

LES DOSSIERS  
DE L'AGA FRANCE

Professions libérales

Association de gestion agréée

Avantages fiscaux

Formations gratuites

# L'immobilier professionnel

Avril 2015



Siège social :  
194 avenue Nina Simone - CS 96008  
34060 Montpellier cedex 2  
Tél. 0 810 00 20 63  
e-mail : [contact@aga-france.fr](mailto:contact@aga-france.fr)

# Acheter ou louer, telle est la question...

À la question “vaut-il mieux acheter ou louer l’immobilier support de l’entreprise ?”, la réponse dépend du projet stratégique du chef d’entreprise, de sa situation financière, de son environnement. Le dirigeant pourra arrêter son choix après avoir pris en compte différents critères.

Noëlle Lécuyer,  
responsable  
juridique, fiscal, patrimoine

## **L’immobilier constitue pour l’entreprise une ressource importante à plusieurs titres.**

D’une part, c’est un outil indispensable pour elle, voire pour le développement de l’activité, d’autre part, c’est une mobilisation non négligeable de ses fonds propres.

### **Pourquoi acheter ?**

**Pour éviter les contraintes d’un bail commercial :** le chef d’entreprise disposera de plus de liberté pour aménager les locaux conformément aux besoins spécifiques de l’activité, sans avoir à demander d’autorisation au propriétaire. Les améliorations réalisées ne seront pas perdues comme à la fin du bail commercial, enfin le développement vers d’autres activités n’est pas bloqué par des clauses de spécialisations souvent présentes dans les baux commerciaux.

Être propriétaire apporte **une plus grande stabilité** à l’activité professionnelle. Dans l’hypothèse d’un achat, pour autant que le prêt négocié soit à taux fixe, le dirigeant a une meilleure visibilité sur le coût de son immobilier, les remboursements n’étant pas soumis aux aléas de l’évolution du prix des loyers.

**Fiscalement,** quel est l’intérêt d’acheter ? Les frais financiers sont déductibles ainsi que l’amortissement du bien inscrit au bilan professionnel.

L’achat reste un projet conséquent, il faut rester vigilant. D’un **point de vue financier,** il faudra vérifier la capacité de l’entreprise à financer l’achat du bâtiment : un budget prévisionnel sera demandé par l’organisme prêteur qui voudra s’en assurer.

**Sur le plan juridique,** il faut choisir la bonne formule : achat en direct avec inscription à l’actif du bilan ? Achat par l’intermédiaire d’une SCI puis location à la structure professionnelle ? Conservation du bien dans le patrimoine privé en nom personnel ?

**En matière fiscale,** un investissement dans l’ancien ou le neuf ne relève pas du même régime au moment de l’achat (application d’un régime de TVA ou droits d’enregistrement). Selon le mode de détention retenu, la fiscalité lors de la revente ne sera pas la même non plus. En cas de conservation dans le patrimoine privé ou de détention par l’intermédiaire d’une SCI, c’est le régime des plus-values privées qui s’appliquera, avec une taxation au taux de 34,5 %. Cependant, en fonction de la durée de déduction, des exonérations sont possibles.

En cas de revente, les immeubles inscrits à l’actif d’un bilan professionnel seront taxés à l’impôt et aux cotisations sociales sur les plus-values à court terme pour celles relevant du régime de l’impôt sur le revenu. La plus-value sera d’autant plus élevée au moment de la vente que l’immeuble aura été conservé longtemps du fait de l’amortissement : c’est en effet la différence entre le prix de cession et la valeur résiduelle après amortissement qui sera taxée.

### **Quels sont les attraits d’une location ?**

C’est la solution idéale pour une entreprise qui bouge et qui s’agrandit rapidement, notamment pour les activités qui nécessitent de grandes surfaces d’entreposage, avec peu d’aménagements, les groupes de sociétés qui souhaitent implanter des bureaux ou des agences en délocalisé...

Si la structure financière de l’entreprise est trop fragile pour emprunter, si la priorité est donnée à des projets de développement de la production, il sera nécessaire de ne pas mobiliser toutes les banques, celles-ci étant très frileuses face à des acheteurs qui n’ont pas d’apports. La location restera une alternative.

**D’un point de vue fiscal,** les loyers et charges annexes sont intégralement >



> déductibles. D'un **point de vue plus économique**, la location permet surtout de choisir son emplacement et de pouvoir en changer en fonction du contexte économique : fuir la concurrence, se rapprocher d'une nouvelle zone de chalandage... Enfin, céder une entreprise avec les "murs" peut freiner une transmission d'entreprise : soit le coût global est trop élevé pour l'acheteur, soit l'emplacement ne lui convient pas, parfois même les deux.

**Les points de vigilance** dans l'hypothèse d'une location restent surtout les conditions imposées au locataire dans le bail. Par ailleurs, comme dans toute location, les loyers, même s'ils sont déductibles fiscalement, sont versés à fonds perdu sauf dans l'hypothèse d'un crédit-bail immobilier.

### À la recherche d'une solution mixte, comment acheter ?

Des solutions intermédiaires existent qui permettent au chef d'entreprise de conserver certains avantages liés à la location tout en réalisant un investissement.

• **Le crédit-bail immobilier** est une location portant sur un immeuble et dont l'issue peut être l'achat du bien pour une valeur résiduelle en fin de contrat.

Le dossier est accepté en fonction de la nature du bien financé, de la situation financière de l'entreprise, de sa capacité de remboursement et des autres programmes financés par ailleurs. Fiscalement, les loyers de crédit-bail font partie en totalité des charges déductibles pour l'entreprise.

• **Plus classique, l'achat d'un immeuble par l'intermédiaire d'une SCI** permet la séparation des patrimoines immobiliers et d'exploitation. La SCI loue ensuite le bien à l'entreprise qui la rémunère par un loyer

qu'elle peut déduire. La SCI rembourse ses annuités d'emprunt grâce au loyer. Attention toutefois, ce type de montage comporte un inconvénient de taille : dans une SCI classique qui relève du régime des revenus fonciers, les loyers perçus sont fiscalisés (impôt sur le revenu net et prélèvements sociaux sur le revenu brut) alors que la trésorerie n'est pas toujours disponible. Le dirigeant doit alors bien souvent faire un effort d'épargne supplémentaire. L'assujettissement de la SCI à l'impôt sur les sociétés permet d'éviter cet écueil dans une certaine mesure.

Le recours à la SCI sera privilégié dans les hypothèses de recherche d'une garantie de revenus pour la retraite, de constitution et de transmission d'un patrimoine.

### ■ Des réglementations d'urbanisme à connaître

La valeur de l'immobilier d'entreprise peut être impactée par les réglementations d'urbanisme telles que les SCOT (schéma de cohérence territoriale) ou les nouveaux SRCE (schémas régionaux de cohérence écologique). La législation peut alors limiter les conditions d'exploitation de l'immeuble ou de son agrandissement. Les conséquences sur la revente ne seront pas neutres.

# Lier l'immeuble professionnel à l'entreprise ?

Souvent le chef d'entreprise, lorsqu'il envisage la réalisation d'un immeuble pour loger les bureaux ou les équipements liés à son activité, va s'orienter vers l'investissement direct par son entreprise. Est-ce nécessairement la bonne solution ? Déclinons quelques éléments d'analyse.

Daniel Causse,  
expert-comptable

### L'entreprise réalise l'investissement ou achète l'immeuble

**Conséquences primaires** : l'investissement immobilier pourra s'amortir comme n'importe quel équipement professionnel, diminuant d'autant le BIC soumis à impôt sur le revenu et cotisations sociales ou l'impôt sur les sociétés. Si l'entreprise a de bons résultats, elle pourra facilement contacter son banquier pour emprunter, le cas échéant, la plus grande partie de la somme.

L'autofinancement nécessaire sera prélevé directement sur les comptes de l'entreprise sans incidence particulière.

Ces conséquences sont souvent attractives, car, compte tenu des impacts fiscaux et sociaux, elles diminuent le coût de l'investissement. En outre, les réserves financières de l'entreprise peuvent être utilisées lors de l'autofinancement.

Mais, il est nécessaire de s'intéresser aux **conséquences secondaires**. Elles sont de deux ordres :

• **Le premier** relève du **risque patrimonial**. En effet, si l'activité de l'entreprise connaît des difficultés notoires, risque renforcé en période de crise, l'immeuble de l'entreprise peut servir, par sa vente forcée, à régler les créanciers, dépouillant ainsi le

chef d'entreprise de toute possibilité de rebondir. En résumé, l'immeuble est devenu solidaire de l'activité de l'entreprise !

• **Le deuxième** est lié à la possibilité de **transmettre l'entreprise** : plus l'entrepreneur alourdira son bilan, moins le nombre de repreneurs potentiels sera élevé. En effet, racheter l'entreprise plus l'immeuble sera souvent, pour un jeune repreneur, mission impossible !

Certes, le chef d'entreprise peut toujours choisir, au moment de la transmission, de récupérer à titre personnel l'immeuble, mais il en subira les conséquences directes en terme de >

PROPRIÉTAIRE  
DE L'ENTREPRISE

PROPRIÉTAIRE  
DE L'IMMOBILIER

> plus-values professionnelles et s'il s'agit d'une société de droit de mutation d'immeubles.

### L'entreprise investit dans une structure dédiée

L'autre solution envisageable sera donc de réaliser l'investissement dans une structure dédiée. Cette hypothèse permet de séparer le patrimoine immobilier du patrimoine de l'activité, établit un lien financier par un loyer entre la société, support de l'immeuble, et l'entreprise. En outre, lors de la transmission de l'entreprise, seule l'activité sera transférée, l'ancien chef d'entreprise continuera à bénéficier des loyers pour rentabiliser son investissement immobilier ou compléter sa retraite. Cette solution présente certes beaucoup d'avantages, mais elle devra s'analyser différemment si le chef d'entreprise exerce au sein d'une entreprise individuelle, d'un EIRL ou dans un cadre sociétaire. En effet, l'autofinancement voulu par l'entrepreneur sera, en général, prélevé sur les fonds de l'entreprise.

**S'il s'agit d'une entreprise individuelle**, il n'y aura pas de conséquences, car le prélèvement privé n'a pas d'incidence fiscale ou sociale.

Par contre, **dans le cadre d'une société**, le prélèvement réalisé par un associé ne peut être supérieur à ce que la société doit à l'associé dans son compte courant associé.

S'il s'agit notamment d'une **société soumise à l'impôt sur les sociétés**, le dirigeant devra tout d'abord distribuer des réserves de l'entreprise pour alimenter son compte courant associé, puis prélever cette somme pour l'investissement immobilier. Il en subira, lors de la distribution, les conséquences fiscales et sociales.

En résumé, dans l'hypothèse sociétaire, notamment à l'impôt sur les sociétés, l'entrepreneur, compte tenu des coûts fiscaux, sera souvent contraint d'imaginer le financement de l'immeuble sans apport personnel.

**En cas d'entreprise sociétaire**, peut-on alors disposer d'une solution qui permet d'utiliser les fonds disponibles de l'entreprise au profit de

l'investissement immobilier à basse pression fiscale ?

**La société Holding** peut apporter des réponses à cette problématique, si les réserves de l'entreprise méritent d'être utilisées.

Dans ce type de cas, préalablement à la réalisation de l'investissement, le chef d'entreprise va créer une société de gestion de son patrimoine professionnel (société civile ou commerciale), céder les titres (parts sociales ou actions) qu'il détient dans son entreprise au profit de la Holding. La société Holding, nouvelle actionnaire, bénéficiera des distributions des réserves nécessaires figurant au bilan de l'entreprise. Cette distribution bénéficie actuellement d'une fiscalité très réduite, dès lors que la Holding dispose de plus de 5 % du capital social de l'entreprise.

### Exemple d'investissement immobilier dans une structure dédiée

Cet exemple montre l'intérêt de la formule évoquée ci-dessus, mais nécessite des analyses préalables.

- L'entreprise doit bénéficier de réserves abondantes liées à des bénéfices accumulés et non distribués.
- L'investissement doit être suffisamment conséquent et entrer dans un vrai projet patrimonial pour valoriser la complexification du système.
- Conserver un taux de financement par emprunt modéré.
- Analyser juridiquement le cadre de l'opération d'investissement (Holding ou filiale).

Société d'activité à l'IS	
Actif	Passif
	Capital détenu par l'associé 50 K€
	Réserves 200 K€
	Compte courant associé 0 K€

Objectif : dégager un autofinancement de 100 K€

2 solutions

Investissement personnel		Investissement via une holding	
Besoin en dividendes	160 K€	Besoin en dividendes	102 K€
Impôt et contribution	60 K€	Impôt et contribution	2 K€
Économie possible 58 K€			
Autofinancement 100 K€			

Investissement immobilier	
Actif	Passif
Investissement	Autofinancement 100 K€
	Emprunt 150 K€

Dans notre exemple, l'économie réalisée au profit des réserves de la société d'activité s'élève à 58 K€.

Le montant des coûts fiscaux et sociaux rend l'opération financière non rentable et oblige l'investisseur à rechercher un financement extérieur à 100 %.

Nous voyons que le choix de la structure, support de l'investissement, est complexe. Il relève à la fois de la notion de risque, en séparant le patrimoine immobilier de l'activité, mais également du mode de financement de l'investissement, notamment en cas d'auto-financement. Il sera souvent nécessaire d'imaginer, puis d'analyser **plusieurs hypothèses** pour en ressortir **la plus adaptée au cas particulier**.

# Un bâtiment professionnel, mais à quel prix ?



Serge Thomas,  
conseiller d'entreprise

*Vous êtes dirigeant et vous achetez ou construisez un local commercial ou artisanal : savez-vous que l'impact économique sera différent si le projet est porté par l'entreprise ou par vous-même, à titre personnel ou en tant qu'associé d'une Société Civile Immobilière ?*

**Le choix d'inscrire le bien immobilier au bilan de l'entreprise ou de le dissocier de l'activité devra être analysé au regard de deux dimensions :** le coût supporté annuellement par l'entreprise et l'incidence financière lors de l'arrêt d'activité.

Prenons le raisonnement au stade de l'achat. Un dirigeant souhaite acquérir un immeuble professionnel pour un montant de 300 000 €. L'investissement sera financé par un emprunt au taux de 3,5 % sur une durée de 20 ans. Les échéances annuelles du prêt et donc le coût annuel de l'immeuble s'élèveront à 21 000 €. Mais attention, ce n'est pas si simple ! Ce coût peut en cacher un autre.

## **L'inscription au bilan pour limiter le coût de gestion de l'immeuble**

Cela peut paraître étonnant mais un bâtiment acheté à un certain prix aura un coût différent selon qu'il appartient à l'entreprise ou à son dirigeant. Pour mieux comprendre ce phénomène, tout à fait naturel, penchons-nous sur les règles applicables à la fiscalité immobilière.

Si l'entreprise est propriétaire de son bâtiment d'exploitation, l'ensemble des charges le concernant (amortissements, intérêts d'emprunt, assurances...) seront déductibles du bénéfice. Conséquence : la baisse de l'impôt sur le revenu et des charges sociales pour l'entreprise individuelle, ou de l'IS pour les sociétés.

**Dans notre exemple,** l'impôt sur les sociétés est à 33,33 %. L'amortissement de l'immeuble sur 20 ans représente 15 000 € par an et les frais financiers 6 000 € en moyenne annuelle. Le bénéfice de la société baissera de 21 000 € et son impôt de 7 000 €. En d'autres termes, le coût annuel de l'immeuble s'élève à **14 000 €** (coût annuel de 21 000 € – économie IS 7 000 €).

## **La séparation de l'immeuble : un surcoût fiscal**

À l'inverse, séparer l'immobilier de l'activité peut entraîner un surcoût fiscal annuel relativement important. Dans ce schéma, le bâtiment appartient au chef d'entreprise ou à une SCI qui le loue à l'entreprise. Le bénéfice dégagé par la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Les charges déductibles du loyer perçu sont réduites et concernent essentiellement un forfait de 20 € par local, les frais d'assurance, les intérêts d'emprunt ou encore la taxe foncière. L'amortissement de l'immeuble n'est pas une charge déductible fiscalement. Comme dans l'exemple précédent, le bénéfice de la société est diminué du montant du loyer, en revanche le dirigeant déclarera un revenu foncier soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, l'imposition augmente donc de 4 425 €. Cette imposition sera d'autant plus pénalisante que la SCI ne dispose pas de trésorerie : le dirigeant devra amputer son revenu personnel pour financer l'impôt ou augmenter sa rémunération pour compenser. Cette hausse de salaire augmentera le coût pour la société.

**Dans notre exemple,** le coût de l'immeuble peut être estimé à près de **23 000 €** (coût annuel de 21 000 € – économie IS 7 000 € + coût fiscal du dirigeant 4 425 € + complément de salaire du dirigeant 4 500 €).

## **Prendre en compte le coût au terme de l'activité ?**

À ce stade de l'analyse, l'inscription de l'immeuble au bilan de l'entreprise apparaît évident. Pourtant d'autres paramètres peuvent compliquer le

choix. La question du coût de "sortie" du bâtiment en fait partie. Cette problématique sera d'autant plus forte si le dirigeant envisage de conserver le bâtiment comme complément de revenu.

Dans ce cas, le bâtiment est réputé retourner dans le patrimoine privé du dirigeant. Cette opération est assimilée à une vente. Conséquence, la plus-value acquise au fil des années sera soumise à l'impôt sur les sociétés, et aux droits de mutation. Ou, s'il s'agit d'une entreprise individuelle, à l'impôt sur le revenu et aux cotisations sociales sur la plus-value à court terme. À noter que le retour de l'immeuble dans le patrimoine privé du dirigeant peut également donner lieu à des régularisations de TVA. L'addition peut être salée.

**Reprenons l'exemple précédent.** À l'occasion de son départ en retraite le dirigeant envisage de céder les parts de sa société mais souhaite conserver le bâtiment acquis 300 000 € 10 ans auparavant. Au jour du retour dans le patrimoine privé du dirigeant, le bâtiment est valorisé à 400 000 €. La valeur nette comptable inscrite au bilan représente 150 000 € (soit une plus-value imposable de 250 000 €). Dans ce scénario l'impôt lié à la plus-value s'élèvera à **83 325 €**, somme à laquelle il faudra ajouter les droits de mutation. À l'inverse, si le bâtiment avait été géré distinctement de la société, en nom propre ou dans une SCI, aucune imposition ne serait à constater.

# La SCI protège votre patrimoine immobilier. Vrai ou faux ?

La SCI est souvent présentée comme un outil permettant au chef d'entreprise de mettre son patrimoine immobilier à l'abri des créanciers. Entre idées préconçues et réalités, pas facile de démêler le vrai du faux ! Nous vous proposons quelques réponses aux questions les plus fréquentes.

Serge Thomas, conseiller d'entreprise

**La création d'une SCI permet de limiter l'action des créanciers, des associés.**

**VRAI**

Pour plusieurs raisons. **En premier lieu**, les associés d'une SCI sont redevables des dettes de celle-ci de façon illimitée et solidaire sur leur patrimoine personnel. Toutefois, cette responsabilité ne peut être mise en jeu qu'une fois l'ensemble de l'actif (immeuble) de la société vendu ou liquidé. Cette précision permet de limiter le risque de voir d'autres biens que l'immeuble en cause engagés.

**En second lieu**, l'action ne peut s'exercer que sur des parts de SCI et non sur l'immeuble. Les créanciers auront des difficultés pour vendre les parts qu'ils peuvent revendiquer. En effet, l'entrée d'associés tiers dans une SCI est généralement soumise à agrément et l'acquéreur potentiel devra composer avec les autres associés ; il ne pourra pas décider seul de la gestion de l'immeuble.

**Enfin**, la SCI est un moyen pour un propriétaire de ne pas révéler l'étendue de son patrimoine à ses créanciers : il n'a aucun immeuble à son nom sur les registres consultables.

**Les créanciers peuvent démontrer que la SCI est "fictive" et en demander l'annulation.**

**VRAI**

Les créanciers, notamment l'administration fiscale, pourront mettre en avant différents arguments pour démontrer que la SCI est un montage fictif qui leur est inopposable, voire en demander la radiation. Parmi les arguments, nous pouvons citer notamment la SCI qui n'aurait qu'un seul associé ou apporteur véritable, le second n'étant qu'un "homme de paille", ou encore si les associés ne libèrent pas leurs apports, si la société ne tient ni comptabilité, ni assemblée générale ou en l'absence d'appel et de paiement de loyers...

**Créer une SCI permet de réduire sa garantie.**

**FAUX**

Les créanciers pourront estimer que la SCI a été constituée dans le seul but d'appauvrir le patrimoine de leur débiteur et faire obstacle à leurs droits sur la société. Ce fut le cas d'un dirigeant qui s'était porté caution personnelle de sa société et avait ensuite apporté son immeuble à une SCI. Avant le changement, les créanciers avaient la possibilité de saisir et faire vendre l'immeuble, après l'apport leur droit se limite à la vente des parts de la SCI qui représentent seulement 50 % du capital. Saisis par les créanciers du dirigeant, les tribunaux ont considéré que ce dernier avait volontairement appauvri son patrimoine. Ils ont annulé l'apport de l'immeuble en le considérant comme frauduleux.

**Lorsque l'entreprise est en difficulté, l'action des créanciers peut être étendue à la SCI.**

**VRAI**

Dans le cadre d'une procédure collective, les créanciers de l'entreprise mise en redressement ou liquidation judiciaire essaient d'étendre leur action contre les SCI dont leur débiteur est associé pour recouvrer leurs créances. Plusieurs démarches peuvent être entreprises :

- Demander l'annulation de l'apport d'un immeuble en SCI effectué pendant la période suspecte (période courant entre la date de cessation de paiement et l'ouverture du jugement de redressement ou de liquidation).
- Demander d'étendre la procédure de redressement à la SCI, en raison de la confusion de patrimoine ou de la communauté d'intérêts. Cet argument est en général retenu si la SCI entretient des relations financières anormales avec l'activité professionnelle du débiteur. Ont été considérées comme des relations anormales :
  - le cas d'une SCI qui louait moyennant un loyer très élevé un immeuble à une société commerciale constituée des mêmes associés, le loyer servant à rembourser un prêt destiné à financer les travaux de l'immeuble ;
  - le cas d'une société qui avait versé à la SCI un dépôt de garantie représentant plus du quart de la valeur du bien loué et plus de 2 ans de loyer pour le paiement duquel elle avait fait un emprunt cautionné par la même SCI.

## notre conseil

Il ne faut pas oublier qu'une SCI, même familiale, est soumise aux règles applicables à l'ensemble des sociétés. Sa création doit être envisagée avec prudence et non dans l'unique but d'éluider l'impôt ou d'échapper aux poursuites de ses créanciers. Elle doit être en mesure de prouver son existence réelle à tout moment : tenir une assemblée générale et mettre à jour les registres légaux constituent un atout indispensable.

