

**DECLARATION TRACFIN**  
**Traitement du Renseignement et Action contre**  
**les Circuits Financiers clandestins**  
[www.tracfin.bercy.gouv.fr](http://www.tracfin.bercy.gouv.fr)

*Historique*

Tracfin est la cellule française de lutte anti-blanchiment. Elle dépend des ministres de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi ainsi que du Budget, des comptes publics et de la Fonction publique.

Cette cellule a été créée en 1990 par la loi n° 90-614 du 12 juillet 1990, à la suite du sommet du G7. Ce service concourt au développement d'une économie saine en luttant contre les circuits financiers clandestins, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Tracfin est un acteur clé de la chaîne antiblanchiment. Le service intervient à la suite d'un signalement effectué par les professionnels concernés par ce dispositif.

*Nouveau champ d'investigation*

Suite à la 3<sup>ème</sup> directive européenne d'octobre 2005 et l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009 le champ d'investigation de Tracfin a été élargi à toutes infractions passibles d'une peine privative de liberté supérieure à un an dont la fraude fiscale, ce qui permet à la cellule d'appréhender un champ beaucoup plus large.

Les transactions suspectes et les anomalies dans le fonctionnement des comptes peuvent révéler des infractions sous-jacentes relevant tant de la fraude fiscale que d'autres crimes et délits.

Le décret n°2009-874 du 16 juillet 2009 a établi une liste de seize critères devant conduire le déclarant à s'interroger sur l'existence d'une fraude fiscale, notamment, une transaction immobilière réalisée à un prix sous-évalué ou bien le transfert de fonds vers un pays étranger suivi de leur rapatriement sous la forme de prêts...

*Personnes concernées*

Ainsi, Tracfin reçoit de la part de professions définies à l'article L561-2 du Code Monétaire et Financier des informations signalant des opérations financières atypiques.

Ces déclarations sont analysées, et peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'investigations complémentaires ce qui peut conduire Tracfin à transmettre une note d'information au procureur de la République territorialement compétent ou à certains services spécialisés.

Sont concernés :

**les professions financières :**

- Les banques et établissements de crédit,
- Les instituts d'émission,
- Les assureurs,
- Les entreprises d'investissements,
- Les changeurs manuels.

**les professions non financières :**

- Les intermédiaires immobiliers,
- Les responsables de casinos,
- Les responsables des groupements, cercles et sociétés organisant des jeux de hasard, des loteries, des paris, des pronostics sportifs ou hippiques (Française des Jeux, PMU...),
- Les personnes se livrant habituellement au commerce ou organisant la vente de pierres précieuses, de matériaux précieux, d'antiquités ou d'œuvres d'art,
- Les experts comptables (sauf dans le cadre de leurs consultations juridiques),
- Les commissaires aux comptes,
- Les notaires,
- Les huissiers de justice,
- Les administrateurs et mandataires judiciaires,
- Les avocats,
- Les commissaires priseurs judiciaires,
- Les sociétés de ventes volontaires de meubles aux enchères publiques.
- Les sociétés de domiciliation.

Les professionnels ont l'obligation de déclarer à Tracfin les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme. Cela a trois conséquences :

- D'une part, un devoir de vigilance sur les opérations qui leurs sont confiées. Cela entraîne notamment l'actualisation régulière de la connaissance de leurs clients,
- En deuxième lieu, procéder à une analyse précise et rigoureuse des faits qui leurs paraissent "anormaux",
- Enfin, procéder à la déclaration Tracfin.

*Mise en œuvre de la procédure de déclaration de soupçon*

→ Lorsque le professionnel détient le statut de Conseil en Investissements Financiers, ce dernier à l'obligation de désigner nominativement auprès de Tracfin et auprès de leur autorité de contrôle (l'AMF dans ce cas [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), les dirigeants ou employés qui sont chargés d'assurer respectivement les fonctions de « déclarant » et de « correspondant ».

Ces fonctions peuvent être assurées par la même personne.

Le déclarant est chargé de la transmission des déclarations auprès du service.

Le correspondant assure notamment l'interface avec Tracfin ; il sera destinataire des accusés de réception des déclarations émises et traite ses demandes de communication de pièces ou documents.

Tracfin tient à la disposition des professionnels un formulaire d'inscription dédié ([http://www.tracfin.bercy.gouv.fr/pdf/form\\_corresp.pdf](http://www.tracfin.bercy.gouv.fr/pdf/form_corresp.pdf)) mais cette désignation peut être faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

→ La déclaration de soupçon est en principe établie par écrit ou en ligne sur le site [http://www.tracfin.bercy.gouv.fr/form\\_declar.htm](http://www.tracfin.bercy.gouv.fr/form_declar.htm).

Elle peut exceptionnellement être recueillie verbalement, à la condition que le déclarant ou le correspondant soit présent.

La déclaration de soupçon doit être effectuée avant toute transaction afin de permettre à Tracfin d'exercer son droit d'opposition. Le professionnel doit donc s'abstenir d'effectuer toute opération dont il soupçonne qu'elle est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

Cette dernière doit comporter les éléments suivants, notamment :

- Des éléments d'identification de l'organisme déclarant
- Des éléments d'identification et de connaissance du client,
- Des éléments d'analyse du soupçon motivant la déclaration.

Enfin, le professionnel est tenu d'une obligation générale, à savoir de conserver pendant cinq années les pièces ou documents réunis au titre de la vigilance.

Caroline BAJARD  
 Juriste SERENALIS



*Cette lettre vous est offerte par votre Cabinet*



31, rue de la Balance - 84000 Avignon  
 Tél. : 04 90 87 84 97 - Fax : 04 90 87 47 81  
[contact@essentialis.asso.fr](mailto:contact@essentialis.asso.fr)

Pour tout renseignement et demande d'information,  
 consultez le site de l'Association Essentialis  
[www.essentialis.asso.fr](http://www.essentialis.asso.fr)

# Lettre de l'Interprofessionnalité

**N° 15**  
 Octobre 2010



**EDITO 1**

**FOCUS SUR LE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ 1-2-3**

- Définitions
- Généralités
- Définition de la valeur économique
- Acquisition de la nue-propriété d'un immobilier locatif
- Cession de l'usufruit temporaire d'un immobilier d'exploitation

**POINT DE VUE 2**

- La formation au sein de l'interprofessionnalité

**ESTIVALES DE L'ASSOCIATION 3**

**CONGRÈS NATIONAL DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES**

**INFOJURIDIS 4**

- Déclaration TRACFIN
- Historique
- Nouveau champ d'investigation
- Personnes concernées
- Mise en œuvre de la procédure de déclaration de soupçon



**EDITORIAL**

C'est la fin de l'été et les journées ensoleillées insouciantes sont déjà un lointain souvenir !

Réforme des retraites, budget de l'Etat à la recherche d'un équilibre qui paraît bien illusoire, niches fiscales remises en question, nouvel impôt, hausse des prélèvements sociaux...

Rien n'est certain, tout est possible, la prochaine loi de finances risque d'être étonnante voire fort désagréable !

Nous, Dirigeants d'entreprise, n'avons qu'une idée en tête, la bonne marche de nos activités : conserver nos marchés, ouvrir des marchés nouveaux, conserver nos Collaborateurs, créer des emplois et ... avoir un IS le plus conséquent possible...dès l'année prochaine.

Bonne rentrée à tous !

*Patrimonialement vôtre,*  
 Gérard Desbois  
[contact@essentialis.asso.fr](mailto:contact@essentialis.asso.fr)

**FOCUS SUR LE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ**

L'acquisition d'immobilier la plus courante se fait en pleine propriété. D'autres modes d'acquisition existent et peuvent se révéler dans certains cas plus adaptés à la stratégie envisagée. Nous allons, après un rappel des définitions, développer deux exemples d'acquisition d'immobilier dans le cadre d'un démembrement

- Acquisition de la nue propriété d'un bien locatif,
- Cession d'usufruit temporaire d'un bien immobilier d'exploitation.

*Définitions*

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, ... » (Code Civil article 544).

La propriété ou pleine propriété se caractérise par l'addition :

- Du droit de jouir du bien qui comprend le droit d'en user (usus) et d'en percevoir les revenus (fructus) soit l'**usufruit**,
- Du droit d'en disposer (abusus) notamment de le vendre, le donner ou le modifier soit la **nue-propriété**.

En tout état de cause, l'usufruit est un droit **par nature temporaire** (à terme fixe ou viager), à l'échéance duquel le nu-propriétaire retrouve la propriété pleine et entière originelle du bien.

Il peut être judiciaire, en fonction des objectifs déterminés et dans le cadre d'une stratégie patrimoniale, de proposer :

- L'acquisition au comptant ou à crédit de la nue-propriété d'un bien immobilier. Cette acquisition permet ainsi, au terme d'une période déterminée, de devenir le plein propriétaire de ce bien.
- La cession au comptant ou à crédit de l'usufruit viager ou temporaire d'un bien immobilier. Cette cession permet ainsi l'encaissement immédiat de liquidités et au terme d'une période déterminée, de retrouver la pleine propriété de ce bien.

Un bien immobilier démembré aura donc deux détenteurs distincts :

- Un nu-propriétaire
- Un usufruitier

Chacun des deux ayant des droits et obligations différents, la valeur ajoutée du conseiller portera principalement sur l'organisation et l'optimisation du montage (juridique, fiscale, financière, etc...).

**Rédacteurs**  
 Adhérents de l'Association Essentialis

**Directeur de publication**  
 Gérard Desbois

**Composition**  
 Sébastien Saint-Jean

ISSN 1954-2712  
 Tirage 2000 exemplaires  
 Photo © DX - Fotolia.com  
 Reproduction interdite

### Généralités

La valeur de l'usufruit et de la nue-propriété des biens est constituée par une quote-part de la valeur de la pleine propriété.

Il existe deux barèmes pour la valorisation des droits de l'usufruitier et par différence celle du nu propriétaire :

- Le barème fiscal défini par l'article 669 du Code Général des Impôts et qui concerne essentiellement les biens transmis par succession et donations donc soumis aux droits de mutation à titre gratuit (viager ou temporaire).
- La valeur économique qui concerne les transmissions à titre onéreux (apports ou cessions).

### Définition de la valeur économique

Il n'existe pas de barème en la matière, la valorisation économique de l'usufruit et de la nue-propriété se détermine à partir d'un certain nombre d'éléments :

- Rentabilité actuelle du bien concerné
- Evolution probable de cette même rentabilité
- Durée du démembrement
- D'une manière générale, sur l'accord entre les deux parties.

### Acquisition de la nue-propriété d'un immobilier locatif

Ce type d'opération intéresse les personnes souhaitant se créer un patrimoine immobilier sans nécessité de revenus fonciers.

Ce mode d'acquisition permet d'optimiser leurs fiscalités sur le revenu et sur le patrimoine.

De plus, cet immobilier sera acheté avec, en règle générale, une très forte décote par rapport à la valeur en pleine propriété.

### Intérêts de l'opération :

- Constitution et diversification d'un patrimoine immobilier de qualité,
- Revalorisation mécanique,
- Défiscalisation des revenus fonciers,
- Défiscalisation du patrimoine,
- Absence de soucis locatifs,
- Compléments de revenus au terme de l'usufruit.

Nous allons analyser les différentes conséquences fiscales de l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier, à savoir :

- Impôt sur le revenu,
- Impôt de solidarité sur la fortune,
- Impôt sur la plus-value.
- Les droits d'enregistrement se calculent sur la base du barème fiscal (article 669 du CGI).

### Impôt sur le revenu

Le nu-propiétaire, ne percevant aucun revenu de son bien, aucune recette n'est à déclarer.

Si le bien acquis est donné en location nue par l'usufruitier (imposition en revenu foncier), le nu-propiétaire peut déduire de ses autres revenus locatifs les dépenses qu'il supporte

(éventuellement reportables pendant 10 ans), à savoir:

- Grosses réparations définies par le Code Civil article 606,
- Frais financiers liés au financement contracté pour l'acquisition, la conservation, la réparation ou l'amélioration du bien.

### Impôt de Solidarité sur la Fortune

#### Déclaration de l'actif taxable

Le nu-propiétaire n'a pas à déclarer la valeur de la nue-propriété.

#### Déclaration du passif déductible

Le nu-propiétaire déclare le capital restant du de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien

A noter que dans le cas d'une acquisition effectuée au comptant, la trésorerie utilisée était taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune et ne l'est plus après l'acquisition.

### Plus-value au terme de l'usufruit

Aucun impôt sur la plus-value n'est dû à l'extinction de l'usufruit.

### Plus-value liée à la cession du bien

Lorsque la nue-propriété a été acquise à titre onéreux et l'usufruit par extinction naturelle, la plus-value résultant de la cession de la pleine propriété est égale à la différence entre le prix de cession de la pleine propriété et le prix d'acquisition de la seule nue-propriété, la valeur d'acquisition de l'usufruit étant réputée nulle.

Si la nue-propriété a été acquise 15 années avant la cession du bien, aucun impôt sur la plus-value n'est dû.

**Comparatif d'acquisition à l'aide d'un crédit amortissable sur 15 ans de la nue-propriété estimée à 60% de la valeur de la pleine propriété fixée à 500 000 € soit 300 000 € et de la pleine propriété pour la même valeur.**

	Acquisition en pleine propriété	Acquisition en nue-propriété
Prix acquitté	300 000 €	300 000 €
Loyers bruts taxables (4 %)	12 000 €	0€
IR + PS annuels (50 %)	- 2 680 €	+ 3 310 €
ISF annuel (1 %)	- 1 500 €	+ 1 500 €
Solde de trésorerie annuelle	- 18 810 €	- 21 820 €
Cumul revenus nets non actualisés	- 282 150 €	- 327 300 €
Valorisation sur 10 ans	300 000 € (*)	500 000 € (*)

(\*) La valorisation de l'immobilier ne prend pas en compte la plus-value réalisée sur la période d'investissement soit 15 années

### Synthèse

Comme dans tout investissement réalisé, il est essentiel de valider l'emplacement du bien, son prix d'acquisition, sa rentabilité et le taux de l'emprunt contracté.

Si l'investissement réalisé remplit ces critères, les effets bénéfiques suivant rendront cette opération parfaitement patrimoniale :

- Existence préalable de revenus fonciers soumis à une TMI élevée,
- Réduction de l'actif taxable à l'ISF,
- Maintien du plafonnement ISF et/ou du bouclier fiscal,
- Diversification du patrimoine.

### Textes

Plus-value au terme de l'usufruit

« La réunion de l'usufruit à la nue-propriété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsque cette réunion a lieu par l'expiration du temps fixé pour l'usufruit ou par le décès de l'usufruitier » CGI article 1133.

Plus-value liée à la cession du bien

« La plus value brute réalisée est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant » CGI article 150 V

« Le prix d'acquisition peut être majoré » CGI article 150 VB

« La plus value brute réalisée est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième » CGI article 150 VD

### Cession de l'usufruit temporaire

D'une manière générale les objectifs de ce type de montage sont :

#### Pour le vendeur

- Gérer fiscalement ses revenus
- Percevoir un capital en vue d'une utilisation définie
- S'enrichir

#### Pour l'acquéreur

- Se loger (habitation)
- Utilisation à titre professionnel
- Percevoir des loyers

### Cas particulier de l'immobilier d'exploitation

Particulièrement, ce type d'opération intéresse les chefs d'entreprise propriétaire de leur immobilier d'exploitation.

Cet immobilier peut être détenu soit directement soit au travers d'une SCI et autant que possible net de tout passif et détenu depuis plus de 15 ans.

Les charges déductibles étant réduites à leurs portions congrues, la pression fiscale et sociale devient totalement confiscatoire (maximum : 40% plus 12,1%).

### Éléments favorisant ce type d'opération :

#### Pour le cédant :

- Personne physique à une tranche marginale d'imposition maximale,
- Durée de détention du bien longue (idéal supérieure à 15 ans),
- Non nécessité des revenus dans l'immédiat,
- Bien non grevé de passif.

#### Avantages pour le cessionnaire :

- Substituer des charges de loyer par une acquisition d'un droit d'usufruit,
- Eviter de futures hausses de loyer (indice),
- Pas de coût supplémentaire à l'entreprise.

L'opération doit permettre à l'entreprise actuellement locataire d'avoir une situation financière globalement améliorée, afin d'éviter toute contestation et requalification de celle-ci par les services fiscaux.

### Conditions de l'acquéreur :

- Structure ayant une bonne visibilité économique,
- Capacité financière réelle (trésorerie disponible ou capacité d'emprunt).

### Les paramètres à prendre en compte

#### Situation existante

- Coût des loyers sur la durée envisagée de l'usufruit
- Impact IS

#### Situation envisagée achat d'un usufruit temporaire

- Coût d'acquisition majorée des frais d'acte
- Emprunt possible sur la même durée, calcul des frais financiers déductibles
- Amortissement du droit d'usufruit (prix payé / durée de l'usufruit)
- Impact IS

Acquéreur	Durée	Valeur fiscale	Valeur économique	Valeur de cession
Personne Physique	Fixée par l'acte	23 % par tranche de 10 ans Art. 669-2 CGI	Calcul selon les paramètres concernés	De gré à gré (*)
Personne Morale	Fixée par l'acte avec un maximum de 30 ans Art. 619 du CC	23 % par tranche de 10 ans Art. 669-2 CGI	Calcul selon les paramètres concernés	De gré à gré (*)

Les réflexions permettant de déterminer une valeur d'un usufruit sont les suivantes :

- Quel montant permet, par simple capitalisation, de reconstituer la valeur de la pleine propriété,
- Quel montant permet, par simple capitalisation, de reconstituer les loyers non perçus sur la durée fixée,
- Quel montant permet par décapitalisation, de percevoir l'équivalent des loyers pendant la durée fixée.

Nous allons analyser les différentes conséquences fiscales de la cession de l'usufruit temporaire d'un bien immobilier d'exploitation, à savoir :

- Impôt sur le revenu,
- Impôt de solidarité sur la fortune,
- Impôt sur la plus-value.

### Impôt sur le revenu

Les revenus fonciers perçus actuellement par le chef d'entreprise sont soumis à taxation à la tranche marginale plus les prélèvements sociaux.

Le nu-propiétaire, ne percevant aucun revenu de son bien, aucune recette n'est à déclarer. En compensation, le cédant perçoit un capital immédiatement disponible.

### Impôt de Solidarité sur la Fortune

#### Déclaration de l'actif taxable

Le nu-propiétaire n'a pas à déclarer la valeur de la nue-propriété.

Mais le capital reçu en contrepartie de la cession sera soumis à taxation au titre d'un patrimoine privé.

### Plus-value liée à la cession de l'usufruit

Celui-ci étant détenu depuis plus de 15 ans, la plus value constatée ne subira aucune taxation.

### Plus-value au terme de l'usufruit

Aucun impôt sur la plus-value n'est dû à l'extinction de l'usufruit.

### Synthèse

- Perception immédiate d'un capital avec une fiscalité nulle ou faible (cadre des plus-values immobilières des particuliers au lieu des revenus fonciers).
- Perception de revenus faiblement fiscalisés
- Acquisition d'un bien d'usage
- Acquisition d'un immobilier locatif
- Donation ...
- Augmentation de la prévoyance

MAIS taxation immédiate éventuelle de ce capital à l'ISF

## ESTIVALES DE L'ASSOCIATION ESSENTIALIS



**PONT-ROYAL** 15, 16, 17 septembre 2010

Sous un magnifique soleil de fin d'été, Les Estivales ESSENTIALIS se sont déroulées à Pont-Royal en Provence. Comme à chaque séminaire, un nouveau record de participants est atteint. Cette année, le thème principal en était la sécurisation et la réglementation de notre profession.

### Au programme :

- Sécurisation Réglementaire Cabinet
- Sécurisation Relation Clients
- Sécurisation Fonctionnelle
- Partenariat Expert-Comptable
- Aide à la rédaction
- Aide à la prospection



## POINT DE VUE

### L'intérêt pour nos clients de la sécurisation de nos activités

De multiples réglementations existantes, un projet de loi déposé à l'Assemblée Nationale le 13 juillet 2010, une réflexion menée sur le même sujet par le Ministère des Finances... nul doute que la sécurisation des activités des Conseils en Gestion de Patrimoine est au cœur des préoccupations de nos Législateurs.

Cette sécurisation des activités diverses (CIF, Démarchage, Courtage en assurance, Transactions immobilières) et donc la protection de l'Épargnant a toujours été un axe de formation important d'ESSENTIALIS.

Partant des évolutions récentes et à venir de notre profession, les Universités de septembre, tenus à Pont-Royal pendant 3 jours, ont été l'occasion pour les 70 participants de considérer toutes les facettes de leur activité sous cet éclairage :

- Sécurisation fonctionnelle des Cabinets : Statuts détenus, RCP, Communication, Protection des documents, Source des informations, CNIL TRACFIN, Conflits d'intérêts,...
- Sécurisation de la relation Clients : Lettre d'entrée en relation, Lettre de mission, Organisation de la mission, Formalisme des dossiers remis,...

Chaque participant a pu trouver toutes les réponses attendues et repartir avec un guide complet dans ces différents domaines, des documents bureautiques, actualisés à chaque modification réglementaire, étaient également à leur disposition.



Gérard DESBOIS  
Président  
ESSENTIALIS  
ASSOCIATION

## 65<sup>ÈME</sup> CONGRÈS NATIONAL DE L'ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES

**Strasbourg**  
du 14 au 16 octobre 2010

Comme chaque année, l'Association Essentialis sera au rendez-vous du Congrès des Experts-Comptables qui se tiendra mi-octobre au Palais des Congrès de Strasbourg

Nous vous attendons nombreux sur notre stand n° C 43 !

