SREC
WALTER FRANCE
membre indépendant de Walter France et d'Allinial Global International

JUIN 2025

POINT DE VUE D'EXPERTS

LETTRE D'ACTUALITÉS GESTION DE PATRIMOINE

Édito - « Le patrimoine, cette aventure pleine de rebondissements ! »

Chers lecteurs,

La gestion de patrimoine, c'est un peu comme un bon vieux feuilleton télévisé : des retournements de situation inattendus, des personnages hauts en couleur (on vous voit, les dispositifs fiscaux), et surtout, une intrigue qui évolue à un rythme effréné.

En 2025, les dispositifs fiscaux tombent comme des feuilles en automne – adieu Pinel, bye-bye exonérations en tous genres – et les nouvelles règles fleurissent déjà pour nous tenir en haleine. À ce rythme, on pourrait presque sortir les popcorns pour suivre l'évolution de la fiscalité immobilière et les nouvelles obligations déclaratives.

Mais rassurez-vous, nous sommes là pour décrypter tout cela avec sérieux (mais sans trop se prendre au sérieux). Alors, attachez vos ceintures, on embarque ensemble dans ce nouveau numéro, où vous trouverez toutes les clés pour naviguer sereinement dans cet univers parfois un peu... surréaliste.

Bonne lecture et, surtout, bon patrimoine !

L'équipe du Pôle Patrimoine

Juin 2025

DOSSIER ANALYSE D'EXPERTS : PLACEMENT DE LA TRESORERIE EXCEDENTAIRE EN ENTREPRISE : SCPI, COMPTES A TERME ET PRODUITS STRUCTURES

La gestion efficace de la trésorerie excédentaire est un enjeu stratégique pour les entreprises. Plutôt que de laisser ces liquidités dormir sur des comptes courants à faible rendement, il existe plusieurs solutions d'investissement offrant un meilleur couple rendement/risque.

Parmi elles, les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier), les Comptes à Terme (CAT) et les Produits Structurés présentent des atouts distincts. Tour d'horizon de ces trois options adaptées aux entreprises souhaitant valoriser leur trésorerie tout en conservant une certaine liquidité et maîtrise du risque.

1. SCPI : Un placement immobilier attractif et performant :

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) sont des véhicules d'investissement permettant aux entreprises d'investir dans l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, santé, etc.) sans avoir à gérer directement des actifs physiques. Elles offrent une rentabilité attractive et une diversification intéressante.

Avantages :

- **Rendement compétitif :** Les SCPI génèrent des revenus réguliers sous forme de loyers, avec un rendement annuel brut souvent supérieur à 4%.
- **Effet de diversification** : En mutualisant les risques sur un large portefeuille immobilier, elles limitent l'impact de la vacance locative ou des défauts de paiement.
- **Accessibilité :** L'investissement est fractionnable, permettant une allocation ajustée en fonction des besoins de l'entreprise.

Inconvénients :

- **Manque de liquidité :** La cession des parts n'est pas instantanée et peut prendre du temps.
- **Fiscalité :** Les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur les sociétés, ce qui peut réduire le rendement net. Œil d'Expert : La solution d'investir dans de la nue-propriété.
- **Frais d'entrée :** Relativement élevés (généralement entre 8 et 12 %), ils doivent être pris en compte dans la durée d'investissement. Œil d'Expert : Des SCPI de nouvelles générations ont vu le jour avec 0% de frais d'entrée.

2. Le Compte à Terme : Sécurité et visibilité

Le Compte à Terme (CAT) est une solution idéale pour les entreprises recherchant une sécurité maximale et une rémunération garantie sur une période donnée.

Avantages :

- **Capital garanti :** L'entreprise ne prend aucun risque sur son investissement.
- **Taux fixe et connu à l'avance :** Ce qui permet une visibilité sur le rendement à court et moyen terme.
- **Flexibilité :** La durée varie de quelques mois à plusieurs années selon les offres bancaires.

Inconvénients :

- **Rendement souvent limité :** Les taux proposés restent inférieurs à ceux des SCPI ou des produits structurés.
- **Pénalités en cas de retrait anticipé :** Si l'entreprise a besoin de liquidités avant l'échéance, elle peut perdre une partie des intérêts.

3. Produits Structurés : Un compromis rendement/risque

Les Produits Structurés sont des solutions d'investissement associant une partie sécurisée (capital protégé partiellement ou totalement) et une partie exposée à des actifs financiers (actions, indices, taux, matières premières…).

Avantages :

- **Rendement potentiellement élevé :** Certains produits offrent des performances supérieures aux placements classiques.
- **Adaptabilité :** Ils peuvent être construits sur mesure selon les objectifs et le profil de risque de l'entreprise.
- **Capital partiellement ou totalement protégé :** Selon le type de produit structuré choisi.

Inconvénients :

- **Complexité :** Leur fonctionnement peut être difficile à appréhender sans expertise financière.
- **Risque de perte en capital :** Selon le niveau de protection choisi, il existe un risque de moins-value à l'échéance.
- **Liquidité limitée :** La revente avant l'échéance peut entraîner des pertes.

Quel choix privilégier ?

Le choix entre SCPI, Compte à Terme et Produits Structurés dépend avant tout des objectifs de l'entreprise :

- Priorité à la sécurité et à la liquidité → Compte à Terme.
- Objectif de rendement sur le long terme avec diversification → SCPI.
- Recherche d'un rendement optimisé avec protection partielle du capital → Produits Structurés.

Dans un environnement de taux évolutifs, une allocation diversifiée combinant ces solutions peut être la meilleure approche pour optimiser la gestion de la trésorerie excédentaire de l'entreprise tout en maîtrisant le risque.

Œil d'expert : Il est important de bien évaluer en amont de l'investissement avec votre Expert-comptable le montant de la trésorerie pouvant être placée à court, moyen ou long terme

Juin 2025

ACTUALITES JURISPRUDENTIELLES

Fiscalité - Date du fait générateur des droits d'enregistrement en cas de cession de droits sociaux

La nature juridique des titres cédés est déterminée à la date du fait générateur des droits d'enregistrement. La date du fait générateur est celle, quoi qu'il arrive, du transfert de propriété. Peu importe la date de soumission de l'acte à la formalité de l'enregistrement, comme la date de publication au Registre du commerce et des sociétés de la transformation de la société.

C'est à la date du transfert de propriété qu'il convient de se placer pour apprécier la nature des droits sociaux cédés et donc le taux du droit d'enregistrement à appliquer à la cession.

Cass. com., 18 déc. 2024, n° 23-21.435, F-B : JurisData n° 2024-024724

La déclaration d'occupation des locaux d'habitation est étoffée

Alors que cette déclaration n'est en principe obligatoire qu'à compter de 2025 (Loi 2019-1479 du 28-12-2019 art. 146, VI modifié par l'article 106, I-5° de la loi 2022-1726 du 30-12-2022), les données relatives aux loyers pratiqués figurent déjà dans les éléments à déclarer via le service « Gérer mes biens immobiliers », l'arrêté précisant que leur déclaration est facultative jusqu'au 31 décembre 2024.

Le meublé de tourisme après la loi Le Meur : ce qui change au-delà du changement d'usage

- La procédure de déclaration avec enregistrement sera généralisée à toutes les communes dès le 20 mai 2026.
- Toute demande d'autorisation de changement d'usage doit être complétée par un DPE classe A à E depuis le 1er janvier 2025.
- Les actes ne mentionnant pas la localisation d'un bien dans un périmètre de servitude de résidence principale encourent la nullité.
- L'activité de location de meublé de tourisme ne présente pas d'incompatibilité de principe avec une clause d'habitation bourgeoise.

La mise à disposition gratuite d'un immeuble n'entre pas dans l'objet d'une SCI faute d'y figurer

Cass. 3e civ. 2-5-2024 no 22-24.503 FS-B

Il ressort de la présente décision que la mise à disposition gratuite doit être expressément prévue dans l'objet social pour que cette opération relève de la compétence du gérant. Cette solution s'applique quelle que soit la forme de mise à disposition gratuite envisagée, peu important l'éventuel contexte familial dans lequel la société a été créée.
Si la mise à disposition gratuite d'un immeuble ne peut pas être décidée par le seul gérant lorsqu'elle dépasse l'objet social, les associés peuvent néanmoins autoriser cet acte. Une telle solution avait déjà été retenue par la troisième chambre civile dans un cas où la mise à disposition contrevenait aux statuts (Cass. 3e civ. 25-2-2007 précité). Elle est ici étendue à une situation dans laquelle les statuts étaient moins explicites.

Pas d'exonération d'IFI au titre des biens professionnels si la location meublée est déficitaire

En présence d'une activité de location meublée qui génère des recettes annuelles supérieures à 23 000 € mais qui est déficitaire, les locaux ne peuvent pas être qualifiés de biens professionnels exonérés d'IFI, la condition de prépondérance des revenus n'étant pas remplie.

Rép. Vidal : JO AN 9-4-2024 no 9897

L'option pour le barème étant irrévocable, il n'est pas possible d'y renoncer une fois exercée

Lorsque le contribuable a effectivement exercé l'option pour l'imposition au barème progressif de ses revenus et gains mobiliers, il ne peut plus ensuite y renoncer, que ce soit en cours de contrôle ou dans le délai de réclamation.

CE 5-4-2024 no 490411

Les dividendes issus de la vente de tous les actifs immobiliers d'une SCI vont au nu-propriétaire

Sauf convention contraire, les dividendes prélevés sur le produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI reviennent au nu-propriétaire, le droit de jouissance de l'usufruitier s'exerçant sous la forme d'un quasi-usufruit.

Cass. 3e civ. 19-9-2024 no 22-18.687 FS-B

Juin 2025

SREC
WALTER FRANCE

membre indépendant de Walter France et d'Allinial Global International