



VOUS ETES UN CHEF D'ENTREPRISE, UN DIRIGEANT DE SOCIETE ? VOUS AVEZ RECOURS A UN PRET POUR L'ACQUISITION DE LOCAUX PROFESSIONNELS ?

Parmi les garanties habituellement exigées par les organismes bancaires, l'emprunteur personne physique ou morale devra souscrire **UNE ASSURANCE DECES** sur la tête de l'emprunteur ou sur la tête du dirigeant de la société emprunteuse. Cette couverture assurance est une forme de prévoyance couvrant le risque décès et s'avère indispensable bien sûr.

En effet, le décès de l'emprunteur, souvent « Homme-clé », va générer une rupture significative de l'activité exercée et le ou les prêts garantis par une assurance décès seront remboursés.

Toutefois, les conséquences comptables et fiscales du remboursement de la dette d'emprunt par la compagnie d'assurance doivent être prises en compte et sont de plusieurs ordres :

1. La dette de l'emprunt s'éteignant dans les comptes de l'emprunteur, le remboursement de ce passif entraîne un REVENU EXCEPTIONNEL TAXABLE à l'IMPOT SUR LE REVENU ou à l'IMPOT SUR LES SOCIETES selon le régime fiscal de l'emprunteur.
2. La valeur des titres de la société emprunteuse s'en retrouve augmentée d'autant dans la SUCCESSION du dirigeant et le montant des DROITS de SUCCESSION dus par les héritiers augmente par voie de conséquence.

S'il n'est pas contestable que la mise en place d'une assurance décès dans ce type de montage est largement conseillée, voire rendue obligatoire par les organismes bancaires, il demeure possible d'organiser la solution suivante pour éviter les inconvénients ci-dessus cités.

La solution préconisée repose sur la technique du SEQUESTRE.

En d'autres termes, le versement du capital restant dû par l'organisme d'assurance auprès de la banque sera versé non pas directement entre les mains de cette dernière mais entre les mains d'UN TIERS SEQUESTRE (souvent un NOTAIRE). La somme versée par la compagnie d'assurance au tiers séquestre sera conservée en la comptabilité notariale jusqu'à complet remboursement par la société emprunteuse des échéances de prêt initialement prévues dans le contrat de prêt (qui continuera à s'exécuter entre la banque et la société emprunteur).



Dans ces conditions :

- Dans l'hypothèse où le décès du dirigeant n'affectera que faiblement la poursuite de l'activité, la société emprunteuse continue à rembourser les échéances (des assurances hommes clés peuvent être mises en place à cet effet). Elle évite la taxation du profit exceptionnel puisque le prêt n'est pas remboursé immédiatement par l'assurance.
- Les héritiers acquitteront des droits de succession sur la base d'une assiette successorale constituée des parts sociales dont l'estimation prendra en compte le passif restant à rembourser.
- La banque disposera d'une garantie tout aussi efficace en cas de défaut de paiement par la société car le TIERS SEQUESTRE tiendra à la disposition de la banque créancière les fonds séquestrés.
- Les héritiers en cas de remboursement complet du prêt par la société emprunteuse jusqu'au terme du crédit, recevront du tiers séquestre le montant du capital assuré (savoir le montant du capital restant dû au jour du décès) sans fiscalité, étant rappelé que les primes de l'assurance décès ont été payés par la société et déduite du résultat de la société lors de leur acquittement.

Ce montage PERTINENT nécessite évidemment d'établir une CONVENTION TRIPARTITE entre la société Emprunteuse, la Banque et le notaire tiers séquestre.

POINT DE VIGILANCE POUR LES LOUEURS EN MEUBLES PROFESSIONNELS OU NON PROFESSIONNELS (LMP ou LMNP) :

Le choix de la fiscalité des logements loués meublés est attractif. La fiscalité y afférente ressort des BENEFICES INDUSTRIELS et COMMERCIAUX (BIC) et donc assimilée à une activité commerciale.

En conséquence, le décès du propriétaire loueur en meublé entraîne les mêmes conséquences fiscales fâcheuses ci-dessus relatées : le décès du propriétaire loueur est assimilé à une cessation d'activité. Pour éviter celles-ci, le choix de la structure sociétaire comme support de l'investissement est largement conseillé puisque le décès du dirigeant n'entraîne pas la cessation d'activité de la société.

Les notaires se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout conseil dans votre démarche bancaire et pour rédiger la convention de séquestre. Par ailleurs la clause bénéficiaire du contrat d'assurance décès sera formulée de telle façon que le montant du capital assuré soit dirigé entre les mains du tiers séquestre (et non la banque) au décès du dirigeant.