

Revendre sa société, investir dans le coliving et bénéficier d'un report d'imposition sur les plus-values grâce à l'article 150-O B ter du CGI

Dans un marché immobilier en mutation, le coliving apporte une réponse pertinente aux exigences d'une population d'étudiants et de jeunes actifs urbains en quête de logements flexibles, bien équipés et dotés de services parahôtelières. Ils sont d'ailleurs, pour ceux-là, disposés à s'acquitter de loyers supérieurs au marché. A titre d'exemple, un studio de 25m² en meublé se louera environ 900 € à Ivry-sur-Seine (94), quand en Coliving, une chambre de 9m² en meublé avec services se loue environ 1 000 € (internet, électricité, chauffage, grandes parties communes, ménage...).

Pour les investisseurs en quête d'optimisation fiscale, l'article 150-O B ter est une véritable aubaine. En effet, le dispositif inscrit à l'article 150-O B ter du CGI (Code Général des Impôts), est une opportunité pour les entrepreneurs qui, une fois leur entreprise vendue, souhaitent faire fructifier au mieux la somme perçue. Il leur permet de différer de 3 ans l'imposition sur la plus-value réalisée lors de la vente de leur entreprise, à condition de réinvestir, dans les deux ans, au moins 60 % du produit de la cession dans des projets économiques éligibles.

La notion d'activité éligible

Un réinvestissement dans une simple activité de location meublée n'est pas considéré comme une activité éligible *« sauf si elle est effectuée par le propriétaire dans des conditions le conduisant à fournir une prestation d'hébergement ou si elle implique pour lui, alors qu'il en assure directement la gestion, la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains »* assure Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'Immo. C'est ce qui ressort d'une décision du Conseil d'Etat (n°442946 du 19 avril 2022). Les projets de coliving intégrant des services parahôtelières semblent donc répondre à la définition de projets économiques éligibles tels que requis par l'article 150-O B ter¹.

Une durée minimale d'investissement

En cas de cession du réinvestissement avant trois ans, l'imposition initiale peut être déclenchée, sauf si les fonds sont réinvestis dans un autre projet éligible. Pour bénéficier de ce nouvel avantage fiscal, l'entrepreneur doit, lors de chaque réinvestissement, consacrer au moins 60 % du produit de la cession dans des projets éligibles dans un délai de deux ans suivant la vente.

Conseils et expertise de la société Les Secrets de l'Immo

Une fois le projet de coliving développé, il est envisageable de le revendre à des investisseurs institutionnels ou à des fonds immobiliers. *« Ces acheteurs sont souvent prêts à payer une prime pour des biens immobiliers générant des revenus stables et bien entretenus. La vente à ces investisseurs offre également une source de liquidité qui peut être réinvestie dans de nouveaux projets ou utilisée pour d'autres besoins financiers »*, explique Souheil Yansi, cofondateur de la société Les Secrets de l'Immo.

¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470421/

Pour exploiter pleinement les avantages du dispositif 150-O B ter tout en investissant dans le coliving, il est crucial de bénéficier du soutien d'un expert en investissement immobilier.

« Identifier et acquérir la propriété idéale pour un projet de coliving est un art en soi », atteste Souheil Yansi, cofondateur. Les Secrets de l'Immo propose un service complet, allant de la recherche de biens immobiliers adaptés à la gestion des travaux en passant par la coordination des services. « En plus de la gestion continue des investissements et de la recherche de financement, l'expertise est essentielle pour garantir la rentabilité du projet ainsi que sa conformité aux exigences fiscales. C'est avec cette compétence que nous conseillons nos clients. »

L'attractivité et la rentabilité d'un espace de coliving dépendent principalement de sa localisation géographique judicieuse, gage de déplacements facilités pour les résidents. La conception et l'aménagement des espaces privés et partagés seront également appréciés par les futurs locataires. De même, les derniers espaces de coliving sortis de terre font la part belle à la durabilité et à la performance énergétique grâce à l'utilisation de matériaux écologiques.

L'alliance du coliving avec le dispositif de l'article 150-O B ter offre une occasion exceptionnelle aux entrepreneurs qui cherchent à optimiser leurs investissements tout en bénéficiant d'avantages fiscaux significatifs. Avec une demande croissante pour des solutions de logement flexibles et de services haut de gamme, le coliving se positionne comme une réponse judicieuse.

À propos des Secrets de l'Immo

Cofondée en 2016 par deux passionnés d'immobilier, Souheil Yansi ingénieur aéronautique et diplômé d'HEC Paris, et Benjamin Lefebure, ingénieur en bâtiment et expert des monuments historiques et bâtis anciens, Les Secrets de l'Immo met au service des investisseurs particuliers cette double casquette financière et patrimoniale. Objectif : allier rentabilité locative et éthique en rénovant des biens dégradés à Paris et en Île-de-France. Forte d'une équipe pluridisciplinaire, Les Secrets de l'Immo accompagne ses clients dans l'intégralité de leur opération immobilière : recherche et financement du bien, conception du projet (rénovation, extension, surélévation, transformation de bureaux en logements), ameublement et décoration d'intérieur si nécessaire et, enfin, gestion locative. Véritables « dénicheurs de pépites », les collaborateurs de la société peuvent aussi accompagner les acheteurs en quête d'une résidence principale ou d'un pied-à-terre ancien en région parisienne. Début 2024, la société avait accompagné plus de 200 particuliers pour un investissement global de plus de 100 millions d'euros, dont 15 projets excédant le million d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com