

Depuis | 1935

M E E S C H A E R T  
Gestion Privée

---

## Report d'imposition de l'art. 150-0 B ter du CGI :

---

## Nouveautés et aspects pratiques

---

## Les investissements sous contraintes

---

Olivier Bricout – Directeur

Eric Pompon – Directeur Immobilier

Elise Moras – Directeur des Etudes Ingénierie Patrimoniale

New York | Bordeaux | Lille | Lyon | Marseille | Nantes | Nice | Paris | Strasbourg | Toulouse

---

Dans les villes citées, des sociétés distinctes peuvent représenter le groupe Meeschaert.

---



---

## Avertissement

---

Ce document est uniquement destiné à fournir des informations générales et ne constitue en aucun cas un conseil juridique ou fiscal.

Ces informations ne doivent être utilisées qu'en conjonction avec un avis professionnel.

A cette fin, votre conseiller Meeschaert Gestion Privée reste à votre disposition.

Les informations contenues dans ce document (notamment les données chiffrées, commentaires y compris les opinions exprimées...) : sont communiquées à titre purement indicatif et ne sauraient donc être considérées comme un élément contractuel, un conseil en investissement, une recommandation de conclure une opération ou une offre de souscription. En aucun cas, celui-ci ne constitue une sollicitation d'achat ou de vente des instruments ou services financiers sur lesquels il porte.

Les performances, classements, prix, notations, statistiques et données passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances, classements, prix, notations, statistiques et données futures.

Ces informations proviennent ou reposent sur des sources estimées fiables par Financière Meeschaert qui ne saurait pour autant garantir leur précision et leur exhaustivité.

Financière Meeschaert décline toute responsabilité quant à l'utilisation qui pourrait être faite des présentes informations générales.

Toute reproduction ou diffusion, même partielle, de ce document est interdite.

Œuvre reproduite (détail) en page de couverture et dans cette présentation : Nelio Sonogo - Orrizontaleverticale - 2006 ©  
Photo : Elsa W.

## Groupe Meeschaert : premier groupe indépendant de gestion privée en France

### | Pérennité

- Plus de 85 ans d'expérience
- 3<sup>e</sup> génération d'actionnaires familiaux

### | Solidité

- Près de 20 millions d'euros de fonds propres
- Pas de dette et aucune activité pour compte propre
- 6,6 milliards d'euros gérés et sous surveillance

### | Proximité

- Près de 170 collaborateurs
- Présent en France et aux Etats-Unis (2007)
- Une clientèle diversifiée : chefs d'entreprise, particuliers, familles, institutionnels, congrégations religieuses, associations et fondations



## Groupe Meeschaert

## Mettre le patrimoine au service de vos projets

### DONNER DU SENS À VOS INVESTISSEMENTS



M E E S C H A E R T  
Asset Management

- Gestion d'OPC
- Fonds dédiés
- Fonds ISR et de partage



M E E S C H A E R T  
Gestion Privée

- Conseil en stratégie patrimoniale et fiscale
- Gestion sous mandat
- Gestion conseillée
- Investissements immobiliers



M E E S C H A E R T  
Family Office

- Conseil, gestion et transmission du patrimoine de la famille
- Aide à la sélection et supervision d'experts
- Philanthropie

## Groupe Meeschaert : quelques dates

- 1935 ● Création par Emile Meeschaert
- 1965 ● Évolution vers le métier d'agent de change et arrivée de Luc Meeschaert, fils du fondateur
- 1983 ● Nouvelle Stratégie 50 : 1<sup>er</sup> fonds éthique en France
- 1987 ● Cession de la charge Meeschaert-Rousselle
- 1994 ● Fondation Alliances (Meeschaert pour l'Enfance depuis 2008)
- 1996 ● Départements d'ingénieries patrimoniale et fiscale
- 2001 ● Arrivée de Cédric Meeschaert, petit-fils du fondateur
- 2003 ● Développement du family office
- 2016 ● Empreinte carbone et de la contribution à la transition énergétique de portefeuilles  
MAM Human Values : 1<sup>er</sup> fonds français à obtenir le label LuxFLAG
- 2018 ● Empreinte sociale de portefeuilles ISR
- 2019 ● Lancement de MAM Transition Durable Actions et Obligations
- 2019 ● Empreintes Eau, Alimentation et Sociale de portefeuilles ISR
- 2020 ● Empreintes Croissance et emploi et Océans de portefeuilles ISR

# Groupe Meeschaert

---

## Une entreprise engagée

---

- | Une société éponyme depuis trois générations
- | Des gestions performantes et responsables
- | La philanthropie, au cœur de l'offre de la clientèle privée
  - Fondation Meeschaert pour l'Enfance (fondation d'entreprise) et Fondation pour la petite Enfance
  - Accompagnement des investisseurs privés dans leurs projets philanthropiques
- | Une politique active de vote aux assemblées générales
  - Assemblée générale d'H&M 2019 : demande d'intégration des critères environnementaux et sociaux dans la détermination de la rémunération variable des dirigeants
  - Assemblée générale de Total 2020 : incitation à préciser ses actions pour atteindre les objectifs fixés par les accords de Paris sur le climat
- | Un rôle d'acteur économique responsable assumé
  - Luxalpha
- | Le développement des fonds ISR et de partage
  - Intérêts partagés, pour une finance responsable et utile au bien commun
  - Plus de 600 000 euros distribués à 15 bénéficiaires en 2019



## Sommaire

Introduction	8
Régime du report d'imposition de l'article 150-0 B ter du CGI : rappel	11
Focus sur les contraintes de réinvestissement	16
La donation des titres reçus en contrepartie de l'apport	25
Délais de réinvestissement et crise sanitaire	31
Les obligations déclaratives	35
Notre accompagnement en matière de remploi du produit de cession	43



---

# INTRODUCTION

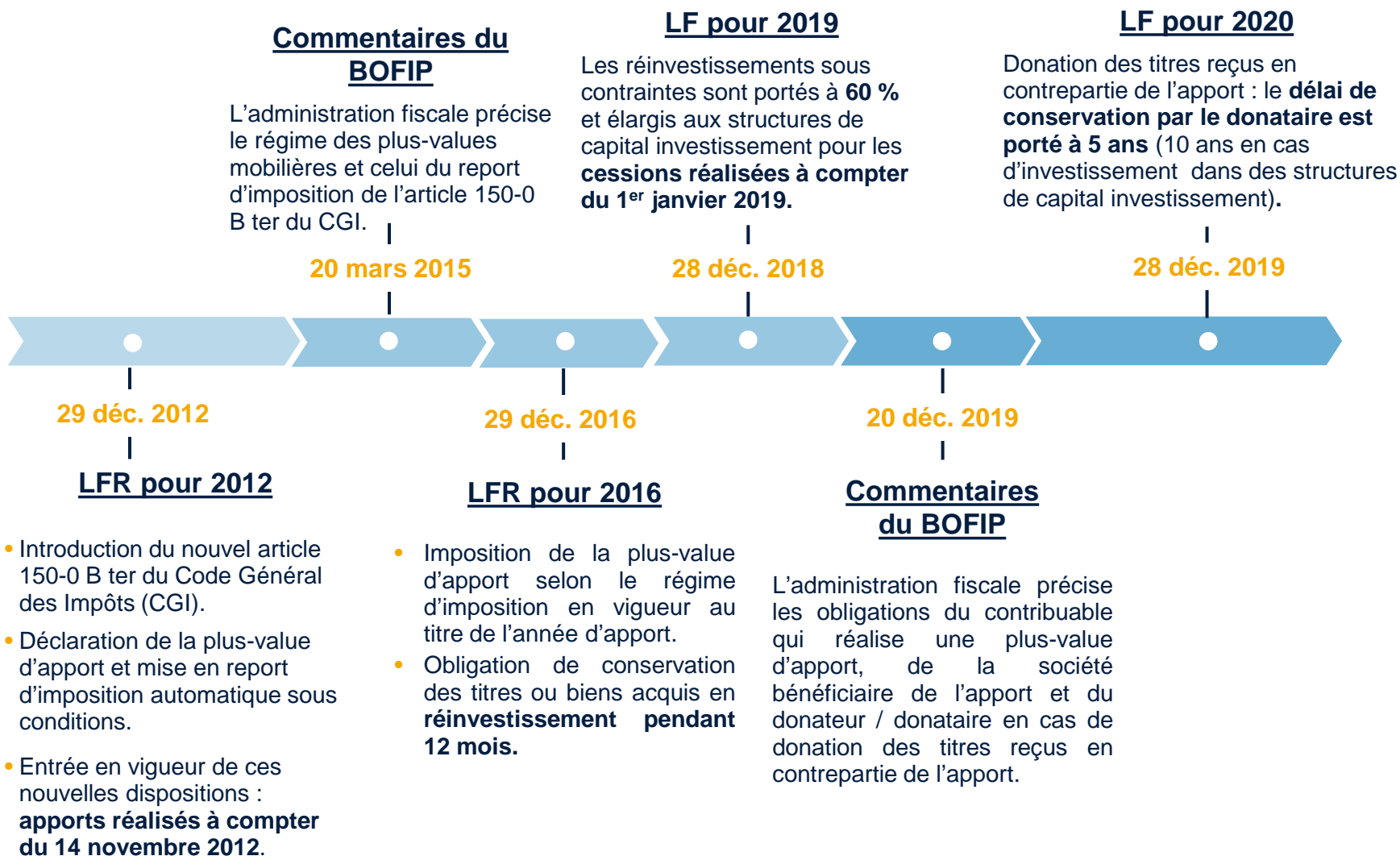
---



## Introduction

- | Les **conséquences fiscales et patrimoniales d'une cession doivent être anticipées** par le dirigeant et sa famille (impôt sur la plus-value, garantie de passif, protection sociale, départ à la retraite, complément de revenus...).
- | Des **opérations peuvent être réalisées préalablement à la vente**, afin de répondre aux objectifs patrimoniaux (transmission, redéploiement économique, projet philanthropique, investissement de diversification...) **tout en réduisant la fiscalité liée à la cession**.
- | Une fois les objectifs définis, nous accompagnons le cédant pour **déterminer les montants à affecter à chacun d'eux**.
- | La réalisation d'un **apport de titres à une société soumise à l'Impôt sur les Sociétés** préalablement à la cession permet de bénéficier d'un **report d'imposition** sous conditions (article 150-0 B ter du CGI).
- | Lorsque la cession des titres apportés a lieu **moins de trois ans après l'apport**, la holding est soumise à une **contrainte de réinvestissement de 60 % du produit de cession dans une « activité économique »**.

## Introduction





---

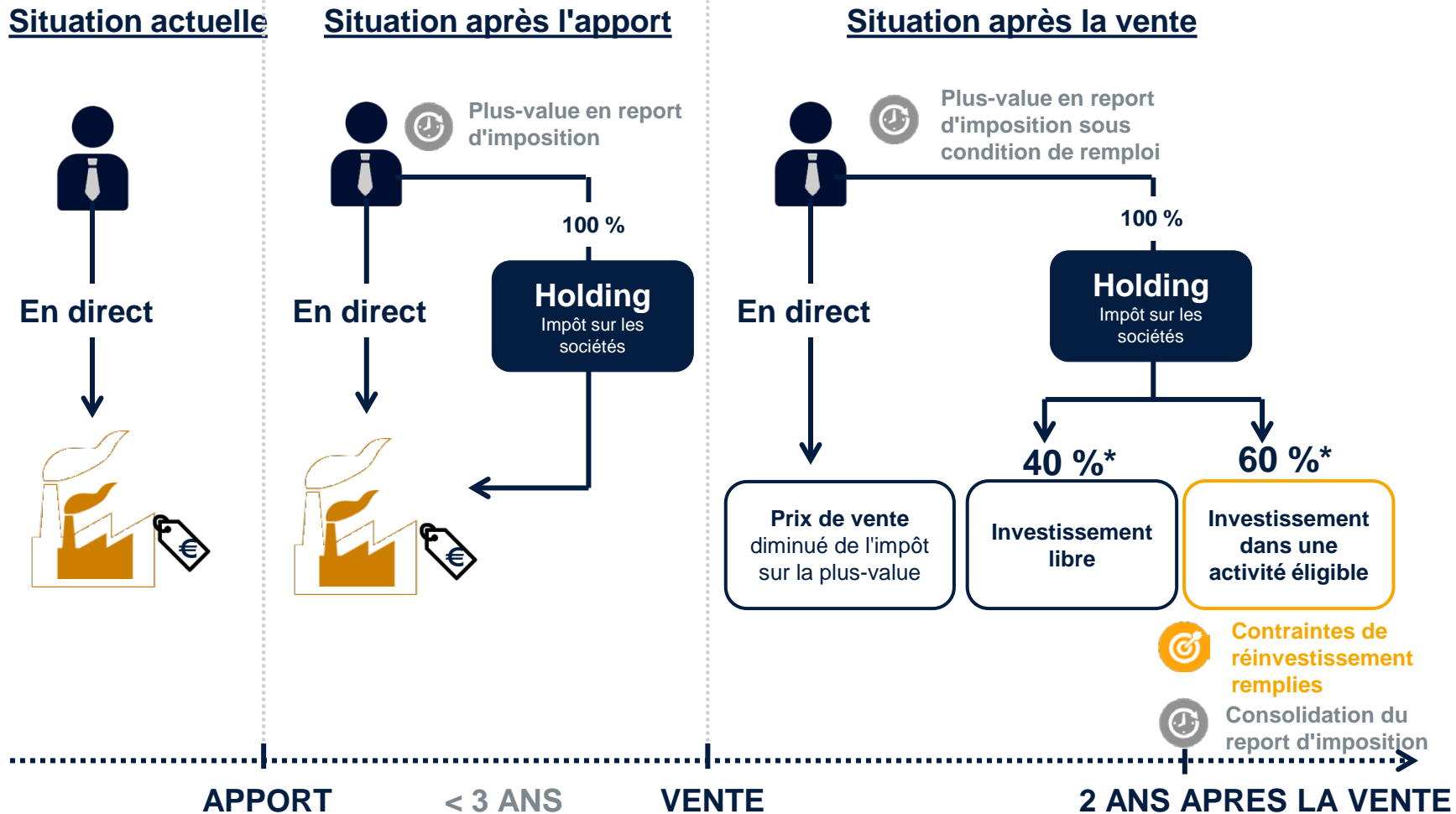
LE RÉGIME DU REPORT D'IMPOSITION

---

DE L'ARTICLE 150-0 B TER du CGI

---

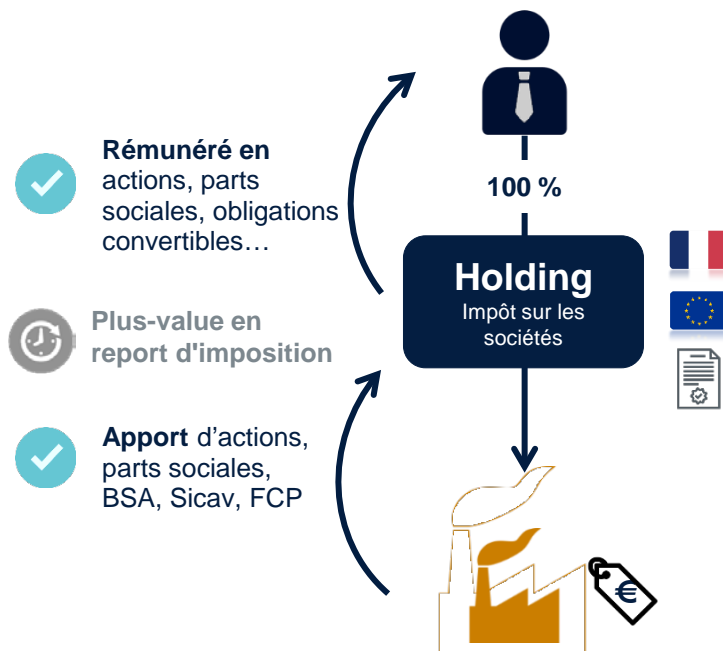
# Stratégie de l'apport-cession



\* Pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## Conditions d'application

Les plus-values d'apport de titres à une société contrôlée par l'apporteur sont, **depuis le 14 novembre 2012**, exclues du sursis d'imposition, mais relèvent d'un **régime de report d'imposition automatique** lorsque les conditions suivantes sont remplies :



- 1 La société bénéficiaire de l'apport doit avoir son siège social en **France**, dans un **Etat membre de l'UE** ou un **Etat** ayant conclu avec la France une **convention d'assistance administrative** ;
- 2 La société bénéficiaire de l'apport doit être **soumise à l'IS** (ou à un impôt équivalent) ;
- 3 La société bénéficiaire de l'apport doit être **contrôlée** par le contribuable.



Par une décision rendue le 22 mars 2018 (affaire C-327/16 et C-421/16), la CJUE a jugé le système du report d'imposition en cas d'échange de titres compatible avec la Directive « Fusions ».

## Modalités du report d'imposition

La plus-value d'apport réalisée est calculée et déclarée lors de sa réalisation, mais son imposition est reportée.



Les règles de calcul de la plus-value imposable sont « figées » au moment de l'apport des titres.

### Les apports avec soulte



Les apports avec soulte sont immédiatement imposables lorsque le montant de la soulte reçue excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.

- **Apports ou échanges avec soulte réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (LFR pour 2016)**



Lorsque le montant de la soulte reçue n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus, la plus-value réalisée lors de l'opération d'échange ou d'apport est imposée à concurrence du montant de la soulte.

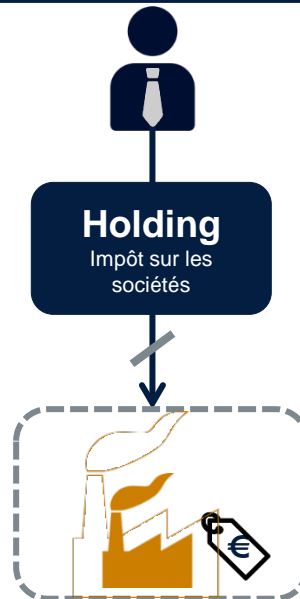
## Fin du report d'imposition

**1** Cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des **titres reçus en rémunération de l'apport**



**✗** La plus-value d'apport est imposée selon le régime d'imposition applicable au titre de l'année d'apport (LFR 2016)

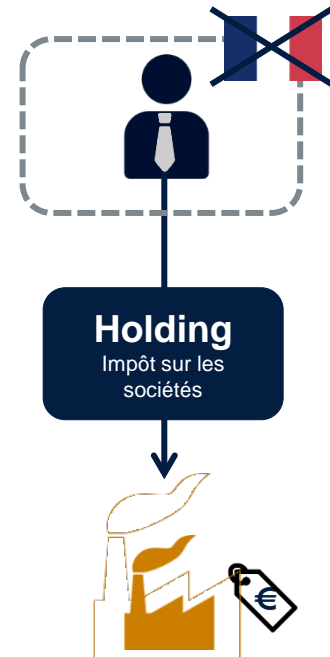
**2** Cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des titres apportés **dans les trois ans de l'apport**



**✓** Maintien du report d'imposition si la société réinvestit dans un délai de 2 ans au moins 60%\* du produit de cession dans une activité économique

\* Pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**3** Transfert du domicile fiscal hors de France



**✗** La plus-value d'apport est imposée selon le régime d'imposition applicable au titre de l'année d'apport (LFR 2016)



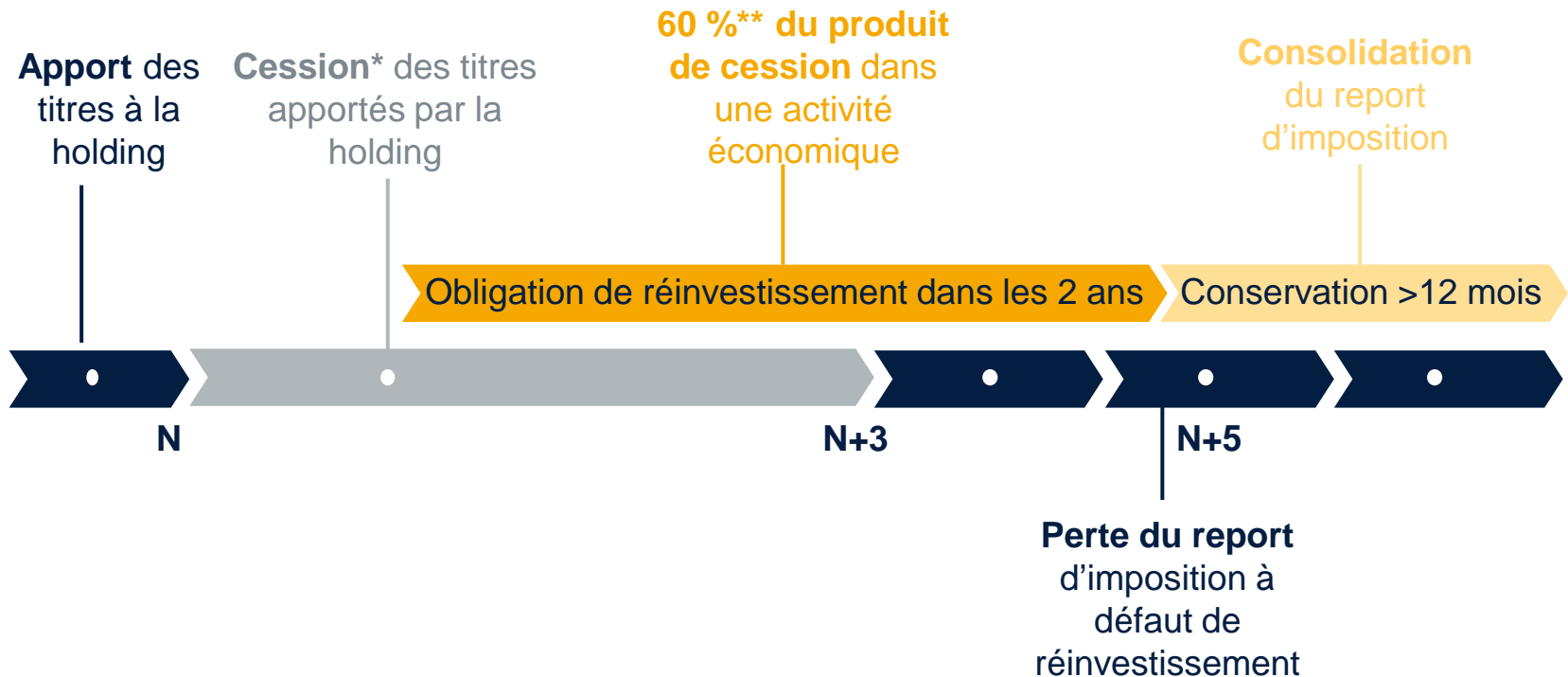
---

LES CONTRAINTES DE  
RÉINVESTISSEMENT

---



## Champ d'application

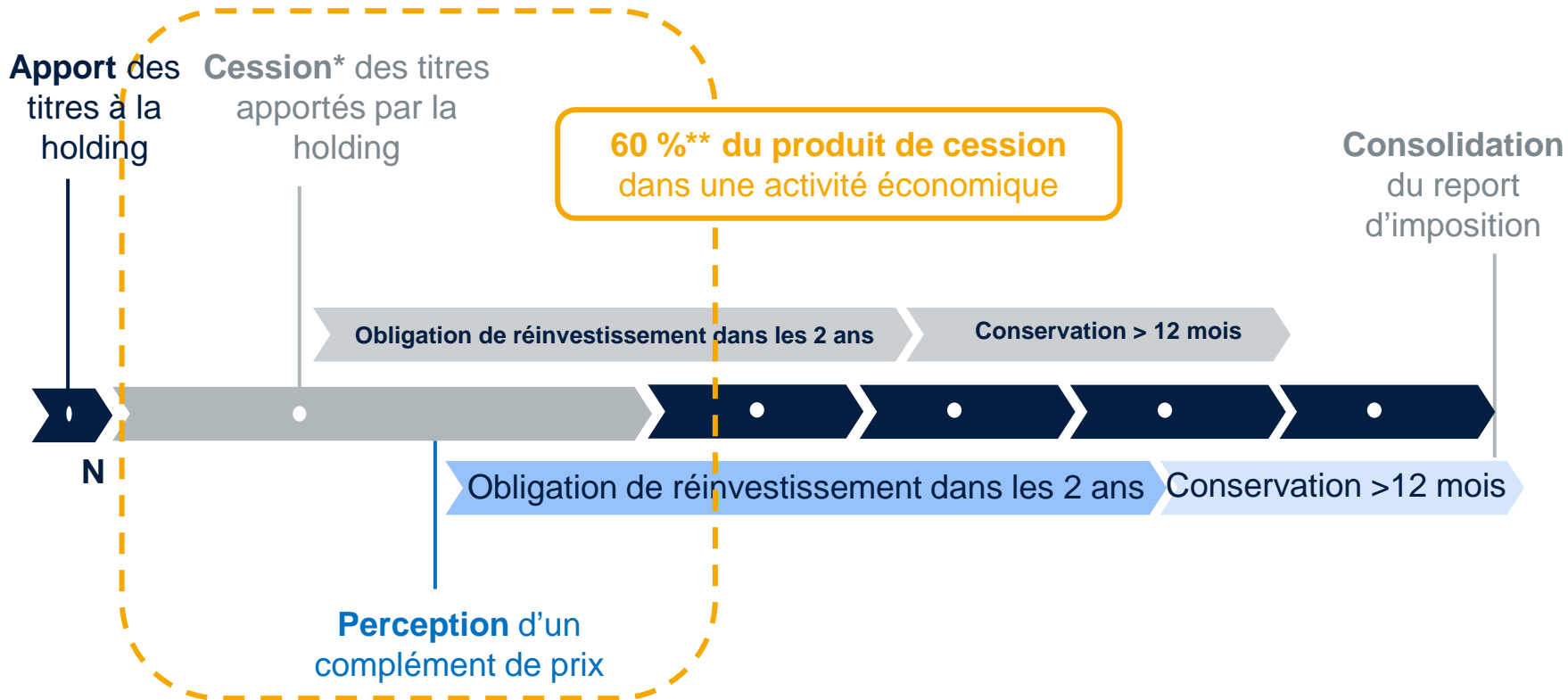


Une cession intervenue dans un **délai supérieur à 3 ans** à compter de l'apport ne met donc pas fin au report et n'est pas soumise à des contraintes en matière de réinvestissement du prix de cession.

\* Cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des titres apportés à la société bénéficiaire.

\*\* Cession réalisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## Perception d'un complément de prix



- Une fois le complément de prix perçu, la société devra compléter ses investissements afin de respecter le seuil de réinvestissement de 60 % et conserver ses investissements pendant un délai de 12 mois.

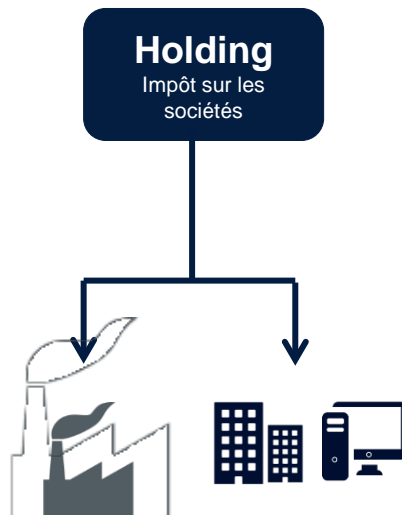
\* Cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des titres apportés à la société bénéficiaire.

\*\* Cession réalisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

# Réinvestissement dans le financement d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière

1

Réinvestissement dans le **financement d'une activité** commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière ;



## Précisions

- **Financement d'une activité éligible** : acquisition par la société de **moyens permanents affectés à sa propre exploitation** (un actif mis à la disposition des associés ou actionnaires ne remplit pas cette condition) ;  
**LFR 2016** : le produit de la cession doit être affecté au **financement de moyens permanents d'exploitation affectés à l'activité de la société**.
- Rachat des titres apportés rémunéré par la société émettrice par l'attribution d'une branche d'activité éligible.
- **Définition activité financière** : activités de banque (services de dépôts, distribution de crédits, gestion de fonds, etc...), de finance (administration de marchés financiers, courtage de valeurs mobilières, etc...) et d'assurance.
- **Exclusion des activités de nature civile ou de gestion patrimoniale** (gestion d'un patrimoine immobilier ou d'un portefeuille de valeurs mobilières par exemple / exclusion des parts de FCPR, SCR, SICAV, SPPICAV).

# Réinvestissement dans l'acquisition du contrôle d'une société opérationnelle

2

Réinvestissement dans l'**acquisition d'une fraction du capital d'une société** exerçant une activité économique éligible et qui a pour effet de conférer, à la société qui acquiert les titres, le **contrôle** de la société ;

**Holding**   
Impôt sur les  
sociétés

contrôle

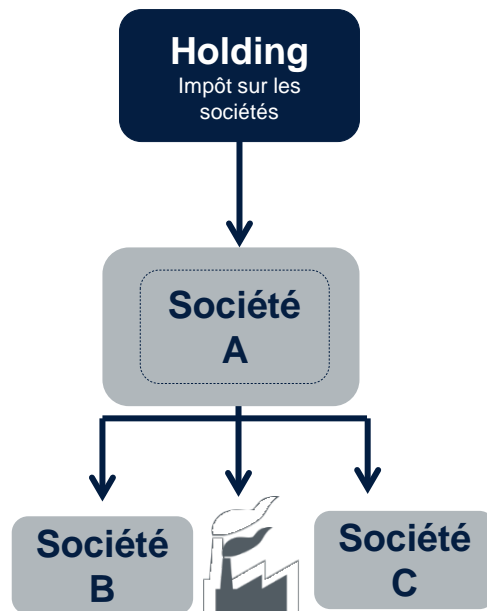


## Précisions

- **Investissement au moyen du numéraire** obtenu en contrepartie de la vente des titres apportés, ou à l'occasion de l'apport des titres apportés, d'une fusion ou d'une scission ;
- Possibilité d'acquérir le **contrôle de plusieurs sociétés**.
- LFR 2016 : le siège de la société doit être situé dans un Etat membre de l'UE, en Islande, au Liechtenstein ou en Norvège.
- Ne constituent pas des réinvestissements éligibles :
  - le renforcement d'une participation qui conférerait déjà le contrôle ;
  - l'acquisition d'un véhicule d'investissement (SCR, SICAV, SPPICAV) ;
  - l'acquisition de sociétés holdings, simples gestionnaires d'un portefeuille mobilier.

## Réinvestissement dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés

- 3** Réinvestissement dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou plusieurs sociétés



### Précisions

- Sociétés cibles assujetties à l'IS et dont le siège de direction effective se situe dans un État membre de l'Espace économique européen (EEE).
- Possibilité de souscrire au capital de **holdings pures** (quid de l'assujettissement à l'IS et du siège social dans l'EEE au niveau des sociétés dans lesquelles la holding doit réinvestir au « second degré ») ;
- La souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une **holding animatrice de groupe** peut être envisagée.

Il est courant que les sociétés cotées soient des sociétés holding qui, pour être éligibles, doivent pouvoir être qualifiées d'animatrices, avec toutes les questions que cela pose en pratique.

- **LFR 2016** : La référence à l'exercice d'une activité pendant les cinq années précédant la cession est supprimée.

## Réinvestissement dans certaines structures de capital investissement pour les cessions réalisées du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019

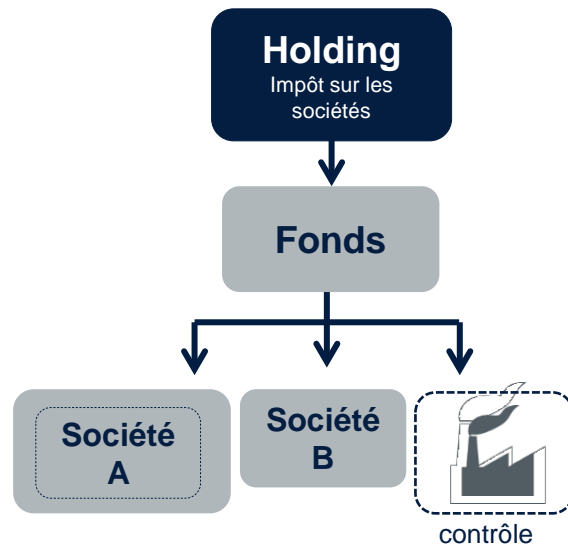
- 4** Réinvestissement dans des structures de capital investissement dont le **capital est constitué à hauteur de :**
- 75 % au moins de titres de sociétés éligibles au réinvestissement direct ;
  - 50 % au moins (2/3 du quota de 75 %) de **sociétés non cotées**, ou cotées sur un marché réservé aux PME.

### Précisions

- Il s'agit des FCPR, FPCI, SCR, SLP, ou organismes similaires d'un autre État membre de l'UE ou de l'EEE
- La société contrôlée par le contribuable doit conserver les parts ou actions du fonds jusqu'au terme d'un délai de 5 ans décompté depuis la date de leur souscription.
- Le fonds dispose d'un délai de 5 ans à compter de la date de souscription pour atteindre les quotas d'investissement de 75 % et de 50 %.



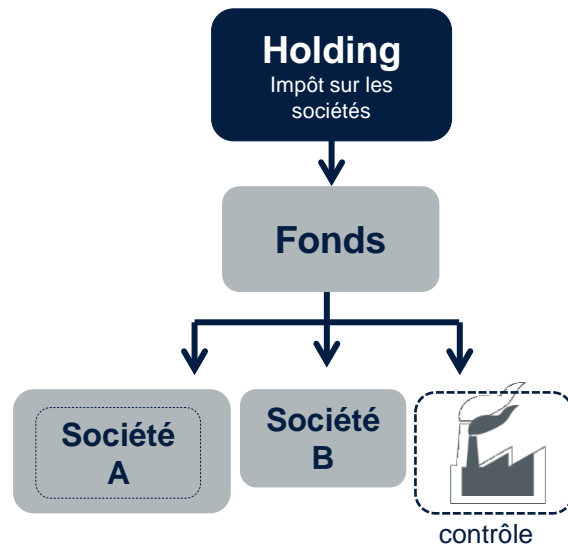
Cette mesure s'applique aux cessions de titres réalisées à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2019** et ce quelle que soit la date de l'apport des titres.



## Réinvestissement dans certaines structures de capital investissement pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Nouveau  
LF 2020

- 4** Réinvestissement dans des structures de capital investissement dont **le capital est constitué à hauteur de 75 %** au moins :
- de titres de sociétés éligibles au réinvestissement direct ;
  - **participations supérieures à 25 %** (capital et droits de vote) avec pacte d'actionnaire.



### Nouveautés :

- Dissociation de l'acte de souscription des titres et de la libération des fonds :
  - Engagement de souscription des titres dans les **2 ans** de la cession
  - Délai de **5 ans** à compter de la souscription des titres pour le versement effectif des fonds.
- La liste des titres éligibles au quota de 75 % est étendue aux sociétés opérationnelles avec pacte d'actionnaires dont la structure d'investissement est signataire et détient 25 % du capital et des droits de vote à l'issue de l'opération.
- Suppression du sous-quota de 50 % (les FCPR, FCPI et SCR y sont déjà tenus de part leur statut juridique, les SLP doivent s'y conformer)



Cette mesure s'applique aux cessions de titres réalisées à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2020** et ce quelle que soit la date de l'apport des titres.

## Quid de l'éligibilité de certains investissements



### Les bois et forêts

- L'administration prévoit expressément que le réinvestissement dans une activité agricole constitue un réinvestissement éligible. Or, les revenus des exploitations forestières rentrent dans la catégorie des revenus agricoles.
- Cependant, compte tenu des cycles longs associés à la gestion des bois et de la faible implication de l'investisseur dans cette gestion, **l'administration pourrait être tentée de considérer cet investissement comme purement patrimonial.**



### Les gîtes

- La location meublée est expressément exclue des activités éligibles, mais les activités para-hôtelières ne le sont pas.
- Dans ces conditions, une activité de gîte pourrait constituer un réinvestissement éligible dans l'hypothèse où elle serait accompagnée d'un certain nombre de services complémentaires (petit-déjeuner, ménage, réception de clientèle, fourniture du linge...). Néanmoins, à ce stade nous n'avons **pas de certitude sur l'éligibilité d'un tel réinvestissement**, la position de l'administration sur les activités para-hôtelières n'ayant pas été clairement exprimée.



### Les vignobles

- Cette activité étant une activité agricole, **elle ferait a priori partie des activités éligibles**. Son éligibilité semble moins incertaine que celle des bois, étant donné que les cycles d'exploitation sont nettement plus courts et les contraintes de gestion plus lourdes.





---

LA DONATION DES TITRES REÇUS

---

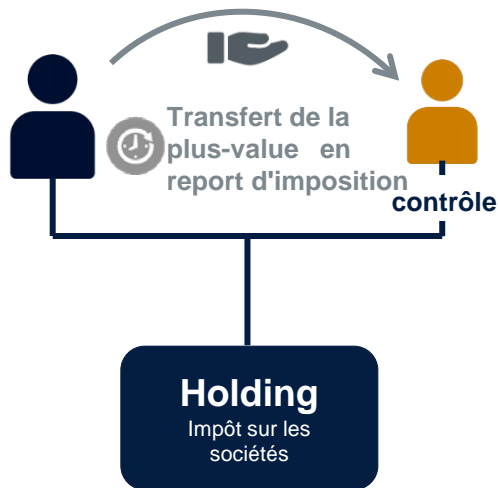
EN CONTREPARTIE DE L'APPORT

---

## Aménagement du régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres (art. 150-0 B ter du CGI)

Date d'effet : Donations de titres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Dans le cadre d'une donation des titres reçus en contrepartie de l'apport :

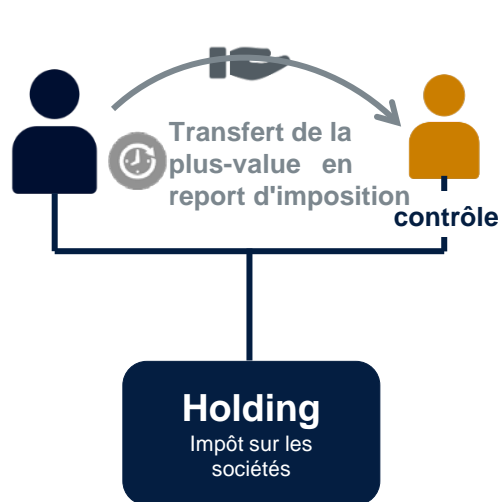


- Le **report d'imposition est transféré sur la tête du donataire** dans la proportion des titres transmis sous réserve que le donataire contrôle la holding à l'issue de l'opération de transmission.
- Le donataire contrôle la holding lorsqu'il :
  - Détient directement ou indirectement ou par l'intermédiaire de son groupe familial (conjoint, partenaire de Pacs, ascendants, descendants, frères et sœurs) la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société.
  - Dispose seul de la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette société en vertu d'un pacte d'actionnaires ou d'associés.
  - Exerce en fait le pouvoir de décision.

## Aménagement du régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres (art. 150-0 B ter du CGI)

Date d'effet : Donations de titres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Le report d'imposition tombe en cas de cession :



- ✘ des titres reçus par le donataire dans un délai de 18 mois décompté à partir de la donation ;  
Ce délai a été porté à **5 ans**.  
Dans le cadre d'un investissement dans des structures de capital investissement (FCPR, FPCI, SLP ou sociétés de capital-risque), la durée de conservation minimale par le donataire est passé de **5 ans à 10 ans**.
- ✘ des titres apportés par la société bénéficiaire de l'apport dans les trois ans sans réinvestissement d'au moins 60 % du produit de cession dans une activité économique.



Si les titres sont conservés au-delà du délai porté à **5 ans (ou 10 ans)**, la plus-value en report d'imposition est définitivement exonérée.

## Donation des titres de la société bénéficiaire de l'apport : remploi via un investissement en direct

**1/1/2020**

**APPORT**  
des titres A à  
la holding C

**1/6/2020**

**CESSION** des  
titres A par la  
holding C

**1/5/2022**

**SOUSCRIPTION** de  
65 % des sommes  
dans la société Z

**1/5/2023**

Fin du délai de  
conservation  
des titres Z

Conservation titres  
Z pendant 12 mois

2020

2021

2022

2023

2027

Conservation des titres de la holding C par Pierre  
pendant 5 ans

**1/3/2022**

**DONATION**  
des titres C par  
M. X à son fils  
Pierre

**1/3/2027**

Fin du délai de  
conservation des titres de  
la holding C par Pierre



Les plus-values en report d'imposition sont définitivement exonérées plus de 7 ans après la date d'apport des titres.

## Donation des titres de la société bénéficiaire de l'apport : remploi via une structure d'investissement



Les plus-values en report d'imposition sont définitivement exonérées plus de 12 ans après la date d'apport des titres.

## Régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres (art. 150-0 B ter du CGI)

### Conseil Constitutionnel – Décision n°2019-775 QPC du 12 avril 2019

- ✓ Dans cette décision, le Conseil Constitutionnel a jugé **conforme** à la constitution les dispositions prévoyant le maintien en report d'imposition de la plus-value placée en **report d'imposition sur la tête du donataire** et, en corollaire, le transfert de la charge d'imposition du donateur au donataire.



Ainsi, en cas de survenance d'un évènement entraînant l'expiration du report d'imposition, la plus-value placée en report d'imposition est imposable, en principe, pour son montant déterminé à la date de l'apport et au taux applicable l'année de l'apport.



---

# DÉLAIS DE RÉINVESTISSEMENT

---

## ET CRISE SANITAIRE

---

## Délais de réinvestissement et crise sanitaire

- | L'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 a **mis en place des mesures de différé (suspension et report) pour les délais** s'imposant aux contribuables dans le cadre de leurs **obligations fiscales**.
- | Selon ce texte, les **délais** imposés à toute personne qui n'ont **pas expiré avant le 12 mars 2020** sont, à cette date, **suspendus jusqu'au 23 juin 2020 inclus**.
- | Cette **période**, dite « période juridiquement neutralisée », **couvre par conséquent 104 jours**.



## Délais de réinvestissement et crise sanitaire

L'administration fiscale a publié dans le bulletin officiel des finances publiques du 24 juin 2020 (BOI-DJC-COVID19-10) des commentaires portant sur cette ordonnance.



Il y est expressément prévu que cette mesure de suspension et report vise : « l'engagement de réinvestir dans les vingt-quatre mois suivant la cession des titres apportés pris par la société cédante pour que le contribuable bénéficie du maintien du report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter, I, 2° du CGI ».

Par conséquent, **les contribuables dont le délai de réinvestissement de 24 mois** (sous l'article 150-0 B ter du CGI) ... :

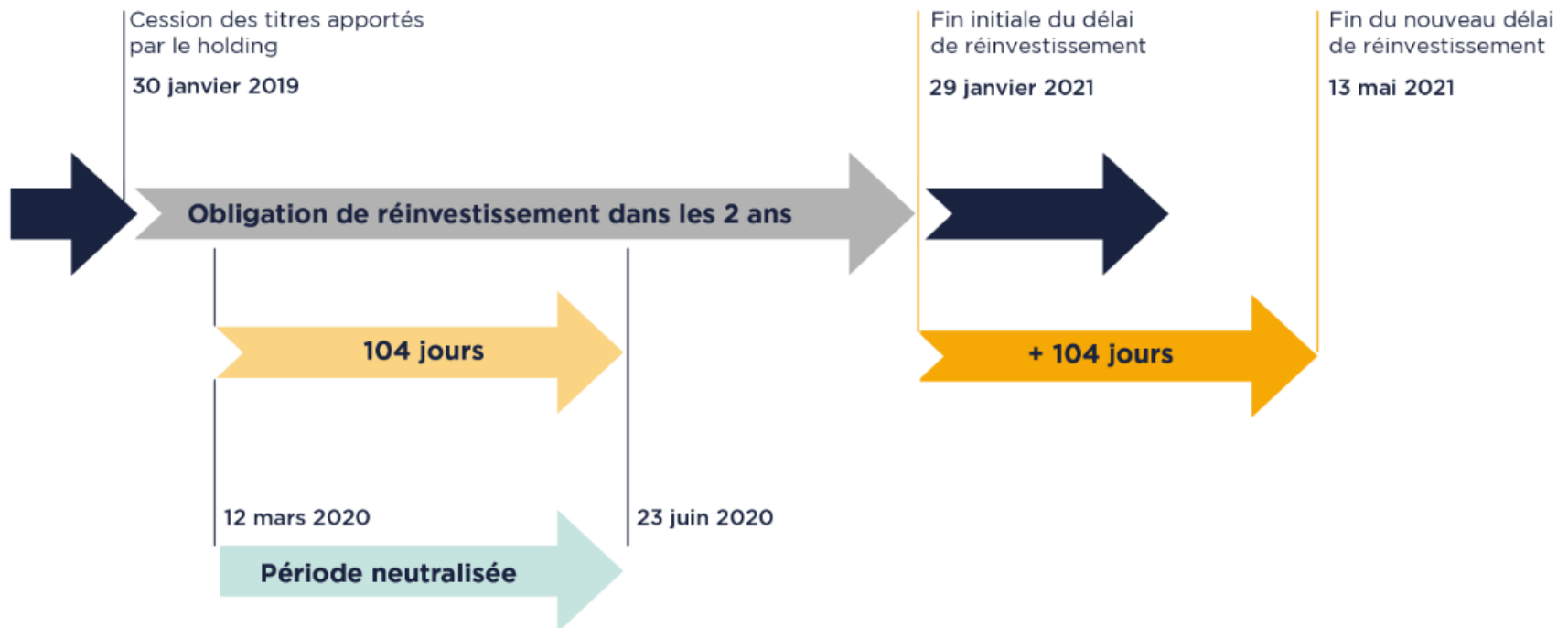
- a pris fin au cours de la période neutralisée ;
- ou a débuté au cours de cette même période ;
- ou expire après le 23 juin 2020 en ayant débuté avant le 12 mars 2020 ;



**... vont pouvoir bénéficier d'un délai supplémentaire.**

## Délais de réinvestissement et crise sanitaire

Exemple : Un holding a cédé des titres apportés dans le cadre de l'article 150-0 B ter le 30 janvier 2019. Le délai de réinvestissement de 60 % du produit de cession expire le 29 janvier 2021. Le délai de 2 ans est prorogé d'un délai supplémentaire correspondant à la période juridiquement neutralisée (du 12 mars 2020 au 23 juin 2020 inclus) soit 104 jours et expirera le 13 mai 2021.





---

# LES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES DANS LE

---

# CADRE DU RÉGIME DE L'ARTICLE 150-0 B TER

---

## Les obligations déclaratives dans le cadre du régime de l'art. 150-0 B ter du CGI

- | Les obligations déclaratives dans le cadre de ce régime sont précisées par :
  - L'article 74-0 M et suivants de l'annexe II du CGI ;
  - L'article 41 quater viciés et suivants de l'annexe III du CGI.
- | Les commentaires de l'administration fiscale du 20 décembre 2020 :
  - BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-40
- | Ces **obligations déclaratives** concernent :



## Les obligations déclaratives dans le cadre du régime de l'art. 150-0 B ter du CGI.

### Les obligations du contribuable qui réalise une plus-value d'apport

1

#### L'année de l'apport :

- ✓ La plus-value d'apport est déterminée et déclarée :
  - sur la déclaration **2074-I** (annexe de la déclaration 2074) ;
  - reportée sur la déclaration complémentaire de revenus **2042 C** ;
  - reportée sur la déclaration 2042, ligne **8UT**.
- ✓ Le contribuable peut être amené à fournir, sur demande de l'administration fiscale et dans un délai de 30 jours à compter de la demande, une **attestation** émise par la société bénéficiaire de l'apport précisant qu'elle est informée que les titres qui lui ont été apportés sont grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter CGI.



Lorsque le contribuable est fiscalement domicilié hors de France, la déclaration 2074-NR est souscrite dans le mois qui suit la date de l'opération d'apport.

## Les obligations déclaratives dans le cadre du régime de l'art. 150-0 B ter du CGI.

2

### Les années suivantes :

- ✓ Chaque année et jusqu'à l'expiration du report d'imposition, le contribuable mentionne en **ligne 8UT** de la déclaration 2042 le montant de la plus-value en report.

8 I PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ET DIVERS	
Avance de 60% sur réductions et crédits d'impôt versée en début d'année sur votre compte bancaire .....	8EA <input type="text"/>
Non-résidents: retenue à la source prélevée en France <i>joignez l'annexe n° 2041 E</i> .....	8TA <input type="text"/>
Plus-values en report d'imposition non expiré .....	8UT <b>250 000 €</b>



En cas de cession / rachat / remboursement / annulation des titres apportés dans un délai de trois ans de l'apport : le contribuable doit déclarer cet évènement dans l'état de suivi de la déclaration 2074-I, **y compris lorsque la société s'engage à réinvestir, dans les conditions prévues, le produit de cession des titres apportés dans un délai de 24 mois.**

## Les obligations déclaratives dans le cadre du régime de l'art. 150-0 B ter du CGI.

3

### L'année de l'expiration totale ou partielle du report d'imposition :

- ✓ La plus-value pour laquelle le report expire est mentionnée :
  - sur la déclaration n° 2074-I ;
  - et sur la déclaration de gains de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux n° 2074 de l'année au cours de laquelle intervient l'événement.
- ✓ Le contribuable remplit également l'état de suivi des plus-values figurant sur la déclaration des plus-values en report d'imposition n° 2074-I.
- ✓ Le contribuable diminue également le montant de la ligne 8UT de la déclaration d'ensemble de revenus n° 2042 à concurrence du montant des plus-values dont le report expire.

## Les obligations déclaratives dans le cadre du régime de l'art. 150-0 B ter du CGI.

### Les obligations du donateur et du donataire

- Les obligations du donateur :
  - ✓ **L'année de la transmission**, il mentionne sur la déclaration n°2074, l'identité et l'adresse du donataire, la date de l'opération, le nombre de titres transmis et le montant de la plus-value en report d'imposition afférente à ces titres.
  - ✓ Il communique au donataire les éléments lui permettant de déclarer la plus-value en report d'imposition afférente aux titres transmis.
  - ✓ **Lorsque la donation intervient dans le délai de trois ans de l'apport**, le donateur informe la société bénéficiaire de l'apport de l'identité et de l'adresse du donataire.
- Les obligations du donataire :
  - ✓ Le donataire est soumis aux mêmes obligations déclaratives précédemment pour le contribuable.
  - ✓ Il mentionne sur la déclaration n° 2074 souscrite au titre de **l'année de la transmission**, l'identité et l'adresse du donateur, la date de la transmission, le nombre de titres transmis et le montant de la plus-value en report d'imposition afférente à ces titres.
  - ✓ Sur demande de l'administration, le donataire transmettra une attestation émise par la société bénéficiaire de l'apport précisant qu'elle est informée que les titres qui lui ont été apportés sont grevés d'une plus-value en report d'imposition.



## Régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres (art. 150-0 B ter du CGI)

### Les obligations de la société bénéficiaire de l'apport

- ✓ Lorsque, dans les trois années suivant la date de l'apport, délai décompté de date à date, les titres apportés sont cédés à titre onéreux, rachetés, remboursés ou annulés, la société bénéficiaire de l'apport mentionne sur une attestation annexée à sa déclaration de résultat de l'année de survenance de l'événement les informations suivantes :
  - La nature et la date de l'événement ayant affecté les titres qui lui ont été apportés ;
  - Le nombre de titres affectés par cet événement, ainsi que leur prix de cession à la date de cet événement ;
  - Le cas échéant, l'engagement de remployer au moins 60 % du produit de la cession des titres concernés dans les conditions de emploi précédemment détaillées.

## Régime du report d'imposition en cas d'apport-cession de titres (art. 150-0 B ter du CGI)

### Les obligations de la société bénéficiaire de l'apport

- ✓ L'année du report, la société bénéficiaire joint à sa déclaration de résultat, une attestation mentionnant :
  - Le montant du produit de cession réinvesti ;
  - La nature et la date du réinvestissement ;
  - Le cas échéant, la dénomination, la catégorie et la forme ainsi que l'adresse du siège de la société, du fonds ou de l'organisme bénéficiaire du réinvestissement.

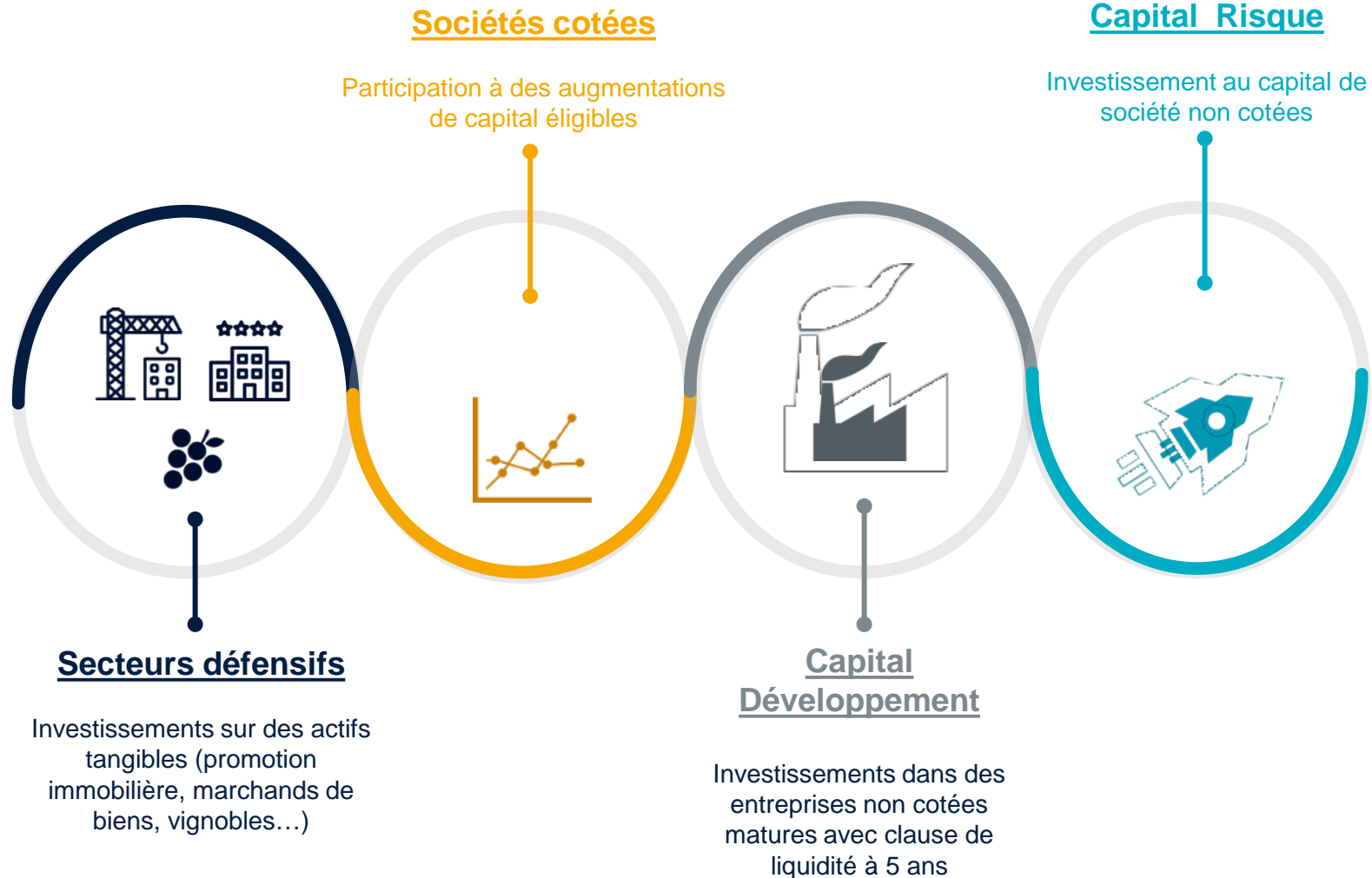


---

## NOTRE ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE DE REMPLI DU PRODUIT DE CESSIION

---

## Différents types d'investissements identifiés



## Quels types d'opérations immobilières éligibles

- | La promotion immobilière
- | Les opérations de marchands de biens
- | Les opérations hôtelières
- | L'exploitation forestière
- | L'exploitation viticole

## La promotion immobilière

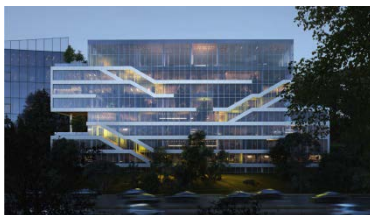
Ils s'agit d'opérations visant à intervenir dans une ou plusieurs phases d'un projet de promotion, seul ou en co-investissement

Les différents moteurs de création de valeur sont :

- le portage durant la phase initiale de permis de construire
- la construction de l'immeuble
- la mise en location
- un levier bancaire significatif

Les risques associés :

- liés à l'obtention du PC (permise de construire)
- liés aux travaux (coûts, délais, réglementation, ...)
- liés à la commercialisation (location, revente,...)



## La promotion immobilière

| Ces opérations sont assez courtes (quelques mois à 2 ou 3 ans en général)

| Quelques types d'opérations :

- la promotion classique consistant à acquérir un terrain pour y construire un immeuble qui sera vendu parfois avant même sa construction, en bloc ou par lots.
- le portage durant la phase initiale de permis de construire. Le promoteur souhaite limiter sa consommation de fonds propres durant cette phase et rémunère donc l'investisseur qui se substitue momentanément à lui. Le portage peut également concerner la phase de commercialisation de l'immeuble.

| L'investissement « en blanc ou en gris » : l'investisseur achète un immeuble en VEFA vide (blanc) ou partiellement loué (gris). Il louera ensuite son immeuble avant de le revendre à un investisseur long terme qui recherche lui du rendement sécurisé.

| Les rendements attendus :

- 8 % à 10 % en direct, voire plus selon le type d'opérations et le risque pris
- 6 % à 8 % à travers un fonds diversifié

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Opérations de marchands de biens

Il s'agit d'opérations visant à acquérir des biens immobiliers plus ou moins obsolètes, de les repositionner sur un marché porteur pour les revendre avec une plus-value.

Les différents moteurs de création de valeur sont :

- la division par lots,
- des travaux de rénovation et mise aux normes,
- l'accroissement des surfaces,
- des changements d'affectation,
- la sécurisation de l'état locatif,
- un levier bancaire significatif.

Les risques associés :

- liés aux travaux (coûts, délais, réglementation, ...),
- liés à la commercialisation (location, revente,...).



## Opérations de marchands de biens

| Ces opérations sont assez courtes (de quelques mois à 2 ou 3 ans en général)

| Quelques types d'opérations :

- La découpe d'un immeuble acquis en bloc et revendu par lots
- La transformation d'un immeuble de bureaux obsolète et appartements ou résidence service
- La surélévation ou l'agrandissement de la surface habitable
- L'acquisition d'un immeuble mal loué pour le revendre une fois rempli et sécurisé

| Les rendements attendus :

- 8 % à 10 % en direct voire plus selon le type d'opération et le risque pris
- 6 % à 8 % à travers un fonds diversifié



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Opérations de développement hôtelier

Il s'agit d'opérations visant à acquérir les murs et le fonds d'un hôtel bien placé mais dont les ratios d'exploitation sont en dessous des standards. L'hôtel sera revendu une fois ses ratios améliorés.

Les différents moteurs de création de valeur sont :

- des travaux visant à repositionner l'hôtel sur son marché,
- l'optimisations des surfaces commerciales,
- une gestion active de la commercialisation des chambres,
- un management moderne et responsable,
- un levier bancaire significatif.

Les risques associés :

- liés aux travaux (coûts, délais, réglementation, ...),
- liés à l'exploitant et à l'exploitation,
- liés à la commercialisation (revente).

## Opérations de développement hôtelier

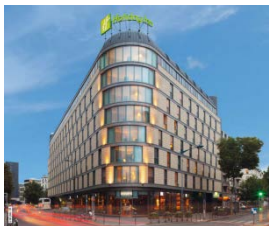
| Ces opérations durent en général entre 5 et 6 ans

| Quelques types d'opérations :

- Amélioration du revenu par chambre (taux d'occupation, prix moyen de la chambre)
- Optimisation des revenus annexes (FnB, corner, boutiques, services, etc...)
- Changement de catégorie (étoiles) : à la hausse comme à la baisse
- Changement d'enseigne commerciale

| Les rendements attendus :

- 6 % à 10 % en direct voire plus selon le type d'opération et le risque pris
- 6 % à 8 % à travers un fonds diversifié



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Opérations d'exploitation forestière

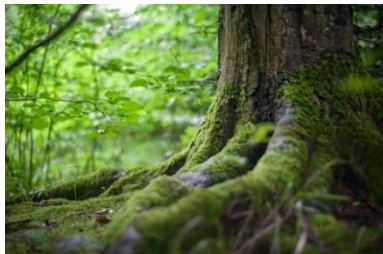
Ils s'agit d'opérations visant à acquérir divers massifs forestiers et de les exploiter, puis le véhicule sera absorbé par un GFI afin d'assurer une liquidité aux investisseurs.

Les différents moteurs de création de valeur sont :

- le rendement naturel de la forêt (coupes de bois), location pour la chasse, ...,
- La valorisation à long terme du prix de l'hectare de forêt.

Les risques associés :

- liés au climat (tempêtes et incendies : assurés),
- risques phytosanitaires,
- liés à l'évolution du prix des forêts,
- la liquidité du GFI n'est pas garantie mais organisée.



## Opérations d'exploitation forestière

- | L'investissement à travers la structure éligible dure 3 à 4 ans, puis cette structure est absorbée par un véhicule beaucoup plus gros apportant ainsi diversification, mutualisation du risque et liquidité.
- | L'investisseur a alors le choix de conserver pour bénéficier d'autres avantages liés à la forêt (sécurité, décorrélation des marchés financier, transmission,...), ou de revendre.
- | Le rendement attendu est faible : environ 2 % par an



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Opérations d'exploitation viticole

Il s'agit d'opérations visant à acquérir diverses parcelles de vignes et de les confier à un exploitant dans le cadre d'un bail à métayage (paiement en raisin qui sera revendu).

Les différents moteurs de création de valeur sont :

- le rendement de la vigne (récolte et prix du raisin),
- la valorisation à long terme du prix de l'hectare de vigne.

Les risques associés :

- liés au climat (grêle, sécheresse, gelée...),
- défaillance de l'exploitant,
- prix du raisin,
- la liquidité n'est pas garantie, mais organisée.



## Opérations d'exploitation viticole

- | La durée minimum est de 2,5 ans. Il s'agit d'un produit à capital variable qui fonctionne un peu comme une SCPI, il n'y a pas de date de fin fixée. La liquidité est organisée, mais non garantie
- | La particularité de ce type d'investissement est la possibilité d'être rémunéré en bouteilles comme pour un GFV. Soit avec les bouteilles de l'exploitant, soit avec des bouteilles d'autres producteurs.
- | Le rendement attendu dépend de plusieurs facteurs qui varient chaque année :
  - des récoltes et du prix du raisin : le rendement est de l'ordre de 0,5 % à 1 % par an,
  - du prix de l'hectare de vigne : très variable d'une appellation à l'autre (l'hectare de vigne en champagne a par exemple augmenté de 7 % par an sur les 20 dernières années).

En moyenne il faut compter sur un rendement de l'ordre de 2,5 % par an après frais de gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Les différents types de véhicules

- | Les fonds diversifiés :  
L'investisseur confie son argent à un gestionnaire qui va investir sur plusieurs opérations qui ne sont pas connues d'avance selon un cahier des charges précis (gestion discrétionnaire)
- | Les clubs-deal :  
Il s'agit d'investir sur un ou plusieurs actifs clairement identifiés
- | Les formes juridiques les plus fréquentes :  
SAS - FPCI



## En conclusion

Chaque personne, chaque famille  
est un projet qui mérite  
une attention particulière

Le patrimoine est un moyen de le réaliser  
il est au service de l'homme  
et non l'inverse

Luc Meeschaert    Frédéric Meeschaert

## Regard sur une œuvre de la Collection Meeschaert



Nelio Sonego  
Orizontaleverticale, 2006  
Bombe de couleur sur toile  
70 x 67 cm  
© photo : Elsa W.

- | Né en 1955 en Suisse, il vit et travaille à Venise.
- | Nelio Sonego peint des couleurs aériennes, explore la ligne et la couleur, son art est uniforme et reconnaissable.
- | Sur la surface de la toile peinte en blanc, des figures géométriques dessinées verticalement ou horizontalement sont superposées en rythme à l'aide d'un spray acrylique ou d'une brosse.
- | Le geste est le résultat d'un instant décisif et d'un processus lent de création qui fera naître une peinture. L'espace créé par les lignes colorées est changeant en fonction du regard du spectateur.

**Bordeaux**

2 rue de Sèze  
33000 Bordeaux  
Tél. 05 56 01 33 50

**Nice**

Porte de l'Arenas Hall C  
6<sup>ème</sup> étage  
455 Promenade des Anglais  
06200 Nice  
Tél. 04 97 06 03 03

**Lille**

18 avenue de Flandre  
59700 Marcq-en-Barœul  
Tél. 03 28 38 66 00

**Lyon**

61 rue de la République  
69002 Lyon  
Tél. 04 72 77 88 55

**Marseille**

42 rue Montgrand  
13006 Marseille  
Tél. 04 91 33 33 30

**Nantes**

1 rue Saint Julien  
44000 Nantes  
Tél. 02 40 35 89 10

**Paris**

12 Rd-Pt des Champs-Élysées  
75008 Paris  
Tél. 01 53 40 20 20

**Strasbourg**

1 quai Jacques Sturm  
67000 Strasbourg  
Tél. 03 90 07 70 90

**Toulouse**

24 grande rue Nazareth  
31000 Toulouse  
Tél. 05 61 14 71 00

[www.meeschaert.com](http://www.meeschaert.com)

**Meeschaert Gestion Privée** est une marque commerciale de Financière Meeschaert.

**Financière Meeschaert** S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 8 040 000 euros - RCS de Paris sous le n° 342 857 273 - NAF 6430Z –

12 Rond-point des Champs-Élysées 75008 Paris – TVA intracommunautaire FR 30 342 857 273 - Intermédiaire d'assurances immatriculé ORIAS 07 004 557 – [www.orias.fr](http://www.orias.fr)