



Le traitement des actifs immobiliers au bilan de l'entreprise

Le traitement des actifs immobiliers professionnels du chef d'entreprise est une question complexe qui implique une analyse à la fois juridique, patrimoniale, comptable et fiscale.

En la matière, il n'y a pas de « prêt-à-porter ».

Chaque solution a ses avantages et ses inconvénients, et seul du « sur mesure » pourra répondre réellement aux préoccupations du cédant ou créateur-repreneur d'entreprise.

La problématique sera différente selon que le chef d'entreprise exerce son activité en individuel ou par l'intermédiaire d'une société.

L'entreprise sous forme sociétaire

* **Détenir l'immobilier d'entreprise dans la société d'exploitation** (SARL, SA, SAS, etc.) peut être un frein à la cession de l'entreprise. En effet, le repreneur devra acquérir l'intégralité de la société ; c'est-à-dire l'activité qu'elle exerce et les locaux dans lesquels elle est exercée.

Or, cela peut représenter un budget trop important pour l'acquéreur qui pourrait préférer se contenter dans un premier temps de l'acquisition de l'outil d'exploitation, avant d'envisager l'achat ultérieur des murs professionnels.

En outre, en cas de difficultés financières de l'entreprise (liquidation judiciaire, redressement judiciaire,...), l'immobilier qui n'a pas été dissocié de la société d'exploitation constituera le gage des créanciers.

* **Dissocier l'immobilier professionnel de la société d'exploitation**, dès la création de l'entreprise ou avant de la céder, peut donc présenter toute son utilité.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées :

Le recours à la société civile immobilière

L'immobilier d'entreprise peut être détenu par une société civile immobilière (SCI) qui louera ensuite les locaux à la société d'exploitation (SARL, SAS, ou autre forme sociale choisie).

Les loyers constitueront une charge déductible pour la société d'exploitation (SARL, SAS, ou autre), comme l'auraient été les amortissements si l'immeuble était détenu directement par la société d'exploitation.

Les loyers constitueront un revenu foncier pour la SCI dont le chef d'entreprise est associé (si la société n'est pas soumise à l'Impôt sur les Sociétés).

Lors de la création de l'entreprise, l'achat des murs pourra se faire directement par la SCI constituée parallèlement par le chef d'entreprise et sa famille (conjoint, enfants éventuellement, ...) ou d'autres partenaires.

Si cela n'avait pas été fait à l'origine, il est toujours possible au chef d'entreprise de « sortir » l'immobilier de sa société d'exploitation, soit en vendant les murs à une SCI, soit en l'y apportant.

Dans les deux cas, l'option fiscale de la SCI est à étudier avec précaution, pour choisir entre l'impôt sur les sociétés (IS) et l'impôt sur le revenu (IR) pour le chef d'entreprise.

Il faut prendre en compte la période d'exploitation (imposition des revenus et dividendes, amortissement comptable ou non, etc.) ainsi que la sortie de l'immobilier (plus-values).

Les modalités de financement de la SCI méritent également une attention particulière (montant du capital social, emprunt, compte-courant, etc.).

Le recours au démembrement de propriété

La dissociation des murs professionnels de la société d'exploitation peut être réalisée en combinant la SCI et le démembrement de propriété de l'immeuble lui-même, voire des parts sociales de la SCI.

Ainsi, la société d'exploitation (SARL, SAS, ou autre) peut détenir un usufruit temporaire de l'immeuble (maximum 30 ans) ; en sa qualité d'usufruitière, elle jouit de l'immeuble et peut donc l'occuper. Cela lui évite d'avoir à payer un loyer ; néanmoins, la société d'exploitation pourra amortir l'usufruit, déduire les frais d'acquisition de cet usufruit, réaliser tous les travaux d'aménagements nécessaires et les amortir.

Quant à la nue-propriété, elle sera détenue par la SCI dont le chef d'entreprise sera associé. Certes, la SCI n'aura pas de revenus pendant toute la durée de l'usufruit. Mais à la fin de cet usufruit, la SCI deviendra plein propriétaire de l'immeuble. Il lui sera donc possible de donner l'immeuble à bail à la société d'exploitation. Cela procurera des revenus au chef d'entreprise qui lui permettront de compléter ses pensions de retraite.

Toutefois, depuis le 14 novembre 2012 (3^{ème} loi de finances rectificative pour 2012), ce montage avec cession de l'usufruit temporaire à une société d'exploitation peut entraîner une lourde taxation du nu-propriétaire (article 13, 5^o du Code général des impôts). La cession d'usufruit temporaire n'est désormais plus traitée en « plus-value » mais en revenu. Ce revenu est fonction de la nature de l'actif cédé. Il convient donc d'étudier précisément votre cas au préalable.

L'entrepreneur individuel

De l'inscription de l'immobilier à l'actif du bilan

L'entrepreneur qui exerce son activité à titre individuel a le choix d'inscrire ou non l'immeuble professionnel à l'actif de son bilan. Dans les deux cas, l'entrepreneur reste juridiquement propriétaire de l'immeuble puisqu'il n'est pas fait de distinction juridique entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel.

L'affectation ou non au bilan aura des conséquences comptables et fiscales.

Lorsque l'immeuble est inscrit à l'actif du bilan, toutes les charges liées à ces murs professionnels sont déductibles fiscalement du résultat de l'entrepreneur : frais d'acquisition, amortissement de l'immeuble, taxe foncière, dépenses d'entretien et réparation, etc.

En revanche, en cas de vente de l'immeuble, la plus-value sera imposée comme les plus-values professionnelles, à l'impôt sur le revenu, avec les autres résultats professionnels de l'exploitant (bénéfices industriels et commerciaux (BIC), non commerciaux (BNC) ou agricoles (BA)), ce qui peut être très coûteux.

Il existe néanmoins plusieurs dispositifs d'exonération de plus-value, sous réserve de respecter des conditions bien précises.

Du bail à soi-même

A l'inverse, si l'entrepreneur décide de conserver l'immobilier dans son patrimoine privé, il ne peut pas amortir le bien. Il peut toutefois se consentir un bail (dit « bail fiscal ») dont les loyers seront déductibles de son résultat professionnel, et ce que l'activité soit commerciale, industrielle, agricole ou libérale.

Mais, en contrepartie, il sera imposable sur les loyers perçus dans la catégorie des revenus fonciers.

L'avantage peut toutefois résider dans le traitement de la plus-value lors de la vente de l'immeuble. Il s'agira d'une plus-value privée (régime de la plus-value immobilière des particuliers) qui sera exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans (exonération totale de la plus-value après 22 ans de durée de détention et des prélèvements sociaux à l'expiration d'un délai de 30 ans).

Il convient par ailleurs de noter que dans l'hypothèse où l'immeuble est conservé dans le patrimoine privé de l'entrepreneur, celui-ci peut éventuellement envisager sa détention par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI), notamment dans une optique de transmission de son patrimoine.

Bien avant d'envisager la cession de son entreprise individuelle, le cédant devra donc définir si l'inscription ou non au bilan est préférable pour lui, notamment en termes de plus-value.

Compte tenu des délais souvent exigés pour pouvoir bénéficier des exonérations fiscales, la problématique de la transmission de l'entreprise doit être largement anticipée.

Si le chef d'entreprise ne cède pas l'immeuble avec le fonds, une conservation dans le patrimoine privé, voire par l'intermédiaire d'une SCI pourra s'avérer plus intéressante.

La mise en place de ces montages suppose une étude approfondie de la situation patrimoniale, juridique, fiscale et comptable du chef d'entreprise. Elle peut et doit être amorcée quelques années avant la décision de transmettre l'entreprise.

Votre notaire est votre conseil privilégié pour appréhender toutes ces questions et vous accompagner dans vos projets.

Fiche conçue par le Conseil supérieur du notariat, membre du Réseau Transmettre & Reprendre

7 juin 2017



RÉSEAU TRANSMETTRE & REPRENDRE

