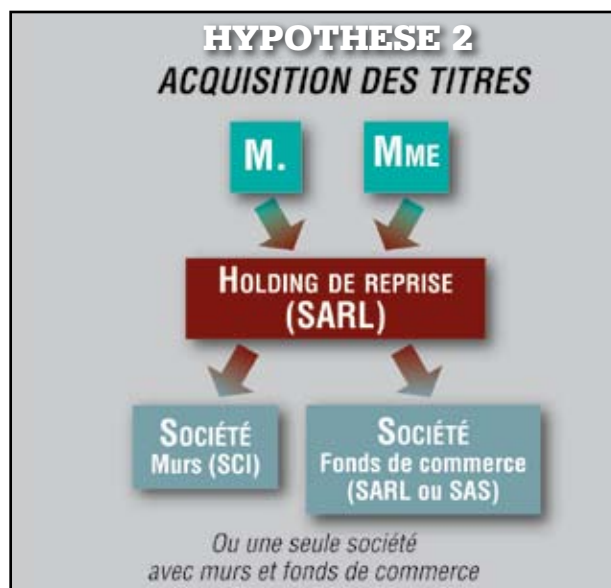


Modalités juridico-financières : 1/L'achat des actifs

Après avoir défini les modalités financières de la reprise et démontré l'intérêt de soigner la présentation du business plan, la phase finale du processus d'achat, entrons maintenant dans la phase pratique des modalités de montages juridico-financiers de la reprise. Avec cette question fondamentale : qui va régir le statut juridique de votre entreprise ? Qu'achète-t-on : les actifs ou des parts de sociétés ?

OLIVIER GAUTRON ET BRUNO RAVARD DU CABINET FIDEA/BDO ([HTTP://WWW.BDO.FR/HPA](http://www.bdo.fr/HPA))



Suivant le type d'acquisitions envisagées, les montages et les structures de reprise seront en effet fort différentes. Et c'est précisément l'objet de cet article et de celui qui suivra dans notre prochain numéro, d'analyser les deux principales options qui peuvent se présenter en en faisant ressortir leurs avantages et inconvénients.

1 - LES NOTIONS ESSENTIELLES

Pour comprendre les incidences d'un montage juridique qui sera choisi, il est nécessaire de bien appréhender deux notions fondamentales :

- la **structure juridique** qui est le cadre dans lequel s'exerce l'activité de l'entreprise : entreprise individuelle ou société ;
- le **fonds et les actifs immobiliers** qui correspondent au contenu : c'est-à-dire l'ensemble des éléments qui sont nécessaires à l'exploitation.

2 - L'ACHAT DES ACTIFS (éléments nécessaires à l'exploitation)

L'objet de l'acquisition

Qu'elle soit exploitée par une personne physique ou par une société, une entreprise d'hôtellerie de plein air se compose sur le plan patrimonial d'un actif et d'un passif. Les éléments d'actifs se répartissent en trois catégories :

- le fonds de commerce qui est constitué d'éléments incorporels (clientèle, enseigne, licence, droit au bail...) et d'éléments corporels (matériel et outillage, mobilier) auxquels s'ajoutent les marchandises ;
- les immeubles (terrains, constructions, meubles devenus immeubles par destination) ;
- les créances et les disponibilités.

Les éléments du passif sont eux composés de l'ensemble des dettes de la personne physique ou morale à l'égard des tiers. L'une des caractéristiques essentielles de l'acquisition des actifs d'une entreprise d'hôtellerie de plein air est précisément que la cession ne porte que sur des actifs à l'exclusion de toute dette.

Et les crédits-bails? Comment sont-ils repris?

La particularité de l'activité d'hôtellerie de plein air vient de la mise en place de locatifs sur le terrain. Ces derniers sont très souvent financés par crédit-bail. Deux possibilités s'offrent alors aux repreneurs :

- la reprise des contrats de crédits-bails,
- le rachat par le vendeur antérieurement à l'acte de vente pour les inclure dans les actifs cédés.

La deuxième solution est principalement choisie car elle permet d'intégrer la valeur totale des mobile-homes dans le projet financier et ainsi étaler dans le temps le financement déjà lourd de l'opération. La dernière caractéristique est que la vente peut comprendre soit exclusivement le fonds de commerce, soit le fonds de commerce et les immeubles.

L'acquisition exclusive du fonds ou l'acquisition de l'ensemble des actifs

La principale contrainte dans l'acquisition d'un terrain de camping est le niveau des capitaux nécessaires, ce qui ne permet pas à n'importe quel investisseur de pouvoir se positionner sur toutes les offres existantes.

Une alternative, l'acquisition des actifs en deux temps.

En fonction des capacités contributives du repreneur potentiel et des souhaits des vendeurs, il pourra être procédé :

- ✓ soit à l'acquisition exclusive du fonds de commerce et un bail commercial sera mis en place entre le repreneur et le vendeur pour permettre l'exploitation du fonds de commerce. Corrélativement à cette acquisition, une promesse d'achat des murs pourra être établie entre les parties définissant les modalités (dans le temps et en terme de prix) d'acquisition des murs. Cette solution aura pour avantage, pour l'acquéreur, de se donner le temps d'absorber le financement du fonds de commerce et de mettre en place les actions permettant de développer le chiffre d'affaires pour pouvoir ensuite envisager la reprise du foncier dans des conditions économiques favorables. Pour le cédant, cette solution lui assurera des revenus de location pendant la durée du bail et favorisera un transfert dans de bonnes conditions d'une entreprise qu'il a souvent créée et qu'il souhaite pérenne ;

- ✓ soit à l'acquisition de l'ensemble des actifs de l'entreprise acquise (murs et fonds).

Les conséquences fiscales pour le repreneur

Différentes sortes d'imposition sont engendrées par la cession des actifs d'une entreprise. Sauf convention contraire, les droits d'enregistrement sont supportés par l'acquéreur. Cependant, à l'égard du Trésor public, le vendeur et l'acquéreur sont solidaires pour leur paiement. Lesdits droits portent à la fois sur le fonds de commerce et sur les immeubles professionnels cédés.

► *L'acquisition du fonds de commerce*

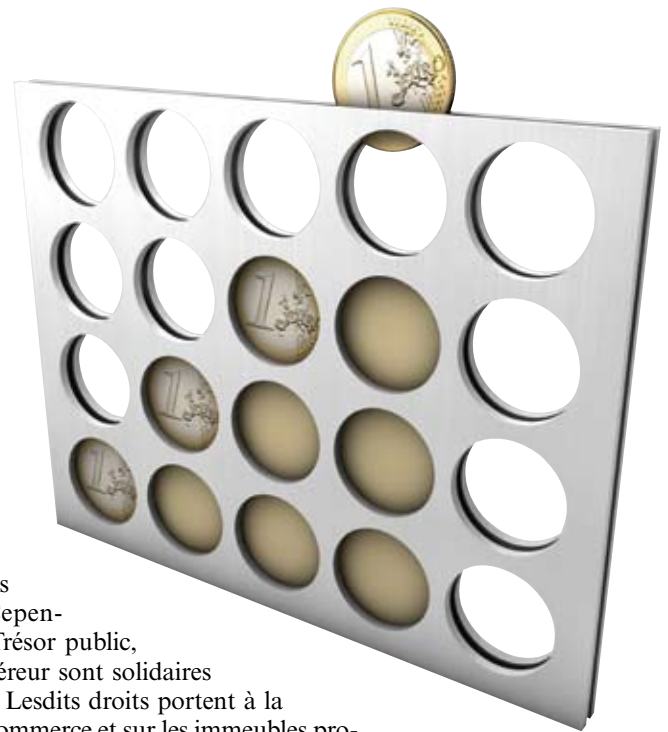
Les droits d'enregistrement sont ceux qui s'appliquent au prix de vente des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce et s'élèvent généralement à :

- pour la partie du prix comprise entre 0 et 23 000 € : 0%
- pour la partie comprise entre 23 001 et 200 000 € : 3%
- pour la partie supérieure à 200 001 € : 5%.

► *L'acquisition des murs*

Les règles d'application de la TVA en matière de terrains et d'immeubles ont été remaniées par la première Loi de finances rectificative pour 2010. Les modalités de paiement de la TVA ou des droits d'enregistrement à titre onéreux dépendent de la qualité d'assujetti ou non du vendeur et de l'acquéreur, et de la nature du bien vendu. Cependant, dans la majorité des cas traités en hôtellerie de plein air, l'acquisition des terrains et immeubles sera soumise aux droits d'enregistrement au taux de 5,09% appliqué sur la valeur de la transaction.

L'inconvénient majeur de l'achat des actifs d'entreprise d'hôtellerie de plein air réside dans le poids du coût fiscal. En effet, eu égard au montant des transactions rencontrées et de l'importance des droits d'enregistrement et de certains frais annexes, la somme devant être déboursée à ce titre est largement supérieure aux droits ►



Embaucher 10 clowns
ça me rapporte combien ?

► Parlons-en ensemble

BDO et son observatoire maîtrisent les chiffres clés de l'H.P.A.

Le conseil objectif et les services d'un expert-comptable spécialisé en HPA

Grand Ouest : olivier.gautron@bdo.fr

Rhône-Alpes : gregoire.bisson@bdo.fr

PACA : beranger.foltz@bdo.fr

Tél. 02 51 22 98 11 • www.bdo.fr (secteur hôtellerie de plein air)

BDO

découlant de l'acquisition des droits sociaux car ces derniers ne s'appliquent que sur la valeur d'acquisition des parts sociales. Or, comme la valeur des parts sociales est, comme nous l'avons vu précédemment, calculée sur la valeur «nette» de l'endettement, elle se trouve être une valeur moindre que la valeur brute des actifs cédés.

FISCALITÉ : LE CONSEIL DE L'EXPERT

Contrairement à l'acquéreur, le cédant aura beaucoup d'intérêts financiers et fiscaux à réaliser sa vente sous forme de parts ou actions. En effet, il pourra bénéficier de certaines mesures d'exonération des plus-values de cessions de parts en cas de départ à la retraite alors que la vente des actifs sera imposés à l'IS (33 1/3) sur la plus-value et soumise à la taxation du boni de liquidation au niveau de l'IRPP (41% au max).

3 - LE CHOIX DE LA STRUCTURE JURIDIQUE ADEQUATE

Entreprise individuelle ou société? Loger le foncier dans une SCI?

Différents critères sont à étudier pour définir l'intérêt du choix de la structure juridique adaptée à l'acquisition des actifs d'un camping: le critère patrimonial, économique et le critère fiscal et social. L'analyse de ces différents critères montre qu'il est souvent préférable de constituer une société pour y loger les actifs acquis.

3.1 - Entreprise individuelle ou société?

Le critère patrimonial

- ✓ **Protection du patrimoine.** Créer une société permet de mieux protéger son patrimoine personnel et celui de son conjoint. Dans une société, le patrimoine de la société et le patrimoine des associés sont distincts, sauf dans le cas des cautions personnelles données par les associés sur une dette de la société. Dans une entreprise individuelle, le patrimoine de l'entreprise et le patrimoine de l'entrepreneur sont confondus.
- ✓ **La transmission du patrimoine.** L'entreprise individuelle a un défaut: le décès de l'entrepreneur individuel emporte la cessation d'activité avec des conséquences juridiques et fiscales très pénalisantes. En revanche, dans une société, le décès du dirigeant n'emporte pas cessation d'activité. De plus, les parts ou les actions sont plus facilement transmissibles et peuvent aisément être réparties entre les différents héritiers.

Le critère économique

Il faut signaler que dans ce secteur d'activité, une valeur importante des actifs acquis ne pourront pas être amortis (éléments incorporels du fonds de commerce et le terrain). Ainsi, le résultat dégagé par l'exploitation peut se trouver très significatif sans qu'il puisse être distribué au dirigeant car il va servir au remboursement de la dette entraînant ainsi une fiscalité rétroactive.

– *Aurez-vous besoin d'associer d'autres personnes au développement de votre activité? Avez-vous besoin d'ouvrir le capital à des investisseurs?*

Si vous souhaitez vous associer avec d'autres personnes pour développer votre activité, vous devez opter pour la création d'une société. L'entreprise individuelle

n'est en effet pas une structure adaptée pour s'associer avec d'autres personnes. A l'inverse, avec une société, vous pouvez facilement partager une partie du capital de la société avec d'autres personnes ou sociétés.

Le critère social et fiscal

– *Votre activité est-elle susceptible de générer un bénéfice très important?*

Si vous anticipez la réalisation d'importants bénéfices, vous serez taxé de manière plus importante avec une entreprise individuelle qu'avec une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

– *De quel régime social le chef d'entreprise veut bénéficier?*

L'entrepreneur individuel sera soumis au régime des travailleurs non salariés. Il peut souscrire des mutuelles qui offrent des prestations quasiment identiques à celle du régime des travailleurs salariés. Dans certaines hypothèses, le dirigeant de société pourra bénéficier du statut de salarié (président d'une SA, P.-D.G. d'une SAS, gérant minoritaire d'une SARL).

EXPLOITATION EN SOCIÉTÉ : LE CONSEIL DE L'EXPERT

Malgré les coûts de création et de fonctionnement d'une société, les intérêts de sa création sont nombreux et souvent prédominant:

- meilleure protection du patrimoine personnel;
- transmission du patrimoine plus aisée;
- fiscalité des dirigeants moins marquée;
- meilleure protection sociale;
- ouverture possible à des associés ou des enfants, voire des investisseurs.

3.2 - Loger le foncier dans une SCI? Est-ce le bon choix pour les camping?

Beaucoup d'établissements de camping sont aujourd'hui détenus sous ce régime juridique: la SCI propriétaire des murs et du foncier louant à la société exploitant le camping. Ce régime est souvent choisi pour plusieurs raisons, dont, entre autres:

- un intérêt fiscal lié à la plus-value en cas de cession;
- un intérêt patrimonial: on «protège» les actifs fonciers des risques provenant d'une défaillance de l'exploitation pouvant entraîner un dépôt de bilan;
- conservation du foncier et cession du fonds de commerce afin de bénéficier de revenus après la transmission de l'exploitation.

SCI : LE CONSEIL DE L'EXPERT

Eu égard au coût de création et de fonctionnement d'une société, le choix de la mise en place d'une SCI ne doit pas être automatique et seulement guidée par un intérêt fiscal ou seulement d'une protection hypothétique du patrimoine. Le choix devra plutôt être envisagé dans le cadre d'une transmission future de patrimoine ou de conservation de revenus suite à la vente du terrain de camping.

IN FINE : LES CONSEILS DE L'EXPERT

- L'acquisition des actifs présente beaucoup d'avantages pour l'acquéreur (net de passif, garanties, durée des crédits et souvent moins risquée), mais les contraintes fiscales de cession pour le vendeur vont privilégier la cession des parts.
- L'exploitation en société sera la plupart du temps à privilégier du fait des critères économiques et de transmission.
- Acquérir les actifs nécessitera de constituer une ou deux sociétés afin d'y loger le fonds de commerce et, le cas échéant, l'ensemble immobilier.
- Loger le foncier dans une SCI n'est pas forcément une priorité dans les campings.
- Il sera nécessaire dans le montage financier d'affecter l'apport des repreneurs au financement du fonds de commerce.

4 - LE CALCUL DU BESOIN À FINANCER - LA RECHERCHE DU BON ÉQUILIBRE FINANCIER

Le calcul du besoin à financer doit tenir compte des éléments suivants :

- le prix d'acquisition des actifs (murs + fonds de commerce) ;
- les droits d'enregistrement sur les murs et le fonds de commerce ;
- les émoluments du notaire et honoraires des conseils (expert-comptable, avocat...);

- les honoraires d'agence ;
- les investissements envisagés dans le cadre du développement (aménagements, mobile-homes, création piscine, voiries, réseaux...) et réalisés lors des deux premiers exercices ;
- le besoin en fonds de roulement (1).

La somme de l'ensemble de ces coûts devra être couverte par l'apport des repreneurs et par la mise en place d'un financement bancaire.

Afin d'assurer un bon équilibre financier et d'étaler la durée d'endettement en cohérence avec le produit acquis, il sera nécessaire dans le montage financier d'affecter l'apport des repreneurs au financement du fonds de commerce et le financement bancaire aux murs. En effet, comme nous l'avons déjà précisé, la durée communément admise pour le financement d'un fonds de commerce est de sept ans et la durée de financement des murs est de quinze ans. ❖

(1) Le calcul du besoin en fonds de roulement (c'est-à-dire la trésorerie nécessaire au démarrage de l'exploitation), dépendra de la période à laquelle le terrain sera acquis. En effet, la saisonnalité de l'activité fait que les rentrées de trésorerie sont principalement centrées sur les mois de mars à août. Donc, si les actifs sont acquis durant cette période, les acquéreurs auront des rentrées de trésorerie importantes qui suffiront à couvrir les charges d'exploitation du démarrage. En revanche, si l'acquisition se fait entre octobre et janvier, les repreneurs devront calculer les sorties de trésorerie jusqu'au moment où ils encaisseront les premiers acomptes ou loyers des résidents. Cette somme devra être intégrée à la demande de financement.

La synthèse

Avantages et inconvénients de ce mode d'acquisition pour le repreneur

Dans le cadre de l'acquisition des actifs, les intérêts sont les suivants :

- clarté de l'opération puisqu'il n'y a pas de reprise d'un passif qui n'est pas toujours bien identifiable au moment de la cession ;
- pas de reprise des contrats, à l'exception de contrats de travail et des baux ;
- il n'y a pas nécessité de mettre en place une garantie de passif et autre garantie sur garantie qui souvent rendent les négociations difficiles ;
- acquisition d'un droit de propriété sur les actifs avec la totalité des prérogatives que ce droit confère ;
- amortissement des biens sur des bases réévaluées,

ce qui permettra souvent une optimisation fiscale ;

- le banquier préférera ce genre de transaction car il pourra mettre en place des garanties « sûres » (hypothèque sur le foncier) qui vont le rassurer ;
- au niveau financier, le repreneur aura la possibilité d'étaler le remboursement de ses emprunts sur une période plus longue en concentrant son apport sur les actifs finançables à court et moyen terme.

Et les inconvénients

- La contrainte principale est le poids plus élevé des frais d'acquisition (droits d'enregistrement calculés sur l'ensemble du prix des actifs).

Contact : 06 80 87 16 70 – contact@techno-money.fr – www.techno-money.fr

TECHNO MONEY



Contrôler l'utilisation des douches, lave linge, ... Avec le minuteur jeton/badge



Dosettes de lessive, préservatifs, confiseries, boissons... Avec les distributeurs de Techno Money



Besoin de monnaie, Besoin de jeton, Pas besoin de déranger l'accueil. Avec le changeur et le distributeur de Techno Money



C'est aussi simple qu'efficace !