfois un bien en Monuments historiques pour s'en servir de résidence principale ou secondaire et utilisent la réduction d'impôt en une seule fois, note Loïc Guinchard. Ils peuvent d'ailleurs agir immédiatement sur leur assiette fiscale en modulant eux-mêmes le montant du prélèvement à la source.»

Contrairement aux idées reçues, le dispositif MH concerne de nombreux biens, classés ou inscrits ou bénéficiant du label Fondation du patrimoine. Les châteaux sont loin de représenter la majorité des propriétés éligibles. «Certains MH ne comportent qu'une partie du bâtiment protégée : la toiture, la façade, un escalier... C'est la meilleure configuration car



Disaster CLXXIV (2019). La condition des femmes amérindiennes est un problème de fond de la société péruvienne. Pour le plasticien, «l'argent est le seul lien entre toutes les catastrophes engendrées par les humains, même celles qui semblent naturelles».

si tout le bâtiment est classé, les travaux autres que ceux d'entretien seront soumis au code du patrimoine et à l'accord d'un architecte dédié. Alors que si seuls les extérieurs sont classés, l'intérieur pourra être entièrement modernisé», indique Patrice Besse, agent immobilier parisien.

«Attention ! alerte Christine Valence. L'administration fiscale vérifie que les dépenses (travaux, chauffage...) déduites du revenu de l'investisseur, concernent la partie classée ou inscrite, ce qui peut poser des difficultés en présence d'un bien partiellement protégé.»

2. RETRAITE : LE PER POUR LES CHEFS D'ENTREPRISE

Le Plan d'épargne retraite (PER) fête cette année son deuxième anniversaire. Si ce placement «tout terrain» convient aux salariés, il s'avère également adapté aux chefs d'entreprise, aux professions libérales et à tous les autres travailleurs non salariés (TNS). Pour mémoire, cette enveloppe permet de faire fructifier des sommes sur une longue durée. Une fois la vie professionnelle quittée, le titulaire du plan a la possibilité de demander le déblocage (total ou partiel) des fonds sous forme de capital, de rente viagère ou d'une combinaison des deux. Cette sortie à choix multiples s'avère bien utile pour des non-salariés qui, une fois à la retraite, subissent une chute de leurs ressources.

Autre atout de ce placement : sa fiscalité à l'entrée. En effet, plus la tranche marginale d'imposition du contribuable épargnant est élevée, plus l'économie d'impôt sera importante. C'est là une bonne nouvelle pour les actifs taxés

à 30%, 41%, voire 45%. À titre d'exemple, pour mesurer la puissance fiscale de ce placement : 100 euros investis dans un PER ouvrent droit à une économie d'impôts de 45 euros pour une tranche marginale d'imposition à 45%. À noter que le plafond de versements du PER destinés aux TNS est plus généreux que celui des salariés. «En 2021, il s'élève à 76101 euros, comprenant à la fois la limite égale à 10% du bénéfice imposable (plafonné à 32908 euros) et 15% de la fraction du bénéfice imposable comprise entre un et huit fois le plafond annuel de la Sécurité sociale (plafonné à 43192 euros). En comparaison, le plafond attribué cette année aux salariés, est de 32908 euros», précise Vincent Nocton, gérant privé à la Financière Arbevel. Optimiser cette stratégie fiscale consistera à saturer autant que possible ce plafond annuel. «C'est pour cela que les dirigeants disposant de liquidités en cette fin d'année ont tout intérêt à remplir leur PER avant fin décembre pour atteindre ce fameux plafond. Cela permet de réduire leur impôt sur le revenu 2021 payable en

ATOUT DU PER : SA FISCALITÉ À L'ENTRÉE. PLUS LA TRANCHE D'IMPOSITION MARGINALE EST ÉLEVÉE, PLUS L'ÉCONOMIE D'IMPÔT SERA IMPORTANTE.

2022», remarque Marion Chapel-Massot, dirigeante de DeCarion Gestion Privée. Si l'abondement du PER en fin d'année n'est financièrement pas possible, rien n'est perdu. «S'il n'est pas totalement consommé, ce plafond annuel peut être reporté pendant trois années fiscales consécutives», précise cette dernière.

PROTÉGER LE CONJOINT

D'autres marges de manœuvre existent, moins connues et s'éloignant, parfois, de l'objectif retraite. D'abord, rien n'empêche d'utiliser le PER pour protéger son conjoint, en lui constituant une épargne pour sa retraite. Cela passe par le versement de sommes de la part de celui qui gagne davantage sur le PER de l'autre car l'avantage concerne le foyer fiscal du ménage ; il n'est pas attaché à une personne. Autre possibilité : «Un parent ouvre un PER au nom de son enfant mineur, l'alimente et perçoit la réduction d'impôt. C'est une économie fiscale non négligeable. Une fois majeur, ce jeune pourra toujours casser le plan et récupérer les fonds afin de financer l'achat de sa résidence principale», expose Patrick Ganansia, président d'Herez.

Les artisans, les commerçants et les professions libérales titulaires d'un contrat Madelin peuvent le transformer en PER. Toutefois, malgré des modalités simplifiées, un tel transfert n'est pas toujours intéressant. La raison ? «Certains contrats Madelin anciens garantissent des tables de mortalité et des taux d'intérêt techniques bien plus favorables que les conditions des PER proposés actuellement sur le marché. Or ces deux paramètres influent sur le calcul de la rente viagère. Plus les tables sont anciennes, plus le montant de la rente sera

élevé», détaille Marie-Hélène Deboislorey, du pôle Patrimonial et protection sociale de Fiteco. En revanche, rien n'empêche de conserver son Madelin et d'ouvrir un PER. « C'est le meilleur outil pour capitaliser à moindre coût. Sur une longue durée et grâce à l'avantage fiscal, ce placement fait mieux que l'assurance-vie et l'immobilier », affirme Florent Issert, consultant en gestion privée chez Equance.

3. IMMOBILIER TERTIAIRE : TABLETÉ SUR LES SECTEURS PORTEURS

Se positionner sur l'immobilier tertiaire (hors habitat, donc, et le plus souvent via des véhicules tels que les SCPI, foncières cotées et unités de compte immobilières des contrats d'assurance-vie) est une bonne idée, mais attention ! Les évolutions du monde du travail, ainsi que les changements des modes de consommation ont modifié la donne depuis quelques années. La crise sanitaire du Covid-19 a amplifié certains phénomènes, rebattant les cartes pour les investisseurs.

Si les bureaux et les centres commerciaux n'ont pas perdu leur intérêt, mieux vaut diversifier les typologies d'actifs. La logistique (stockage ou distribution), par exemple, est plébiscitée. Son succès grandissant a, comme revers de médaille, des rendements en baisse. « Historiquement, la logistique a toujours rapporté plus que les autres secteurs, relève François-Régis de Causans, directeur des investissements chez CBRE. Néanmoins, les rendements sont passés de 7% il y a dix ans, à moins de 3,5% aujourd'hui. L'essor de l'e-commerce et les effets induits par la crise sanitaire ont toutefois montré l'importance

grandissante de ce secteur qui reste très porteur. La dynamique du marché locatif devrait contribuer à une amélioration des rendements à terme. » Certaines SCPI créent des véhicules dédiés, comme Activimmo d'Alderan, 100% investie en locaux logistiques.

L'IMMOBILIER « MÉDICAL »

Autre secteur prometteur : l'immobilier dédié au médical (pharmacies, cliniques, laboratoires, centres d'ophtalmologie...) qui prospère déjà depuis quelques années, mais connaît une accélération. Les investissements et les véhicules dédiés se multiplient. Parmi les plus anciens, les SCPI Primovie (Primonia REIM), Pierval Santé (Euryale AM) ou encore Foncière des praticiens (Foncière Magellan), dont les rendements sont dans la moyenne des SCPI : autour de 4%.

Contre toute attente, enfin, la classe d'actifs « commerces » (hors centres commerciaux) est également prospectée par les investisseurs qui cherchent à faire de bonnes affaires dans une période compliquée pour certains secteurs. Les parcs d'activités commerciales situés en périphérie des grandes villes, ayant été les premiers à attirer de nouveau les consommateurs, ont le vent en poupe. Les particuliers doivent-ils s'intéresser aux petits locaux de centres urbains « mal placés » et donc peu chers, mais offrant de bons rendements car très prisés des nouvelles enseignes de distribution alimentaire (livraisons en dix minutes) ? « Avec prudence, répond Antoine Grignon, codirecteur du département Investissement de Knight Frank France, car si la demande est forte actuellement, les nouveaux acteurs venus de toute l'Europe sont prêts à

surpayer des loyers pour prendre des parts de marché. Mais combien de temps accepteront-ils de payer ces montants ? »

4. INVESTISSEMENT : CHOISIR LA FINANCE RESPONSABLE

La finance responsable (ISR, de partage, à impact...), si elle n'est pas nouvelle, connaît un fort regain d'engouement depuis la conférence de Paris sur le climat, en 2015, et la crise sanitaire. Une façon de mixer accroissement de son patrimoine et actions concrètes pour l'environnement et d'autres thématiques sociales et sociétales. De plus en plus d'entreprises et de citoyens ont conscience qu'ils peuvent concrètement agir pour la planète par le biais des investissements financiers. « La demande de mandats de gestion ISR a doublé en un an. Les encours sont passés de 2,5 milliards d'euros à 5 milliards aujourd'hui. Nous observons également une forte demande en fonds ISR. En effet, lorsque l'on investit dans ces derniers, on est assuré que le gérant va voter, lors des assemblées générales des entreprises présentes dans le fonds, en fonction des objectifs du développement durable. C'est une pression qui porte ses fruits dans l'amélioration des pratiques », confirme Guillaume Pietruschi, directeur de l'offre financière chez BNP Paribas Banque Privée.

« Certains contrats d'assurance-vie sont aujourd'hui 100% ISR, ce qui n'était pas le cas il y a encore trois ans... confirme Karim Jellaba, directeur de développement chez Portzamparc Gestion. Les investisseurs savent maintenant que profits et critères extra-financiers ne sont pas opposés. De nombreuses études montrent que les fonds ISR ont des performances souvent



Discoter CLXXXVII (2020) : personnage de « La Casa de papel » sur un ancien billet japonais, faisant référence à un personnage de la série surnommé « Tokyo ».



Diaster CXLVI (2016) : face-à-face entre un jeune punk et la reine Elizabeth II. Diplômé des Beaux-Arts, Carlos Aires est aussi bien sculpteur, photographe que vidéaste. Avec cette série, il joue des contrastes entre iconographie officielle et images de la « vraie vie », créant un univers volontiers provocateur.

meilleures que les fonds classiques et sont moins volatils. Important pour les investisseurs ayant une aversion au risque.»

MESURER L'IMPACT

La nouveauté dans la planète financière responsable est l'apparition du mot « impact » : « Les particuliers veulent savoir si leur implication financière fait réellement bouger les lignes, pointe Faïz Hebbadj, président de Norma Capital. Pour cela, la transparence sur les fonds ISR est primordiale, afin que l'utilisation des critères extra-financiers ESG (Environnementaux, sociaux et de gouvernance) soit effectivement vue comme efficace. »

Très appréciée des clients – institutionnels comme particuliers –, cette notion de mesure de l'impact est toutefois comprise différemment selon les professionnels. « Un fonds est à impact si les investissements qu'il réalise contribuent à des objectifs environnementaux et/ou sociaux définis au préalable, et s'il apporte la preuve de cet impact, énonce Émille Da Silva, gérante des fonds actions ISR d'Eiffel Investment Group. Par exemple, nous avons lancé avec Maif Vie une unité de compte à impact permettant aux épargnants du groupe Maif de financer des centrales de production d'énergie renouvelable. »

Même idée d'un nécessaire engagement des entreprises sélectionnées dans une activité « impactante » pour que les fonds se revendiquent à impact chez Phitrust : « Être dédié au financement et à l'accompagnement d'entreprises sociales et solidaires est typiquement le rôle d'un fonds à impact. Nous lançons ainsi un fonds à impact "inclusion", qui pourra être souscrit, en fin d'année, en direct ou

L'APPORT-CESSION PERMET À UN CHEF D'ENTREPRISE QUI VEND SON ACTIF POUR FINANCER UNE NOUVELLE ACTIVITÉ DE DIFFÉRER LE PAIEMENT DE LA PLUS-VALUE.

via une unité de compte d'un contrat d'assurance-vie, déclare Olivier de Guerre, son président. Pour nous, la notion d'impact est également liée à un accompagnement de long terme auprès des entreprises sélectionnées : nous les détenons en moyenne deux fois plus longtemps que des fonds classiques d'investissement en sociétés non cotées. » En tout état de cause, de nombreux projets de fonds à impact existent et un label dédié pourrait peut-être voir le jour bientôt pour clarifier cette notion et désigner clairement les fonds qui pourront s'en prévaloir. Autre produit très recherché : les fonds de partage qui, en général, redistribuent 10% des dividendes à une association présélectionnée.

Les investisseurs particuliers intéressés à rejoindre la finance responsable dans toutes ses dimensions devraient donc bénéficier, dans les mois à venir, d'une offre exponentielle, intéressante à prospecter.

5. APPORT-CESSION : VISER LES PRODUITS FINANCIERS ÉLIGIBLES

Lorsqu'un chef d'entreprise envisage de céder sa société, il se voit parfois proposer le scénario dit « d'apport-cession ». Cette solution permet de loger les titres de l'entreprise dans une holding, puis de les vendre et de réinvestir une bonne partie du produit de la cession dans une ou plusieurs activités commerciales. Autorisée par l'article 150-0B ter du code général des impôts (CGI), cette option diffère le paiement de la plus-value générée par la vente. « Cet argent bénéficie d'un report d'imposition de plus-value, sauf si des fonds sortent de la holding », établit Luc Maruenda, responsable chargé de la clientèle privée chez Eurazéo. Détail précieux : « Le règlement de la plus-value peut sans cesse être reporté et au bout du compte ne jamais se concrétiser. Elle s'éteindra d'elle-même au décès du contribuable », analyse Stéphane Jacquin, associé gérant chez Lazard Frères Gestion.

« Avant même d'opter pour ce dispositif, il est important que le chef d'entreprise puisse définir quels seront ses objectifs et ses projets suite à la cession de son actif professionnel. Souhaite-t-il prendre une nouvelle fois des risques entrepreneuriaux ? Ou a-t-il besoin des fonds issus de la cession pour financer son train de vie ? Dès lors, il convient de déterminer à l'avance avec lui la partie du produit de cession de ses titres qu'il devra consacrer à un réinvestissement éligible à ce dispositif de report d'imposition de la plus-value », souligne Christelle Sauvage, directrice de l'ingénierie patrimoniale chez Indosuez Wealth Management France.

Pour bénéficier de cette fiscalité aménagée, les investissements sont strictement encadrés. « Les fonds doivent être réinvestis dans un délai de deux ans à compter de la date de la transaction », prévient Isabelle Fauchon, ingénieure patrimoniale chez Neullize OBC. « Il faut aussi réinvestir au moins 60% du montant encaissé », complète Valérie Montel, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Lombard Odier. La troisième obligation concerne la nature des activités financées. Car si les pouvoirs publics acceptent ce report d'imposition, c'est justement pour flécher les sommes vers des entreprises exerçant une activité économique, commerciale ou industrielle. Or la vie d'une société d'exploitation est loin d'être un long fleuve tranquille. Le risque de perte en capital existe et la valorisation des titres n'est pas garantie.

QUATRE MODALITÉS D'INVESTISSEMENT

Les modalités d'investissement sont au nombre de quatre, dont trois concernent des acquisitions en direct dans une ou plusieurs sociétés. En revanche, la quatrième solution se démarque car elle prend la forme d'un produit financier « clés en main ». Cette option consiste pour l'ex-chef d'entreprise à investir dans un fonds de sociétés non cotées (private equity). La compatibilité de ces fonds avec le dispositif de remploi est assez récente car elle ne date que de 2019. Voilà pourquoi l'offre commerciale ne cesse de s'étoffer avec comme autre dénominateur commun des tickets d'entrée de 100 000 euros, voire 200 000 euros. « Ces placements séduisent, car ils se souscrivent vite et facilement. C'est bien plus simple qu'une acquisition en direct. On fait ici confiance à une équipe de gestion qui se charge de sélectionner et réaliser les investissements », décrit Jean-Baptiste David, directeur général de

100 000 EUROS

Le ticket d'entrée pour investir dans un fonds avec le dispositif de remploi.

Widoowin. Au départ très axés sur l'immobilier d'exploitation (hôtellerie, promotion, marchands de biens), ces véhicules financiers (FPCI, FPCR, SPL) ont désormais tendance à élargir le spectre des investissements, faisant des incursions dans des secteurs d'activité aussi divers que le cinéma, la tech... Il n'en reste pas moins que l'univers d'investissement est limité. « Ainsi on ne peut acheter ni holdings, ni sociétés faisant l'objet d'un LBO. Autrement dit, cela enlève du choix et même tout un pan d'entreprises cédées dans le cadre du capital transmission. Il ne reste que le capital-développement », fait remarquer Jean-Baptiste David.

PEU D'HISTORIQUE DE PERFORMANCES

À la souscription des fonds, les performances à deux chiffres annoncées par les maisons de gestion sont pour le moins alléchantes. Toutefois, bien que diversifiés grâce à plusieurs

lignes en portefeuille, ces véhicules s'avèrent risqués car rien n'est garanti : ni le capital ni le rendement. Autre inconvénient de ce produit packagé : « L'engagement de détention des titres a été fixé par les pouvoirs publics à au moins cinq ans pour les fonds d'investissement, contre un an dans le cadre d'un achat en direct. Étant précisé que le délai de cinq ans est décompté à la signature de chaque engagement de souscription par la société cédante », signale Christelle Sauvage. Cette contrainte forte peut avoir à terme un impact négatif sur la gestion du fonds. « On perd en agilité et en souplesse. Avec cette durée incompressible, il est impossible de céder la participation avant cette date alors qu'une opportunité de marché pourrait se présenter », regrette Jean-Baptiste David. À terme, cela peut donc influencer négativement sur la performance. Ces placements étant plutôt jeunes, il manque encore d'historiques sur les performances.

6. PIERRE PAPIER : DÉTENIR DE L'IMMOBILIER VIA UNE SCI

Dès qu'un contribuable est imposé sur son revenu au taux de 30% et dispose d'un patrimoine immobilier conséquent, la détention d'actifs en direct n'est plus la panacée. Voilà pourquoi les conseillers en gestion privée ont tendance à préconiser des modes de détention plus sophistiqués via des sociétés (société civile immobilière, SARL de famille, holding). Nécessitant quelques démarches administratives, le paiement de frais pour la constitution et la gestion de cette structure, ces solutions cumulent les atouts. D'un point de vue juridique, « décider par exemple de loger des actifs dans une société civile permet



Danmark CLIII (2018) : une décharge sur fond de couronne danoise. Avec 759 kg de déchets ménagers produits par personne et par an, le Danemark détient un record en Europe.



Disaster CXIX (2021): soignant affrontant la pandémie de coronavirus sur un billet de 100 yuans de 2005 figurant Mao Zedong. Le premier cas de Covid-19 fut signalé à Wuhan le 17 novembre 2019. Depuis 2002, l'artiste a enchaîné les expositions, dont près d'une vingtaine en solo, comme en 2019 au Centre d'art et de photographie de Lectoure dans le Gers. Il était également présent cette année à la 24^e édition de Paris Photo.

notamment de dissocier l'avoir du pouvoir», fait savoir Patrick Müllinghausen, responsable Ingénierie patrimoniale chez Herez. Autrement dit, un propriétaire peut apporter son bien à une structure avec d'autres associés (par exemple ses enfants) et décider de conserver les pouvoirs. «La rédaction sur mesure des statuts de la société et le partage bien calibré des droits de vote permettent ainsi de se désigner gérant. Ce scénario permet de garder la main et de prendre des décisions sans obtenir l'accord des autres associés», illustre Stéphane Jacquin.

Cette solution offre un atout en matière de fiscalité notamment en cas d'encaissement de revenus locatifs. Il s'avère moins coûteux de payer l'impôt sur les sociétés (actuellement de 26,5% et de 25% au 1^{er} janvier 2022) applicable à une société civile, plutôt que de détenir des actifs en direct et devoir s'acquitter de l'impôt

sur le revenu plus les prélèvements sociaux. Car dans le cadre de revenus fonciers, certains contribuables peuvent être taxés à hauteur de 58,2% (41% + 17,2%). «Attention, pratiquer de la location meublée en SCI entraîne son assujettissement à l'impôt sur les sociétés», avertit Vincent Aubuchou, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Edmond de Rothschild. «Le recours à une SCI n'étant pas approprié à l'activité de location meublée, mieux vaudra alors opter pour une structure telle qu'une SARL de famille», suggère Vincent Martins, ingénieur patrimonial d'Herez.

L'AVANTAGE DE LA TRANSMISSION

Un autre avantage de la SCI tient à la transmission. Une fois logés un ou plusieurs biens immobiliers dans cette structure, il est possible de réaliser une donation en

démembrement de propriété. Les parents gardant l'usufruit et les enfants détenant la nue-propriété. Cette stratégie à double détention permet à la fois de minorer les droits de donation et ceux de succession. D'abord, les droits de donation sont décotés car ils ne sont calculés que sur la valeur de la nue-propriété. «Et si le bien a été acheté à crédit par la SCI, la valeur nette des parts donnée est faible», commente Stéphane Jacquin. Ensuite, au décès des gérants (les parents), la pleine propriété se reconstitue automatiquement au profit des héritiers sans aucun frottement fiscal.

La situation se complique dès lors qu'un ou plusieurs d'entre eux partent s'installer à l'étranger. «La SCI pourrait être appréhendée différemment dans un ordre juridique et fiscal étranger et être considérée par exemple comme fiscalement opaque, et ce, alors que les associés auraient opté en France pour une imposition à l'impôt sur le revenu, ce qui pourrait entraîner des situations de double imposition. De même, les bases de calcul de la plus-value imposable entre les mains du nu-propriétaire peuvent différer: pour la détermination du prix de revient, certains pays vont appliquer la valeur des parts au moment de la donation, alors que d'autres retiennent la valeur initiale et prennent en compte la plus-value historique. En conclusion, dans un contexte d'internationalité, il est très important de s'assurer de l'interaction entre elles des règles de droit interne de différentes juridictions afin de bien les appréhender et éventuellement apporter des ajustements», conseille Géraldine Appert, responsable du pôle «family office» pour la région Europe, Moyen-Orient et Afrique chez Goldman Sachs. ●

LES HÔTELS « LIFESTYLE » EN PLEINE CROISSANCE

Si le secteur de l'hôtellerie a évidemment souffert de la crise sanitaire, il reste une classe d'actifs attractive pour les investisseurs, intéressés, notamment, par les hôtels nouvelle tendance, dits «lifestyle», créneau de l'industrie hôtelière qui croît le plus

rapidement. «Les hôtels nouvelle génération sont des lieux de vie urbains animés toute la journée, et pas seulement des endroits où dormir», décrit Meryem Langlois-Jamali, gérante de fonds chez Keys REIM qui vient de signer un partenariat avec Accor pour

accompagner le développement du pôle lifestyle du groupe. L'accent est mis sur les parties communes et les animations accessibles aussi aux clients locaux. Brasseries, restaurants, potagers sur le toit, salles de musique ou de cinéma, rencontres associatives, vide-

dressings, séances de yoga... Tout est fait pour créer du flux tout au long de la journée. La diversification des sources de revenus, mais aussi les typologies diverses de clientèles, lisse le risque et permet de mieux affronter, le cas échéant, des périodes délicates.»

Plus d'infos sur lesechos.fr/weekend