

---

**Réflexions sur l'organisation juridique et fiscale de l'immobilier d'entreprise  
Groupe HELIOS DEVELOPPEMENT / AUDITECH INNOVATIONS**

*Mémoire du 28 juillet 2016*

*Document strictement confidentiel*

## *Sommaire*

*Page*

*Remarques liminaires*

*2*

*Contexte*

*3*

*Organigramme actuel*

*4*

*Choix de la structure appelée à porter le nouvel immobilier*

*5*

*Place de la nouvelle structure dans l'organigramme*

*7*

*Conclusions & préconisations*

*8*

## *Remarques liminaires*

Lors de notre réunion de travail du 08 juillet 2016 portant sur l'organisation juridique et fiscale du Groupe HELIOS DEVELOPPEMENT / AUDITECH INNOVATIONS, nous avons notamment échangé sur trois de vos points d'actualité :

- Détention des brevets ;
- Eligibilité au crédit d'impôt innovation ;
- Organisation de l'immobilier d'entreprise.

A cette occasion, vous nous avez indiqué souhaiter obtenir avant la fin du mois de juillet une présentation synthétique des schémas de détention envisageables pour votre projet immobilier, les deux autres sujets pouvant faire l'objet de nouveaux échanges fin 2016.

Notre analyse des scénarii envisageables pour l'immobilier est détaillée dans la présente note de synthèse. Il s'agit là d'une première approche qui devra être complétée et affinée en fonction des arbitrages qui seront retenus.

Christophe Bizieau  
*Avocat - Directeur associé*  
*Spécialiste en droit fiscal et en droit des sociétés*

Alexandre Joannin  
*Avocat - Directeur associé*  
*Spécialiste en droit fiscal*

## *Contexte*

Monsieur et Madame Roussel sont mariés sous le régime de la communauté universelle. Ils ont deux filles âgées de 23 et 25 ans.

Monsieur Roussel détient au travers de la société holding HELIOS DEVELOPPEMENT (holding pure) 100% des titres de la société AUDITECH INNOVATIONS qu'il a créé et qui exerce une activité de fabrication de dispositifs auditifs de protection du bruit sur mesure.

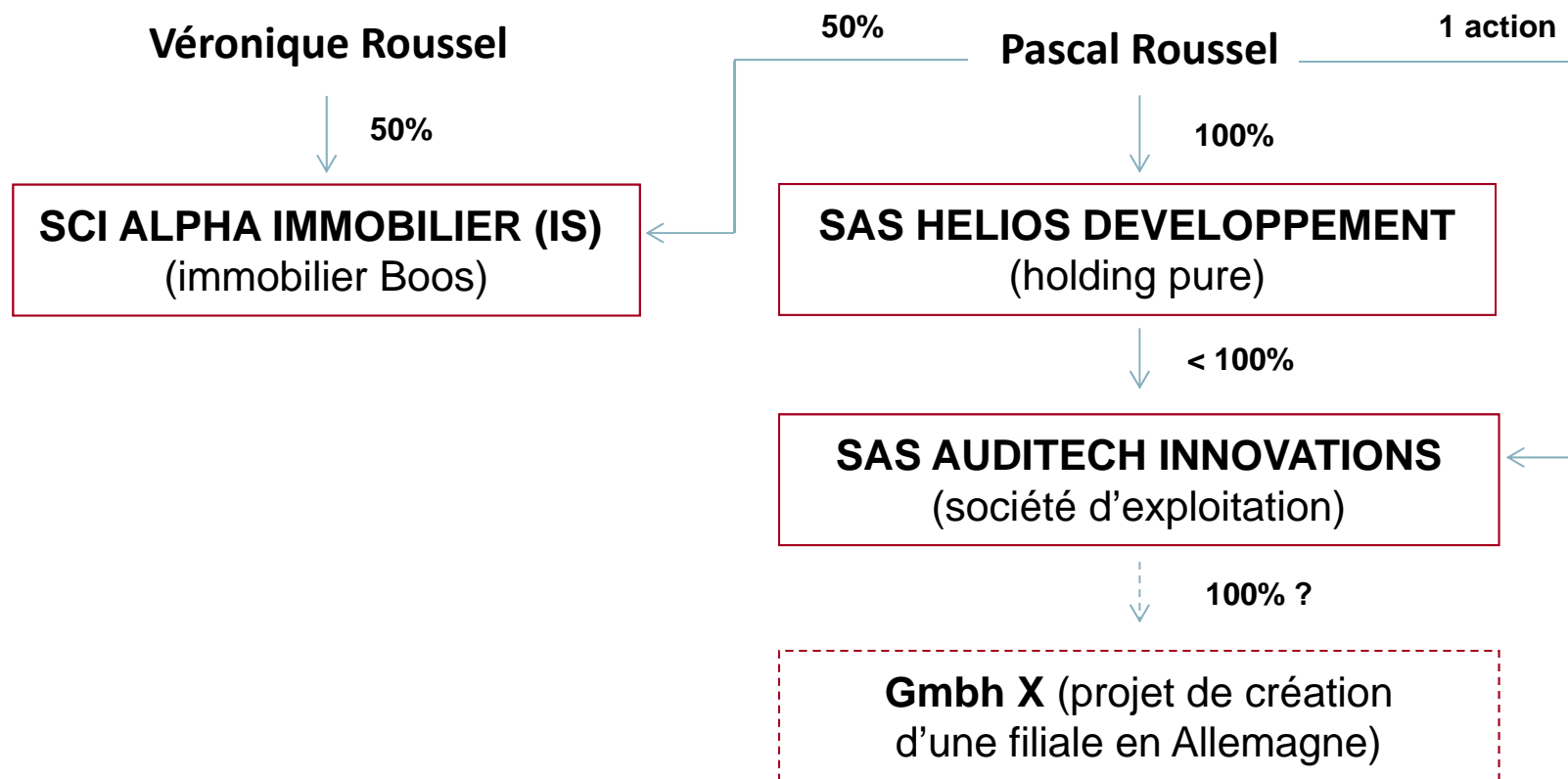
La société HELIOS DEVELOPPEMENT a été constituée en 2016 par apport de 80% des titres AUDITECH INNOVATIONS détenus par Monsieur Roussel (constatation d'une plus-value en report d'imposition). Le solde des titres AUDITECH INNOVATIONS détenus par Monsieur Roussel sauf une action a été cédé à la société HELIOS DEVELOPPEMENT la même année.

Monsieur Roussel a déposé 5 brevets dont il concède des licences à la société AUDITECH INNOVATIONS. La société AUDITECH INNOVATIONS est propriétaire d'un brevet portant sur la membrane du dispositif.

Monsieur et Madame Roussel sont par ailleurs associés égaux (50/50) dans la SCI ALPHA IMMOBILIER qui porte les locaux d'exploitation du Groupe à Boos.

Il est envisagé de trouver de nouveaux locaux d'exploitation (achat d'un immobilier ancien ou construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain à acquérir). L'enveloppe du projet est de l'ordre de 2M€.

*Organigramme actuel*



## Choix de la structure appelée à porter le nouvel immobilier (1/2)

Deux types de structures peuvent être envisagées :

- Société civile
- Société commerciale (SARL / SAS)

	Société civile	Société commerciale
Fiscalité des revenus	<p>Par principe imposition des résultats au niveau des associés selon leur régime d'imposition (IS / IR en revenus fonciers ou en BNC en cas de sous-location d'un bien pris en crédit bail immobilier).</p> <p>Option possible pour l'IS (l'IS s'applique obligatoirement en cas de location meublée ou équipée).</p>	Option à l'IS au niveau de la société (sauf EURL détenue par un associé personne physique).
Responsabilité des associés / actionnaires	Risque important : les associés sont responsables indéfiniment sur l'ensemble de leurs biens.	Responsabilité des associés / actionnaires limitée à leurs apports (sauf si mise en place d'une caution personnelle).
Cotisations sociales	Pas de cotisations sociales.	En cas de recours à la SARL : le gérant majoritaire est soumis aux cotisations forfaitaires même en l'absence de revenus.

## *Choix de la structure appelée à porter le nouvel immobilier (2/2)*

	<b>Société civile</b>	<b>Société commerciale</b>
Commissaire aux comptes	Pas d'intervention d'un commissaire aux comptes	Intervention d'un commissaires aux comptes : <ul style="list-style-type: none"><li>- en SAS si rattachement au Groupe</li><li>- en SARL si au moins 2 des 3 conditions suivantes sont remplies :<ol style="list-style-type: none"><li>1. bilan est supérieur à 1 550 000 € ;</li><li>2. CA HT est supérieur à 3 100 000 € ;</li><li>3. plus de 50 salariés.</li></ol></li></ul>

Sur ces bases et compte tenu de l'investissement envisagé qui impose le recours à une structure à l'IS (une imposition au niveau des personnes physiques induisant une fiscalité personnelle confiscatoire), il nous opportun de privilégier une structure commerciale (de type SARL ou SAS).

## *Place de la nouvelle structure dans l'organigramme*

Deux schémas peuvent être envisagés :

- Détention de la société immobilière par la société holding HELIOS DEVELOPPEMENT
- Détention de la société immobilière par les associés personnes physiques (Monsieur et Madame Roussel)

	Avantages / opportunités	Inconvénients / contraintes
Détention de la société immobilière par la société holding HELIOS DEVELOPPEMENT	Possibilité de s'appuyer sur la trésorerie de la holding pour financier l'acquisition ou la construction de l'immobilier.	
Détention de la société immobilière par Monsieur et Madame Roussel	<p>Transmission envisageable de la nue-propriété de titres de la société aux enfants dès l'origine ou dans quelques années.</p> <p>Cession envisageable des titres de la société holding dans 6/8 ans (horizon de cession évoqué) sans obligation de cession de l'immobilier.</p>	



## *Conclusions & préconisations*

Nous avons noté que vous envisagiez de financer l'acquisition du bien immobilier par un crédit classique. Dans ce contexte, il est probable que vous aurez certainement besoin d'un apport financier pour réaliser cet investissement.

Pour protéger votre patrimoine, il convient de privilégier une structure commerciale : SARL ou SAS. L'arbitrage entre ces deux formes de société s'effectuera en fonction des associés participant à la constitution de la structure (Monsieur et Madame / société holding / Monsieur, Madame et société holding ). La limitation des charges (cotisations sociales gérant majoritaire et nomination d'un commissaire aux comptes) sera un critère déterminant du choix.

Pour limiter votre fiscalité personnelle, la société devra être assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Nous vous proposons de nous revoir, début septembre, pour échanger de nouveau avec vous afin de vous aider à choisir la meilleure organisation juridique et fiscale pour ce projet.