

IMMOBILIER

DE VOTRE ENTREPRISE

QUELLES SONT LES OPPORTUNITÉS ?

OFFERT PAR



michel creuzot
vous simplifie l'entreprise

Membre du groupement France défi



Au sommaire

 Bien vous entourer pour gérer l'immobilier de votre entreprise page 2	➤ Immobilier d'entreprise : définir votre stratégie	page 3
	➤ Entrepreneur individuel : inscrire son local à l'actif de l'entreprise ?	page 5
	➤ Quand la société est propriétaire de ses locaux	page 7
	➤ Les enjeux d'une acquisition des locaux via une SCI	page 9
	➤ SCI propriétaire : choisir son régime fiscal	page 11
	➤ La fiducie, un bon outil pour financer des investissements	page 13
	➤ Crédit-bail : une alternative pour acquérir un bien immobilier	page 15
	➤ Le lease-back : obtenir des fonds grâce à son bien immobilier	page 17
	➤ Le bail à construction : se constituer un patrimoine personnel	page 19
	➤ Acquérir un bien grâce au démembrement de propriété	page 21

Bien vous entourer pour gérer l'immobilier de votre entreprise

Lourde d'implications fiscales et économiques, la gestion de l'immobilier de votre entreprise soulève de nombreuses questions : acheter ou non ? En nom propre, via l'entreprise ou à travers d'autres montages ? Garder un capital d'investissement ? etc.

À vos côtés au quotidien, votre expert-comptable est en mesure de vous accompagner pour définir votre stratégie en la matière. Fin connaisseur de votre entreprise, il vous assiste pour évaluer la pertinence d'une acquisition. En prenant en compte l'ensemble de vos objectifs, il identifie les modalités d'acquisition et de détention les plus adaptées à votre projet. Grâce à son expertise, il vous aide à mettre en œuvre les montages choisis, à en anticiper les conséquences mais aussi à transformer vos locaux professionnels en ressources, par exemple pour débloquer des financements. Main dans la main avec les notaires et les avocats, il est à même de vous proposer des solutions globales en considérant cet immobilier comme un élément de votre patrimoine.

Alors que se dessine une réforme de la fiscalité et la création d'un impôt sur la fortune immobilière, votre expert-comptable est un interlocuteur de choix pour vous renseigner sur son impact sur votre situation.

N'hésitez pas à le solliciter. Membre du groupement d'experts-comptables indépendants France Défi, il dispose d'informations et d'outils efficaces pour vous apporter des conseils adaptés et personnalisés.

En 2015, France Défi a créé un site d'information, Experts & Décideurs, à destination des entrepreneurs et des dirigeants d'association. Le dossier que nous vous proposons dans ces pages en est extrait.

www.experts-et-decideurs.fr

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DÉFINIR VOTRE STRATÉGIE

Faut-il détenir l'immobilier de son entreprise et si oui comment ? La gestion des locaux professionnels soulève bien des questions et implique des décisions qui peuvent avoir un impact considérable sur l'évolution de l'entreprise. Éclairage.

Qu'il soit déjà locataire d'un bien immobilier ou qu'il cherche des murs pour héberger et lancer son activité, le chef d'entreprise peut être amené à se poser la question de l'acquisition de locaux. Un choix important dont tous les aspects ne sont parfois pas pris en compte. « Cela ne fait pas toujours l'objet d'une stratégie : le chef d'entreprise est souvent happé par les problématiques concrètes du moment ou guidé par les conditions posées par les banques à leur financement », constate maître Christophe Bonhomme, avocat et membre de Juris Défi. Pourtant cette décision mérite que l'on prenne le temps de s'y arrêter. « L'investissement immobilier doit s'intégrer dans une réflexion globale du dirigeant sur son patrimoine personnel et professionnel et son évolution dans le temps », souligne Olivier Sanchez, associé chez Yzico, membre du groupement France Défi. Au-delà de son utilité pour l'entreprise, l'immobilier peut par exemple servir à constituer un complément de revenus dans la perspective de la retraite du dirigeant, ou un capital à transmettre à ses enfants.

“ L'investissement immobilier doit s'intégrer dans une réflexion globale du dirigeant sur son patrimoine. ”

Olivier Sanchez, associé chez Yzico, membre du groupement France Défi

POURQUOI ACQUÉRIR ?

Première interrogation à lever : la pertinence d'une acquisition. « Il faut en évaluer les risques, et la stratégie diffère selon que l'on parle d'un bien très lié à l'activité de l'entreprise ou d'un bien plutôt standard et polyvalent. Plus le bien est spécifique – donc plus difficile à



SHUTTERSTOCK - KASHIN



— Même après l'acquisition, il importe de réviser régulièrement sa stratégie.

revendre ou à louer –, plus le risque est important, mais, en même temps, plus il est nécessaire de s'en assurer la maîtrise par la propriété», précise l'expert-comptable.

Les modalités techniques de cet investissement doivent aussi être étudiées. Le dirigeant peut ainsi décider d'investir directement, en son nom propre, dans l'immobilier ou choisir le biais d'une structure dédiée. Dans ce cas, le bien pourra être loué à sa société d'exploitation. Il peut aussi faire acquérir le bien directement par la société d'exploitation. «Ces stratégies diffèrent beaucoup par leurs conséquences économiques et fiscales, et par leur impact sur les conditions d'une éventuelle cession de cet immobilier ou de l'entreprise», explique Olivier Sanchez. Réalisé par la société, un tel investissement peut ainsi limiter sa capacité à en financer d'autres. Lorsque le bien est détenu par une structure dédiée, la charge fiscale à assumer pendant la période de détention de cet immeuble varie selon son régime fiscal. Certains montages peuvent aussi être plus favorables à la transmission ou mieux protéger le bien des aléas de l'activité de l'entreprise. «La question se pose aussi de savoir comment financer au mieux l'achat des locaux utilisés, quels montages financiers seront les plus adaptés», complète Pascal Morin, notaire et président de Juris Défi. Un impératif qui peut conduire à privilégier d'autres modes d'acquisition, comme le crédit-bail ou le bail à construction.

DÉFINIR SES OBJECTIFS EN AMONT, RESTER INFORMÉ PAR LA SUITE

«La stratégie se définit au cas par cas et est d'autant plus efficace qu'elle est déterminée au moment de l'acquisition du bien. Elle suppose une étude technique aboutie, tenant compte de l'ensemble de ces paramètres et intégrant, outre la capacité économique de l'entreprise, la question du régime matrimonial du dirigeant et sa situation personnelle, par exemple», résume Olivier Sanchez. Le concours des experts-comptables, avocats et notaires s'avère donc souvent indispensable pour définir ses objectifs et, selon ses préférences, les outils pour les atteindre.

Même après l'acquisition, il importe de réviser régulièrement sa stratégie. «Il faut suivre le sujet dans le temps pour intégrer par exemple les changements législatifs», confirme le spécialiste. Les nombreuses réformes fiscales annoncées pour 2018, telle la modification des contours de l'impôt sur la fortune, pourraient ainsi être l'occasion de repenser sa stratégie d'investissement. ■

ENTREPRENEUR INDIVIDUEL INSCRIRE SON LOCAL À L'ACTIF DE L'ENTREPRISE ?

Au moment d'acquérir son local professionnel, l'entrepreneur est face à deux options : en devenir directement propriétaire ou l'inscrire dans le bilan à l'actif de son entreprise. Si la propriété directe semble s'imposer davantage pour l'entrepreneuriat individuel, il est parfois nécessaire de choisir l'autre option. Enjeux de ces deux possibilités.

Est-il opportun de devenir directement propriétaire de son local professionnel ? Lorsqu'un entrepreneur individuel a besoin d'acquérir un espace de travail, par exemple un atelier pour exercer son activité, cette option peut lui sembler la solution la plus évidente. Elle offre effectivement l'avantage d'une certaine simplicité comparée à la création d'une structure spécifique dédiée à la détention de cet immobilier.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE SON LIEU DE TRAVAIL : DES AVANTAGES CERTAINS

Maintenir le bien dans son patrimoine personnel permet à l'entrepreneur individuel de se constituer un capital immobilier. Sur le plan fiscal, il peut déduire de ses recettes professionnelles le loyer qu'il se verse et le déclarer dans ses revenus fonciers. Mieux vaut alors établir un bail écrit, même si cela revient à contracter avec soi-

“ En gardant l'immobilier dans le patrimoine personnel du dirigeant, on facilite aussi la cession de l'entreprise puisque le repreneur n'a pas forcément à acquérir l'immobilier. ”

Lionel Salembier, associé du cabinet
Audit Gestion Conseil et vice-président
de France Défi



SHUTTERSTOCK - MAVO

— Le choix est parfois guidé par la volonté des banques, pour qui l'inscription du bien au bilan constitue une garantie supplémentaire.

même, afin de servir de preuve pour l'administration fiscale. « L'entrepreneur pourra déduire de ses revenus les intérêts d'emprunt et, sous conditions, le coût des travaux d'aménagement. Mais c'est un régime particulièrement technique sur lequel il convient de se faire conseiller », précise Lionel Salembier, associé du cabinet Audit Gestion Conseil et vice-président de France Défi.

En cas de cession du bien immobilier, la plus-value réalisée est soumise au régime des plus-values des particuliers, qui permet des abattements après cinq années de détention et une exonération totale d'impôt et de prélèvements sociaux après vingt-deux et trente ans. « En gardant l'immobilier dans le patrimoine personnel du dirigeant, on facilite aussi la cession de l'entreprise puisque le repreneur n'a pas forcément à acquérir l'immobilier », souligne l'expert-comptable. « À terme, cela permet au dirigeant de disposer d'un actif susceptible de générer des revenus complémentaires pour sa retraite », complète maître Olivier Bossé, notaire et membre de Juris Défi.

PLACER LE BIEN IMMOBILIER DANS L'ACTIF DU BILAN DE L'ENTREPRISE : UN CHOIX PARFOIS CONTRAINT

Il est cependant possible d'inscrire le bien immobilier à l'actif du bilan de l'entreprise individuelle, au moment de son acquisition. L'entreprise individuelle peut ainsi amortir l'immeuble et déduire de son résultat l'ensemble des charges afférentes au bien. « Ce sont des raisons essentiellement fiscales qui conduisent le chef d'entreprise à faire ce choix. Malheureusement, il le regrette souvent ensuite », avertit maître Olivier Bossé. En effet, ce schéma peut rendre la cession de l'entreprise plus délicate en renchérissant le coût de l'opération pour le repreneur. En outre, le cédant doit alors s'acquitter d'un impôt sur la plus-value correspondant à la différence entre le prix d'acquisition du bien et sa valeur nette comptable.

Par ailleurs, alors que le maintien du bien dans le patrimoine privé du chef d'entreprise permet sous certaines conditions de le protéger d'éventuelles procédures collectives, son inscription à l'actif du bilan de l'entreprise a pour conséquence de le soumettre aux aléas de l'activité économique. « Cette solution demeure rarement la plus pertinente. Excepté dans les cas où le bien est très spécifique et très lié à l'activité de l'entreprise comme, par exemple, dans l'hôtellerie ou certaines activités médicales, on préfère souvent dissocier l'immobilier de l'exploitation », souligne Lionel Salembier.

Mais le choix est parfois guidé par la volonté des banques, pour qui l'inscription du bien au bilan constitue une garantie supplémentaire. Pour définir la stratégie adéquate, mieux vaut donc solliciter les conseils d'un expert en amont de l'acquisition. ■

QUAND LA SOCIÉTÉ EST PROPRIÉTAIRE **DE SES LOCAUX**

Acquérir un bien immobilier par l'intermédiaire de son entreprise présente des avantages pour le dirigeant. Mais, si ce montage se révèle relativement simple, il n'est pas sans risque.

Utilisatrice des locaux nécessaires à son activité, une entreprise peut aussi en devenir propriétaire. En privilégiant ce choix, plutôt que d'acquérir lui-même les murs ou de créer une structure à part pour les détenir, le chef d'entreprise opte pour une solution relativement simple sur le plan de la gestion administrative et juridique.

HÉBERGER L'ACTIVITÉ ET L'IMMOBILIER

C'est en effet sa société, soit une seule et même structure, qui héberge l'activité et l'immobilier. Nul besoin dans ce cas de conclure un bail commercial et de le réviser régulièrement ou de payer un loyer. Pour l'entreprise, la détention d'un bien immobilier est aussi un moyen d'asseoir sa solidité financière. Inscrit au bilan, il peut ainsi servir de garantie et faciliter l'octroi de crédits par les banques. Sur le plan fiscal, la société peut déduire de ses résultats les frais d'acquisition de l'immeuble, la taxe foncière et d'éventuelles dépenses de réparation. En outre, ce bien immobilier peut être amorti comptablement, ce qui permet de réduire le résultat imposable de la société. «C'est l'avantage immédiat de cette solution, qui ne lui est pas spécifique puisqu'on le retrouve lorsque l'on fait détenir le



75%

d'abattement des droits
de mutation grâce au pacte
Dutreil, sous certaines conditions.

SHUTTERSTOCK - KAN CHANA

Il y a clairement un avantage pour une transmission gratuite. En revanche, ce peut être un inconvénient dans le cas d'une cession de l'entreprise à un tiers, car la présence de l'immobilier renchérit le coût de l'opération pour le repreneur.

Maître Jean-Michel de Vreese, notaire et membre de Juris Défi

bien par une société dédiée, assujettie à l'impôt sur les sociétés», souligne Christian Baudouin, expert-comptable et associé du cabinet Michel Creuzot, membre du groupement France Défi.

DES AVANTAGES POUR LA TRANSMISSION

Sur du plus long terme, la détention du patrimoine immobilier par la société d'exploitation permet de bénéficier du dispositif avantageux du pacte Dutreil, dans le cadre d'une transmission gratuite de l'entreprise – et donc de cet immobilier lorsqu'il est à son actif – du dirigeant à ses enfants. Sous des conditions strictes, il autorise un abattement de 75% dans le calcul des droits de mutation, en contrepartie notamment d'un engagement collectif de conservation des titres de la société.

«Il y a clairement un avantage pour une transmission gratuite. En revanche, ce peut être un inconvénient dans le cas d'une cession de l'entreprise à un tiers, car la présence de l'immobilier renchérit le coût de l'opération pour le repreneur», prévient maître Jean-Michel de Vreese, notaire et membre de Juris Défi. Du côté du cédant, la taxation de la plus-value peut en outre se révéler plus lourde avec ce mode de détention.

DES RISQUES EN CAS DE DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES

«Ce schéma demeure néanmoins relativement peu usité pour la raison essentielle qu'il soumet l'immobilier aux risques de l'activité», explique Christian Baudouin. En cas de difficultés économiques, le bien peut être appréhendé par les créanciers de l'entreprise. «L'immobilier est souvent en dehors de la société d'exploitation pour permettre au dirigeant de se constituer un patrimoine», ajoute maître Jean-Michel de Vreese.

La pertinence de la détention de l'immobilier d'entreprise par l'entreprise elle-même doit donc être mesurée selon son impact de court et de moyen terme et en tenant compte de la spécificité de chaque situation, des objectifs du chef d'entreprise et des caractéristiques du bien en question. Notaires, experts-comptables et avocats peuvent accompagner le dirigeant dans la définition de sa stratégie. ■

LES ENJEUX D'UNE ACQUISITION DES LOCAUX **VIA UNE SCI**

La constitution d'une société civile immobilière (SCI) pour acquérir les locaux de son entreprise fait partie des options de gestion de l'immobilier d'entreprise. Mais, avant de la retenir, mieux vaut s'entourer d'experts pour bien mesurer l'intérêt d'un tel choix et ses implications.

Et pourquoi pas dédier une société civile immobilière (SCI) à l'acquisition de ses locaux d'entreprise ? Plutôt que de faire acheter les locaux nécessaires au développement de son activité par sa société d'exploitation, le chef d'entreprise peut en effet les faire détenir par une autre structure, comme une SCI.

Le principe ? Au moment de devenir propriétaire des locaux, le chef d'entreprise constitue une SCI, qui emprunte pour financer cet achat et devient propriétaire du bien. Ce dernier est ensuite loué à l'entreprise par le biais d'un bail. « Il importe que celui-ci soit bien rédigé et que le loyer corresponde aux conditions du marché. Un échange entre l'avocat, l'expert-comptable et le notaire de l'entrepreneur permet de trouver les solutions les plus pertinentes », souligne maître Pascal Morin, notaire à Avrillé et président de Juris Défi. Mieux vaut prévoir ce schéma dès l'acquisition car la transmission des locaux du dirigeant ou de sa société d'exploitation à la SCI par le biais d'une vente ou d'un apport a posteriori génère un coût fiscal non négligeable.



2 C'est le minimum d'associés nécessaires pour constituer une SCI.

SHUTTERSTOCK - FREEDOMZ

— La constitution d'une SCI permet de protéger les locaux des aléas de l'activité économique de la société d'exploitation.

DES AVANTAGES À L'ACQUISITION PAR UNE SCI

Cette solution présente d'abord l'avantage de protéger les locaux des aléas de l'activité économique de la société d'exploitation. « C'est aussi un moyen de constituer pour le chef d'entreprise et pour ses enfants un patrimoine immobilier qui produit des revenus conséquents une fois l'emprunt remboursé », explique le notaire. Ce montage peut aussi faciliter la cession de la société d'exploitation en la rendant moins onéreuse pour l'acquéreur. Enfin, c'est un outil de transmission qui permet, à travers une donation-partage, de répartir différemment les parts de la société d'exploitation et de la SCI entre les enfants de l'entrepreneur lorsque l'un d'entre eux souhaite reprendre l'activité de l'entreprise.

UNE DIMENSION FISCALE À EXPLORER

Cela suppose néanmoins de gérer deux structures distinctes. « Dans le cas où la société d'exploitation a besoin de financement, le fait qu'elle ne possède pas le bien immobilier peut ne pas rassurer le banquier », pointe le spécialiste. C'est surtout sur le plan fiscal que le choix de ce schéma mérite d'être étudié. Généralement, les SCI sont assujetties de droit à l'impôt sur le revenu (IR). L'impôt est alors acquitté par les associés, qui déclarent chacun dans leurs revenus fonciers la part de résultat proportionnelle à leur part du capital. « Le taux de l'impôt dépend donc de la tranche marginale de l'IR dont relève chaque associé et s'y ajoutent les prélèvements sociaux », souligne le notaire. Il est cependant possible de choisir d'assujettir la SCI à l'impôt sur les sociétés, une option irrévocable. C'est alors la SCI elle-même qui paie l'impôt, au taux de l'impôt sur les sociétés soit 33,33%, ou 15% pour la fraction des bénéfices inférieure à 38 120 €. Elle peut en outre amortir fiscalement le bien immobilier et ainsi réduire son résultat. Celui-ci, outre l'IS, sera néanmoins de nouveau taxé s'il est distribué sous forme de dividendes aux associés. « Mais, en général, plus que la distribution tout de suite d'un résultat, les associés cherchent le moyen de financer et d'amortir l'immeuble dans les meilleures conditions. Lorsque le coût de l'immeuble est important, que les loyers ne peuvent raisonnablement pas rembourser l'emprunt, l'option pour l'IS permet de réduire la charge fiscale pendant la détention du bien », décrypte Pascal Morin. Dans le cas où le bien est ensuite cédé par la SCI, la taxation de la plus-value sera en revanche plus importante si la société est soumise à l'IS car le régime de l'IR permet, après un certain temps de détention, de bénéficier d'exonérations. Il importe donc de définir au cas par cas la solution la plus pertinente en fonction de ses objectifs à court et à long terme. ■

SCI PROPRIÉTAIRE : CHOISIR SON RÉGIME FISCAL

Acquérir les locaux de son entreprise par le biais d'une société civile immobilière (SCI) fait partie des options du chef d'entreprise. Cette solution, qui possède des avantages, notamment lors d'une transmission, nécessite une réflexion sur sa dimension fiscale.



60,5 %

d'impôt sur un résultat qui n'existe pas en réalité en trésorerie, c'est le risque pour le chef d'entreprise qui laisse la SCI à l'IR.

Lorsque le chef d'entreprise décide de faire détenir ses locaux par une société civile immobilière (SCI), il peut être confronté au choix de son régime fiscal. La plupart des SCI sont en effet assujetties de droit au régime de l'impôt sur le revenu (IR) mais peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS).

«Le plus souvent, la question se pose à la création de la SCI. Dès lors que l'investissement immobilier est conséquent, le choix de l'impôt sur les sociétés est souvent incontournable», constate maître Christophe Bonhomme, avocat du cabinet BG2A, membre de Juris Défi. En effet, pendant la phase de remboursement du prêt consenti par la banque pour acquérir le bien, la SCI encaisse les loyers dus par la société d'exploitation, utilisatrice du local, et rembourse les échéances d'emprunt auprès de sa banque.

L'IMPÔT DE LA SCI EST PAYÉ PAR LES ASSOCIÉS

«Dans les situations les plus favorables, les deux s'équilibrent, mais ce n'est pas toujours possible. Comme, comptablement et fiscalement, seuls les intérêts d'emprunts sont considérés comme des charges, la SCI se retrouve chroniquement avec un résultat fiscal

SHUTTERSTOCK - POTSTOCK

“ Il serait
par exemple
ridicule d’opérer
le changement
après avoir déjà payé
pendant quinze ans
l’impôt sur le revenu. ”

**Christian Baudouin, expert-comptable
et associé du cabinet Michel Creuzot,
membre du groupement France Défi**

positif et pas ou peu de trésorerie en face pour payer l’impôt sur ce résultat», souligne l’avocat. Or l’impôt de la SCI est payé par les associés, qui déclarent son résultat dans leurs revenus fonciers à hauteur de leur détention dans le capital social. Pour un chef d’entreprise appartenant à la plus haute tranche de l’IR, cela revient, avec les prélèvements sociaux, à devoir trouver de quoi payer 60,5% d’impôt sur un résultat qui en fait n’existe pas en trésorerie. Une situation difficilement tenable, qui peut justifier le choix de l’IS. «Les loyers servent toujours à rembourser la banque. Mais il devient possible d’amortir le bien, ce qui réduit le bénéfice de la société et celui-ci est soumis à l’IS, dont le taux réduit n’est que de 15% pour les bénéfices inférieurs à 38 120 € des petites entreprises», détaille Christophe Bonhomme.

INSCRIPTION AU BILAN DE LA SCI

Il est plus rare d’opter pour l’IS en cours de vie de la SCI. «Il serait par exemple ridicule d’opérer le changement après avoir déjà payé pendant quinze ans l’impôt sur le revenu», souligne Christian Baudouin, expert-comptable et associé du cabinet Michel Creuzot, membre du groupement France Défi.

L’exercice de l’option exige une décision unanime des associés. Ce changement entraîne la taxation immédiate des revenus imposables de la société et suppose de déterminer le bilan d’ouverture de la SCI à l’IS. Deux choix se présentent alors : l’imposition immédiate de la plus-value afférente au bien immobilier ou son report. Dans le premier cas, le bien est inscrit au bilan de la SCI pour sa valeur vénale, ce qui permet par la suite des amortissements plus importants. Dans le second, il est inscrit pour sa valeur initiale d’acquisition diminuée des amortissements théoriques depuis l’origine.

RÉFLÉCHIR SUR LE COURT ET LE LONG TERME

«Comme tout changement de régime fiscal, cette décision doit être appréciée selon ses conséquences à court et à long terme et, en matière d’immobilier, la stratégie ne peut avoir pour seul objectif l’optimisation fiscale», ajoute Christian Baudouin. L’option de l’IS est en effet irrévocable et peut notamment s’avérer coûteuse en cas de cession ultérieure du bien.

À l’IR, l’imposition de la plus-value est tempérée par un dispositif d’abattement et d’exonération après vingt-deux années de détention et trente ans pour les prélèvements sociaux. Mais, à l’IS, elle est taxée au taux de droit commun de l’impôt quel que soit le délai de détention. Et si les associés de la SCI récupèrent le produit de cette vente par le biais de dividendes, cette distribution est elle aussi taxée. Ni solution miracle, ni miroir aux alouettes, cette décision doit donc être étudiée avec des professionnels, capables d’en modéliser les conséquences et d’en mesurer la pertinence au cas par cas. ■

LA FIDUCIE, UN BON OUTIL POUR FINANCER DES INVESTISSEMENTS

Si les entreprises peuvent recourir à la fiducie pour la sortie d'actifs, celle-ci peut également être utilisée comme garantie pour obtenir des financements. Un procédé qui a l'avantage de rassurer grandement les créanciers.

Alors que l'accès aux financements est un enjeu clé pour les entreprises qui souhaitent investir, notamment lorsqu'il s'agit d'acquérir un bien immobilier, il demeure souvent problématique. En apportant de solides garanties aux créanciers, la fiducie peut constituer une solution pour convaincre des établissements de crédit.

Introduite en droit français en 2007 et s'inspirant du modèle des trusts anglo-saxons, la fiducie est une opération par laquelle une personne (le constituant) transfère des biens à un fiduciaire, généralement un notaire ou un avocat, qui les administre pendant une période donnée, dans un but déterminé, au profit d'un bénéficiaire (ici un établissement financier). La fiducie dite « sûreté » permet de réaliser ce transfert de propriété comme garantie du remboursement d'une dette.

“ La fiducie est une autre solution [que l'hypothèque ou les gages], qui protège encore mieux la créance. ”

*Maître Jean-Patrick Delmotte,
avocat et membre de Juris Défi,
le réseau des professionnels du droit*

FIDUCIE : UNE SÉCURITÉ MAXIMALE POUR LES CRÉANCIERS

« Pour sécuriser une créance, un établissement de financement peut éventuellement prendre une hypothèque ou réaliser des nantissements (gages, ndlr), par exemple sur un fonds de commerce. La fiducie est une autre solution, qui protège encore mieux la créance »,



SHUTTERSTOCK - THEMORNINGGLORY



EN SAVOIR PLUS

Pour constituer une fiducie, il faut d'abord s'assurer que le fiduciaire est bien enregistré au registre national des fiducies. Le fiduciaire doit aussi disposer d'une assurance pour les biens dont la gestion lui est confiée. Enfin, lorsque la fiducie porte sur des immeubles, elle donne lieu au paiement de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière.

souligne maître Jean-Patrick Delmotte, avocat et membre de Juris Défi, le réseau des professionnels du droit. En constituant une fiducie, l'entreprise organise en effet un transfert en pleine propriété du bien concerné, en garantie du paiement de sa dette. «Le créancier détient ainsi l'exclusivité sur ce bien au cas où le débiteur ferait défaut ou ne parviendrait pas à rembourser sa créance», explique le spécialiste.

GARDER LA JOUISSANCE DU BIEN

Si le prêt est remboursé, le bien est restitué au débiteur à l'issue de la période fixée. Dans le cas contraire, le créancier a tout de même la certitude d'être remboursé. «Le fiduciaire a la capacité, selon le contrat, d'attribuer le bien au créancier ou de le céder pour son compte, après expertise et détermination de sa valeur par un expert judiciaire», détaille Jean-Patrick Delmotte. Outre le fait de faciliter son accès au financement, la constitution d'une fiducie-sûreté présente l'avantage pour l'entreprise de ne pas lui interdire l'utilisation du bien dont la propriété est ainsi transférée, pendant la durée de la fiducie. Elle peut en effet s'en assurer la jouissance en concluant, avec le fiduciaire, une convention de mise à disposition.

BÉNÉFICIER DE LA NEUTRALITÉ FISCALE

L'autre intérêt du dispositif réside dans sa neutralité fiscale. «Cette opération ne doit conduire ni à un alourdissement ni à un allègement de la fiscalité supportée jusque-là par les parties», souligne l'avocat. Ainsi, le transfert de propriété du bien ne donne pas lieu à l'imposition de plus-value. La taxation de cette éventuelle plus-value n'aura lieu, le cas échéant, que si la créance n'est pas remboursée, lorsque le bien est définitivement transféré au bénéficiaire. ■

CRÉDIT-BAIL : UNE ALTERNATIVE POUR ACQUÉRIR **UN BIEN IMMOBILIER**

Devenir propriétaire en tant que chef d'entreprise nécessite de bien choisir son option de financement. En cas de manque de fonds propres et si l'emprunt n'est pas une solution envisageable, le crédit-bail est une alternative possible. Avantages et inconvénients.

Pour acquérir des locaux, une entreprise dispose de différents moyens. Elle peut devenir propriétaire en finançant cette acquisition grâce à ses fonds propres ou par exemple recourir à un emprunt pour réaliser son achat. Le crédit-bail constitue une autre manière de réaliser cet investissement. Il s'agit pour l'entreprise de solliciter une société de crédit-bail, qui achète et devient propriétaire du bien immobilier. Elle le lui loue ensuite par le biais d'un contrat de crédit-bail qui prévoit, à l'issue de son terme – généralement entre douze et vingt ans –, une option d'achat permettant à l'entreprise de devenir propriétaire pour un prix fixé à l'avance.

UNE TECHNIQUE DE FINANCEMENT COMPLEXE

«C'est une technique de financement complexe, qui fait l'objet de dispositions juridiques, comptables et fiscales particulières», prévient Claude Sério, expert-comptable du cabinet Midi Centre, membre du groupement France Défi. Sur le plan juridique, c'est ainsi la société de crédit-bail qui est propriétaire du bien pendant toute la durée du contrat. Cela peut faciliter l'acquisition dans la mesure où un financeur serait réticent à mettre en place un crédit classique, tout en présentant certains avantages.

Un des principaux intérêts du crédit-bail est qu'il permet à l'entreprise de financer son investissement immobilier à 100%, sans apport, et donc de préserver sa trésorerie. Autre avantage, les loyers



100%

Le crédit-bail peut permettre à l'entreprise de financer totalement son investissement immobilier.

SHUTTERSTOCK - PROJOE PRODUCTIONS

“ Le crédit-bail accélère, en général, la constatation en charge de l’opération, et anticipe ainsi l’économie d’impôt qui en résulte. ”

Claude Sério expert-comptable
du cabinet Midi Centre, membre
du groupement France Défi

versés à la société de crédit-bail pendant la durée du contrat sont entièrement déductibles du résultat de l’entreprise dès le démarrage de l’échéancier. Celle-ci peut donc amortir le bien sur la durée du contrat, en principe inférieure à la durée d’utilisation de ce bien. «Le crédit-bail accélère, en général, la constatation en charge de l’opération, et anticipe ainsi l’économie d’impôt qui en résulte», souligne Claude Sério.

LES CONTREPARTIES DU CRÉDIT-BAIL

Mais cet avantage a des contreparties. D’abord, seule la partie construction d’un ensemble immobilier peut normalement être amortie. «La valeur du loyer correspondant au terrain devra donc être réintégrée dans les résultats de l’entreprise. Cette quote-part non déductible est reportée et imputée sur les derniers loyers à la fin du contrat du crédit-bail», précise l’expert-comptable. Lors de la levée d’option d’achat, dont le prix est généralement faible, il faut aussi réintégrer dans le résultat de l’entreprise une quote-part des loyers déjà déduits correspondant à la construction si la durée du contrat est inférieure à la durée d’utilisation normale du bien. Par exemple, si le crédit-bail a une durée de quinze ans et a porté sur une construction dont la période normale d’amortissement était de vingt ans, la quote-part correspondante des loyers versés et déjà déduits sera réintégrée et imposée à la date de la fin du contrat. Mais ce montant n’est pas perdu, il pourra être déduit de façon échelonnée sur les cinq ans résiduels.

«In fine, sur le plan fiscal, le preneur se trouve alors placé dans une situation analogue à celle dans laquelle il se trouverait s’il avait choisi d’acquérir le bien en pleine propriété dès l’origine. Le montant de ces réintégrations en fin de contrat est d’autant plus important que la valeur du terrain est élevée et qu’il existe un écart significatif entre la durée du contrat et la durée d’utilisation ou d’amortissement du bien. Cela peut entraîner un décaissement d’impôt significatif qu’il convient d’anticiper», résume Claude Sério.

UN ENGAGEMENT SUR LE LONG TERME

Afin de bien mesurer les conséquences du recours au crédit-bail, il est donc nécessaire de se faire accompagner. «En tant qu’experts-comptables, nous pouvons aider le chef d’entreprise à choisir le mode de financement en fonction de sa situation particulière, de son projet et de la nature du bien. Le crédit-bail immobilier est une des alternatives à considérer. Le choix de ce financement nécessite d’évaluer toutes les incidences sur le plan économique, financier, fiscal et comptable, et d’accompagner la prise de décision par une étude adaptée au projet, car les contraintes et les effets de ce mode d’acquisition engagent sur le long terme», conseille Claude Sério. ■

LE LEASE-BACK : OBTENIR DES FONDS GRÂCE À SON BIEN IMMOBILIER

Afin d'obtenir des financements, une entreprise propriétaire peut opter pour la solution du lease-back. L'opération n'est cependant pas toujours pertinente. Décryptage.



SHUTTERSTOCK - ALICE PHOTO

“ La société de crédit-bail dispose de la reine des sûretés puisqu'elle est propriétaire du bien. ”

Maître Simon Lambert, avocat associé du cabinet Lancelin et Lambert, membre de Juris Défi

Lorsqu'une entreprise fait face à un besoin de financement tout en étant propriétaire, elle peut utiliser son bien pour répondre à ce besoin. C'est l'objet du lease-back, appelé encore cession-bail.

CÉDER SON BIEN À UNE SOCIÉTÉ DE CRÉDIT-BAIL

Cette opération consiste à céder un bien immobilier à une société de crédit-bail et à souscrire ensuite un crédit-bail, pour une période donnée, sur ce même bien. Ainsi, l'entreprise encaisse le prix de cession du bien, ce qui lui permet d'améliorer sa trésorerie tout en conservant la jouissance de ses locaux, pour lesquels elle verse un loyer au crédit-bailleur. Une option de rachat est prévue au terme du crédit-bail, permettant à l'entreprise de redevenir propriétaire de son bien immobilier moyennant un prix fixé au contrat.

L'intérêt premier de cette opération est qu'elle permet, en fournissant une garantie importante au crédit-bailleur, d'obtenir des fonds lorsque d'autres sources de financement ne sont pas accessibles. « La société de crédit-bail dispose de la reine des sûretés puisqu'elle est propriétaire du bien. Si l'entreprise ne respecte pas les clauses du contrat et notamment le versement des loyers, elle peut la mettre

“ L’entreprise dispose d’un actif en moins mais de trésorerie supplémentaire. ”

Christian Champonnois, expert-comptable du cabinet Crovella, membre du groupement France Défi

en demeure et résilier le crédit-bail en conservant le bien », explique maître Simon Lambert, avocat associé du cabinet Lancelin et Lambert, membre de Juris Défi.

UNE AMÉLIORATION DE LA TRÉSORERIE ET DU BILAN

Pour l’entreprise qui souscrit le crédit-bail après avoir vendu son bien immobilier, l’avantage est de pouvoir améliorer sa trésorerie et son bilan. « Elle dispose d’un actif en moins mais de trésorerie supplémentaire. L’engagement du crédit-bail ne figurant pas directement au passif, cela a un effet structurellement positif sur le bilan », souligne Christian Champonnois, expert-comptable du cabinet Crovella, membre du groupement France Défi. En outre, les loyers versés dans le cadre du crédit-bail constituent des charges déductibles du résultat de l’entreprise.

Le lease-back n’est cependant pas toujours possible. Les sociétés de crédit-bail tiennent en effet compte de la situation de l’entreprise et des caractéristiques du bien immobilier. « L’opération ne sera pas intéressante pour elles si elle porte sur un bien très spécifique et lié à une activité particulière dans une zone à faible tension immobilière », précise Simon Lambert. Son exécution a aussi plus de sens sur des biens récents. « Le prix de la cession au crédit-bailleur va tenir compte de la valeur vénale de l’immeuble. S’il a une valeur d’usage mais qu’il est très ancien, ce ne sera pas intéressant », avertit Christian Champonnois.

PRENDRE EN COMPTE LE COÛT GLOBAL DU LEASE-BACK

L’intérêt du lease-back doit aussi être mesuré au regard de son coût global pour l’entreprise. « Le crédit-bailleur évalue l’opération en fonction de tous ses paramètres financiers, le montant qu’il finance, celui des mensualités, celui de l’option de rachat, pour déterminer sa marge », détaille maître Lambert. L’entreprise doit intégrer en principal l’impôt sur la plus-value, qu’il n’est plus possible d’étaler dans le temps (régime appliqué entre le 23 avril 2009 et le 31 décembre 2012). « Cela génère des frais, il faut donc bien y réfléchir », conseille Christian Champonnois. Pour évaluer la pertinence de l’opération et la sécuriser sur le plan juridique, mieux vaut donc s’adjoindre les conseils de son expert-comptable et d’un avocat. ■

LE BAIL À CONSTRUCTION : SE CONSTITUER **UN PATRIMOINE PERSONNEL**

Le bail à construction est un dispositif qui recèle de nombreux avantages pour acquérir un bien immobilier. Le chef d'entreprise peut notamment l'utiliser pour se constituer un patrimoine immobilier personnel. Focus.

Lorsqu'il se lance dans un projet immobilier pour son entreprise, le dirigeant cherche d'abord à répondre aux besoins de son activité. Mais cette démarche s'inscrit aussi souvent dans une stratégie patrimoniale personnelle. À cet égard, le bail à construction constitue une méthode originale comportant de nombreux avantages pour acquérir des locaux.

UN CONTRAT DE LOCATION PARTICULIER

Il s'agit d'un contrat de location particulier, par lequel le bailleur, propriétaire d'un terrain, le met à disposition d'un preneur qui s'engage à y édifier des constructions. Ces dernières sont, sauf stipulations contraires, remises au propriétaire du terrain à l'issue du contrat, dont la durée est obligatoirement comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans.

« Dans les schémas les plus classiques, le chef d'entreprise – ou la SCI qu'il a constituée – achète un terrain qu'il donne à bail à sa société d'exploitation. Celle-ci réalise les constructions et en dispose pendant la durée du bail », explique maître Christophe Bonhomme, avocat associé du cabinet BG2A, membre de Juris Défi.



18 à 99 ans

C'est la fourchette de temps dans laquelle doit être comprise la durée du bail à construction.

SHUTTERSTOCK - MILOUSK

— Le coût
de la construction
édifiée doit être
amorti sur la seule
durée du bail.
Le bail
à construction
constitue ainsi
un accélérateur
d'amortissement.

UN DROIT RÉEL IMMOBILIER POUR LE LOCATAIRE

Pour la société d'exploitation, l'un des avantages est de disposer à travers le bail à construction d'un droit réel immobilier. « Pendant la durée du bail, le locataire du terrain est placé dans la situation légale du propriétaire : il dispose des mêmes droits et peut par exemple donner ses constructions en hypothèque, ce qui peut faciliter l'obtention de crédit auprès d'une banque », illustre le spécialiste. La société jouit aussi par ce biais de locaux tout en versant un loyer réduit. « Le seul loyer généralement prévu ne concerne que le terrain », explique Olivier Sanchez, expert-comptable associé du cabinet Yzico, membre du groupement France Défi. Par ailleurs, le coût de la construction édifiée doit être amorti sur la seule durée du bail, au lieu de l'être sur la durée de vie du bien en temps normal. Le bail à construction constitue ainsi un accélérateur d'amortissement.

SE CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER PERSONNEL

Pour le chef d'entreprise, propriétaire du terrain et bailleur, l'opération est aussi avantageuse. « Il voit s'édifier sur son terrain des constructions qui ne lui coûtent quasiment rien », souligne l'expert-comptable. En effet, le contrat prévoit généralement qu'elles lui soient automatiquement remises à l'expiration du bail. Lorsque cette entrée dans le patrimoine du bailleur se fait sans qu'il ait à verser d'indemnités, il peut en outre bénéficier d'une fiscalité avantageuse. « Le transfert de propriété est alors exonéré de droits de mutation et la remise des constructions est considérée comme un élément de loyer du bail », explique maître Christophe Bonhomme. C'est le coût de revient des constructions et non leur valeur vénale qui doit alors être intégré aux revenus fonciers du bailleur. Mais un dispositif de décote permet d'exonérer ce revenu de toute imposition lorsque le bail a duré au moins trente ans. Le bail à construction est donc un bon moyen de se constituer un patrimoine immobilier personnel en vue par exemple de compléter ses revenus pour la retraite.

SÉCURISER LE BAIL AVEC UN SPÉCIALISTE

« Pour en bénéficier pleinement, il faut cependant qu'il dure au moins trente ans, ce qui pour certains peut représenter une échéance trop longue », prévient Olivier Sanchez. « Mais il est possible de prolonger la durée d'un bail qu'on aurait initialement prévu pour dix-huit ans, avant son échéance », tempère Christophe Bonhomme. Afin de sécuriser la fin du bail pour l'entreprise, il peut aussi être utile de prévoir une clause pour mettre en place un bail commercial lui permettant de continuer à louer et utiliser les locaux à l'issue du bail à construction. Le mieux est donc de s'entourer de spécialistes, avocats, experts-comptables et notaires, qui peuvent évaluer l'intérêt de l'opération en fonction des objectifs du chef d'entreprise et définir les stipulations à prévoir dans le contrat. ■

ACQUÉRIR UN BIEN GRÂCE AU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Le démembrement de propriété est une solution intéressante pour acquérir un bien immobilier. Ce montage nécessite cependant l'accompagnement d'un professionnel pour être bien réalisé. Décryptage.



“ Le démembrement permet de bénéficier du meilleur des deux mondes. ”

Olivier Dupont, responsable d'O2 Patrimoine, filiale du cabinet 3G Gadras, membre du groupement France Défi

La définition d'une stratégie pour acquérir et détenir l'immobilier d'entreprise répond souvent à plusieurs objectifs, pas toujours conciliables. C'est notamment le cas sur le plan fiscal, où le régime d'imposition du propriétaire du bien – impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés – présente des avantages et des inconvénients différents à court ou à long terme. À cet égard, le démembrement de propriété constitue souvent une solution intéressante. « Cela permet de bénéficier du meilleur des deux mondes », résume Olivier Dupont, responsable d'O2 Patrimoine, filiale du cabinet 3G Gadras, membre du groupement France Défi.

ÉTABLIR UNE CONVENTION DE DÉMEMBREMENT

Le démembrement consiste à scinder la propriété du bien en distinguant la nue-propriété, le droit d'en disposer, et l'usufruit, le droit de jouissance et d'utilisation de ce bien. En pratique, il s'agit pour le chef d'entreprise d'acquérir et de conserver, en son nom propre ou par le biais d'une SCI par exemple, la nue-propriété du bien immobilier dont l'usufruit a été cédé de manière temporaire, pour une durée déterminée et inférieure à trente ans, à son entreprise. Une convention de démembrement est établie entre eux.

“ Lorsque la situation s’y prête et que le bien est vendu par une entité soumise à l’impôt sur les sociétés, je continue de préconiser ce montage. ”

Maître Olivier Bossé, notaire et membre de Juris Défi

Pour l’entreprise, le droit d’usufruit peut être amorti et constitue une charge déductible de son résultat. Ce montage lui évite aussi d’avoir à gérer un bail commercial et de payer un loyer pour l’utilisation de ses locaux. Pendant la période de démembrement, le chef d’entreprise ne reçoit pas de loyers et n’a donc pas à déclarer le revenu foncier correspondant. À la fin de la période de démembrement prévue, il redevient pleinement propriétaire du bien, et cela sans fiscalité. En cas de cession ultérieure du bien, c’est le régime de la plus-value des particuliers qui s’applique avec ses éventuels abattements et exonérations en fonction de la durée de détention du bien, calculée à partir de la date d’acquisition originelle et non pas de celle où le chef d’entreprise récupère la pleine propriété du bien. « On bénéficie ainsi des avantages de l’inscription d’un bien immobilier à l’actif de l’entreprise en matière de détention et de ceux du régime du patrimoine privé pour la cession », explique maître Olivier Bossé, notaire et membre de Juris Défi.

SE FAIRE ACCOMPAGNER

Le recours à ce montage suppose cependant l’accompagnement de professionnels, notamment pour déterminer la valeur de l’usufruit lors de son acquisition par l’entreprise. « L’administration fiscale fournit un barème mais on peut également procéder à une évaluation économique de ce droit d’usufruit. Il s’agit d’une question centrale puisque c’est notamment sur la base de cette évaluation que l’administration pourrait contester l’opération pour abus de droit, prévient Olivier Dupont. Et notre valeur ajoutée, c’est aussi de pouvoir déterminer la manière dont on procède au démembrement. »

Différents schémas sont en effet possibles, du démembrement au moment de l’acquisition du bien à la cession de l’usufruit ou de la nue-propriété après acquisition en pleine propriété par le chef d’entreprise ou sa société d’exploitation, en passant par le démembrement des parts sociales de la SCI propriétaire du bien. Toutes ne sont pas équivalentes sur le plan fiscal.

UN INTÉRÊT ÉCONOMIQUE POUR LA SOCIÉTÉ D’EXPLOITATION

Depuis 2012, le produit de la cession d’un usufruit par un vendeur assujetti à l’impôt sur le revenu est imposé dans ses revenus fonciers. « Ce montage est donc moins pratiqué aujourd’hui. Mais, lorsque la situation s’y prête et que le bien est vendu par une entité soumise à l’impôt sur les sociétés, je continue de le préconiser », précise maître Olivier Bossé. L’intérêt fiscal ne peut cependant justifier à lui seul l’opération. « L’entreprise, société d’exploitation, doit impérativement avoir un intérêt économique à ce montage, qui ne doit pas bénéficier uniquement au chef d’entreprise », souligne Olivier Dupont. ■

POUR
EN SAVOIR PLUS
CONTACTEZ
VOTRE
EXPERT-
COMPTABLE



www.mcreuzot.com

&
rendez-vous sur le site d'information
www.experts-et-decideurs.fr