

DANS CE NUMÉRO

01. 3 questions a François Collet, Directeur Adjoint des Investissements et co-gérant de DNCA Invest Alpha Bonds

pages 1-2

03. La Chine : En quête d'un nouvel élan

pages 4-5

02. Actions européennes en hausse : Un potentiel considérable pour les entreprises de petite capitalisation boursière

pages 2-3

04. Optimiser sa fiscalité avec la location de bureaux équipés

page 6

INTERVIEW

01. 3 questions a François Collet, Directeur Adjoint des Investissements et co-gérant de DNCA Invest Alpha Bonds



© DNCA

1 – Que s'est-il passé sur les marchés financiers pendant l'été ?

Commençons par le sujet numéro 1, celui qui est au centre des préoccupations depuis plus de deux ans : l'inflation. Relative bonne nouvelle, elle a continué de ralentir pour s'établir à 5,3% en Zone Euro à fin août 2023. Ce ralentissement est cependant assez modéré et principalement dû à la baisse des prix de l'énergie qui ont depuis fortement remonté. Dans le secteur de l'alimentation, elle reste toujours élevée (9,8%).

Les nouvelles sont moins rassurantes du côté de la croissance, en particulier en Europe. Le ralentissement constaté depuis des mois dans le secteur manufacturier se propage désormais au secteur des services. Le PMI Flash, indice composite de l'activité globale dans la Zone Euro, a baissé de 48,6 en juillet à 47 en août, un plus bas de 33 mois. Aux Etats-Unis le repli est en revanche plus modéré et en Chine l'économie souffre de craintes sur la solvabilité du secteur immobilier, justifiant un soutien des autorités.

L'été 2023 a globalement été défavorable aux actions. Le S&P 500 a reculé de 1,8% et l'Eurostoxx 50 NR a baissé de 3,8% sur le mois d'août. La conjonction d'une activité qui ralentit dans la plupart des zones géographiques, le flou sur la capacité de la Chine à régler ses problèmes et une saison de résultats qui n'a pas apporté de visibilité sur certains sujets clés (consommateurs américain et chinois, baisse des carnets de commandes industriels, risque déflationniste en Chine), a alimenté selon nous cette correction. Dans le même temps, le taux américain à 10 ans est reparti à la hausse dans un contexte de volatilité élevée. En dépassant les 4,3%, il est revenu brièvement sur un plus haut de 15 ans.

2 - Quelles perspectives pour les mois à venir ?

La probabilité d'une récession dans les prochains mois reste élevée en Europe, avec des indicateurs PMI¹ qui ont chuté durant l'été à leur plus bas niveau depuis 2 ans, ceux publiés en septembre et octobre seront particulièrement déterminants. Aux États-Unis, les inquiétudes sur le niveau de la consommation se font de plus en plus fortes. L'impact de la remontée des taux d'intérêt sur l'économie représente l'une des principales craintes des marchés car l'augmentation des coûts d'emprunts peut se propager au reste de l'économie et venir peser *in fine* sur les perspectives de croissance.

1. L'indice des directeurs d'achat est un indicateur composite de l'activité manufacturière d'un pays.

La Chine, deuxième économie mondiale, est une autre source d'inquiétude pour les marchés. Malgré les mesures de relance annoncées ciblant le secteur immobilier (baisse du niveau d'apport, baisse de taux), la croissance pourrait ne pas être au rendez-vous et s'établir à moins de 5% en 2023, l'objectif fixé par le gouvernement chinois.

L'inflation devrait continuer à ralentir d'ici la fin de l'année 2023 mais devrait rester élevée, au-delà de la cible des Banques Centrales. L'inflation de base, qui exclut les prix des aliments et de l'énergie reste tenace, portée par des tendances de long terme (lutte contre le changement climatique, diminution du degré de coopération internationale, financement des déficits budgétaires devenus structurels). Cela ne devrait pas inciter les Banques Centrales à revoir drastiquement l'orientation de leur politique monétaire. Aux Etats-Unis et en Europe, le cycle de hausse de taux devrait normalement toucher à sa fin, mais aucune baisse n'est plus attendue par les marchés avant 2024.

3 – Cet environnement offre-t-il des opportunités de marché ?

Avec la remontée des taux d'intérêt, nous avons assisté à un certain regain d'attractivité pour la classe d'actifs obligataire. Les rendements affichent aujourd'hui des niveaux tout à fait comparables à ceux offerts par les actions, voire les dépassent dans certaines zones géographiques, comme en Europe par exemple. Face à un environnement qui nous apparaît pour le moins instable, nous privilégions toujours des actifs que nous jugeons de qualité sur des maturités courtes, tant sur le crédit que sur les taux souverains, considérant que le couple rendement-risque y est plus favorable. Dans un environnement caractérisé par une durée (période de détention prévue d'un actif) longue qui n'offre pas de prime de risque et par un ralentissement économique qui n'est pas encore prononcé, les marchés obligataires devraient évoluer dans un canal avoisinant les 2% de taux réels aux Etats-Unis. Les obligations indexées

à l'inflation américaines allient désormais, selon nous, portage et potentiel d'appréciation en cas de dégradation de l'environnement macro-économique.

Du côté des marchés actions, la situation peu lisible que nous rencontrons appelle à de la prudence et de la sélectivité. La pérennité des marges des entreprises n'est pas assurée, d'autant plus que l'inflation salariale demeure élevée. Compte tenu de la remontée des coûts de financement, nous privilégions les sociétés peu endettées, dégagant de substantiels flux de trésorerie.

Pour en savoir plus sur les stratégies proposées par DNCA Finance, rendez-vous sur dnca-investments.com et pour connaître les solutions d'investissement de DNCA Finance, veuillez-vous rapprocher de votre Conseiller en gestion de patrimoine.

Texte achevé de rédiger le 11 septembre 2023.

1. L'indice des directeurs d'achat est un indicateur composite de l'activité manufacturière d'un pays.

Mentions légales

Cet article ne constitue ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. Ce document promotionnel est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. Ce document ne peut être reproduit, diffusé, communiqué, en tout ou partie, sans autorisation préalable de la société de gestion.

DNCA Investments est une marque commerciale de DNCA Finance.

DNCA Finance - 19, place Vendôme 75001 Paris - tél : +33 (0)1 58 62 55 00. Email : dnca@dnca-investments.com - www.dnca-investments.com. Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 00 030 en date du 18 août 2000. Conseiller en investissement non indépendant au sens de la Directive MIFID II. Cet article ne constitue ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. Ce document promotionnel est un outil de présentation simplifié et ne constitue ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. Ce document ne peut être reproduit, diffusé, communiqué, en tout ou partie, sans autorisation préalable de la société de gestion. DNCA Investments est une marque commerciale de DNCA Finance



POINT DE VUE

02. Actions européennes en hausse : Un potentiel considérable pour les entreprises de petite capitalisation boursière



2022 a été l'une des années les plus difficiles de ces dernières décennies pour l'Europe. L'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné ce qui est probablement le plus grand conflit en Europe depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Les effets de la guerre sur le continent se sont notamment traduits par une explosion des coûts de l'énergie – entraînant à son tour une forte hausse de l'inflation – et par la crainte d'une rupture des approvisionnements en gaz avant l'hiver. Les banques centrales ont réagi à ce choc en augmentant considérablement les taux d'intérêt, ce qui a mis les marchés financiers du monde entier sous pression. Pour la société de gestion MainFirst, ce contexte économique européen inédit offre un fort potentiel pour les petites capitalisations, ces sociétés cotées en bourse dont la valeur des actions est relativement faible. Explications.

Le marché actions européen a touché le fond en septembre 2022, date à laquelle de nombreux investisseurs avaient déjà fait une croix sur les entreprises européennes. Toutefois, la politique européenne, et celle de l'Allemagne en particulier, s'est avérée très pragmatique. Le gouvernement fédéral a en effet mis en place de nombreux programmes de soutien, parvenant ainsi à garantir l'approvisionnement en énergie et en gaz à son pays. Grâce à ce type de mesures, le scénario catastrophe a pu être évité en Europe.

A la suite de cela, les marchés financiers européens ont effectué un retour phénoménal. L'indice européen STOXX Europe 600 TR a grimpé de plus de 23% entre le creux de fin septembre 2022 et juin 2023, dépassant ainsi largement son homologue américain, le S&P 500, qui enregistrait une hausse de moins de 11% au cours de la même période.

Pourtant, la décote des actions européennes par rapport aux actions américaines a augmenté. Le marché européen des actions offre donc un potentiel de rattrapage très important par rapport États-Unis.

Dans le même temps, le fonds MainFirst Top European Ideas Fund a gagné 46% entre fin septembre 2022 et début septembre 2023, ce qui correspond à une surperformance de près de 23% par rapport à son indice de référence.

Qu'est ce qui explique cette surperformance ? Sans doute la sélection drastique des entreprises qui composent le fonds. Les bons chefs d'entreprise, en particulier en temps de crise, sont mieux à même d'adapter leur entreprise aux circonstances et de saisir les opportunités qui se présentent. Ce sont les entreprises de qualité dirigées par ce type de PDG que nous recherchons et nous les trouvons souvent au sein de sociétés familiales (présentant une meilleure gestion des risques).

En période de turbulences sur les marchés actions en particulier, les investisseurs ont souvent tendance à se réfugier vers la sécurité supposée des grandes capitalisations (telles que L'Oréal, Total, etc.), réputées plus rassurantes. Les entreprises à capitalisation boursière plus faible les ont ainsi sous-performé sur cette dernière année. Cette tendance se poursuivant en 2023, les investisseurs qui ne s'intéressent pas aux petites et moyennes valeurs pourraient donc passer à côté d'une véritable opportunité. Historiquement, les petites capitalisations ont toujours surperformé les grandes sur les longues périodes, grâce à leurs flexibilité et dynamisme plus importants. Étant donné que la plupart des petites capitalisations sont

des entreprises plus jeunes, elles profitent souvent un potentiel de croissance élevé. Elles sont en outre souvent concentrées sur des segments prometteurs ou des niches très rentables. Elles sont aussi plus innovantes, avec une vitesse d'innovation plus importante et sont plus entrepreneuriales que les entreprises établies.

Comme les analystes et les grands investisseurs institutionnels n'accordent généralement pas autant d'attention aux petites et moyennes valeurs qu'aux grandes capitalisations, il reste de nombreuses perles à découvrir que les investisseurs observateurs peuvent encore débusquer. Ce sont elles que nous tâchons de vous apporter avec le fonds Mainfirst Top European Ideas.

L'environnement actuel offre donc des opportunités intéressantes aux investisseurs qui sont prêts à adopter une vision à long terme et à tirer parti du potentiel de croissance de ces petites entreprises.

Malgré la très bonne performance de notre fonds à ce jour, nous voyons encore beaucoup de potentiel pour les marchés actions européens, car le ralentissement économique est déjà largement intégré dans le cours actuel des actions. Le propre des marchés boursiers est en effet d'essayer d'anticiper les évolutions conjoncturelles.

De plus, si la plupart des matières premières ont retrouvé leur niveau d'avant-guerre, les prix de l'électricité et du gaz reviennent également à la normale. Par conséquent, l'inflation diminue progressivement. Comme le ralentissement de l'économie devrait également freiner quelque peu la demande, la pression sur les prix diminuera encore. Dans un tel environnement économique, la Banque Centrale Européenne (BCE) pourrait procéder à sa première baisse de taux dans les 12 mois.

Nous nous attendons à ce que ce cycle orienté à la hausse se poursuive car, d'après notre expérience, les cycles boursiers haussiers n'atteignent typiquement leur apogée que lorsqu'il y a une forte activité de fusions et acquisitions et/ou une ambiance de marché euphorique marquée. Or aucun signe en ce sens n'est pour l'heure observé.

Les investisseurs qui, comme nous, restent patients et détiennent des parts dans des entreprises très performantes, dotées d'un fort potentiel de croissance et d'une valorisation attrayante, seront à terme récompensés par des rendements intéressants.

Mentions légales

La présente communication publicitaire est fournie à titre purement informatif et offre au destinataire des informations sur nos produits, nos concepts et nos idées. Le présent document ne saurait constituer une base pour acheter, vendre, couvrir, transférer ou hypothéquer des actifs. Aucune des informations qu'il contient ne constitue une offre d'achat ou de vente d'un instrument financier, ni ne repose sur une quelconque prise en compte de la situation personnelle du destinataire. Elles ne résultent pas non plus d'une analyse objective ou indépendante. MainFirst ne donne aucune garantie ni assurance, expresse ou implicite, quant à l'exactitude, l'exhaustivité, la pertinence ou l'adéquation au marché des informations fournies au destinataire dans les webinaires, podcasts ou newsletters. Le destinataire prend acte du fait que nos produits et concepts peuvent être destinés à différentes catégories d'investisseurs. Les critères se fondent exclusivement sur le prospectus de vente en vigueur. Chaque destinataire doit dès lors s'informer de manière individuelle et sous sa propre responsabilité au sujet des dispositions pertinentes des documents de vente actuellement en vigueur, seule base valable en vue de l'acquisition d'actions. Aucune promesse ou garantie contraignante concernant des résultats futurs ne peut être déduite des contenus mis à disposition ni de nos supports publicitaires. Aucune relation de conseil ne découle de la lecture ou de l'écoute d'un contenu. Tous les contenus sont fournis à titre d'information uniquement et ne peuvent remplacer un conseil en investissement professionnel et individuel.

03. La Chine : En quête d'un nouvel élan



© Magda Ehlers de Pexels

Alors que les marchés s'attendaient à une amélioration plus rapide de l'environnement économique en Chine après la fin de sa politique de «zéro COVID» en janvier, le pays n'a pas pris l'élan espéré par les investisseurs et connaît en réalité une reprise timide. Celle-ci est axée sur un objectif de croissance d'un peu plus de 5 % cette année. Analyse de la société de gestion Fidelity International.

Pourquoi la Chine déçoit ?

La Chine fait parler d'elle pour trois raisons. Premièrement, le marché boursier chinois a sous-performé. Deuxièmement, cette sous-performance reflète le sentiment que la Chine est confrontée à des défis économiques considérables. Enfin, le rebond post-COVID a déçu, le pays publiant des résultats mitigés tant en termes de ventes au détail que dans sa production industrielle.

Une situation contrastée suivant les secteurs

Si les marchés ont été déçus par la croissance depuis le début d'année, celle-ci est conforme à nos prévisions et à ce que nous avons observé dans l'ensemble de l'économie. Les entreprises confirment le sentiment d'une croissance qui tourne au ralenti et, jusqu'au deuxième trimestre, la réponse politique n'était pas suffisante pour redynamiser l'économie. Au-delà de ce cadre général, le sentiment est fortement contrasté sectoriellement. L'humeur est, par exemple, globalement positive dans les segments des services aux consommateurs (tourisme, hébergement, cosmétiques) qui bénéficient d'un effet de levier opérationnel post-COVID. À l'inverse, ceux exposés au marché de l'immobilier ne voient pas de signes tangibles de reprise.

Difficultés du marché immobilier

À l'issue d'un premier trimestre robuste, les ventes de biens immobiliers ont reculé sur le second trimestre. L'offre est trop

importante et les prix des logements baissent. En outre, de grandes entreprises comme Evergrande et Country Garden ont éprouvé des difficultés à rembourser leurs dettes. Il apparaît clairement que ce ralentissement des ventes immobilières est étroitement lié à la reprise post-COVID, ayant manifestement du plomb dans l'aile. En effet, dans un contexte d'incertitudes macroéconomiques ou de revenus, les ménages tendent à retarder leur achat immobilier.

Chômage des jeunes : inadéquation des compétences ?

La création d'emplois en Chine a ralenti ces dernières années, non seulement à cause de la pandémie, mais aussi en raison du durcissement de la réglementation, dans les secteurs de la technologie, de l'innovation, de l'éducation ou de l'immobilier. La jeunesse chinoise – dont le taux de chômage a dépassé 21% en juin, soit un pic historique – est, par ailleurs, confrontée à une inadéquation des compétences alors que le secteur des services crée davantage d'emplois que les domaines plus qualifiés. Toutefois, l'activité dans des domaines tels que la décarbonation et les activités vertes voient leur croissance progresser, apportant ainsi de nouvelles opportunités d'emplois.

Engagement du gouvernement chinois

Après un rebond post-COVID décevant, les marchés attendaient des signaux de soutien à l'économie chinoise de la part des dirigeants du pays. Ces signaux sont apparus le 24 juillet dans une annonce du Politburo, l'organe décisionnel suprême de la Chine, qui comportait des changements notables dans les priorités et les orientations politiques clés. Dans l'ensemble, le Politburo reste déterminé à promouvoir une croissance de qualité en soutenant la consommation et en améliorant la chaîne d'approvisionnement industrielle. Les efforts du gouvernement pour soutenir le marché de l'immobilier, notamment par la baisse des taux hypothécaires

et l'assouplissement des conditions d'achat des logements, pourraient stimuler de manière significative une reprise axée sur la consommation. A travers ces mesures, le gouvernement a montré son engagement à inspirer la confiance des investisseurs et à soutenir l'économie par des mesures ciblées et de grande envergure.

Des valorisations attrayantes et prévisions de bénéfices positives

Les actions chinoises offrent aujourd'hui une valorisation attrayante en termes historique et par rapport aux autres marchés asiatiques. En outre, le cycle des bénéfices des entreprises a atteint son point bas dans la plupart des secteurs et une croissance à deux chiffres des bénéfices est prévue pour l'indice MSCI China en 2023 et 2024 sur la base des estimations médianes consensuelles.

Mais, comme toujours, la prudence est de mise. Si ces chiffres révèlent les tendances en matière de valorisation du marché et de bénéfices, elles ne tiennent pas compte de la vaste gamme de dynamiques au sein du marché boursier chinois. Cette diversité souligne le potentiel de valeur ajoutée des stratégies d'investissement actives et de sélection de titres.

La croissance chinoise reste intacte

Les recherches sur le terrain menées par les gérants de portefeuille et les analystes de Fidelity révèlent que certains secteurs et certaines entreprises sont plus résistants que ne le suggèrent les grands indicateurs macroéconomiques et que les opportunités d'investissement à long terme restent solides.

La consolidation industrielle se poursuit et les leaders du marché s'assurent des parts de marché plus importantes. Les entreprises qui bénéficient de la relocalisation domestique, d'une évolution vers le haut dans la chaîne de valeur de production et d'un certain pouvoir de fixation des prix bénéficient de valorisations boursières attrayantes.

L'épargne des ménages chinois est historiquement élevée. Les consommateurs ont toujours une demande latente, et ils ont beaucoup plus de choix dans les différentes catégories de prix, ce qui leur permet d'allouer leurs dépenses de manière plus précise. Les tendances telles que les dépenses basées sur l'expérience, la prise de conscience de la santé et la premiumisation¹ continuent de croître. La résilience est évidente dans la consommation bas de gamme et il y a des signes de reprise dans les produits de luxe haut de gamme. Les services financiers, en particulier l'assurance, continuent de bénéficier d'une pénétration croissante. Les entreprises qui offrent une réelle valeur ajoutée aux consommateurs, une image de marque forte et qui communiquent efficacement avec les consommateurs peuvent continuer à se développer.

Le rythme impressionnant de l'innovation en Chine, associé aux possibilités d'automatisation offertes par le vieillissement de la population et la transition énergétique, continue de créer des opportunités d'investissement intéressantes. Nombre d'entre elles se situent dans des secteurs clés qui revêtent une importance stratégique pour l'agenda global du gouvernement.

En conclusion, bien que les récentes turbulences du marché soient déstabilisantes, les valorisations attrayantes, les engagements du gouvernement et le soutien politique

ciblé permettent d'espérer une reprise graduelle. Malgré les difficultés, nous pensons que les perspectives de croissance de la Chine restent supérieures à celles de nombreux autres pays. Le pays reste un terrain fertile pour les investissements à long terme, grâce à l'expansion de la classe moyenne, à l'augmentation des revenus et à l'innovation technologique.

L'épargne des ménages chinois reste élevée



— Emprunts des ménages — Epargne des ménages

Source : Fidelity International, Bloomberg, août 2023

1. Premiumisation - montée en gamme d'un produit ou service existant

MENTIONS LEGALES

Informations sur les risques

La valeur des investissements et des revenus qui en découlent peut évoluer à la hausse comme à la baisse et le client est susceptible de ne pas récupérer l'intégralité du montant initialement investi. Les investisseurs doivent prendre note du fait que les opinions énoncées peuvent ne plus être d'actualité et avoir déjà été mises à exécution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements à l'étranger peuvent être affectés par l'évolution des taux de change des devises. Les investissements sur les marchés émergents peuvent être plus volatils que ceux sur d'autres marchés plus développés. Un bien immobilier ou un terrain peut être difficile à vendre, raison pour laquelle les investisseurs peuvent ne pas être à même de liquider leur investissement au moment où ils le souhaitent. La valeur d'un bien immobilier repose généralement sur l'opinion d'un valorisateur plutôt que sur des faits. Les valeurs citées dans ce document ne constituent pas des recommandations d'achat ou de vente. Elles ne sont données qu'à titre d'illustration.

Informations importantes

Ce document ne peut être reproduit ou distribué sans autorisation préalable. Fidelity fournit uniquement des informations sur ses produits et n'émet pas de recommandations d'investissement fondées sur des circonstances spécifiques, ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Fidelity International fait référence au groupe de sociétés qui forme la structure globale de gestion de placements qui fournit l'information sur les produits et services dans les juridictions désignées à l'exception de l'Amérique du Nord. Cette information n'est pas destinée et ne peut être utilisée par des résidents au Royaume Uni ou aux Etats-Unis ; Ce document est destiné uniquement aux investisseurs résidant en France. Sauf cas contraire, toutes les informations communiquées sont celles de Fidelity International, et tous les points de vue exprimés sont ceux de Fidelity International. Fidelity, Fidelity International, le logo Fidelity International ainsi que le symbole F sont des marques déposées de FIL Limited. Les spécialistes de l'investissement incluent à la fois des analystes et associés. Le présent document a été établi par FIL Gestion, SGP agréée par l'AMF sous le N°GP03-004, 21 Avenue Kléber, 75016 Paris. CP202336.



04. Optimiser sa fiscalité avec la location de bureaux équipés



© ATBO de Pexels

Pour un dirigeant d'entreprise, la location de bureaux équipés offre de nombreux avantages fiscaux. Notamment pour les entrepreneurs qui souhaitent devenir propriétaires de leur immobilier d'exploitation. Guillaume Hublot, Associé chez KMH Gestion Privée, vous explique les grands principes et les limites de ce genre de dispositif.

Les grands principes de la location de bureaux équipés

Tout comme une location de logement meublé (LNMP), cela implique que le local dispose de tout le matériel et mobilier nécessaire à l'exercice de l'activité du bailleur. Le local doit donc obligatoirement disposer des bureaux, fauteuils, matériel informatique, réseau, etc. au moment de sa mise à disposition. La location équipée s'avère être une stratégie fiscale particulièrement intéressante et pleine de bon sens pour les entrepreneurs qui souhaitent devenir propriétaire de leur immobilier d'exploitation, sans pour autant être assujettis à une imposition forte de leurs revenus fonciers.

Les avantages fiscaux de la location de bureaux équipés

La location de bureaux équipés représente une réelle opportunité fiscale pour le ou les bailleur(s), avec un rendement locatif élevé (7 à 8%).

Ce qu'il faut savoir :

- Afin de bénéficier de ce régime, il suffit que l'investissement soit réalisé par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société de personne (SNC ou SARL de famille). La SCI peut être utilisée pour héberger une activité de local équipé, mais cette activité entraînera son assujettissement à l'IS.
- Ce dispositif est soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
- Le propriétaire d'un local équipé peut neutraliser, en tout ou partie, l'imposition des loyers grâce à la déduction des amortissements, des charges et des intérêts d'emprunts.
- Les frais d'achat peuvent également être déduits l'année de l'acquisition (honoraires des agences, notaires, frais d'acte, etc.).
- Les loyers sont soumis à la TVA. Le bailleur peut donc récupérer la TVA d'acquisition, la TVA sur les travaux, sur le mobilier et les équipements.

Les inconvénients de la location de bureaux équipés

Les propriétaires devront payer des charges sociales puisqu'ils ont le statut de commerçant. Sans conséquences en période déficitaire, ces charges peuvent atteindre 30% du bénéfice. Autre point de vigilance : si vous n'occupez pas votre local, le locataire dispose de la « propriété commerciale » lui permettant ainsi d'occuper le local autant de temps qu'il le souhaite. Très gros inconvénient, sauf si le propriétaire et le locataire ne font qu'un... Il demeure un inconvénient souvent méconnu lorsque l'investissement est réalisé par une société (sauf SARL de famille ayant opté pour un régime de transparence fiscale ou SNC). Le bien étant progressivement amorti au bilan, sa valeur comptable inscrite est de plus en plus faible. Corrélativement, sa plus-value latente est de plus en plus forte. Au moment de la revente, la société propriétaire du local ne peut bénéficier d'aucun régime d'abattement de la plus-value, qui sera intégralement taxable à l'impôt sur les sociétés. Au bout de 20 ans, l'amortissement sera compris entre 90 et 95% du prix d'acquisition, la quote-part représentative du prix du terrain ne s'amortissant pas. En caricaturant à peine, la plus-value sera alors égale au prix de cession. Si l'actionnaire souhaite ensuite en bénéficier, il lui faudra encore la distribuer, subissant alors l'impôt sur ses propres revenus, d'une manière ou d'une autre. Très schématiquement, environ 50% du prix de cession sera alors grevé par les impôts. Si le cédant préférerait céder la société elle-même plutôt que le local, un acquéreur tiendrait compte de l'impôt latent. La cession aurait lieu avec une décote d'autant, et serait imposée directement entre les mains du cédant. Le résultat final serait à peu près identique. Cet inconvénient ne signifie pas qu'il faille oublier le schéma. Seulement, il faut en avoir conscience pour cibler avec pertinence la bonne stratégie et le choix de la structure de détention, raison pour laquelle la SARL de famille est souvent privilégiée : en matière fiscale, point de miracle !



Nous contacter

CERCLE FRANCE PATRIMOINE
10 rue du Mont-Thabor
75001 Paris

Tel : 01 40 07 00 00
cercle-france-patrimoine.fr



Cercle France Patrimoine

SAS au capital de 8 500 € - RCS Paris 833666464.
Siège social : 10 rue du Mont-Thabor 75001 PARIS.
Immatriculé sur le Registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance, ORIAS, sous le n°18002201 en qualité de Courtier d'assurance ou de réassurance.