



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

[contact@lmpn-immobilier.com](mailto:contact@lmpn-immobilier.com)

[lmpn-immobilier.com](http://lmpn-immobilier.com)

➤ **Quelles solutions lors de la cession  
d'un fonds de commerce ?**

  
 **Introduction**



Cession d'entreprise rime avec objectifs multiples :

- › Recherche de revenus complémentaires
- › Optimiser la transmission
- › Diminuer l'ISF
- › Valider des trimestres de retraite
- › Disposer d'une protection sociale



# > CLUB Premium



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

[contact@lmp-immobilier.com](mailto:contact@lmp-immobilier.com)

[lmp-immobilier.com](http://lmp-immobilier.com)

## > Cas n°1



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

[lmpn-immobilier.com](http://lmpn-immobilier.com)

## Chef d'entreprise de 57 ans

- Marié
- 2 enfants
- Madame n'a pas d'activité professionnelle
- Pas de concours dans la société

➔ Cession d'un fonds de commerce d'une société à l'IS détenue par une holding

# › Cas n°1 | Hypothèses

## Chef d'entreprise de 57 ans

- Marié
- 2 enfants
- Madame n'a pas d'activité professionnelle
- Pas de concours dans la société

➔ Cession d'un fonds de commerce d'une société à l'IS détenue par une holding

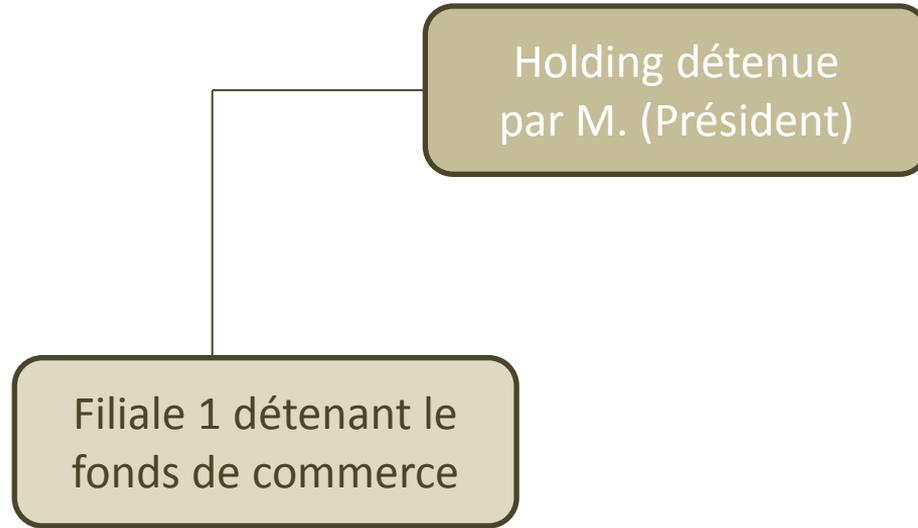
## OBJECTIFS :

- › Protection de M.
- › Protection de Mme
- › Remploi de fonds
- ➔ Pas de problématique de revenus à court terme
- ➔ Quid d'une réduction de capital VS distribution

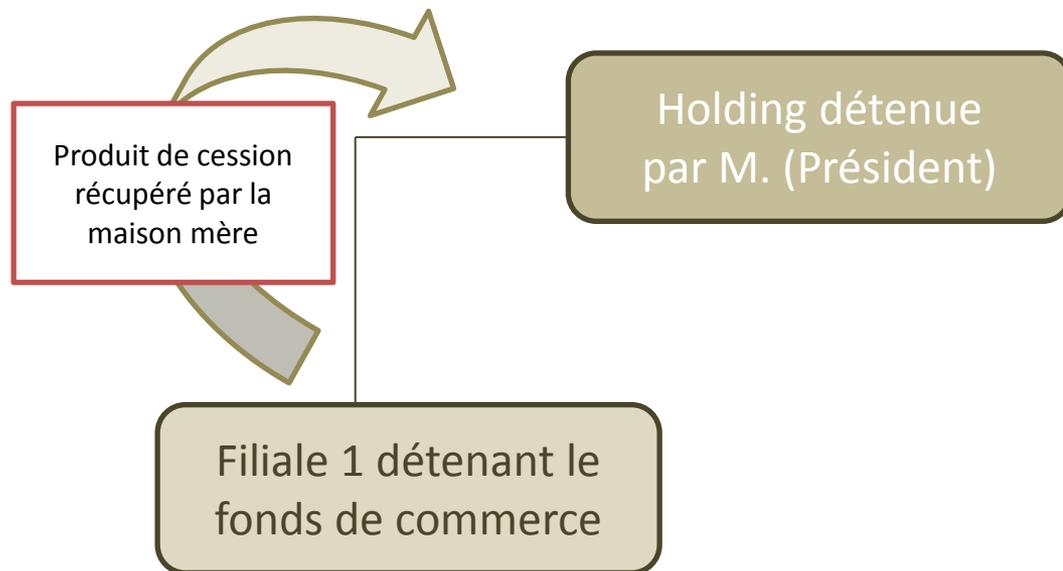
# ➤ Cas n°1 | Mode opératoire



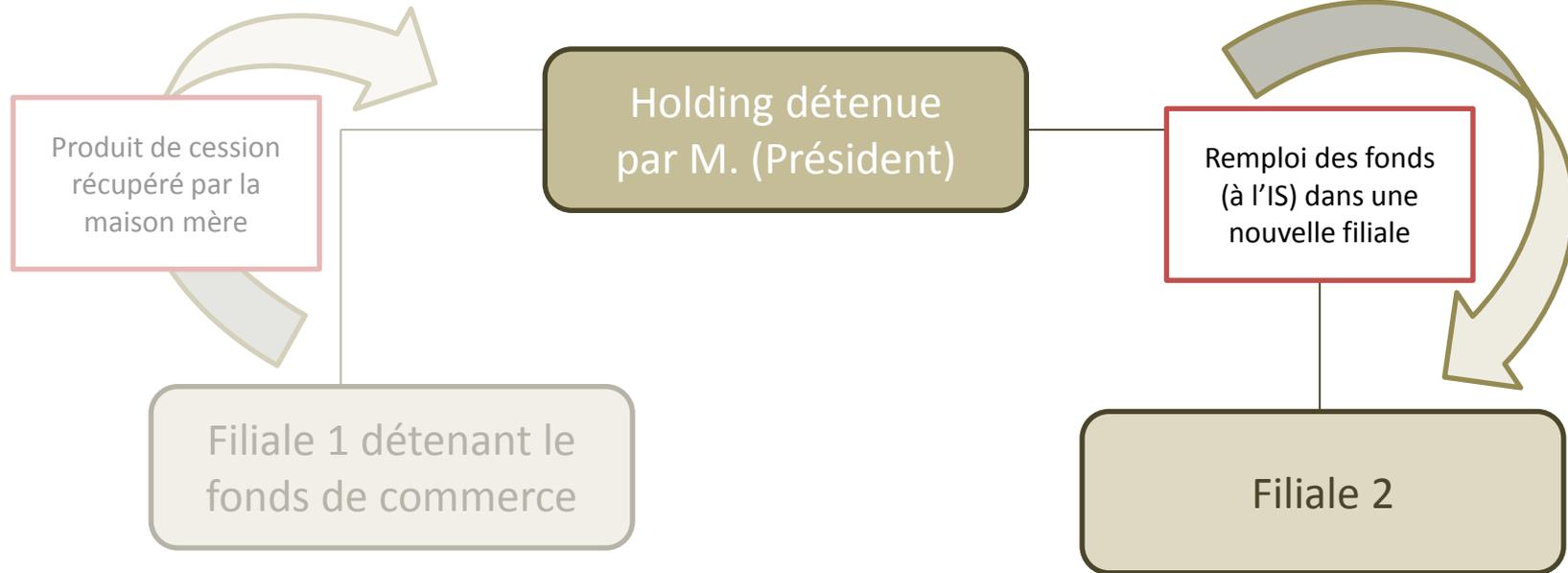
LMNP IMMOBILIER  
LMNP IMMOBILIER  
0 782 478 675  
contact@lmpn-immobilier.com  
lmpn-immobilier.com



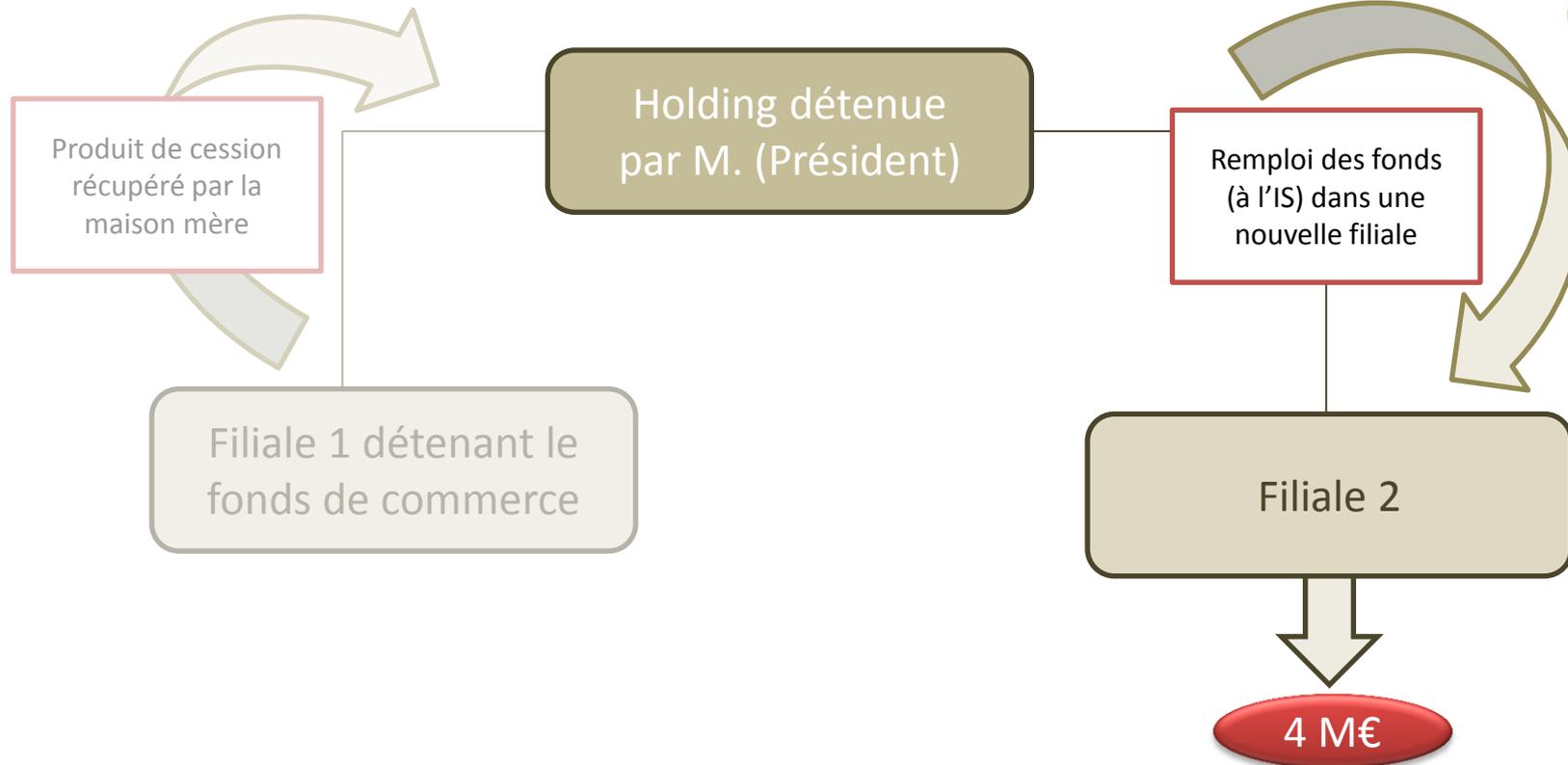
# ➤ Cas n°1 | Mode opératoire



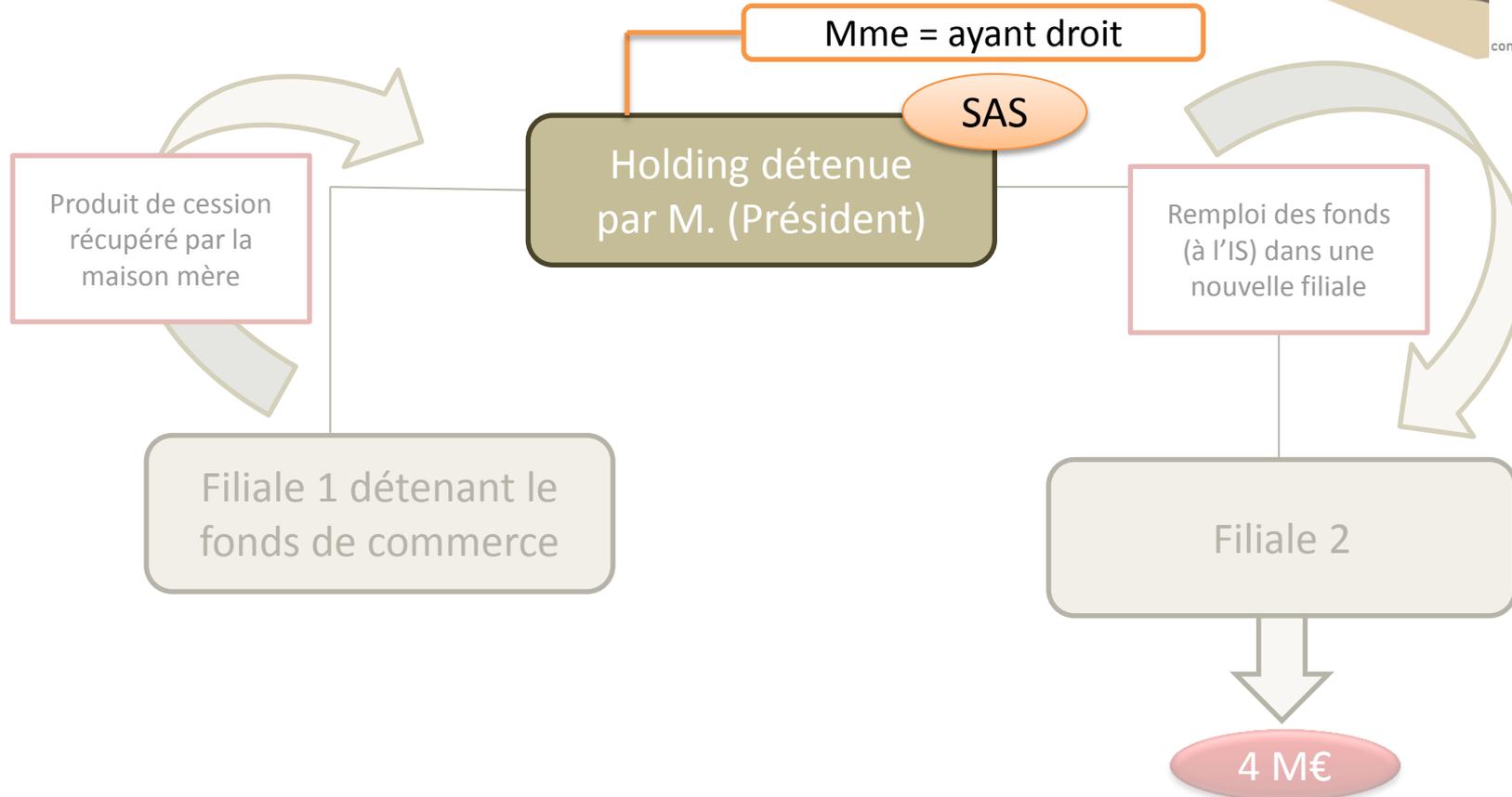
# ➤ Cas n°1 | Mode opératoire



# ➤ Cas n°1 | Mode opératoire



# ➤ Cas n°1 | Mode opératoire



# ➤ Cas n°1 | Arbitrage



Segment	Programme	Ville	Gestionnaire	Montant <sup>(HT)</sup>	Rendement <sup>(HT/HT)</sup>
Tourisme	Le Cap Azur	Saint-Mandrier (83)	Nemea	4 lots pour 1 M€	4,2 %
Tourisme	Le Village de Praroustan	Pra Loup (04)	Odalys	8 lots pour 900 k€	4,8 %
Seniors	Montana	Metz (57)	Steva	4 lots pour 1 M€	4,2 %
EHPAD	Orpea Castagnary	Paris (75)	Orpea	2 lot pour 1,1 M€	4 %

4 M€

4,3 %

## Avantages

- › Maintien d'une **protection sociale**
- › Validation de **trimestres de retraites**
- › **Remploi de 100 %** des fonds



## Avantages

- › Maintien d'une **protection sociale**
- › Validation de **trimestres de retraites**
- › **Remploi de 100 %** des fonds



## Inconvénients

- › Faible capacité à sortir les revenus  
→ uniquement les résultats
- › Plus-value des professionnels

Pour obtenir des revenus, **1 solution** :

➔ Passage à l'IR

➔ Distribution (PS à 15,5 % + TMI)  
sur 60 % (abattement de 40 %)

➔ Un montant d'investissement moindre ► ≈ 2,5 M€

➔ Une logique plus classique (nom propre, société...)

# ➤ CLUB Premium



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

[contact@lmpn-immobilier.com](mailto:contact@lmpn-immobilier.com)

[lmpn-immobilier.com](http://lmpn-immobilier.com)

## ➤ Cas n°2

# ➤ Cas n°2 | Hypothèses



## Chef d'entreprise de 45 ans

- Marié
- 2 enfants

➔ Cession d'un fonds de commerce d'une valeur de 2 M€ exercé en nom propre

Chef d'entreprise de 45 ans

- Marié
- 2 enfants

➔ Cession d'un fonds de commerce d'une valeur de 2 M€ exercé en nom propre

OBJECTIFS :

- › Revenus immédiats
  - › Cotisation retraite
  - › Protection sociale
  - › Préparation de la transmission
- ➔ Reprise d'activité envisagée à horizon 5 ans.

# ➤ Cas n°2 | Arbitrage



Montant investi : 1 M €

Montage : SARL de famille

Segment	Programme	Ville	Gestionnaire	Montant <sup>(HT)</sup>	Rendement <sup>(HT/HT)</sup>
Tourisme	Le Cap Azur	Saint-Mandrier (83)	Nemea	1 lot pour 250 k€	4,2 %
Tourisme	Soleil de Valfréjus	Valfréjus (73)	Hôtels du Soleil	6 lots pour 410 k€	5 %
EHPAD	DV Orange	Orange (84)	DV Orange	2 lot pour 340k€	4,4 %

1 M€

4,6 %

## › Cas n°2 | Avantages

- › Accession à une **protection sociale** ➔ M. **gérant** pendant 5 ans
- › Validation de **trimestres de retraites** (5 800 € / an) ➔ **Résultat** + rémunération du gérant
- › Préparation de la **transmission** grâce à la SARL de famille ➔ **Démembrement**
- › Possibilité de **stopper les cotisations** à terme ➔ En nommant un **gérant extérieur**
- › Génération de **revenus** ➔ ≈ 44 800 € par an

# > CLUB Premium



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

[contact@lmp-immobilier.com](mailto:contact@lmp-immobilier.com)

[lmp-immobilier.com](http://lmp-immobilier.com)

## > Conclusion



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

[lmpn-immobilier.com](http://lmpn-immobilier.com)

## › Conclusion

- › La location meublée, une boîte à outils pour
  - › Optimiser ses revenus (performance et fiscalité)
  - › Bénéficier d'une couverture sociale
  - › Préparer une donation