



notaires associés

**L'OBO « OWNER BUY OUT »  
OU « VENTE À SOI-MÊME »**



## L'OBO « OWNER BUY OUT » OU « VENTE A SOI-MEME »

Plan :

- I. Intérêts de recourir à l'OBO IMMOBILIER
- II. Les six étapes du cheminement de l'opération
- III. Les précautions à ne pas négliger

### **I - LES INTERETS DE RECOURIR A L'OBO IMMOBILIER**

L'OBO IMMOBILIER consiste à se vendre un bien immobilier locatif ou sa résidence principale à soi-même.

Il ne s'agit pas d'une réelle vente à soi-même puisque l'opération met en relation deux sujets de droit distincts :

- le propriétaire d'un bien immobilier va le vendre à une société, le plus souvent une société civile, ou encore une SARL de famille constituée par ses soins et dont il est associé et/ou le gérant,
- l'acquisition par la société se réalisera au travers d'un crédit immobilier,
- et le vendeur va percevoir un prix de vente en contrepartie de la valeur du bien immobilier.

Ce mécanisme va permettre de bénéficier d'un triple effet de levier tant financier, patrimonial que fiscal.

#### **A - Un effet de levier financier**

Le schéma de l'OBO immobilier est avant tout considéré comme un outil de restructuration du patrimoine qui va permettre de rééquilibrer le patrimoine personnel entre ses différentes composantes : actifs immobiliers, financiers et monétaires.

Ce montage va permettre au propriétaire d'un bien immobilier d'obtenir des liquidités en vendant ce bien. Plus précisément, il va permettre de répondre au besoin de rendre liquide une partie de son patrimoine pour consommer, financer d'autres projets (notamment anticiper sa transmission) ou préparer sa retraite ou acquérir d'autres biens avec un apport personnel significatif.

Toutefois, ce montage suppose que la société constituée par le propriétaire obtienne un emprunt pour financer l'acquisition du bien. L'effet de levier financier provient ainsi d'un recours à l'endettement. En effet, le financement de l'immeuble qui était assuré par les fonds personnels du propriétaire, personne physique ou personne morale, se trouvera à la suite de cette opération, assuré par un emprunt souscrit auprès d'un établissement de crédit par la société acquéreur.

Par suite, il y aura lieu d'apprécier la pertinence d'une telle opération financière, en comparant le taux de rentabilité du bien acquis par la société qui devra être supérieur au taux d'intérêt demandé par la banque, c'est-à-dire qu'idéalement les loyers devront couvrir le paiement des charges de l'emprunt, voir même des charges relatives au bien (taxes foncières, etc...).

La recherche de l'équilibre financier pourra être obtenu en limitant la vente à une quote-part de la valeur du bien immobilier et le surplus, à travers un apport à titre pur et simple par exemple.

Par ce montage, la société acquéreur pourra de surcroît espérer obtenir un taux d'intérêt particulièrement intéressant car il pourra être fourni au banquier une garantie solide sur l'ensemble du patrimoine de son débiteur et notamment, sur tout ou partie du prix de vente encaissé (nantissement du placement).

Dans d'autres cas, le recours à l'OBO immobilier peut également être un moyen de consentir un financement intrafamilial ou permettre de constituer une opération de refinancement d'un prêt en cours pour obtenir des conditions financières plus avantageuses.

En plus, de cet effet de levier financier souvent avancé pour recourir à ce montage, l'OBO immobilier trouve une part de son intérêt dans l'effet de levier patrimonial.

## **B - Un effet de levier patrimonial**

Cette opération de vente à soi-même peut être l'occasion d'adopter une stratégie de transmission d'un patrimoine familial qui présente deux avantages :

- Tout d'abord, par le recours à cette stratégie, la transmission des parts de société sera facilitée en raison de la baisse de leur valeur résultant de l'endettement de la société.

Lorsque la donation porte sur les parts d'une société civile immobilière propriétaire d'un bien immobilier et que cette société est endettée à 100 %, la valeur réelle de la société est nulle ou très faible et dans cette hypothèse, aucun droit de donation ne sera dû au jour de la donation, la valeur des biens donnés étant proche de zéro (sauf en cas d'apport pour partie du bien ou de quotes-parts indivises sur le bien).

La transmission du même patrimoine immobilier sans constitution d'une telle société ferait l'objet d'une taxation plus importante car les droits de donation seraient calculés sur la valeur de l'immeuble (sans déduction possible de l'emprunt).

Ainsi, la création d'une société SCI ou SARL de famille pour transmettre un bien immobilier va permettre d'effectuer des donations successives de parts de la société dans la limite des abattements légaux sans avoir à verser de droits de donation. Pour optimiser ce résultat, il est également possible de transmettre uniquement la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Toutefois, l'ancien propriétaire qui souhaiterait conserver le contrôle sur le bien immobilier acquis par la société devra prendre garde à conserver le contrôle sur la gestion de la société. La grande souplesse du régime juridique des sociétés civiles immobilière favorise les techniques de conservation du contrôle qui seront étudiées en seconde partie de notre développement.

- De plus, les liquidités dégagées par la vente du bien immobilier pourront notamment faire l'objet par l'ancien propriétaire d'une donation en franchise de droits aux enfants ou petits-enfants dans la limite des abattements disponibles ou d'un placement sur un support type assurance-vie dont la fiscalité de la transmission des capitaux est attractive.

Le recours à ce montage peut aussi être considéré par le propriétaire de l'immeuble comme un moyen de mettre à l'abri son bien en cas de recours de ses créanciers car la mise en société de l'immeuble empêche les créanciers personnels de l'ancien propriétaire de poursuivre le recouvrement de leur créance sur les biens de la société. Seuls figurera au patrimoine de l'ancien propriétaire, le prix de vente de l'immeuble, s'il n'a pas été réinvesti, et les parts sociales dont la valeur risque d'être faible en raison de l'endettement massif de la SCI.

Enfin, le recours à cette stratégie de l'OBO immobilier va également permettre de bénéficier d'avantage fiscaux indéniables.

## **C - Un effet de levier fiscal**

Le montage de l'OBO immobilier trouve une large part de son intérêt dans l'effet de levier fiscal qui l'assortit.

Le recours au financement bancaire par la société pour l'acquisition du bien immobilier va permettre au futur propriétaire de bénéficier d'une double déductibilité fiscale :

- La première étant la déduction fiscale des charges financières qui constituent les intérêts de l'emprunt avec des règles qui semblent toutefois plus strictes dans le cadre des revenus fonciers que dans le cadre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) / impôt sur les sociétés (IS).

Le gain fiscal dépendra ainsi du niveau d'endettement de la société.

Le régime fiscal de la société permettra également de déduire toutes les charges relatives à la conservation de l'immeuble (possibilité de constater un déficit foncier en raison des travaux déductibles)

et l'option à l'impôt sur les sociétés (IS) pourrait être regardée comme un élément favorisant cet effet de levier fiscal.

- La seconde repose sur la déductibilité du capital et des intérêts de l'emprunt au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) sur le fondement de l'article 974 du Code général des impôts, dans l'hypothèse où le vendeur-associé de la société acquéreur y serait assujéti. Le prix de vente n'étant pas assujéti à l'IFI.

Cependant, l'opportunité d'un OBO immobilier ne devra pas être appréciée qu'au regard de ses avantages mais devra faire l'objet d'un audit préalable afin de s'assurer que l'opération est financièrement pertinente, notamment au regard des frais liés à l'acquisition et du montant de l'impôt sur la plus-value dont pourrait être redevable le propriétaire du bien immobilier.

## **II - LES SIX ETAPES DU CHEMINEMENT DE L'OPERATION**

### **A - L'analyse patrimoniale et la détection de l'opportunité**

La mise en société d'une partie du patrimoine immobilier du client peut être envisagée en cas de volonté :

- de conserver des biens de famille
- d'alléger la pression fiscale liée aux revenus fonciers (soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux) et éventuellement au regard de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)
- et/ou de besoin de liquidités pour financer d'autres projets et notamment pour financer le coût de la transmission au profit des enfants.

### **B - Identification et analyse du bien à céder**

#### **1°/ Analyse de la rentabilité**

Pour rappel, tous les biens immobiliers ne sont pas éligibles à l'opération d'OBO.

L'intérêt de l'OBO étant notamment la recherche d'autofinancement, tout en évitant la problématique de l'abus de droit, il est à proscrire l'OBO portant sur une résidence principale.

Parmi les biens immobiliers locatifs détenus par le client, il faut alors sélectionner celui qui aura une rentabilité suffisante et de préférence détenu en direct. A cet égard, il faudra prendre en compte les éléments mathématiques (calcul de rentabilité) mais aussi les éléments juridiques et analyser le ou les baux (d'habitation ou commerciaux) et l'environnement et les perspectives d'évolution du marché. Il faudra également se poser les questions suivantes :

- Est-ce que le montage sera viable si le locataire en place donne son préavis et qu'il y a une période sans location ?
- Est-ce qu'il sera aisé de retrouver un nouveau locataire compte-tenu de la situation géographique et de l'état du bien ?

Point de vigilance :

Si l'OBO porte sur une résidence secondaire (que la société soit à l'IR ou à l'IS), il faut veiller à mettre un loyer qui correspond à la valeur de marché et non au montant du remboursement de l'emprunt (sinon l'administration fiscale peut attaquer sous l'angle de l'acte anormal de gestion et sous l'angle de la fictivité).

#### **2°/ Simulation de l'impôt de plus-values**

Mais cela n'est pas suffisant. En effet, il convient de simuler le montant de l'impôt de plus-value de telle manière à sélectionner le bien immobilier dont la vente et/ou l'apport générera le moins de plus-values ou tout du moins une fiscalité acceptable au regard de l'entière opération (par exemple une détention entre 22 et 30 ans, afin d'être exonéré partiellement).

### 3°/ Recours à l'expertise immobilière

Il est nécessaire d'avoir une expertise immobilière ou à défaut plusieurs estimations par un agent immobilier ou un négociateur d'un office notarial. Le recours à un expert permet d'obtenir une idée plus précise de la valeur du bien, d'après des critères objectifs, contrairement aux estimations faites par des agents immobiliers qui ne donnent qu'une fourchette de prix à titre indicatif.

Point de vigilance :

Attention toutefois à vérifier la cohérence entre la valorisation retenue et celle déclarée par le passé à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) (ou du temps de l'impôt sur la fortune) et éventuellement le dépôt d'une déclaration rectificative en fonction du risque calculé.

### 4°/ Analyse juridique

#### a. Des droits de préemption en présence

Comme toute vente de bien immobilier, il faudra purger le ou les droits de préemption s'appliquant en la matière tels que :

- Le droit de préemption urbain
- Le droit de préemption des indivisaires le cas échéant

Le saviez-vous ?

Le droit de préemption des indivisaires ne s'applique pas à l'apport en société. Toutefois, l'apport pour une quote-part indivise suivie de la vente d'une autre quote-part ne doit pas être le moyen de frauder les droits des autres indivisaires, sans quoi l'opération leur serait inopposable.

- Le droit de préemption du locataire commercial
- Le droit de préemption du locataire d'habitation

#### b. Des clauses figurant dans l'acte si le bien provient d'une donation ou si le bien provient d'une succession

- Article 924-4 du Code civil : Faire renoncer définitivement -compte tenu de l'origine de propriété du BIEN (donation)- les frères et sœurs à exercer contre tous tiers acquéreurs, et sur le bien, l'action en réduction ou en revendication instituée par les articles 1077-1 et 924-4 du code civil.
- Existence d'une clause d'interdiction d'aliéner si les donateurs sont encore vivants

#### C - Validation du schéma au regard de l'abus de droit

Il existe trois sources d'abus de droit :

- La fictivité, c'est-à-dire l'abus de droit par simulation, régi par l'article L64 du Livre des Procédures Fiscales (« LPF ») ;
- Le but **exclusivement** fiscal, c'est-à-dire l'abus de droit par fraude à la loi, régi par l'article L64 du LPF ; et
- Le but **principalement** fiscal, qui est également une forme d'abus de droit par fraude à la loi, régi par l'article L64A du LPF. Ce dispositif s'applique aux opérations/actes réalisés depuis le 1er janvier 2020 également appelé « mini-abus de droit fiscal » par la Doctrine

#### D - Constitution d'une SCI avec des statuts adaptés

Les statuts doivent être rédigés sur mesure afin d'assurer le contrôle de la gestion de la société et des actifs lui appartenant au client, lesquels pourraient englober notamment les clauses particulières suivantes :

- Un objet social large et permettant l'aliénation exceptionnelle des actifs immobiliers appartenant à la SCI
- Des transmissions libres entre associés (voire au profit des descendants) et dans tous les autres cas un agrément donné par les gérants (et non par les associés)

- Des pouvoirs illimités aux gérants (notamment le pouvoir de vendre les biens sans l'accord des enfants)
- Les clauses relatives en cas de démembrement des parts sociales (le droit de vote appartiendrait à l'usufruitier dans tous les cas et le droit au résultat courant et exceptionnel également)
- Une irrévocabilité des gérants (en décidant leur révocation à l'unanimité)
- Des majorités d'assemblées adaptées

Le régime fiscal de la société ainsi constituée a toute son importance : le client aura le choix entre le régime de droit commun de l'article 8 du CGI (impôt sur le revenu) et option à l'impôt sur les sociétés.

Conseil :

Rédiger un préambule dans les statuts expliquant les finalités extra-fiscales de la société : transmission, éviter l'indivision, éviter l'immixtion des tiers.

Le saviez-vous ?

L'acquisition d'un bien immobilier par une société soumise à l'IS est favorable pendant la phase de détention et en l'absence de distribution, mais est pénalisante lors de la cession à long terme (car pas de possibilité d'abattement pour durée de détention au titre des plus-values notamment) et lors de la distribution du résultat de la société (double imposition).

La détention de biens immobiliers par une foncière à l'IS augmente la capacité d'autofinancement intrinsèque à l'opération (par une déductibilité plus importante que dans le régime des revenus fonciers et un taux d'imposition moins important), ce qui réduit le besoin d'apports financiers extérieurs. En d'autres termes, la société soumise à l'IS favorise l'obtention d'un financement plus important et l'excédent de liquidités à la fin du prêt est supérieur à celui d'une société n'ayant pas opté pour l'IS.

## **E - Donation des parts sociales aux enfants**

A titre liminaire, il est ici rappelé les principaux avantages de procéder à une donation ou donation-partage de la pleine ou de la nue-propiété des parts :

- La possibilité de bénéficier de l'abattement de 100.000 € par parent et par enfant tous les quinze ans
- La possibilité de bénéficier le cas échéant du barème progressif et des premières tranches du barème (celui-ci étant composé de tranches à 5%, 10%, 15%, 20%, 30%, 40% et enfin 45%) tous les quinze ans
- La possibilité pour les parents donateurs de prendre en charge les droits sans que cela soit assimilé fiscalement à une donation complémentaire
- Rendre la valeur figée au jour de la donation et non-réévaluable fiscalement au jour du décès du donateur (mécanisme du rapport)

Il est conseillé d'intégrer dans l'acte de donation/donation-partage diverses charges et conditions telles que :

- Droit de retour
- Interdiction de mise en garantie et d'aliéner
- Interdiction de mise en communauté ou d'indivision pacsimoniale
- Interdiction d'attaquer les statuts

## **F - Acquisition du bien par la SCI ainsi constituée et problématique de l'IFI**

### **1°/ Financer tout ou partie par de la dette**

Il est conseillé de recourir à l'emprunt pour financer la totalité du prix d'acquisition, ce qui réduit le risque de se voir opposer des motivations principalement ou exclusivement fiscales au titre de l'abus de droit.



Il peut être opportun de panacher les techniques juridiques d'apport en société et de vente, en fonction du montant à financer et de la capacité d'endettement et du taux de rentabilité.

L'attention sera portée sur le fait que le prix d'acquisition doit être payé par la société.

A cet effet, il est strictement déconseillé de recourir à une inscription en compte courant d'associé pour des raisons évidentes d'abus de droit. De même que le recours au paiement à terme doit être déconseillé pour les mêmes raisons.

S'agissant du type de prêt, il convient d'éviter le recours aux crédits in fine. En effet, les dettes avec remboursement in fine contractées pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable ne sont désormais que partiellement déductibles.

## **2°/ Géographie du capital et IFI**

Ainsi, il faut savoir qu'en matière d'IFI, s'agissant de la valorisation des parts des SCI à constituer (pour autant que le vendeur détienne des parts dans la SCI qui rachète le bien), les règles sont les suivantes :

L'article 973 II du CGI dispose : « Pour la valorisation des parts ou actions mentionnées au 2° de l'article 965, ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme : 1° Pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable à une personne mentionnée au 1° de l'article 965 à une personne qui contrôle, au sens du 2° du III de l'article 150-0B ter, seule ou conjointement avec les autres personnes mentionnées au 1° de l'article 965, la société ou l'organisme mentionné au premier alinéa du présent II ; 2° Auprès d'une personne mentionnée au 1° de l'article 965, pour l'acquisition d'un bien ou droit immobilier imposable [...] ».

Ce même article précise que « les 1°, 2° [...] du présent article ne s'appliquent pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal ».

Ne sont, en d'autres termes, pas prises en compte, pour la valorisation des parts de la société cessionnaire, les dettes contractées : – pour acquérir un immeuble imposable entre les mains d'un redevable de l'IFI ou d'un membre de son foyer fiscal, qui contrôle la société cessionnaire, seul ou conjointement avec son foyer fiscal (CGI, art. 973, II, 1°).

Conseil si le vendeur est éligible à l'IFI :

Il est primordial de transmettre le contrôle de la SCI à ses enfants et en pleine propriété (en amont de la vente). Cela permettrait de faire sortir les parts de l'assiette de l'IFI (au moins en partie) et de pouvoir déduire le prêt pour déterminer la valeur des parts pour l'assiette de l'IFI le cas échéant.

## **III - LES PRECAUTIONS A NE PAS NEGLIGER**

L'OBO immobilier nécessite une réflexion approfondie. La dimension de cette stratégie et l'effet de levier fiscal qui en résulte ne doit pas être l'unique finalité.

En effet, plusieurs risques de remise en cause existent et qu'il faudra éprouver au regard des explications suivantes et des précautions à prendre pour éviter des déconvenues.

### **A - Les risques juridiques**

#### **1°/ Le risque de préemption par les bénéficiaires de ces droits**

De nombreuses mutations à titre onéreux, et plus particulièrement de nombreuses ventes nécessitent la purge préalable d'un droit de préemption. Il y a donc lieu de vérifier le risque qu'une commune puisse exercer leur droit de préemption urbain (DPU) par exemple. Mais il existe d'autres droits de préemption au profit des locataires, des SAFER, des propriétaires voisins de parcelles boisées, etc...

Le risque est d'autant plus important si dans le cadre de l'OBO, le bien immobilier cédé a été sous-évalué, ce qui est pour cette raison et celles qui seront développées plus loin, à éviter en toute circonstance.

## **2°/ Le risque d'action paulienne (art 1167 du Code civil)**

Les créanciers du vendeur peuvent démontrer que la constitution de la SCI a pour but de frauder leurs droits, si d'aventure notamment le bien immobilier a été vendu pour un prix significativement inférieur à celui du marché. D'où la précaution incontournable de procéder avant l'OBO à une ou plusieurs expertises immobilières.

La conséquence du bien-fondé de cette action est la nullité de la vente.

## **3°/ Le risque de fraude à la loi en cas de fictivité de la SCI (art 1321 du code civil)**

Les créanciers ou toute personne intéressée pourrait être tentés de démontrer la fictivité de la société, c'est-à-dire quand les associés ne font pas preuve d'affectio societatis en l'absence d'assemblées régulières des associés par exemple.

Ce risque se présente également, sous la forme d'un abus de biens sociaux ou d'une procédure d'extension de faillite en matière de procédure collective, quand une société commerciale cède à une SCI (dans laquelle on retrouve les mêmes associés) un actif immobilier à un prix dérisoire, et éviter la vente du bien dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société commerciale.

## **B - Les risques fiscaux**

### **1°/ L'ABUS DE DROIT FISCAL (Art L64 et L64A du Livre des procédures fiscales)**

La stratégie de l'OBO peut être remise en cause sur la base du fondement des textes visés ci-dessus, quand :

- L'administration fiscale démontre la fictivité de la SCI lorsqu'il est prouvé : l'absence de comptabilité, l'absence de réunion des organes sociaux, le non respect des statuts, la confusion des comptes bancaires, l'absence d'autonomie financière suffisante pour assurer la gestion de l'immeuble, etc...(Voir arrêt cour cassation du 15 mai 2007+ arrêt cour cassation du 13 janvier 2009).
- Ou démontre la fictivité de la vente en cas de minoration du bien cédé pour tenter de réduire l'assiette des droits d'enregistrement concernant la vente.
- Sur la base de la fraude à la loi fiscale, l'administration fiscale démontre que l'opération d'OBO a été mise en place pour des considérations exclusivement ou principalement fiscales. Qu'en d'autres termes l'administration prouve que le montage est artificiel et dépourvu de toute substance économique.

### ***LES SOLUTIONS DU NOTAIRE POUR LUTTER CONTRE L'ABUS DE DROIT***

Concernant le risque de fictivité, il est nécessaire de doter la SCI d'une comptabilité minimale (établissement d'un bilan, d'un compte de résultat annuel), d'un secrétariat juridique permettant l'établissement des PV d'assemblée générale et d'un compte bancaire propre à la SCI distinct de celui des associés.

Concernant le risque de fraude à la loi, la clause objet social des statuts de la SCI devra faire référence à l'ensemble des mobiles et avantages extras fiscaux de détenir le bien immobilier dans le corps d'une SCI (évite l'indivision, filtre les entrées et sorties des associés, détermine les conditions du retrait d'un associé, facilite la transmission au profit des ayants-droit, etc...)



Sur un plan financier il ne faut pas perdre de vue que l'opération de vente permet de substituer à la perception d'un flux de loyers régulier, la perception d'un capital permettant d'intégrer un processus de diversification des actifs patrimoniaux par le vendeur.

A l'effet de consolider la cohérence de l'OBO par rapport à la menace de l'abus de droit, il y a lieu de porter une attention particulière à la géographie du capital de la société-acquéreur, en intégrant d'autres associés que les propres vendeurs.

## **2°/ La remise en cause de la déduction des intérêts d'emprunt**

L'effet de levier de l'OBO repose on le sait sur la mise en place d'un emprunt contracté par la SCI pour financer en tout ou partie le prix d'acquisition du bien immobilier.

Selon l'administration fiscale, la déduction des intérêts d'emprunt dans le cadre des REVENUS FONCIERS (pourtant possible quand le financement sert à l'acquisition du bien immobilier : art 31 du CGI) ne trouverait pas à s'appliquer, car s'analyserait comme un prêt à la consommation dans la mesure où l'opération consiste à procurer au vendeur des liquidités.

Ce raisonnement de l'administration fiscale est certes critiquable car la SCI dispose d'une personnalité juridique et fiscale distincte de celle du vendeur, et d'une mutation du patrimoine du vendeur à celui d'une personne morale disposant de l'autonomie juridique. (sauf à remettre en cause la réalité et la sincérité de l'OBO).

La position de l'administration est contestable par ailleurs puisque les intérêts d'emprunt dans le cadre d'un « emprunt substitutif » sont eux-mêmes.

### *SOLUTIONS DU NOTAIRE POUR EVITER UN RISQUE DE CONTENTIEUX SUR LA DEDUCTIBILITE DES INTERETS D'EMPRUNT*

En premier lieu, la doctrine de l'administration (qui fait fi de l'écran juridique de la SCI) serait facilement contestable si le capital social de la SCI se trouve détenu de manière significative par d'autres associés (les ayants droit du vendeur pour une quotité importante du capital : par exemple 40%)

En second lieu, la problématique de la non déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers ne serait plus applicable, si la SCI cessionnaire opte pour l'IMPOT SUR LES SOCIETES (IS) dans la mesure où la dette d'emprunt se trouverait contractée dans l'intérêt de la société.

## **3°/ La limitation de la possibilité de déduire la DETTE D'EMPRUNT de l'assiette de l'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI) : Art 973 du CGI**

En principe selon le CGI, les dettes d'emprunt pour l'acquisition d'un bien immobilier ne sont pas prises en compte, pour diminuer la valorisation des parts sociales de la SCI, quand cette dette résulte d'une opération d'OBO immobilier, lorsque le redevable contrôle la SCI cessionnaire.

Toutefois, cette règle de non déductibilité ne s'applique pas si le contribuable peut prouver que l'acquisition n'obéit pas à des considérations principalement fiscales.

En présence de plusieurs objectifs, l'analyse du caractère principal résulte d'une appréciation de fait tenant compte du montant de l'économie d'impôt résultant de la minoration de l'assiette de l'IFI, rapporté à l'ensemble des gains ou avantages de toute nature (autres que fiscaux)

### *RECOMMANDATION DU NOTAIRE*

Compte tenu de l'indéniable intérêt de recourir à l'OBO permettant un triple effet de levier (économique, juridique et fiscal), mais aussi de la volonté de l'administration pour des raisons budgétaires de remettre en cause ce type de montage d'optimisation fiscale, le conseil doit se pencher de manière exhaustive sur tous les contours de la structuration de cet OBO.

Il est donc conseillé aux lecteurs de cet article de demander à son notaire l'établissement préalable d'un audit de faisabilité de cette opération dont les charmes et vertus ont déjà fait leurs preuves.