

DOSSIER

**Des placements
alternatifs pour diversifier
son patrimoine**

**Les différentes formes
juridiques des sociétés
patrimoniales**

► Des placements alternatifs pour diversifier son patrimoine

Dans un contexte économique en constante évolution, et afin de faire face à des marchés toujours plus volatils, les dirigeants d'entreprise et les investisseurs cherchent à diversifier leurs patrimoines au-delà des placements traditionnels. Par conviction, attachement ou tout simplement par opportunité, les placements alternatifs prennent une place de plus en plus importante au sein du patrimoine global des investisseurs. Objets d'art et de collection, matières premières, vins, ou encore chevaux, le panel des placements alternatifs ne manque pas. Ceux-ci nécessitent, préalablement à la mise en route de l'investissement, une compréhension approfondie des marchés et des risques associés. Nous présentons ci-après les caractéristiques et modalités d'acquisition des principaux placements alternatifs. Pour information, un dossier spécial sur les crypto-actifs (cryptomonnaies) sera prochainement réalisé.

Objets d'art et de collection

Il existe plusieurs types d'investissements dans les œuvres d'art et les objets de collection. On y retrouve notamment les peintures, sculptures, photographies, timbres ou encore tout type d'antiquités par exemples. Le panel des investissements est vaste. Un véhicule est considéré de collection s'il a plus de 30 ans, qu'il est dans son état d'origine (c'est-à-dire sans modifications substantielles) et qu'il correspond à un modèle dont la production a cessé. Des véhicules qui ont participé à des challenges sportifs (notamment courses) ou à des événements historiques (guerre ou époques spécifiques) pourront également être considérés comme étant de collection.

Ces actifs ont pour principale caractéristique d'offrir une réelle diversification patrimoniale en raison de leur non corrélation aux marchés financiers traditionnels. Au-delà de la satisfaction esthétique et émotionnelle de posséder des pièces uniques, ces actifs disposent d'un réel potentiel de valorisation à moyen et long terme. Comme tout actif sur un marché, leur valeur est soumise à des fluctuations. Selon les actifs, les frais d'assurance, d'entretien et de conservation peuvent engendrer des coûts non négligeables. Investir dans les objets d'art et de collection nécessite une expertise et des connaissances spécifiques. Il sera possible de se

faire accompagner par des experts du domaine (commissaires-priseurs par exemple).

RÉGIME D'IMPOSITION

- Les ventes d'objets d'art et de collection, dont le prix de vente est inférieur ou égal à 5 000 € sont exonérés de taxation.
- Au-delà, le principe est une taxation forfaitaire selon la nature de l'objet vendu. Pour les métaux précieux (le lingot d'or par exemple), le taux est de 11 % du prix de cession, alors que pour les autres objets, le taux est de 6 %. A cette taxe forfaitaire, s'ajoute la CRDS (Contribution au Remboursement de la Dette Sociale) à hauteur de 0,5 %.
- Sur option, il sera possible de choisir le régime des plus-values sur biens meubles (19 % d'impôt + 17,2 % de prélèvements sociaux). Cette option nécessite de justifier la date et le prix d'acquisition du bien. La plus-value est taxée après un abattement pour durée de détention de 5 % pour chaque année au-delà de la 2^{ème}. Une exonération totale (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux) intervient par conséquent au bout de 22 ans de détention.

L'or

Depuis les années 2000, l'or suit une progression remarquable. Sur l'année 2024, l'or signe la 4^{ème} meilleure performance de ces 25 dernières années avec près de 27 % de progression. Le cours de l'or tend à progresser plus fortement en période d'incertitude économique, d'inflation élevée, de faibles taux d'intérêt réels et d'achats importants par les banques centrales. Ces facteurs combinés créent une demande accrue pour l'or, poussant ainsi son prix à la hausse.

Au-delà de ses qualités intrinsèques (durabilité, rareté, capacité de maintien de sa valeur à long terme), l'or est également plébiscité par les investisseurs compte tenu des différents moyens d'acquisition. Il sera possible d'investir sur de l'or physique (lingots, pièces, bijoux) ou par l'intermédiaire de l'or papier (actions de sociétés minières ou supports répliquant la performance de ce métal). Les principaux inconvénients à la détention d'or sont l'absence de rendement en cours de détention (pas de versements d'intérêts, ni de dividendes), sa relative volatilité et le coût de son stockage et de sa sécurisation.

LA GESTION INDICIELLE DE L'OR

Afin de faire face aux contraintes liées à sa détention en physique, l'achat d'or papier apparaît comme une réelle forme alternative de détention. L'acquisition d'or papier peut être réalisée par un investissement sur des ETF, c'est-à-dire des fonds négociés sur les marchés qui suivent et répliquent le cours de l'or.

A titre d'exemple, L'ETF iShares Physical Gold ETC (ISIN : IE00B4ND3602) offre une exposition directe au prix de l'or physique. Ce véhicule, dont le gérant est la société BLACKROCK ADVISORS, a réalisé une performance de 26,4 % sur l'année 2024. Ses frais de gestion annuels sont de 0,12 %.

RÉGIME D'IMPOSITION :

La fiscalité des transactions opérées sur l'or dépendra de sa forme de détention :

- Pour l'or physique, le régime d'imposition sera celui développé ci-avant (cf. page 1 : régime d'imposition des objets d'art et de collection).
- La fiscalité des ETF investis en or (cf. encart) est celle des plus-values de cession de valeurs mobilières (PFU de 30 %) ou bien celle spécifique à l'assurance vie dans le cas où les ETF sont logés à l'intérieur de ce type de contrat.

L'immobilier non traditionnel

Ces actifs offrent une alternative intéressante aux investissements immobiliers classiques (logements, bâtiments professionnels). Ces types de biens incluent des actifs tels que les terres agricoles, les bois et forêts ou encore les parkings.

> Terres agricoles

L'investissement dans les terres agricoles a la particularité de pouvoir constituer un investissement dans un outil de travail ainsi qu'une opération de valorisation de son patrimoine. Le panel des investissements dans les terres agricoles est large : terres cultivables, vignes, prairies, etc...

Les loyers perçus peuvent fournir un revenu régulier mais sont encadrés par le statut du fermage. La raréfaction des terres agricoles entraîne nécessairement une augmentation généralisée des prix et rend l'accès à cette classe d'actif plus difficile. Cette difficulté d'accès est renforcée par les différentes autorisations préalables à obtenir pour acquérir des biens fonciers (SAFER notamment).

> Bois et forêts

Investissement sur le long, voire le long terme, l'investissement forestier consiste à faire l'acquisition de parcelles de bois pour son exploitation (production et vente de bois). Au-delà des caractéristiques propres à ce type d'actifs (durabilité, impact environnemental ou encore rendement stable), l'investissement dans les bois et forêts permet de bénéficier de plusieurs avantages fiscaux tant en matière d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qu'en matière de transmission.

> Parking

Investir dans un parking est une option attrayante pour diversifier son patrimoine immobilier avec un investissement souvent plus accessible et moins contraignant que l'immobilier résidentiel.

Aussi la gestion locative d'un parking est généralement plus simple que celle d'un logement et nécessite moins de frais d'entretien.

RÉGIME D'IMPOSITION

Lorsque ces actifs sont détenus à titre privé (ou par une société patrimoniale de type SCI, GFA, GFF soumise à l'impôt sur le revenu), les revenus sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers. En cas de cession, c'est également la fiscalité des plus-values immobilières des particuliers qui s'appliquera, celle-ci menant à une exonération totale au bout de 22 ans à l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Les particularités de la détention des placements alternatifs au sein des sociétés patrimoniales

Comme nous l'évoquons à de nombreuses reprises dans nos publications, dirigeants d'entreprises et investisseurs ont de plus en plus recours à la mise en place d'une société patrimoniale (holding ou non) pour développer tout ou partie de leur patrimoine.

Ces sociétés patrimoniales (quasi exclusivement soumises à l'impôt sur les sociétés) offrent une structure efficace pour détenir et gérer des actifs dits alternatifs.

Les objets d'art, véhicules de collection ou encore les biens fonciers sont inscrits, comme tout autre actif, au bilan de la société. Ne subissant pas de dépréciation due à l'usage ou au temps, ils ne sont par conséquent pas amortissables. Cependant, il conviendra de réaliser régulièrement un inventaire afin de vérifier leur état. En cas de baisse significative de la valeur des actifs, une provision pour dépréciation pourra être constituée.

Les bénéfices de ces actifs (revenus récurrents et plus-values) sont soumis à l'impôt sur les sociétés.

Le fait de détenir ce type d'actifs au sein d'une société patrimoniale peut en revanche priver l'application des dispositifs spécifiques à sa détention à titre privé (taxation des revenus des ventes de bois, exonérations liées au bail à long terme sur les biens fonciers ou encore exonération de la plus-value au terme d'une certaine durée de détention).

Taxe sur les Véhicules de Société (TVS)

La TVS est une taxe annuelle due par toutes les sociétés qui possèdent ou utilisent des véhicules de tourisme. Celle-ci s'applique aux véhicules immatriculés en France et qui sont utilisés par les entreprises pour leurs activités économiques. Les véhicules de collection pourront bénéficier de l'exonération de cette TVS à condition qu'ils soient utilisés uniquement à des fins de représentation et que le certificat d'immatriculation précise le statut de collection du véhicule.

NOTRE AVIS

- Investir dans des actifs alternatifs peut offrir à la fois une réelle diversification et des opportunités attractives d'investissement.
- Il est essentiel de bien comprendre les particularités et les risques associés à chacun de ces actifs en amont de leur acquisition et, dans la plupart des cas, de s'entourer d'experts et professionnels du secteur d'investissement.

> Les différentes formes juridiques des sociétés patrimoniales

La société patrimoniale est un outil de plus en plus utilisé dans la gestion du patrimoine du dirigeant. La société patrimoniale n'est pas une forme juridique en soi. De forme civile ou commerciale, sa vocation de « patrimoniale » tient davantage dans son objet social, regroupant la gestion d'un patrimoine immobilier et foncier, d'actifs financiers voire, de prises de participations (la société devenant « holding »). Après avoir présenté les grandes généralités de la société patrimoniale, nous développerons les particularités des différentes juridiques de ce type de société.

Généralités

Sur le plan juridique, le choix de la forme sera guidé par les objectifs suivants :

- Nature de l'activité exercée par la société,
- Statut du dirigeant et ses impacts en matière de cotisation retraite et prévoyance,
- Organisation des pouvoirs en cas de pluralité d'associés,
- Politique de rémunération des dirigeants (arbitrage entre rémunération et dividendes).

Les sociétés les plus fréquemment constituées sont de forme civile, en particulier dans le cadre de la gestion d'un patrimoine entre plusieurs membres d'une famille.

On parlera alors de société civile patrimoniale, de société civile de portefeuille ou encore de société civile immobilière de gestion patrimoniale...

Il sera également possible de retenir une forme commerciale pour la constitution de cette société patrimoniale.

Le type de société patrimoniale à constituer dépend essentiellement de l'utilisation qui en est faite. Il est important de préciser que quel que soit la forme retenue (civile ou commerciale), la transformation de la société en cours de vie peut s'effectuer à n'importe quel moment. Cela peut notamment être le cas à l'occasion d'un mouvement d'associés, du développement d'une nouvelle activité ou encore de la cessation d'activité du dirigeant.

Sur le plan fiscal, ces sociétés optent la plupart du temps à l'impôt sur les sociétés. Il est à noter qu'il serait cependant tout à fait possible de constituer une société soumise à l'impôt sur le revenu, mais qui présenterait toutefois peu d'intérêt. Tout le développement ci-dessous se basera par conséquent sur une société patrimoniale soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les différentes formes de sociétés

> Sociétés civiles

Une société civile peut être constituée dès lors que l'activité est civile (gestion immobilière, gestion de portefeuille, prise de participations dans des sociétés opérationnelles, gestion de fonds divers, produits financiers...).

Pour constituer une société civile, deux associés sont nécessaires, que ce soit des personnes physiques ou des personnes morales.

Souvent, le dirigeant n'est pas rémunéré. Dans le cas où celui-ci souhaite l'être, il sera affilié au régime des travailleurs non-salariés.

> Sociétés commerciales

Les investisseurs peuvent choisir la forme de société de capitaux (SARL ou SAS) pour développer leur patrimoine. L'objectif recherché peut être de protéger leur patrimoine personnel en cas de défaillance de la société opérationnelle fille. La société commerciale s'impose dès lors que l'activité envisagée est commerciale : projet photovoltaïque, achats et reventes de biens ou fournitures, prestations de services...

Il est à noter que les procès-verbaux d'assemblée générale doivent être déposés au Greffe du Tribunal de commerce, ce qui n'est pas le cas des sociétés civiles.

Applications

Cas pratique n°1 :

Monsieur DUPONT possède une SCI (à l'impôt sur les sociétés), dans laquelle deux biens immobiliers sont loués à l'année. Il a l'opportunité d'investir dans un projet photovoltaïque, avec la construction d'un bâtiment neuf sur lequel des panneaux seraient posés. Dans le cadre de la vente d'électricité photovoltaïque, la société va être transformée en société commerciale (SARL ou SAS). Elle conserve toute son antériorité fiscale, son numéro de SIRET, seule la forme juridique change. Une option à la TVA sera nécessaire sur cette activité de la société.

Cas pratique n°2 :

Monsieur MARTIN vient de céder son entreprise, une SARL de charpente-couverture qui était détenue à 100 % par une société patrimoniale holding de type SAS. Monsieur MARTIN n'ayant pas atteint l'âge de la retraite, il s'interroge pour les 8 années lui restant à cotiser, afin d'obtenir le taux plein et avoir l'âge légal de départ à la retraite.

Il ne souhaite pas reprendre une activité professionnelle et préfère se consacrer à la gestion de son patrimoine détenu par la SAS. Les différents investissements effectués, notamment immobiliers, au cours de sa carrière, nécessitent quelques rafraîchissements. Afin de valider ses 4 trimestres annuels jusqu'à l'âge légal, il doit

déclarer une rémunération brute d'au minimum 7 128 € annuelle, soit 594 € mensuellement.

En SAS, le statut du dirigeant est celui d'assimilé-salarié. Monsieur MARTIN décide donc de mettre en place une rémunération mensuelle minimum de 600 € par mois (avec un bulletin de salaire), lui permettant d'être rémunéré pour la gestion de son patrimoine, tout en validant ses trimestres. Il faudra toutefois appréhender l'impact sur le montant de la future pension, du fait de la rémunération beaucoup plus faible que pendant sa période d'activité en tant qu'artisan.

Synthèse comparative entre la société civile, la SAS et la SARL

	SOCIÉTÉ CIVILE	SAS (Société par Actions Simplifiées)	SARL (Société à Responsabilité Limitée)
Nombre d'associés minimum	2	1	1
Responsabilité	Indéfinie et non solidaire	Limitée aux apports	Limitée aux apports
Statuts	Peu d'encadrement par la loi, beaucoup de liberté pour organiser le fonctionnement de la société		Contenu davantage réglementé par la loi
Capital social	Aucun minimum, apports en numéraire et apports en nature, capital fixe*		
Direction de la société + définition	Gérant	Président + autres organes de direction prévus statutairement ; permet d'organiser la gouvernance entre Présidence et direction générale	Gérant
Régime de sécurité sociale des dirigeants	Aucun Si le gérant perçoit une rémunération, il sera affilié au régime social des travailleurs non-salariés	Régime général de la sécurité sociale (assimilé-salarié) si le président ou le dirigeant est rémunéré. En l'absence de rémunération, aucune affiliation sociale	Si gérant majoritaire : affiliation au régime social des travailleurs non-salariés. Si gérant égalitaire ou minoritaire : régime général de la sécurité sociale si une rémunération est versée
Régime fiscal	Régime des sociétés de personnes avec option possible pour l'impôt sur les sociétés	Impôt sur les sociétés avec option possible pour le régime des sociétés de personnes durant 5 exercices maximum	Impôt sur les sociétés avec option possible pour le régime des sociétés de personnes durant 5 exercices maximum (ou sans limite si SARL de famille). Si SARL unipersonnelle : régime des sociétés de personnes avec option possible pour l'impôt sur les sociétés
Imposition des dividendes des associés	Prélèvement forfaitaire unique (ou option pour le barème progressif + prélèvements sociaux). Cotisations sociales sur une partie des dividendes pour les associés gérants majoritaires lorsqu'ils exercent une activité professionnelle	Prélèvement forfaitaire unique (ou option pour le barème progressif + prélèvements sociaux).	Prélèvement forfaitaire unique (ou option pour le barème progressif + prélèvements sociaux). Cotisations sociales sur une partie des dividendes pour les associés gérants majoritaires
Imposition des cessions de titres	Prélèvement forfaitaire unique (ou option et uniquement pour les parts acquises avant le 1 ^{er} janvier 2018 pour le barème progressif après abattement pour durée de détention + prélèvements sociaux).		

* La nomination d'un commissaire aux apports dans le cadre d'un apport en nature (tel qu'un apport de titres par exemple) lors de la création d'une SARL est obligatoire si un des apports en nature a une valeur supérieure à 30 000 euros et/ou si le montant total des apports en nature représente plus de la moitié du capital social de la société.

NOTRE AVIS

- Le choix de la forme juridique d'une société patrimoniale dépend essentiellement des objectifs prioritaires retenus par les associés.
- En fonction de l'évolution de la situation familiale et professionnelle des associés ainsi que de leurs projets, il sera envisageable de procéder à une modification de la forme juridique ainsi qu'à une extension de son objet social.