

GUIDE PATRIMONIAL - NOVEMBRE 2025

HOLDING & SCI
*5 révélations surprenantes que
tout entrepreneur doit connaître*



HÉRITAGE CONSEIL
GESTION PRIVÉE

Table des MATIÈRES

3	Un tour de magie fiscal
6	Holding : son rôle réel
8	Les étapes d'un projet
10	Nos solutions en synthèse
12	Héritage Grand Tour
14	La constellation Héritage Conseil
15	Contacts



UN TOUR DE MAGIE FISCAL : COMMENT DÉBLOQUER 28% DE CASH SUPPLÉMENTAIRE POUR INVESTIR ?

Le premier avantage – et non des moindres – du montage Holding-SCI réside dans sa capacité à **libérer de la trésorerie investissable sans subir la fiscalité** parfois jugée “confiscatoire” sur les dividendes.

En France, lorsqu'un entrepreneur souhaite se verser les bénéfices de sa société pour les réinvestir dans l'immobilier, il fait face à la fameuse “flat tax” de 30 %.

Autrement dit, sur 100 € de bénéfices, seuls 70 € atterrissent réellement sur son compte personnel, avant même le moindre investissement.

Le régime mère-fille vient bouleverser cette logique. En plaçant une holding entre la société d'exploitation et la SCI, les dividendes ne transitent plus par le compte personnel du dirigeant. Ils remontent à la holding, **où ils bénéficient d'une quasi-exonération d'impôt** : seuls 5 % des dividendes reçus sont imposés à l'impôt sur les sociétés, soit environ **1,25 % de fiscalité effective**. Résultat : pour 15 000 € de bénéfices, la société opérationnelle verse la totalité à la holding, qui ne paiera qu'environ 112 € d'impôt. Celle-ci peut alors prêter 14 888 € à la SCI, via un compte courant d'associé, pour financer un bien immobilier.

Le gain est immédiat : 28 % de capacité d'investissement en plus, à fiscalité inchangée.

Cette différence change tout. Elle permet d'investir plus vite, de constituer un parc plus important, et d'utiliser les bénéfices de son entreprise comme un véritable carburant patrimonial.

Ce levier n'est pas réservé aux multinationales : il est parfaitement adapté aux dirigeants de TPE et PME qui souhaitent accélérer leur croissance patrimoniale tout en restant maîtres de leurs flux.

💡 En résumé : la holding est un tremplin d'investissement. Elle transforme l'impôt en capital productif.



HOLDING : QU'EST-CE QUI SE CACHE EXACTEMENT DERRIÈRE CETTE DÉNOMINATION ?

Beaucoup pensent qu'une "holding" est un type de société à part entière. En réalité, **c'est une fonction**.

Une holding n'est rien d'autre qu'une société "mère" qui détient des participations dans d'autres sociétés, les "filles".

Cette précision change tout, car elle explique la souplesse de ce type de montage. Une holding peut adopter n'importe quelle forme juridique :

- **une SAS** pour la liberté statutaire et la gouvernance moderne,
- **une SARL** pour son cadre plus familial,
- **ou une Société Civile (SC)** pour des objectifs purement patrimoniaux, hors activité commerciale.

Chaque choix a des conséquences :

- la SAS permet d'accueillir facilement des associés et de jouer sur la rémunération du dirigeant
- la SARL est rassurante et connue des banques
- la Société Civile, enfin, offre une souplesse comptable mais engage la responsabilité illimitée des associés, un paramètre à ne jamais sous-estimer.

Comprendre cette distinction, c'est comprendre que la holding n'est pas une étiquette, mais **un outil sur mesure**. Elle s'adapte à la stratégie de l'entrepreneur, à sa fiscalité, à son patrimoine et à son horizon de transmission.

C'est aussi une philosophie : **une holding n'existe pas "par principe", elle existe pour servir un but.**

Elle doit être créée en réponse à une logique patrimoniale claire : réinvestir, transmettre, ou consolider.



SCI, HOLDING : QUE CRÉER EN PRIORITÉ ?

S'il y a une erreur récurrente dans les montages patrimoniaux, c'est celle de créer la holding après coup.

Et pour cause, **l'ordre de création est stratégique**.

La logique veut que la holding naisse avant la SCI et les sociétés d'exploitation.

Pourquoi ?

Parce qu'une fois les filiales créées, y rattacher une holding a posteriori nécessite des opérations juridiques lourdes : apports de titres, cessions de parts, plus-values latentes... autant d'éléments qui complexifient et alourdissent le projet.

En créant la holding dès le départ, on simplifie tout : les participations sont naturelles, les flux sont directs, et la remontée de dividendes peut être activée sans friction.

C'est une logique d'anticipation : penser la structure comme une architecture évolutive plutôt que comme une succession de briques indépendantes.

Prenons l'exemple d'un entrepreneur qui a créé sa holding avant même de constituer sa SCI. À l'époque, il n'avait pas encore de bénéfices importants à y loger. Pourtant, cette anticipation lui a évité plusieurs années plus tard des opérations fiscales complexes et coûteuses.

Créer sa holding “trop tôt” n'a aucun inconvénient. La créer “trop tard” en revanche, peut coûter cher.

 *Créer sa holding, c'est penser comme un stratège : non pas pour aujourd'hui, mais pour demain.*



CRÉER UNE HOLDING 100% IMMOBILIER : BONNE OU MAUVAISE IDÉE ?

C'est un réflexe courant : lorsqu'un investisseur détient plusieurs SCI, il imagine qu'il est logique de les regrouper sous une holding.

En pratique, **ce modèle “100 % immobilier” est souvent une mauvaise idée économique.**

Pourquoi ?

Parce que la holding engendre des coûts fixes et des obligations supplémentaires : comptabilité, assemblées, dépôt des comptes, fiscalité à deux étages... alors que les flux de revenus locatifs sont souvent faibles, surtout en phase d'amortissement des emprunts.

Sans société commerciale à la base pour générer des dividendes, **la holding devient une coquille administrative** : elle coûte plus qu'elle ne rapporte.

Son utilité ne se justifie que dans deux cas bien précis :

1. **Les foyers à très hauts revenus** : Lorsque la fiscalité personnelle sur les revenus fonciers atteint 62,2 % (45 % d'IR + 17,2 % de prélèvements sociaux), loger ces revenus dans une structure soumise à l'IS permet de “casser” cette surtaxation.
2. **Les projets de transmission** : Si l'objectif n'est pas le rendement immédiat mais la préparation successorale, la holding devient un coffre patrimonial centralisé.

Autrement, **une simple SCI par projet suffit largement.**

Comme toujours, la pertinence d'un montage ne se mesure pas à sa sophistication, mais à sa cohérence avec les objectifs poursuivis.

 *En matière patrimoniale, la simplicité reste un luxe. La holding n'a de sens que si elle sert une logique globale.*



TRANSMETTRE SANS PERDRE LE CONTRÔLE : LE SUPER-POUVOIR DE LA HOLDING FAMILIALE

C'est sans doute **le plus bel atout de la holding** : sa capacité à organiser la transmission **sans jamais diluer le pouvoir**.

Plutôt que de transmettre des biens ou des parts de SCI isolées, les parents transmettent les parts de la holding.

C'est plus lisible, plus simple à évaluer, et beaucoup plus souple à piloter.

Le véritable avantage tient dans la dissociation des pouvoirs :

les enfants peuvent recevoir **la nue-propriété** (donation anticipée), pendant que les parents conservent **l'usufruit** — c'est-à-dire la gestion et les revenus. Ainsi, même en cas de donation, le fondateur garde la main sur les décisions : il reste le "chef d'orchestre" du patrimoine familial.

Ce mécanisme évite aussi le piège de l'indivision : là où chaque héritier doit donner son accord pour vendre ou gérer un bien, la holding permet une gouvernance unifiée.

Tout continue à fonctionner avec fluidité, même lorsque plusieurs générations coexistent au capital.

Enfin, en cas de décès, les statuts de la holding peuvent prévoir des droits de vote double, des clauses de préemption, ou des pactes Dutreil pour alléger la fiscalité successorale.

👑 *La holding familiale, c'est le coffre-fort et le gouvernail du patrimoine. Elle assure la pérennité du capital... et la sérénité des familles.*



CONCRÈTEMENT, CE MONTAGE EST-IL FAIT POUR MOI ?

SITUATION	✓ PERTINENT	⚠ À ÉVITER / À DIFFÉRER
Vous êtes dirigeant d'une société rentable (SAS/SARL).	Oui : réinvestissement optimisé grâce au régime mère-fille.	–
Vous avez uniquement du locatif sans activité commerciale.	Pertinent pour la transmission ou l'optimisation à long terme.	Coûteux et inutile à court terme.
Vous souhaitez préparer la succession familiale.	Idéal : dissociation nue-propriété / usufruit.	–
Vous débutez vos investissements.	–	Trop complexe : commencez simple, structurez plus tard.
Vous êtes fortement imposé (>45 %).	Oui : écran fiscal via la holding.	–
Vous gérez 1 à 2 biens locatifs.	–	Trop lourd : restez en SCI directe.

*La holding est un outil de direction, pas un gadget fiscal.
Bien utilisée, elle transforme les bénéfices de votre activité en un patrimoine durable, transmissible et performant.*



VOUS VOUS POSEZ ENCORE DES QUESTIONS ?

Faites modéliser votre structure idéale

Nos conseillers vous accompagnent pour évaluer :

- l'intérêt réel du montage dans votre cas,
- les gains nets potentiels,
- et la meilleure façon d'articuler votre société, votre holding et vos SCI.

Prendre rendez-vous, c'est gratuit et sans engagement :



À PROPOS D'HÉRITAGE CONSEIL

Votre patrimoine mérite une stratégie à la hauteur de vos ambitions.

Chez Héritage Conseil, nous conjuguons expertise, indépendance et exigence pour vous offrir un accompagnement d'exception, pensé pour durer et se transmettre.

Nous articulons notre développement autour de trois grands axes : le conseil financier, l'expertise immobilière et le droit patrimonial.

Basés à Paris et à Nice, nous gérons plus de 100 millions d'euros d'actifs et accompagnons plus de 400 familles et entreprises.

Plus d'informations sur : heritage-conseil.com/a-propos

CONTACTS

Bureaux de Paris

**8 rue de l'Isly
75 008 Paris**

Bureaux de Nice

**40 rue Verdi,
06 000 Nice**

Nous écrire

contact@heritage-conseil.com

Visiter notre site

www.heritage-conseil.com



Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

 @heritageconseil

 @heritageconseil

 @heritageconseil

AVERTISSEMENTS

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas une recommandation personnalisée ni une offre d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

Héritage Conseil, société de gestion privée au capital de 10 000 € – 8 rue de l'Isly, 75008 Paris – 824 242 523 RCS Nanterre – ORIAS n°23001670 (CIF CNCGP agréée AMF, courtage et mandataire d'assurance ANACOFI Courtage). Toute reproduction, totale ou partielle, est interdite sans autorisation préalable.



HÉRITAGE CONSEIL

G E S T I O N P R I V É E

PARIS - NICE

www.heritage-conseil.com