



FICHE PRATIQUE L'OBO immobilier

Dans un contexte de structuration et d'optimisation du patrimoine, l'OBO immobilier constitue une stratégie particulièrement pertinente pour les propriétaires souhaitant à la fois dégager des liquidités, organiser la transmission et conserver la maîtrise de leurs actifs.

Comprendre le mécanisme

L'Owner Buy-Out (OBO) immobilier consiste, pour un propriétaire, à céder un bien à une société qu'il contrôle. Cette société acquiert le bien au moyen d'un emprunt bancaire et en devient juridiquement propriétaire, tandis que le cédant perçoit le prix de vente.

L'opération permet ainsi de transformer un actif immobilier en liquidités, tout en conservant indirectement le contrôle du bien par la détention des parts sociales. Les loyers générés par le bien servent, en pratique, à rembourser l'emprunt contracté par la société.

Ce mécanisme se distingue de l'apport en société : là où l'apport permet une restructuration sans liquidités immédiates, l'OBO constitue une véritable cession, génératrice de trésorerie mais en principe imposable au titre de la plus-value.

02

Pourquoi recourir à un OBO immobilier ?

L'OBO s'inscrit dans une réflexion patrimoniale globale et peut répondre à plusieurs objectifs complémentaires.

- Il permet en premier lieu de **dégager des liquidités** sans céder le bien à un tiers. Le capital ainsi obtenu peut être réinvesti afin de diversifier le patrimoine, réduire une exposition excessive à l'immobilier ou financer de nouveaux projets.

- L'opération constitue également un outil efficace **d'anticipation de la transmission**. En logeant le bien dans une société, il devient possible de transmettre progressivement des parts sociales, notamment en recourant au démembrement de propriété. Cette technique permet de transmettre la nue-propriété tout en conservant l'usufruit, c'est-à-dire les revenus et le contrôle, dans des conditions fiscales souvent optimisées.
- Par ailleurs, la détention via une société permet **d'éviter les difficultés liées à l'indivision successorale**. Les règles de fonctionnement étant fixées par les statuts, la gestion est facilitée et les risques de blocage entre héritiers sont limités.
- Enfin, la structuration sociétaire contribue à une **meilleure organisation et protection du patrimoine**, en distinguant le bien immobilier du patrimoine personnel et en encadrant sa gestion.

Quels sont les effets financiers et fiscaux ?

Sur le plan financier, l'OBO repose sur un **effet de levier du crédit** : la société emprunte pour acquérir le bien, et ce sont les loyers qui assurent le remboursement. Le propriétaire initial récupère immédiatement des liquidités, tandis que l'endettement est porté par la structure.

Sur le plan fiscal, le régime d'imposition de la société joue un rôle déterminant. Lorsqu'elle est soumise à **l'impôt sur les sociétés**, elle peut **déduire les intérêts d'emprunt** et **amortir le bien**, ce qui réduit son résultat imposable. Ce mécanisme peut aboutir à une fiscalité allégée sur les revenus locatifs, notamment dans les premières années.

L'opération peut également avoir un impact en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). La valeur des parts sociales étant appréciée nette de la dette, l'endettement contracté par la société vient diminuer l'assiette taxable. Cet avantage suppose toutefois que l'opération repose sur une véritable logique économique.

Comment sécuriser l'opération ?

La mise en œuvre d'un OBO nécessite une préparation rigoureuse.

En amont, une analyse globale de la situation patrimoniale, juridique et fiscale du propriétaire est indispensable afin de vérifier la pertinence de l'opération et d'en mesurer les conséquences. Le choix de la structure, du régime fiscal, de la répartition du capital et des modalités de transmission doit être adapté aux objectifs poursuivis.

Le financement bancaire constitue une étape clé : la viabilité du projet repose sur la capacité des loyers à couvrir les charges et les échéances d'emprunt.

L'évaluation du bien doit être réalisée avec soin, idéalement par un expert indépendant, afin de sécuriser le prix de cession.

Enfin, une fois l'opération réalisée, la société doit fonctionner de manière effective : tenue d'une comptabilité régulière, organisation des assemblées, respect des obligations fiscales. Cette réalité de fonctionnement est essentielle pour garantir la sécurité du montage.

Les principaux risques à anticiper

L'OBO immobilier fait l'objet d'une attention particulière de l'administration fiscale.

Le principal risque est celui de l'abus de droit, lorsque l'opération apparaît artificielle ou motivée principalement par un objectif fiscal. La présence d'un financement bancaire réel, d'un prix conforme au marché et d'un projet patrimonial cohérent constitue à cet égard un élément de sécurité essentiel.

L'OBO immobilier fait l'objet d'une attention particulière de l'administration fiscale.

Le principal risque est celui de l'abus de droit, lorsque l'opération apparaît artificielle ou motivée principalement par un objectif fiscal. La présence d'un financement bancaire réel, d'un prix conforme au marché et d'un projet patrimonial cohérent constitue à cet égard un élément de sécurité essentiel.

Le risque de fictivité de la société doit également être écarté : une société dépourvue de fonctionnement réel pourrait être remise en cause, avec des conséquences fiscales importantes.

D'autres points de vigilance existent, notamment en matière d'évaluation du bien (risque de sous- ou surévaluation), de droits de préemption ou encore de protection des créanciers, l'opération ne pouvant avoir pour objet d'organiser l'insolvabilité du cédant.

05

L'OBO immobilier est un outil patrimonial structurant, permettant de concilier plusieurs objectifs : dégager des liquidités, organiser la transmission, optimiser la fiscalité et conserver la maîtrise d'un actif immobilier.

Sa pertinence dépend toutefois étroitement de la situation du propriétaire et de ses objectifs. Sa mise en œuvre suppose une approche rigoureuse et un accompagnement adapté afin d'en sécuriser les effets dans la durée.

MÉLANIE—GUILLAUME
NOTAIRE



9 rue du Couëdic
44000 Nantes

02 42 05 04 35
contact@melanieguillaume.notaires.fr

www.melanieguillaume.notaires.fr