

# La gestion juridique et fiscale de l'immobilier de l'entreprise



© 2015 Les Echos Publishing

## La location des bâtiments

Louer ses locaux constitue une solution souple et fiscalement avantageuse, mais l'existence d'un bail présente un certain nombre d'inconvénients.

En règle générale, la location s'impose comme solution naturelle en début d'activité lorsque le chef d'entreprise ne possède pas de bâtiment dans lequel il peut s'installer. Mais elle est également adoptée par bon nombre d'entreprises en rythme de croisière.

La location offre l'avantage de la souplesse car elle permet de choisir plus facilement un emplacement et un local adapté (ou adaptable) à l'activité de l'entreprise, et si besoin, lorsque l'entreprise se développe ou réoriente ses activités, permet d'en changer aisément en mettant fin au bail et en en concluant un nouveau.

En outre, en louant ses locaux plutôt qu'en les achetant, l'entreprise n'a pas à mobiliser de fonds, ni à souscrire un emprunt qui viendrait obérer sa capacité d'endettement et donc d'investissement.

Autre intérêt non négligeable de la location, les loyers et les charges locatives sont déductibles du résultat imposable de l'entreprise.

Mais bien entendu, qui dit location dit existence d'un bail conclu avec le propriétaire des lieux. Ce qui présente un certain nombre d'inconvénients.

Financiers d'abord, cela va de soi, puisque l'entreprise doit acquitter un loyer, plus ou moins élevé, au bailleur. Des sommes versées à fonds perdus car en louant ses locaux, l'entreprise n'accroît pas son patrimoine ni sa valeur. Sans compter le paiement d'un éventuel pas-de-porte au moment de l'entrée dans les lieux.

Juridiques ensuite, l'entrepreneur lié par un bail n'étant pas libre de disposer des locaux comme il l'entend. Il doit notamment obtenir l'autorisation du propriétaire avant de réaliser certains travaux importants, de modifier son activité ou encore de sous-louer les locaux.

À noter toutefois que les règles applicables diffèrent selon qu'il s'agit d'un bail commercial (local loué pour une activité commerciale, artisanale ou industrielle) ou d'un bail professionnel (local loué pour une autre activité, en particulier libérale). Le premier protégeant davantage les intérêts du locataire (durée minimale de 9 ans, loyer plafonné, droit au renouvellement du bail...) que le second (durée de 6 ans minimum, pas de droit automatique au renouvellement).

**À noter :** plutôt qu'un bail, l'entreprise peut préférer souscrire un crédit-bail, opération qui consiste pour elle à louer ses locaux professionnels auprès d'une société de crédit-bail qui lui consent une promesse de vente. À la fin du contrat, l'entreprise dispose alors de la faculté d'acquérir le bâtiment moyennant un prix qui tient compte des loyers versés, lesquels sont déductibles du résultat. Elle finance

ainsi un investissement immobilier sans apport initial ni emprunt.

## La détention des locaux par l'entreprise

Il n'est pas rare qu'une entreprise soit propriétaire des locaux qui hébergent son activité. Une formule qui, elle aussi, a ses avantages et ses inconvénients.

Lorsqu'une entreprise détient elle-même ses locaux professionnels, elle peut en jouir comme bon lui semble, sans avoir à subir les contraintes relatives à l'existence d'un bail. En outre, la propriété garantit la stabilité de l'occupation des lieux et offre donc une sécurité et une visibilité plus grandes. Et le fait que les locaux figurent à l'actif de l'entreprise est rassurant pour ses créanciers, en particulier les banquiers, qui seront plus enclins à lui octroyer des crédits.

Bien entendu, l'acquisition des locaux est une opération coûteuse qui nécessite le plus souvent la souscription d'un emprunt qui réduit, on l'a dit, la capacité d'endettement de l'entreprise en vue de futurs autres financements. Néanmoins, l'opération peut se révéler intéressante en cette période où les loyers sont de plus en plus chers alors que les taux d'intérêt des emprunts sont, quant à eux, au plus bas.

D'un point de vue fiscal, l'entreprise qui acquiert ses locaux et les inscrit à l'actif du bilan peut déduire de son résultat imposable les frais d'acquisition, les intérêts d'emprunt, la taxe foncière, les dépenses d'entretien et de réparation ainsi que l'amortissement.

Mais attention, l'inscription à l'actif peut constituer un obstacle à la cession de l'entreprise en raison de la valeur

importante que représente souvent le bien immobilier.

À l'inverse, l'entrepreneur qui choisit de laisser le local hors du bilan, tout en l'affectant à l'exploitation, ne peut déduire que les dépenses liées à son utilisation professionnelle (entretien, réparation), à l'exclusion de celles tenant à la propriété du bien (frais d'acquisition, intérêts d'emprunt, amortissement...). Il peut toutefois déduire du résultat l'équivalent d'un loyer (virtuel) imposable entre ses mains comme un revenu foncier.

**À noter :** dans le cadre de la réflexion sur la meilleure stratégie à adopter quant au traitement juridique du local professionnel, il faut penser aussi au sort qui lui sera réservé au moment de sa cession. Car selon que le local sera inscrit ou non à l'actif de l'entreprise, c'est le régime des plus-values professionnelles ou, à l'inverse, celui des plus-values des particuliers qui s'appliquera. Des régimes qui n'offrent pas, en outre, les mêmes types d'exonérations.

## **La détention des locaux par le dirigeant de société**

Dans beaucoup de situations, c'est le dirigeant qui est propriétaire des locaux mis à la disposition de l'entreprise.

Lorsque l'entreprise est exploitée en société, le dirigeant (ou un associé) peut faire le choix d'acheter à titre personnel le local professionnel pour le louer à sa société. Appartenant au dirigeant, le local est donc juridiquement séparé des autres actifs de l'entreprise et ainsi – contrairement à la situation d'une entreprise individuelle dans laquelle patrimoine de l'entreprise et patrimoine de l'entrepreneur se confondent – à l'abri des poursuites des créanciers professionnels. De plus, l'opération procure au

dirigeant des revenus réguliers (loyers), lui permettant de faire face aux charges d'emprunt et aux dépenses inhérentes au bâtiment.

Mais, revers de la médaille, ces loyers sont évidemment imposés. Et seules certaines charges sont déductibles (intérêts d'emprunt...).

## **La détention des locaux par une société civile immobilière**

Une solution classique consiste à constituer une société civile immobilière qui détient les locaux et les loue à la société d'exploitation.

Autre montage possible et très prisé, la constitution par le dirigeant (ou l'entrepreneur) d'une société civile immobilière (SCI) détenant le local professionnel et le louant à la société d'exploitation. Le recours à la SCI permet ainsi d'isoler le bien immobilier des autres biens professionnels et d'assurer des revenus (les loyers) au dirigeant qui se constitue par ailleurs un patrimoine immobilier. Et lorsque ce dernier cédera son entreprise au moment de son départ à la retraite, la conservation de tout ou partie de ses parts dans la SCI lui permettra de bénéficier d'un complément de revenus.

En outre, si c'est la SCI qui contracte un prêt pour financer l'acquisition du local professionnel, l'entreprise conservera sa capacité d'emprunt pour financer d'autres investissements.

Les loyers perçus par la SCI sont répartis entre les associés et imposés comme des revenus fonciers, déduction faite notamment des intérêts d'emprunt.

La constitution et le fonctionnement d'une SCI supposent toutefois de respecter un certain nombre de formalités (nomination d'un gérant, tenue d'assemblées générales...). Mais elle constitue un formidable outil de transmission du patrimoine. En effet, le dirigeant pourra attribuer l'entreprise à celui de ses enfants qui est le plus apte à la gérer et transférer aux autres les parts de la SCI. On évite ainsi les éventuels blocages d'une indivision.

© 2015 Les Echos Publishing