

TRANSMISSION D'ENTREPRISE :
Enjeux et opportunités



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023

INTERVENANTS



Erwan GRUMELLON
Directeur de l'Ingénierie Patrimoniale
SwissLife Banque Privée



Guillaume GIMBAL
Directeur Gestion de Fortune
SwissLife Banque Privée



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023

Sommaire



Quelques constats



Transmission à titre gratuit



Transmission à titre onéreux



Investissement du produit de cession / Focus sur le dispositif 150 0 B Ter

Quelques constats

Contexte



Contexte

- Age moyen des dirigeants élevé (« papy boom »)
- Entreprises françaises en phase de transmission (boom de cessions à venir)
- Des jeunes entrepreneurs prêts à switcher sur d'autres aventures
- Taux d'intérêt « bas » facilitant le recours au crédit de l'acquéreur / quid pour les futures transactions / cash
- Cadre fiscal favorable pour le cédant (PFU & Pacte Dutreil)

Quelques constats

Enjeux de la transmission



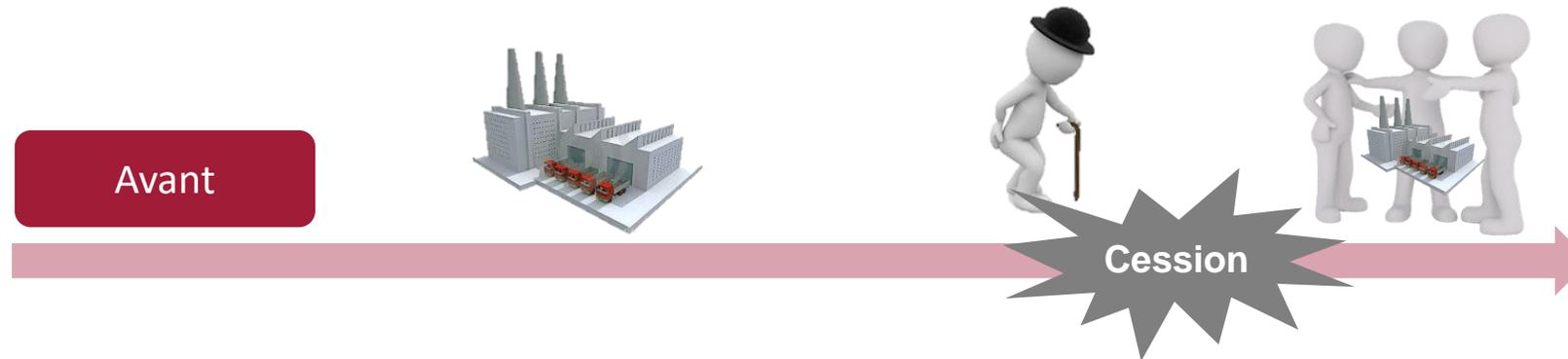
- Maîtriser la fiscalité sur la PV
- Gérer les aspects psychologiques et sociologiques de l'opération
- Financer le train de vie



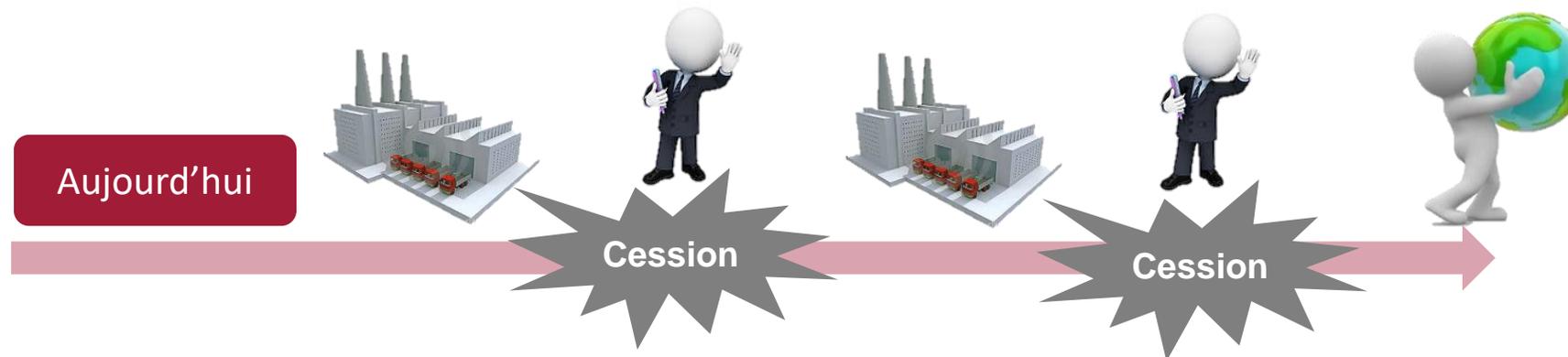
- Financer l'opération de reprise
- Assurer la pérennité de l'entreprise & éviter la casse sociale
- Mettre en place le schéma juridique

Quelques constats

Evolution de la carrière professionnelle



L'entreprise = bien familial à transmettre / passage de relai => peu de cessions à titre onéreux



Aventure temporaire / développement personnel => valorisation du patrimoine

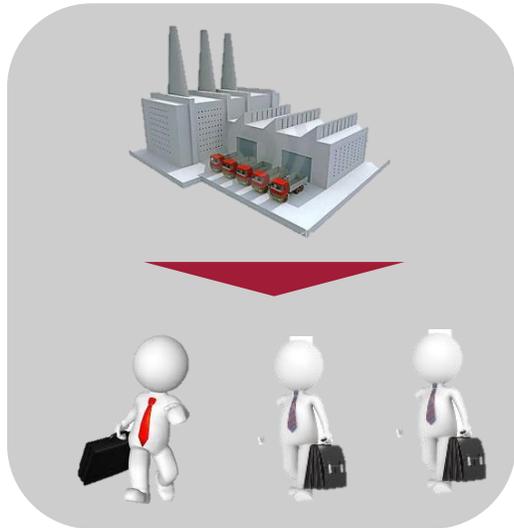
Sommaire

- Quelques constats
- Transmission à titre gratuit
- Transmission à titre onéreux
- Cas particulier du FBO
- Investissement du produit de cession

Transmission à titre gratuit

Problématique familiale

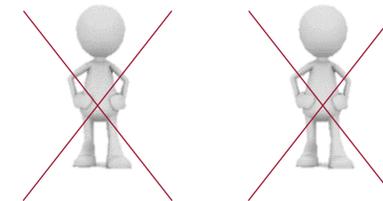
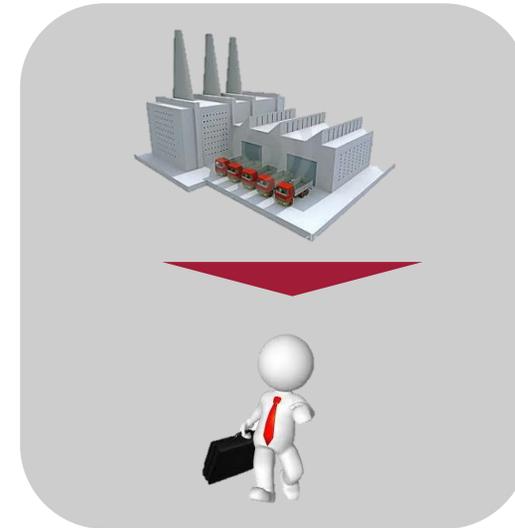
Tous les enfants travaillent dans l'entreprise et tous reçoivent des titres



Tous les enfants reçoivent des titres de l'entreprise, même celui qui n'y travaille pas



Seul l'enfant repreneur reçoit des titres de l'entreprise



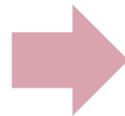
Transmission à titre gratuit

Enjeu fiscal - Contexte



Dividendes
vs
investissements
productifs

- Coût de transmission élevé (DMTG)
- Nécessité de distribuer des dividendes élevés pour financer ces droits
- Impact négatif sur les investissements dans l'entreprise
- Concurrence internationale

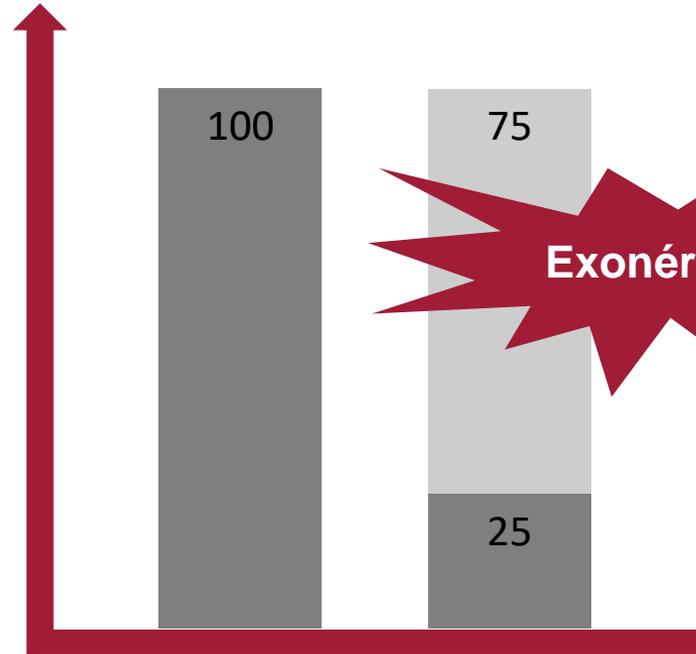


Nécessité de légiférer => PACTE DUTREIL

Transmission à titre gratuit

Enjeu fiscal - Pacte Dutreil transmission

Assiette d'imposition
DMTG



Sans
Pacte Dutreil

Avec
Pacte Dutreil

Exonération

Une base taxable réduite

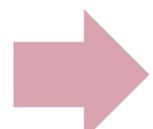
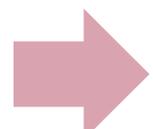


Transmission à titre gratuit

Enjeu fiscal - Intérêt de donner avec réserve d'usufruit



Donner la nue-propriété



Diminution de la fiscalité de transmission

Valorisation fiscale de l'usufruit (art. 669 CGI)		
Age de l'usufruitier	Usufruit (US)	Nue-propriété (NP)
de 51 à 60 ans	50%	50%
de 61 à 70 ans	40%	60%
de 71 à 80 ans	30%	70%
de 81 à 90 ans	20%	80%
> 91 ans	10%	90%

- Droits distincts des parties
- Diminution de la fiscalité de cession
- Possibilité de prévoir un quasi-usufruit dès l'acte de donation

Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil - Des engagements dans le temps

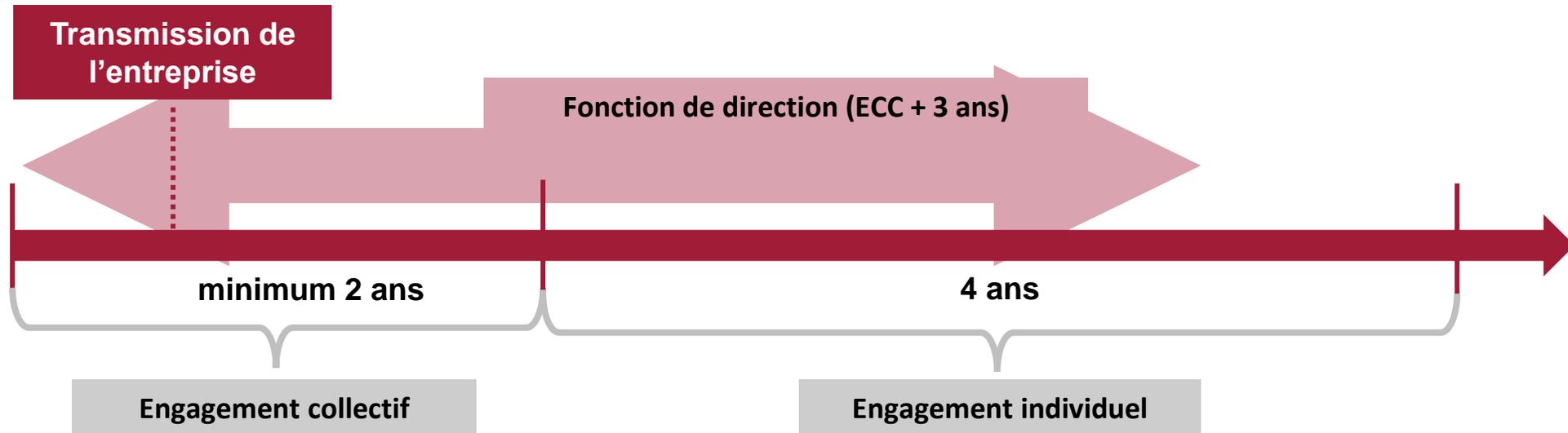
Pacte Dutreil



- Conditions d'éligibilité de l'entreprise
- ECC : minimum 2 ans (transmission à réalisée durant cet engagement)
- EIC : 4 ans
- Fonction de direction (minimum 5 ans)

Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil - Des engagements dans le temps



Engagement souscrit depuis le 01/01/2019	Société cotée	Société non cotée
Droits financiers	10%	17%
Droits de vote	20%	34%



Pacte Dutreil classique
vs Pacte Dutreil réputé acquis

Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil - Illustration #1

Hypothèses

- Divorcé
- 65 ans
- 2 enfants



Donation - 1 M€



	Droits de donation	Pression fiscale
Sans Pacte Dutreil	213 K€	21%
Avec Pacte Dutreil	28 K€	3%



Economie potentielle
185 K€



Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil - Illustration #2

Hypothèses

- Divorcé
- 65 ans
- 2 enfants



Donation - 10 M€



Donation	Sans Pacte Dutreil		Avec Pacte Dutreil	
	PP	NP	PP	NP
Assiette d'imposition	10 000 K€	6 000 K€	2 500 K€	1 500 K€
Droits de donation (hors frais de notaire)	3 935 K€	2 135 K€	313 K€	276 K€
Economie potentielle des droits			3 622 K€	1 859 K€



Pression fiscale
< 3,2 %

Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil - Illustration #2



- **Volonté de conserver l'actif dans la famille**
- **Actif ayant une forte probabilité de valorisation :**
 - Exemple : Monsieur 65 ans + 2 enfants
 - Holding avec vente de la société d'exploitation à terme

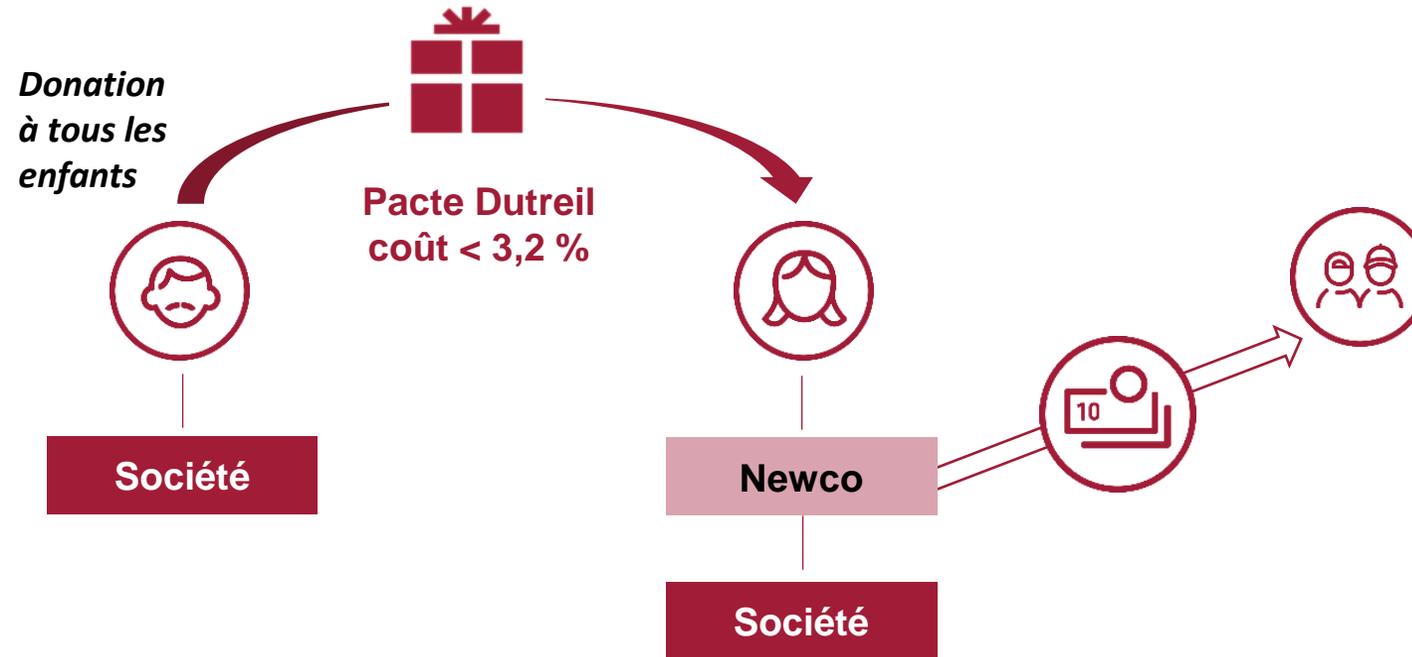
Aujourd'hui	Dans 10 ans
• Valorisation : 10 000 K€	• Valorisation (7% par an) : 20 000 K€
• Donation PP avec Dutreil : 313 K€	• Donation PP sans Dutreil : 8 435 K€
• Donation NP avec Dutreil : 276 K€	• Donation NP sans Dutreil : 5 735 K€

On donne encore un appartement en priorité ?...

Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil - FBO

J'ai plusieurs enfants mais un seul repreneur, comment faire pour allotir tous mes enfants ?

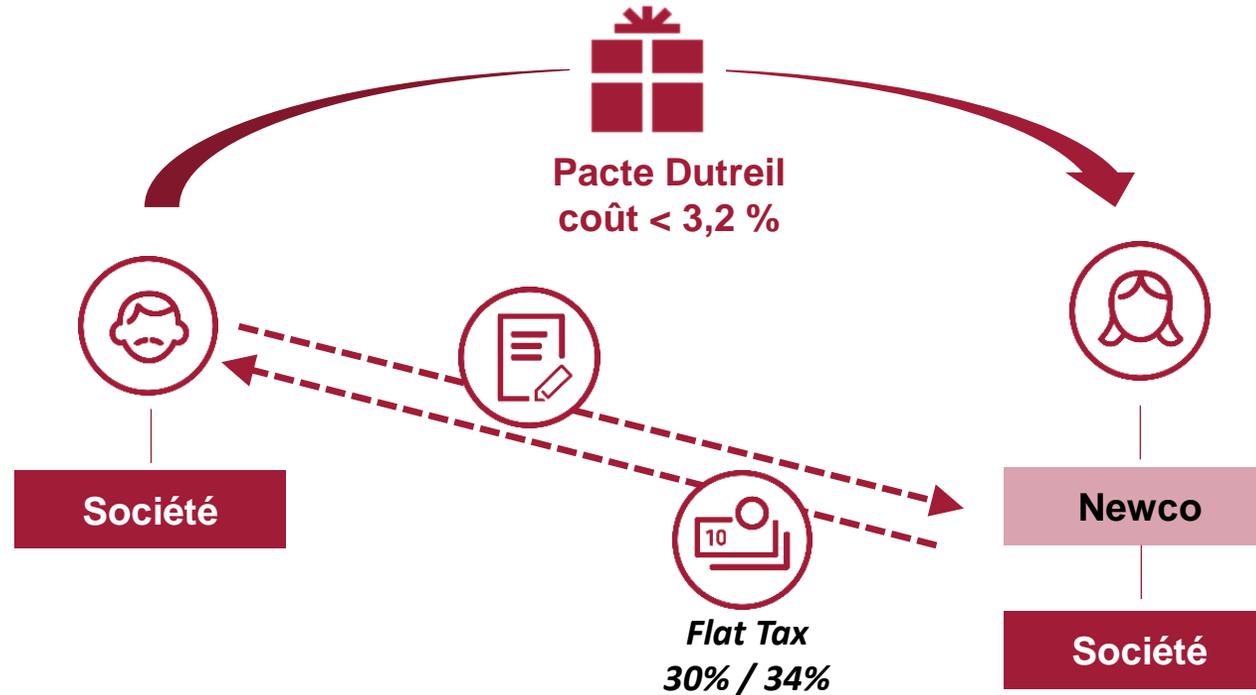


Family Buy Out

Transmission à titre gratuit

Pacte Dutreil – FBO & Cession

Je veux donner à mes enfants mais j'ai besoin de revenus, comment faire ?



Cession à titre gratuit + cession à titre onéreux

Sommaire

-  Quelques constats
-  Transmission à titre gratuit
-  Transmission à titre onéreux
-  Investissement du produit de cession

Transmission à titre onéreux

Contexte



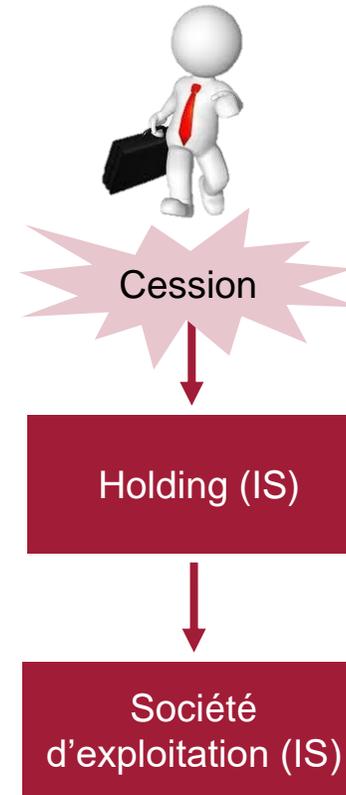
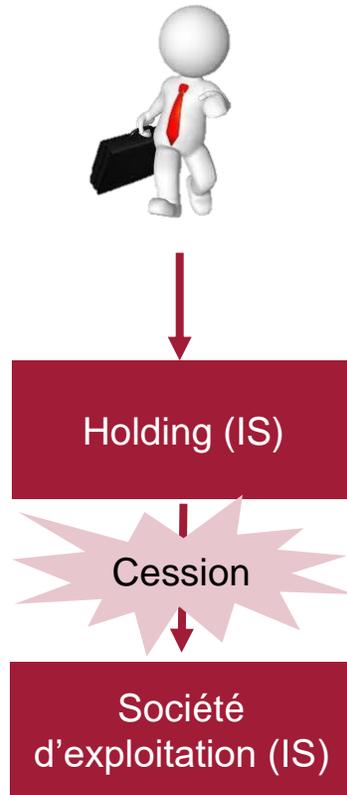
Holding (IS)



Société
d'exploitation (IS)

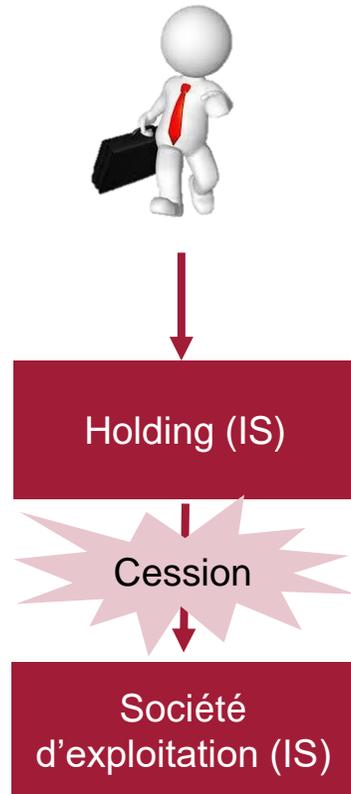
Transmission à titre onéreux

Enjeu - Cession par le bas ou cession par le haut ?



Transmission à titre onéreux

Cession par le bas



Moins coûteux à court terme...

- Exonération (sauf quote-part de 12% de frais et charges)
- Pression fiscale < 4% (baisse progressive du taux d'IS)

... mais problématique de sortie des liquidités :

- Produit de cession détenu par la société IS (cash box)
- Régime fiscal des dividendes

A privilégier, si

- ✓ Aucun besoin de trésorerie à titre privé
- ✓ Volonté de développer une nouvelle activité via la société

Transmission à titre onéreux

Cession par le bas - Régime fiscal des distribution de dividendes

De plein droit

PFU (30%)

- IR : 12,8%
- PS : 17,2%

Sur option *

Barème progressif

- Abattement de 40%, puis IR selon TMI
- PS : 17,2%

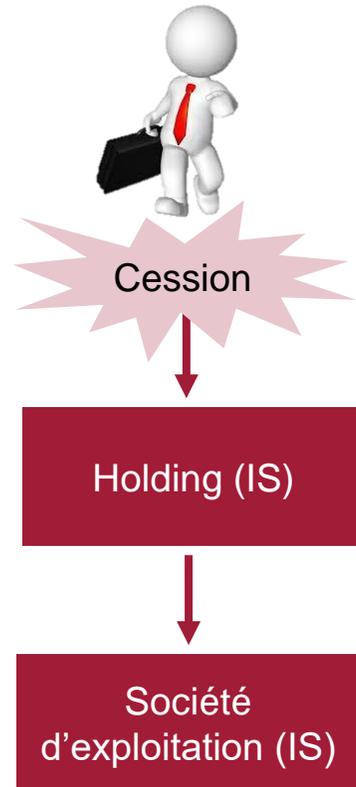
*** Option expresse, irrévocable et globale pour tous les revenus retenus dans l'assiette du PFU**

(à exercer en N+1 lors du dépôt de la déclaration d'IR)



Transmission à titre onéreux

Cession par le haut

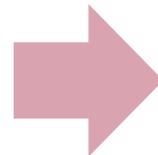


Plus coûteux à court terme...

- Régime fiscal des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers
- Pression fiscale de 30% (régime de plein droit)

... mais perception du produit de cession :

- Réinvestissement à titre privé (notamment en assurance-vie)



A privilégier, si besoin de trésorerie à titre privé

Transmission à titre onéreux

Historique de la fiscalité

2007 - 2012



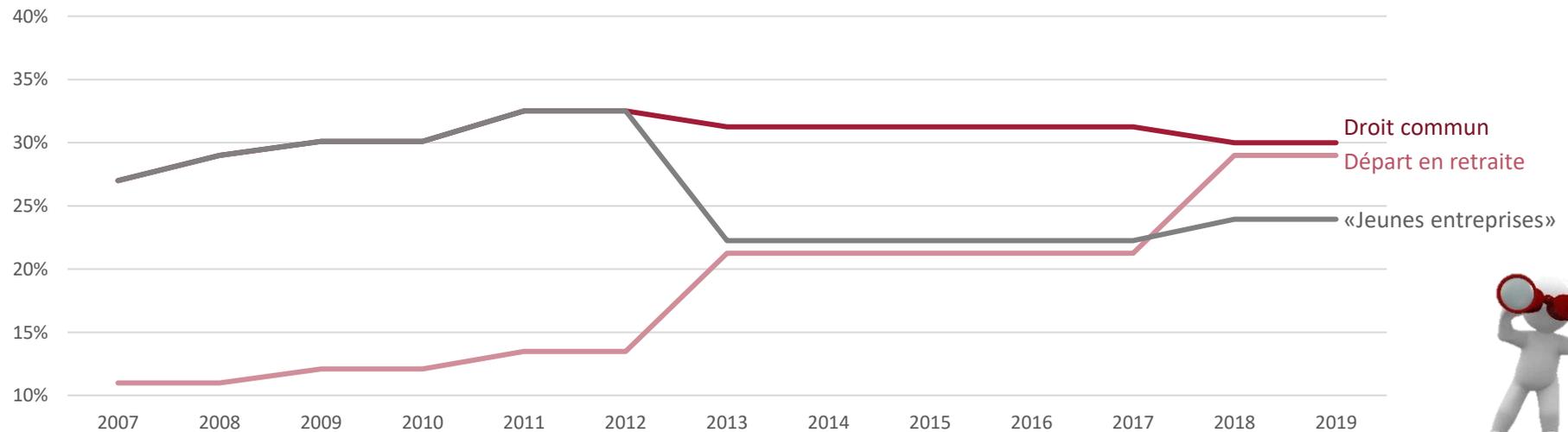
2012 - 2017



2017 - 2027



Evolution du taux de la fiscalité



Transmission à titre onéreux

Focus sur deux régimes dérogatoires (sous conditions)

Dirigeant faisant valoir ses droits à la retraite

Conditions tenant à la société

- ✓ Soumise à l'IS (ou impôt équivalent)
- ✓ Siège social dans l'UE (PME communautaire)
- ✓ Activité opérationnelle éligible

Conditions tenant aux titres

- ✓ Titres détenus depuis minimum 1 an
- ✓ Cession de l'intégralité des titres

Conditions tenant au cédant des titres

- ✓ Fonctions de direction (5 ans) avec rémunération normale > 50% rev. prof.
- ✓ Participation > ou = 25 %
- ✓ Départ en retraite dans les 24 mois
- ✓ Absence de lien avec le cessionnaire

PME acquis dans les 10 ans de sa création

Conditions tenant à la société

- ✓ Siège social dans l'EEE (PME communautaire)
- ✓ Soumise à l'IS (ou impôt équivalent)
- ✓ Activité opérationnelle éligible
- ✓ Créée depuis moins de 10 ans au moment de l'acquisition/souscription des titres
- ✓ Ne pas être issue d'une concentration, restructuration ou reprise d'activité préexistante

Transmission à titre onéreux

Focus sur le régime spécifique du créateur d'entreprise

Quid si trésorerie importante détenue par la société ?

- ✓ Vente avec décote
- ✓ Sortie de la trésorerie avant la cession par distribution de dividendes

Opérations réalisées	La même année	Sur deux ans
Plus-value	Option IR : TMI* après abattement 85% + PS => pression fiscale 23,95%	
Dividendes	TMI* + PS => pression fiscale 44,2%	PFU => pression fiscale 30%

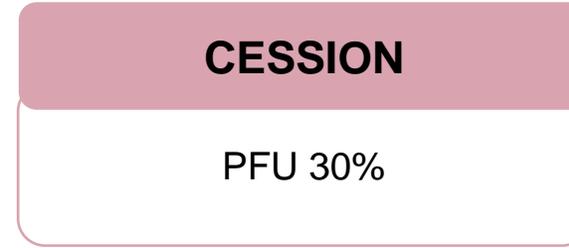
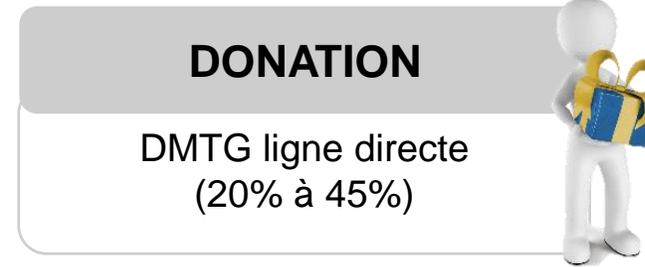
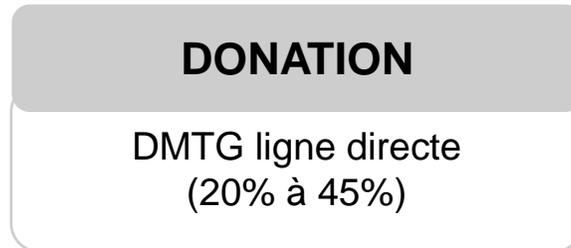
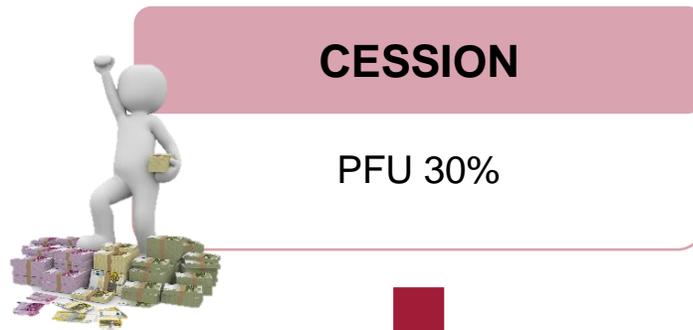


Sortir la trésorerie en N-1 => nécessité d'anticiper !

* Hypothèse TMI 45%

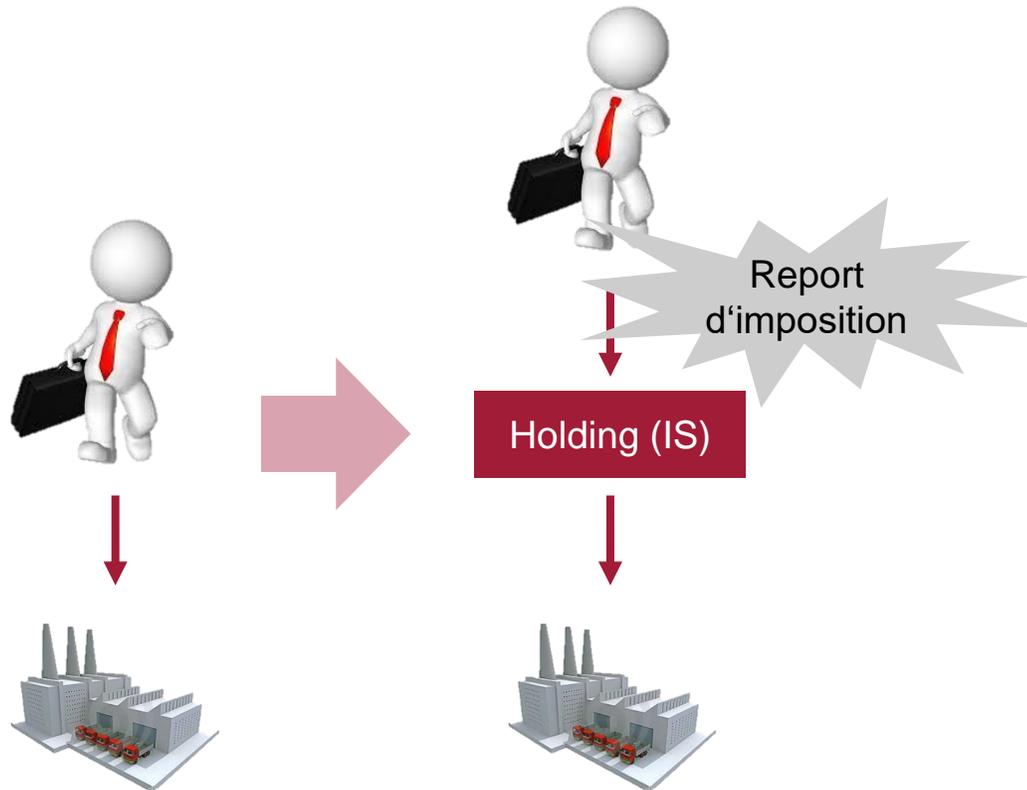
Transmission à titre onéreux

Pistes d'optimisation - Donation cession



Transmission à titre onéreux

Pistes d'optimisation - Apport report



Apport report

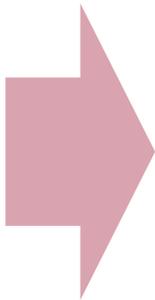
Une vraie bonne idée en cas de projet de réinvestissement

Transmission à titre onéreux

Pistes d'optimisation - Apport report



- Nécessité de ne pas avoir besoin de liquidités à titre privé
- Contrainte de réinvestissement
 - ✓ En montant : 60% du produit de cession
 - ✓ Dans le temps : 2 ans maximum



- Dans un contexte fiscal favorable, est-il judicieux d'apporter l'ensemble des titres ?
- ✓ Ne pas se laisser aveugler par l'attrait fiscal
 - ✓ Limiter l'apport au montant nécessaire pour le projet de réinvestissement

Sommaire

- Quelques constats
- Transmission à titre gratuit
- Transmission à titre onéreux
- Investissement du produit de cession / Focus sur le dispositif 150 0 B Ter

FPCI Plein Air Invest

Eléments clés du fonds

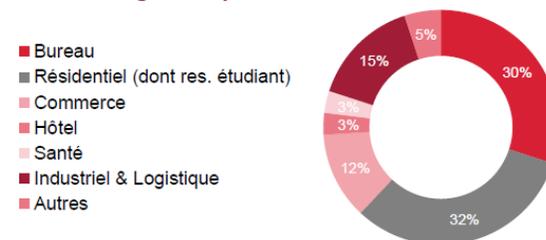
- Accès unique aux **expertises institutionnelles de SwissLife Asset Managers**
- Lancement d'un Fonds de capital investissement dédié à **l'hôtellerie de plein air haut de gamme en France**
- **Structure régulée de type FPCI** permettant aux investisseurs de profiter d'un régime fiscal avantageux (régime des « fonds fiscaux ») :
 - Eligible au remploi prévu à l'article 150-0 B ter CGI
 - Report d'imposition des plus-values de cession (remploi)
 - Exonération de l'imposition de la plus-value de cession (si les titres sont conservés + de 5 ans)
 - Capitalisation des dividendes
- Un taux de rendement (TRI) cible attractif : **10% par an net de frais**

SwissLife Asset Managers

SwissLife Asset Managers est un gérant d'actifs européen réputé et fiable, ainsi qu'un investisseur institutionnel immobilier leader en Suisse, en France, au Luxembourg, Grande-Bretagne et dans les pays nordiques.

- 20.3 Mds€ d'actifs sous gestion et 629 actifs
- Patrimoine immobilier diversifié en termes de typologies d'actifs (multi-expert) et réparti sur le territoire européen
- 9.3 Mds€ de transactions par an en moyenne sur 2019-2021

Actifs sous gestion par secteur



Données au 31.12.2022

Pourquoi investir dans FCPI Plein Air Invest ?

- Bénéficier d'un investissement réalisé sur le marché du camping
- Valoriser son capital
- Profiter d'un cadre fiscal avantageux

Groupe INSPIRE

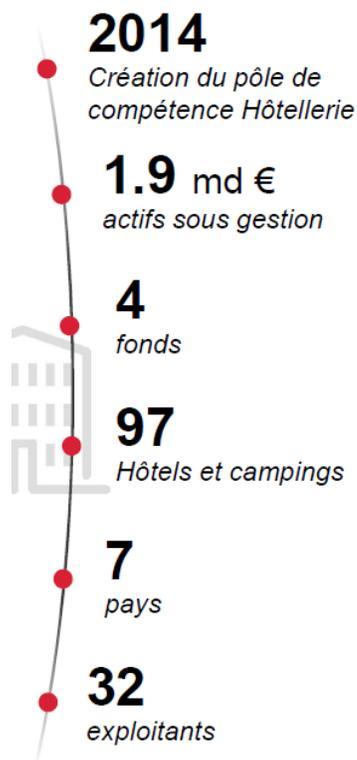
Un groupe créé en 2021 qui porte l'ambition de devenir une marque de référence sur les campings de haut de gamme.

- Equipe expérimentée issue du monde de l'immobilier
- Produit haut de gamme ciblant un public à la recherche d'expériences locales, tendances et responsables, dont une partie n'est pas habituée aux campings
- 3 campings déjà en exploitation : Marennes d'Oléron, Landevieille L'orée de l'océan et Anduze/Cévenne (hors scope FPCI)
- Entrée de SwissLife Asset Managers France au capital du Groupe Inspire

FPCI Plein Air Invest

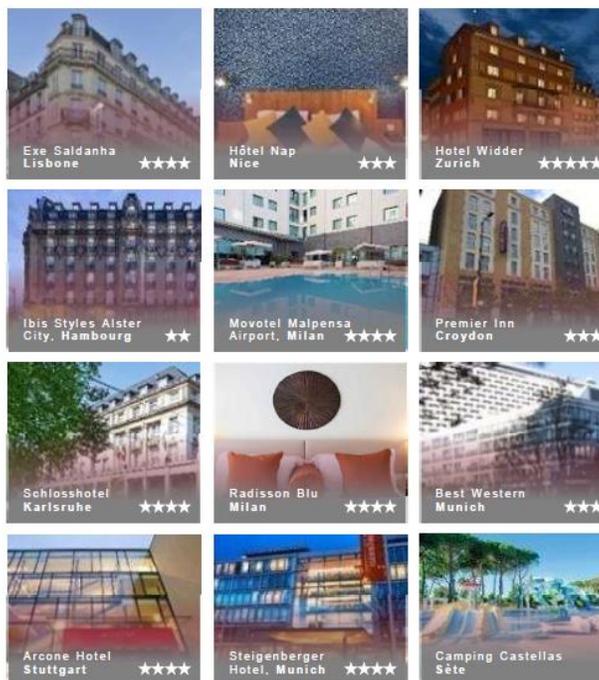
Un pôle de compétence en hôtellerie

Un track record solide en hôtellerie



Données au 30.06.2022

Tout type d'hôtellerie : du camping à l'hôtel 5 étoiles



Crédits photo: Stefan Meyer, Luc Boegly, Happy Culture



FPCI Plein Air Invest

Le marché de l'hôtellerie de Plein Air

Le camping en France, un marché profond

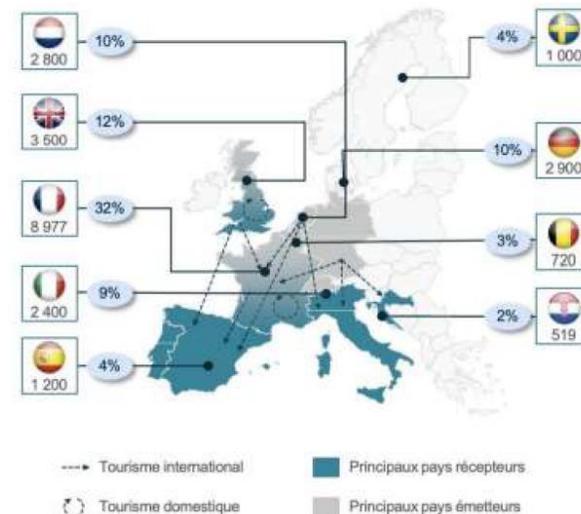
Répartition du parc en France (en nombre d'emplacements)



- **50% des capacités d'accueil** touristiques marchandes en France en 2022 devant l'hôtellerie (24%)
- **8 139 campings** en France pour 898 481 emplacements en 2022

La France, leader européen de l'hôtellerie de plein air

Répartition géographique du parc en Europe (en nombre d'emplacements)



- **1ère destination** touristique mondiale
- **1er parc de campings** en Europe et 2^{ème} dans le monde après les Etats-Unis
- Une **position centrale** en Europe dans la logique Nord-Sud
- Une **clientèle internationale dynamique** et un marché domestique important (2 campeurs sur 3 en 2021)

Source : Insee - Xerfi - FFCC

Un secteur en pleine mutation

- **L'atomicité du secteur est élevée** et les possibilités de consolidation sont encore réelles puisqu'il existe une multitude de cibles pour les rachats.
- D'autant que la crise sanitaire a **fragilisé certains petits campings indépendants** et accéléré les intentions de départ de gestionnaires en fin de carrière.
- L'hôtellerie de plein air se caractérise par la présence d'importantes synergies industrielles et commerciales - comme la mutualisation des achats ou la centralisation des réservations - qui offrent une **prime à la taille**.
- **5 400 campings indépendants en France** existent encore.

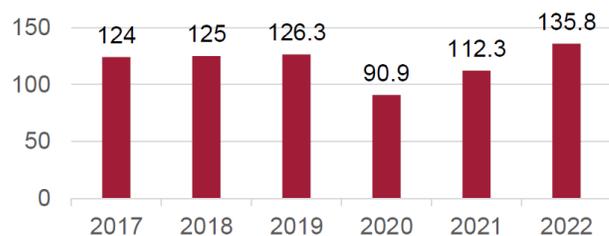
FPCI Plein Air Invest

Le marché de l'hôtellerie de Plein Air

Les campings, 1^{er} mode d'hébergement collectif

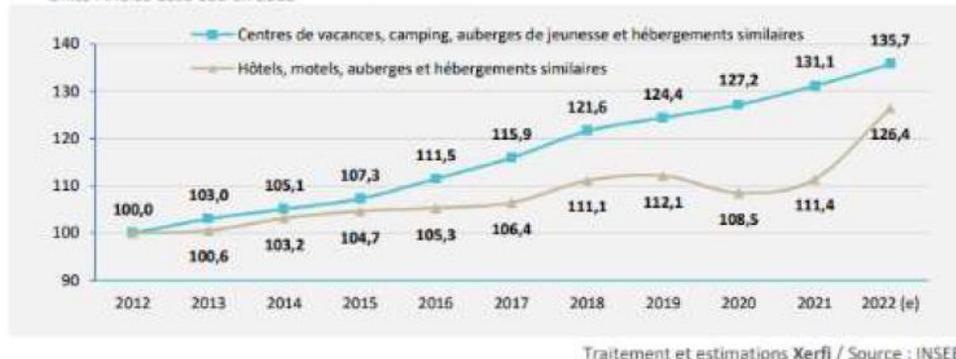
- **136 millions de nuitées** en France durant l'été 2022
- **+20.9% de fréquentation** par rapport à l'été 2021
- Une demande plus forte (+15% par rapport à 2019) pour les **campings haut de gamme** (4 ou 5 étoiles)
- Près de **60% des nuitées ont lieu dans des campings haut de gamme**, alors qu'ils ne représentent que 44% des emplacements offerts.

Nuitées en hôtellerie de plein air, en million de nuitées



Évolution des prix à la consommation des principaux modes d'hébergement

Unité : indice base 100 en 2012



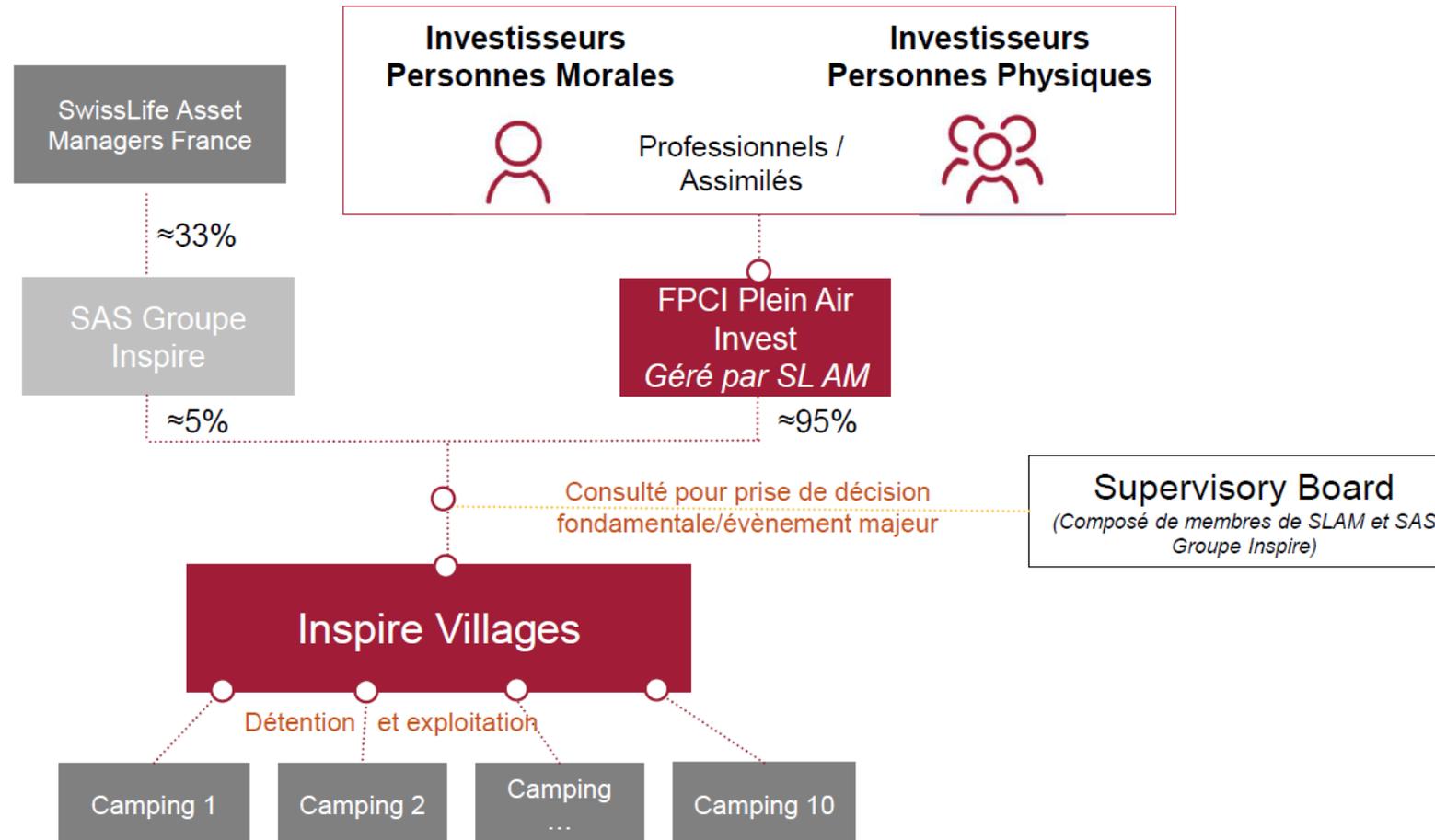
Évolution du chiffre d'affaires des campings (*)

Unité : indice de valeur base 100 en 2012



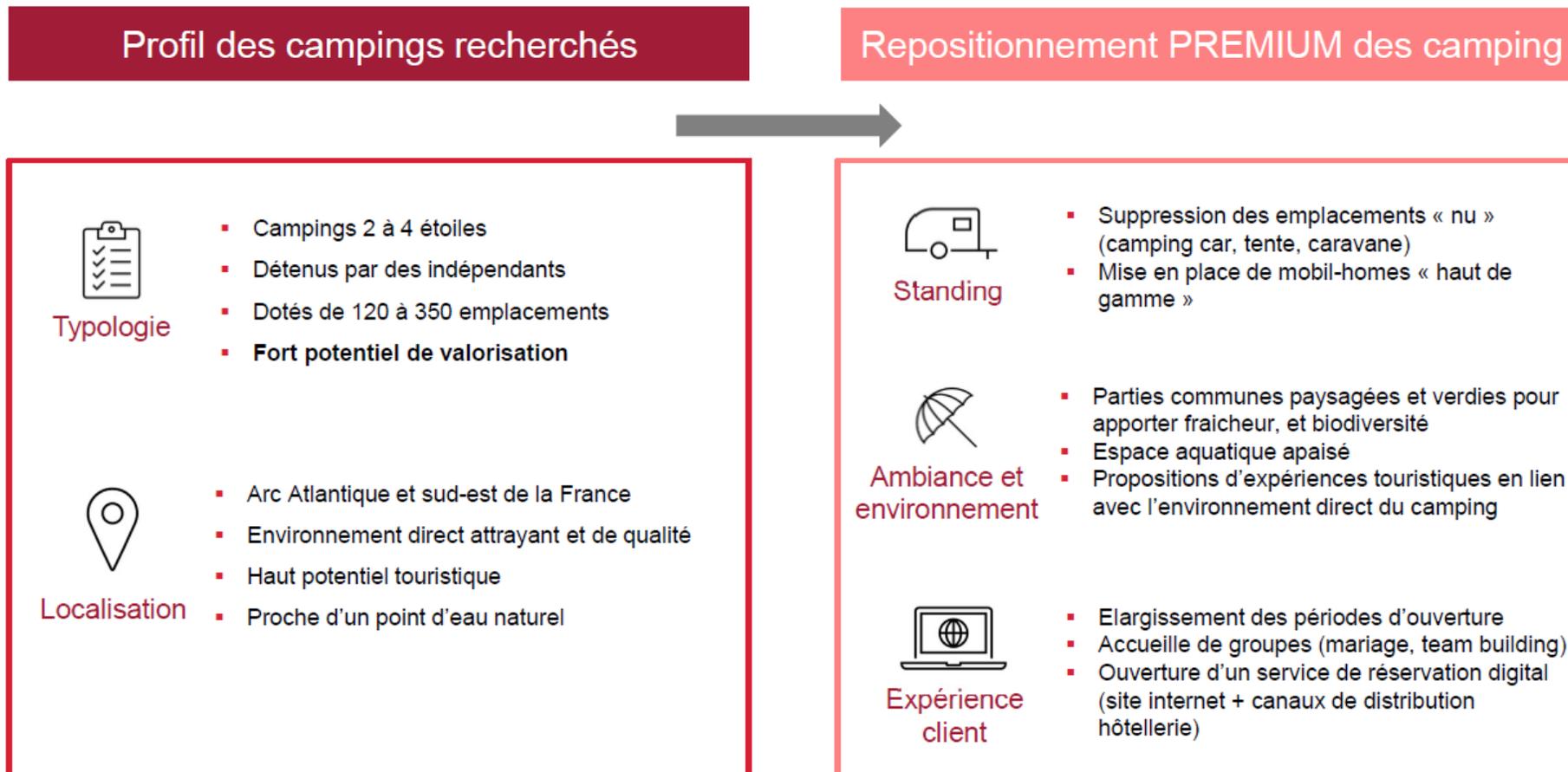
FPCI Plein Air Invest

Structuration : fonds de capital investissement



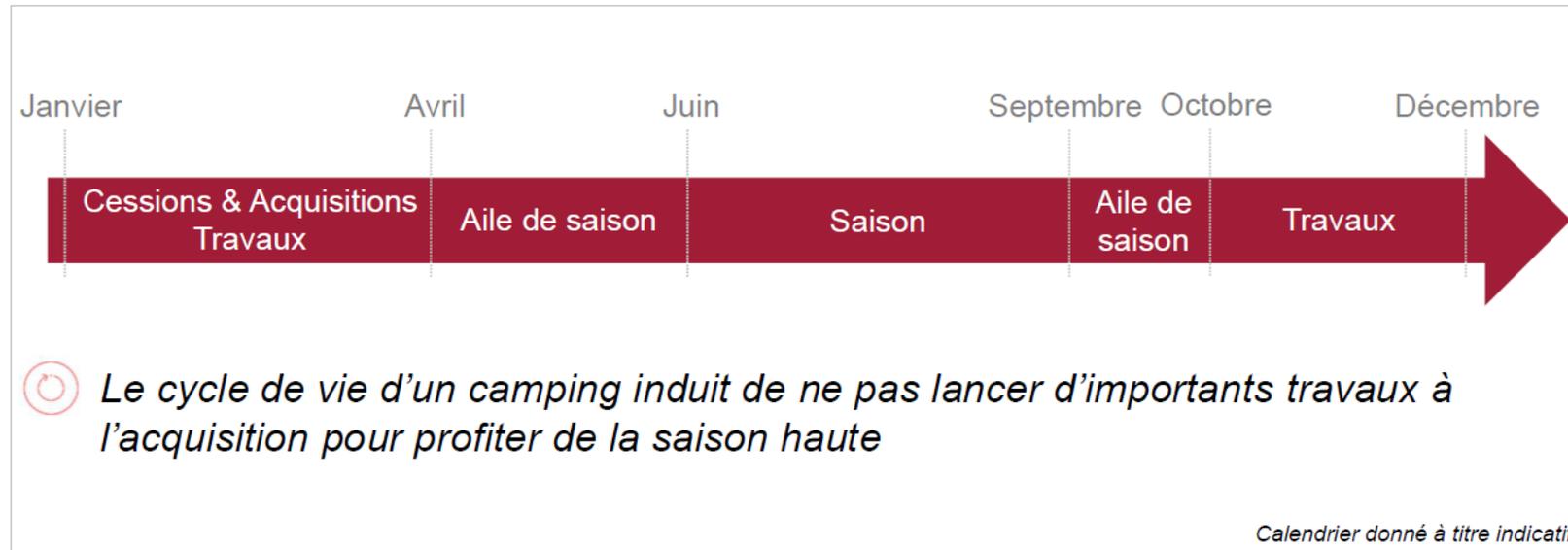
FPCI Plein Air Invest

Stratégie d'acquisition et de valorisation



FPCI Plein Air Invest

Cycle de vie du camping



FPCI Plein Air Invest

Exemple concret de repositionnement

Inspire Villages Marennes Oléron



AVANT

- Le camping est exploité par le Groupe Inspire Village
- Il est le 1^{er} exemple concret du repositionnement haut de gamme (nouveaux mobil-homes, ambiance chic et nature, végétalisation du complexe) souhaité par la marque.



APRES

FPCI Plein Air Invest

Caractéristiques ESG

Un positionnement en phase avec le changement climatique et la hausse des coûts de l'énergie

Fonds article 8 avec une labélisation ISR visée.



Environnement

- Réduire les consommations d'énergie et d'eau
- Réduire les émissions de GES
- Améliorer la résilience climatique des actifs
- Gérer les déchets
- Favoriser la végétalisation et la biodiversité



Social

- Favoriser les mobilités douces
- Favoriser l'accessibilité aux PMR
- Mesurer la satisfaction des utilisateurs



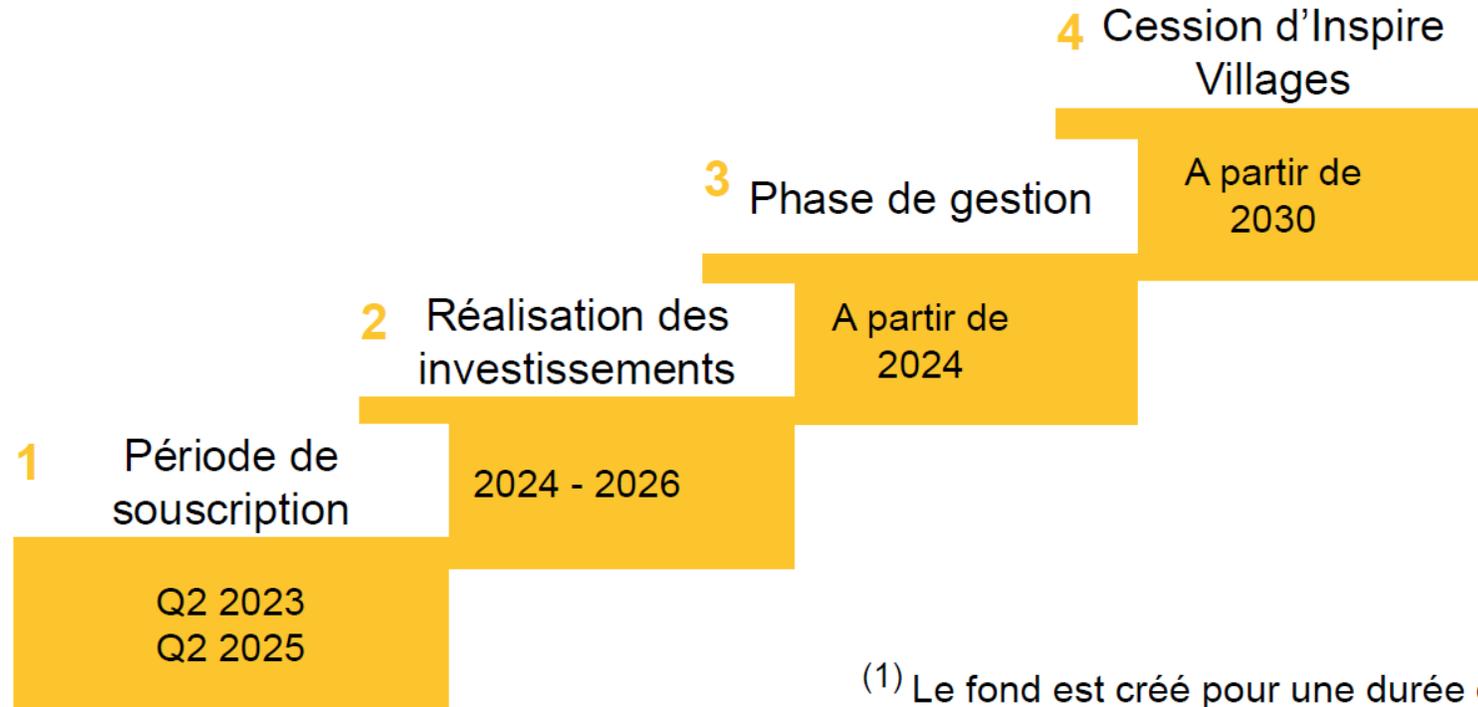
Gouvernance

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Aspects environnementaux de l'exploitation

FPCI Plein Air Invest

Cycle de vie du fonds

Durée de détention de 5 ans minimum pour les investisseurs



(1) Le fond est créé pour une durée de

Notes :

Calendrier estimatif.

Le fonds est créé pour une durée de 7 ans à compter de la date de constitution, sauf le cas de dissolution anticipée.



CONGRÈS
IFEC
Lyon
2023