

L'acquisition des locaux professionnels

L'achat des locaux professionnels doit nécessairement faire l'objet d'une analyse précise des modalités de sa mise en œuvre. La présente étude sera consacrée aux intérêts et inconvénients à faire figurer les locaux professionnels au bilan de la société d'exploitation, puis traitera des techniques d'acquisition offertes au dirigeant pour réaliser l'acquisition des locaux.

Locaux au bilan ou hors bilan ?

Sur le plan civil, la détention des locaux dans la société d'exploitation soumet cet actif, selon le Code civil, au gage des créanciers de l'entreprise. Cela signifie qu'en cas de liquidation judiciaire, les locaux, comme le reste des actifs, pourront être appréhendés pour payer les dettes d'exploitation. Si les locaux sont au contraire détenus directement par le dirigeant ou par sa société civile, ils sont alors protégés des dettes sociales, sauf si l'entreprise est exploitée sous forme individuelle (à l'exception de l'EIRL) ou sous forme de société à risque illimitée (SNC par exemple).

Par ailleurs, héberger les locaux de la société d'exploitation dans le patrimoine du dirigeant :

- Facilitera la transmission de l'entreprise, le repreneur ne souhaitant pas nécessairement se positionner sur les murs. Si cette transmission se réalise au sein de la cellule familiale, par exemple sous forme de donation-partage, les locaux pourront constituer un lot à eux seuls, différent du lot que représentera l'entreprise, ce qui autorisera plus de souplesse dans les attributions au profit des enfants;
- Assurera une source de revenus au dirigeant par la location des locaux à la société d'exploitation. Cette location pourra se poursuivre après la cession de l'entreprise et constituera un complément de revenu du dirigeant retraité.

Sur le plan financier, la situation d'une entreprise est plus à son avantage lorsqu'elle détient l'immobilier d'exploitation. La surface financière de la société est en effet plus importante et sa capacité d'autofinancement l'est également. Cependant, le crédit accordé à la société d'exploitation grèvera sa capacité d'emprunter pour réaliser d'autres investissements en rapport direct avec l'exploitation.

Sur le plan fiscal, il faut distinguer deux phases :

celle de l'acquisition et de la détention des locaux d'une part, et celle de leur cession d'autre part. Au moment de l'acquisition et pendant toute la durée de la détention, les locaux professionnels inscrits au bilan de la société d'exploitation permettront l'application d'un régime fiscal favorable à l'entreprise :

- les frais d'acquisition sont déductibles ou s'ajoutent à la valeur du bien acquis pour être amortis;
- les intérêts d'emprunts, les frais de prêt et les amortissements des locaux sont déductibles du résultat de l'exercice, outre divers impôts et contributions.

Ces déductions d'amortissement permettent de neutraliser une partie de l'imposition des bénéfices de la société. À l'inverse, des locaux détenus par le dirigeant ou sa société civile transparente, verront les loyers imposés au titre des revenus fonciers, sans pouvoir déduire d'amortissement. Si ces loyers permettent pendant toute la durée de l'emprunt d'en

assumer le remboursement, ils génèrent un impôt sans trésorerie permettant de l'acquitter, les revenus étant consacrés aux échéances du prêt.

Au moment de la cession, la vente des locaux matérialise une plus-value égale

à la différence entre la valeur vénale du bien (prix de vente) et sa valeur nette comptable (la valeur figurant au bilan, à savoir sa valeur d'acquisition de laquelle ont été ôtés les amortissements). Cela signifie que la plus-value taxable sera d'autant plus importante que le temps aura passé. Le temps qui passe permet à l'entreprise de capitaliser sur ses locaux (plus-value conjoncturelle), et d'amortir (plus-value comptable). Ainsi, plus une entreprise aura conservé longtemps ses locaux professionnels, plus l'impôt en cas de cession de ces locaux sera important. Le régime fiscal de la taxation de cette plus-value est l'impôt sur les sociétés au taux de 15 % jusqu'à 38 120 euros de bénéfices, et au taux de 33,33 % pour la fraction supérieure. Si les associés de la société d'exploitation veulent appréhender le bénéfice engendré par cette cession, la distribution, à condition qu'elle soit envisageable, sera taxée à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, outre une taxation de 15 % au titre des prélèvements sociaux. À l'inverse, lorsque les locaux sont détenus par le dirigeant ou sa société civile transparente, plus les biens auront été détenus longtemps, plus le régime fiscal

de la cession sera favorable. Le régime des plus-values des particuliers permet en effet de bénéficier d'abattements sur la plus-value taxable, d'une exonération d'impôt à partir de 22 ans et des prélèvements sociaux à partir de 30 ans.

Ainsi, le traitement fiscal de la détention de l'immobilier professionnel au bilan de la société d'exploitation est favorable lors de l'acquisition et pendant la phase d'amortissement, mais très défavorable lors de la cession de cet actif par l'entreprise en comparaison d'une détention en direct.

Le démembrement de l'immobilier d'exploitation

Cette technique consiste à faire acquérir l'usufruit temporaire du bien par la société d'exploitation et la nue-propriété par le dirigeant, ou une SCI qu'il détient. Le démembrement peut aussi porter sur les parts d'une société civile qui fera l'acquisition des locaux en pleine propriété. L'usufruit des parts sociales appartiendra alors à la société d'exploitation et la nue-propriété au dirigeant ou par le biais d'une autre société civile. Le choix d'un tel schéma présente trois avantages principaux.

Un avantage fiscal

Cette organisation permet de bénéficier dans le temps de l'application du régime de l'impôt sur les sociétés durant la phase d'acquisition et de détention, puis de l'impôt sur le revenu, et notamment du régime favorable des plus-values des particuliers, lors de la phase de cession. Outre les intérêts d'emprunt souscrit pour l'achat de l'usufruit des locaux, les frais et droits d'enregistrement ainsi que les charges usufruitaires, l'entreprise pourra déduire de son résultat les amortissements correspondant à la dépréciation de l'usufruit et cela à hauteur du coût total d'acquisition.

Pour ce qui est du dirigeant, acquéreur de la nue-propriété, en direct ou par le biais d'une société civile soumise à l'impôt sur le revenu, il ne sera redevable d'aucune imposition, cette nue-propriété ne lui procurant aucun revenu.

Enfin, après l'extinction de l'usufruit, le dirigeant, ou la société civile soumise à l'impôt

sur le revenu qui détient la nue-propriété du bien, consolidera la pleine propriété. En cas de cession, le régime de la plus-value des particuliers sera applicable. Il ne sera pas tenu compte de l'amortissement de l'usufruit par la société d'exploitation, ce qui diffère fondamentalement de l'acquisition réalisée par la société civile soumise à l'impôt sur les sociétés.

Un avantage économique

Les simulations démontrent que, d'une manière générale, il est plus intéressant d'un point de vue économique pour la société d'exploitation de détenir l'usufruit des locaux professionnels qu'elle occupe, plutôt que d'en être locataire. Les règles de déductibilités et amortissements permettent à la société d'exploitation de réaliser une économie de fonctionnement importante par rapport à un bail.

Un avantage juridique

Les rapports entre la société d'exploitation et le dirigeant ou sa société civile, autrement dit, les rapports entre les titulaires des droits démembres, seront réglés de manière très aisée par une convention de démembrement aux termes de laquelle, la société d'exploitation, en qualité d'usufruitière, aura de larges prérogatives décisionnelles. Par cette convention, il pourra encore être anticipé l'extinction de l'usufruit par une promesse de bail, au profit de la société d'exploitation, ce qui lui permettra une meilleure visibilité, notamment en matière d'investissement dans les locaux qu'elle occupe. Les rapports entre usufruitier et nu-propriétaire sont ainsi gérés par une convention établie sur-mesure.

Avertissement

Ce schéma d'acquisition, qui n'est pourtant pas nouveau, a connu un coup de frein important dans sa mise en œuvre, depuis la 3^e loi de finances rectificative pour 2012. Le législateur a en effet voté un texte, d'application finalement très large, aux termes duquel, en substance, le profit résultant de la première cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire, est imposable au nom du cédant dans la catégorie de revenus auquel se rattache le bénéficiaire ou le revenu procuré.



Chambre des notaires
de l'Isère

Cela signifie en résumé qu'à l'exception des cédants soumis à l'impôt sur les sociétés, ou les collectivités locales pour l'essentiel, la cession d'un usufruit temporaire d'une valeur, par exemple de 300 000 euros, est taxée pour le vendeur comme s'il avait perçu 300 000 euros de loyer, c'est-à-dire, dans la catégorie des revenus fonciers, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, alors qu'il cède un bien immobilier et que cette cession devrait relever du régime des plus-values des particuliers, à savoir, des abattements par années de détention et d'une exonération au bout de 22 ans de l'impôt sur le revenu et de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Même si ce texte ne permet plus autant de liberté dans la mise en place des schémas de démembrement, il faut saluer son arrivée qui était par ailleurs pressentie, car cette loi budgétaire a balisé la matière, et les praticiens savent désormais ce qu'il est possible de faire et de ne pas faire.

La pratique s'est adaptée notamment en proposant de réaliser le démembrement, non plus sur les locaux directement, mais sur les parts de la société civile qui aura au préalable acquis le bien en pleine propriété.

Les avantages sont grossièrement les mêmes pour la société d'exploitation et son dirigeant, que la détention en direct des droits démembres sur les locaux.

Cependant, la société d'exploitation devra conclure un bail avec la société civile détenant les locaux, bien que cette société d'exploitation détienne l'usufruit des parts de la société civile en question.

Parfois, ce bail devra être soumis au contrôle des conventions réglementées.

Conclusion

L'acquisition par la technique du démembrement présente de nombreux avantages, notamment par rapport aux solutions les plus ordinaires. Elle ne peut être mise en place qu'après une étude approfondie permettant de s'assurer de sa pertinence et de l'absence de risques fiscal et pénal. ■