

Luc FIALLETOUT

Tableaux supervisés par
Maître G. SAINTILAN
avocat fiscaliste

Financement et fiscalité des locaux professionnels : la nouvelle donne

Le professionnel libéral qui achète ses locaux peut décider de les acquérir

- soit sous couvert d'une SCI au régime fiscal de l'impôt sur le revenu (I.R.),
- soit sous couvert d'une SCI ayant opté pour l'impôt société (I.S.),
- soit de les immobiliser dans son actif professionnel BNC (BIC pour les pharmaciens).

Il peut aussi les acquérir directement à titre privé pour « les louer à lui-même », mais cela s'apparente financièrement et fiscalement à la solution d'une SCI à l'I.R. ; ou, s'il exerce en SEL, il peut mettre sa SCI à l'actif de la SEL –mais cela s'apparente à la solution d'une SCI à l'I.S.

Choisir entre ces trois stratégies devient encore plus compliqué, du fait des modifications intervenues en matière d'imposition des plus values immobilières en 2012 et 2013.

Concernant l'option I.R., le délai d'exonération des plus values des particuliers est désormais de 22 ans, avec des abattements intermédiaires progressifs : après 15 ans de détention par exemple, l'abattement est de 60% ; à cette imposition viennent s'ajouter la nouvelle taxe sur les plus-values supérieures à 50.000 € et les prélèvements sociaux au taux de 15,5%.

Tout cela est de nature à remettre en cause le modèle usuel de l'acquisition par une SCI, dite fiscalement transparente, dont les bénéfices sont imposés à l'I.R. entre les mains du professionnel libéral ; rappelons que cette option ne permet pas d'amortir l'immeuble pour neutraliser fiscalement les remboursements en capital de l'emprunt : seuls les intérêts étant déductibles, les annuités en capital sont donc remboursés par des bénéfices intégralement imposés au niveau de l'associé.

Jusqu'en 2012, l'associé supportait cet écart entre revenu imposable et trésorerie disponible pour accéder à la « récompense » d'une exonération des plus values après 15 ans... désormais il lui faudra attendre 22 ans pour l'I.R. et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Dès lors, l'option I.S., qui permet d'amortir l'immeuble et de limiter à 15% ou 33,33% l'imposition des bénéfices qui remboursent l'emprunt, devient digne d'intérêt.

Elle était généralement écartée pour les immeubles susceptibles de se valoriser dans le temps, parce que l'on peut présumer que des acquéreurs ultérieurs seraient réticents à racheter des parts sociales à l'I.S., alors que la revente de l'immeuble par la SCI, suivie d'une liquidation de la société pour appréhender le prix de la vente, serait d'un coût fiscal élevé.

Certes il est aussi envisageable que la SCI réinvestisse cette trésorerie dans l'achat d'un nouvel immeuble, mais c'est un scénario assez marginal pour les professionnels libéraux.

Au cas néanmoins où l'acquéreur accepterait d'acheter les parts d'une SCI à l'I.S., le vendeur bénéficierait a priori des nouveaux abattements de 50% ou 65% sur le calcul des plus values sur cession de valeurs mobilières : c'est un élément à prendre en compte désormais dans le comparatif I.R. / I.S.

En ce qui concerne enfin l'immobilisation de l'immeuble dans l'actif professionnel BNC ou BIC, le délai d'exonération des plus values à long terme est resté de 15 ans –les plus values à court terme, contrepartie des amortissements, demeurant imposées au barème progressif.

Mais cette curieuse distorsion entre les délais d'exonération des plus values immobilières privées (22 et 30 ans) et professionnelles (15 ans) est peut-être temporaire ; certains répugnent donc à s'engager dans une stratégie dont les conséquences ne se mesureront qu'à long terme.

Dans le cas particulier d'un professionnel libéral qui envisage la transmission de son entreprise à des enfants sous le régime très favorable d'un pacte DUTREIL, il est généralement intéressant « d'enrichir » celle-ci en mettant l'immeuble à son actif pour majorer l'assiette de l'exonération des droits de transmission.

Les tableaux comparatifs ci-après tentent de résumer sommairement les conséquences de ces 3 options (IR - IS - immobilisation professionnelle) en l'état actuel de la fiscalité :

- durant la phase de remboursement de l'emprunt d'acquisition : tableau n°1
- si cession de l'immeuble (avec liquidation de la SCI le cas échéant) après remboursement de l'emprunt : tableaux n°2 et 3 + synthèse
- si conservation de l'immeuble aux fins de revenus complémentaires : tableau n°4

La revente des parts de SCI à l'IS n'est pas simulée car leur valeur vénale est trop aléatoire.

L'immeuble acquis 1.000.000 euros pourrait valoir 2.000.000 euros en N+15, à échéance de l'emprunt, si l'on se réfère aux évolutions constatées par le passé ; évidemment aucune des hypothèses fiscales, sociales, immobilières utilisées dans ce comparatif ne seront avérées dans 15 ans, mais ce sont moins les chiffres bruts que les écarts entre les options qui sont instructifs : à chacun d'imaginer des hypothèses différentes sous sa responsabilité d'entrepreneur.

Aux fins de simplification, imaginons que l'emprunt d'acquisition, au taux indicatif de 2 % sur 15 ans, porte sur 100% du prix de l'immeuble –le capital social des SCI étant dès lors symbolique.

En SCI, les loyers versés par le cabinet aux conditions du marché (6% de la valeur de l'immeuble), financent une partie des annuités d'emprunt de la société (60.000 euros / 77.155 euros) ; dans le cas d'une immobilisation à l'actif professionnel c'est l'absence de loyer qui joue ce rôle –ce qui revient économiquement au même –mais des charges sociales en régime TNS seront en outre à payer sur ce gain de rentabilité.

Tableau n°1

Remboursement de l'emprunt

		SCI IR	SCI IS	Immo pro	
1	Valeur de l'immeuble et montant de l'emprunt	1 000 000 €			
2	Revenus bruts ou loyers économisés (si immobilisation pro)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	
3	Amortissement (2,5%/an)		25 000 €	25 000 €	outre, pour mémoire, déductibilité des frais d'acquisition ou TVA
4	Annuité moyenne en intérêts	10 555 €	10 555 €	10 555 €	1.000.000 € / 15 ans / 2 %
5	Charges TNS / frais généraux économisés (L2 - (L3+L4))			7 586 €	
6	Résultat taxable	49 445 €	24 445 €	16 859 €	
7	Prélèvements fiscaux IR (45%)			7 586 €	CSG et autres dans charges TNS
8	Prélèvements sociaux et fiscaux IR (55,4%)	27 393 €			45% + 15,5% dt 5,1% déductibles
9	IS (15%<38 120 € 33,33% >38120 €)		3 667 €		
10	Annuité moyenne en capital	66 600 €	66 600 €	66 600 €	
11	Complément associé (L2 -(L4+L5+L10 +L7 ou L8 ou L9))	- 44 548 €	- 20 822 €	- 32 328 €	
12	Contribution / PL au terme des 15 ans (L 11 x 15)	- 668 213 €	- 312 326 €	- 484 915 €	

Le tableau n°1 met en évidence les conséquences financières de la fiscalité au terme des 15 ans de remboursement de l'emprunt.

Seuls les intérêts du crédit étant déductibles, la possibilité d'amortir fiscalement l'immeuble pour compenser une partie des remboursements en capital, donne un avantage déterminant aux solutions « I.S. » et « Immobilisation » –amplifié dans le cas de l'I.S. par un taux d'imposition réduit à 15% et l'absence de prélèvements sociaux.

Il est possible que la réflexion du professionnel libéral s'arrête là : parfois il pourra en effet supporter un effort financier annuel de 21.000 ou 32.000 euros, mais non les quelque 45.000 euros auxquels le conduirait la solution d'une SCI à l'I.R. en cumulant les loyers à compléter (sous forme de compte courant) et les prélèvements fiscaux et sociaux personnels.

Avant 2012, dans l'hypothèse d'une revente de l'immeuble, cet effort était récompensé par un abattement de 100% sur les plus values des particuliers après 15 ans ; mais désormais il faudra attendre 22 ans (I.R.) et 30 ans (prélèvements sociaux) pour être exonéré et l'abattement en n+15 n'est que de 600.000 euros pour l'I.R. et 165.000 euros pour les prélèvements sociaux.

Tableau n°2

Si revente de l'immeuble en N+15 au prix de 2 000 000 €

		SCI IR	SCI IS	Immo pro	
13	Prix de revient (L 1-(L3x15))	1 000 000 €	625 000 €	625 000 €	outre, pour mémoire, le forfait éventuel pour travaux
14	Plus values	1 000 000 €	1 375 000 €	1 375 000 €	
15	Abattement IR sur 15 ans	600 000 €		1 000 000 €	
16	Plus-values imposables IR/IS	400 000 €	1 375 000 €	375 000 €	
17	Abattement PS sur 15 ans	165 000 €			CSG et autres dans charges TNS 19% + 15,5%+4% /particuliers
18	Plus-values imposables PS	835 000 €			
19	Charges TNS /sur plus values imposables			112 500 €	
20	Prélèvements fiscaux IR (45%)			118 125 €	
21	Prélèvements sociaux et fiscaux IR (40,5%)	221 425 €			
22	IS (33,33%)		458 333 €		
23	Résultat comptable (L16-L22)		916 667 €		
24	Trésorerie après impôts (2M€ -(L19+L20+ L219+L220))	1 778 575 €	1 541 667 €	1 769 375 €	

Tableau n°3

Si distribution du prix de vente à l'associé / liquidation de la SCI

25	Remboursement compte courant	257 325 €	312 326 €		sinon seul le résultat comptable serait distribuable
26	Droit de partage sur boni liquidation (L24-L25) x 2,5%	38 031 €	30 734 €		
27	Dividendes (L24 - (L25+L26))		1 198 607 €		
28	IR (40,21%)		481 960 €		
29	Disponible sur boni	1 483 219 €	716 647 €		
30	Net perçu après impôts	1 740 544 €	1 028 973 €	1 769 375 €	

Si l'on présume :

- tableau n°2, que l'immeuble sera revendu au terme de l'emprunt,
- tableau n°3, que la SCI à l'I.S. sera dissoute pour que le professionnel libéral récupère le prix de la vente,

c'est la solution de l'immobilisation à l'actif professionnel qui devient imbattable : 484.915 euros d'effort financier durant 15 ans pour un prix net de 1.769.375 euros.

Mais il est permis de douter de la pérennité des abattements sur les plus values professionnelles conduisant actuellement à une exonération totale en n+15.

Synthèse :

Contribution/ P.L. au terme des 15 ans (L12)	-668 213 €	-312 326 €	-484 915 €
Net perçu après impôts (L28)	1 740 544 €	1 028 973 €	1 769 375 €
Solde	1 072 331 €	716 647 €	1 284 460 €

En outre, si le professionnel libéral entend conserver l'immeuble durablement, il devra, au moment de sa retraite, s'acquitter des plus values professionnelles déclenchées par une mutation de l'immeuble, toute virtuelle, de son patrimoine professionnel dans son patrimoine privé –laquelle décalera d'ailleurs à nouveau de 30 ans l'exonération définitive !

Cette péripétie n'est pas prise en compte dans le tableau n°4 qui simule la conservation de l'immeuble, car l'année du départ en retraite est une donnée variable par nature.

Tableau n°4

Si conservation de l'immeuble après 15 ans

31	Revenus bruts / loyers économisés (si immobilisation pro)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	
32	Amortissements		25 000 €	25 000 €	
33	Charges TNS			10 862 €	
34	Résultat taxable	60 000 €	35 000 €	24 138 €	
35	Prélèvements fiscaux IR (41%)			9 897 €	CSG et autres dans charges TNS
36	Prélèvements sociaux et fiscaux IR (54,41%)	32 646 €			41% + 15,5% dt 5,1% déductibles
37	IS (15% <38 120 € 33,33% >38120 €)		5 250 €		
38	Trésorerie distribuée par débit du compte courant (L31-L37)		54 750 €		≈6 ans sans IR jusqu'à épuisement du cpt courant (L12)
39	Trésorerie annuelle après impôt durant les premières années	27 354 €	54 750 €	39 241 €	

La comparaison des revenus annuels disponibles après que l'emprunt ait été remboursé, permet de mesurer l'avantage, dans le cas d'une SCI à l'I.S., de pouvoir récupérer peu à peu chaque année, à hauteur de la trésorerie disponible (soit loyers – I.S.), le compte courant d'associé qui s'était constitué au cours des 15 années du remboursement (312.326 euros dans notre exemple – ligne12).

Car ce sont ainsi près de 6 années de revenus sans impôt ni charges sociales dont profitera le professionnel libéral qui avait opté pour l'I.S.

Cependant les inconvénients d'une revente ultérieure demeurent.

* * *

Le cas particulier du Crédit Bail Immobilier

La solution du Crédit Bail Immobilier mérite un développement spécifique car ses avantages et ses inconvénients sont amplifiés pour les Professions Libérales (BNC ou BIC) dont les bénéfices professionnels sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu (I.R.)

Le Conseil d'Etat dans un arrêt du 04/03/2015 a confirmé la position de l'Administration, développée ci-après, particulièrement pénalisante dans le cas où le contrat de crédit bail est souscrit par une SCI à l'I.R. : à la levée de l'option d'achat la SCI doit en effet constater une plus value imposable, alors même qu'elle continuerait à louer l'immeuble au professionnel libéral.

Une opération de crédit-bail immobilier consiste à faire acquérir des murs (et éventuellement un terrain) par une société financière, qui les loue à un "preneur", bénéficiaire d'une option d'achat à une date et à un prix convenus (la valeur résiduelle)

Le preneur est l'entreprise libérale (le professionnel lui-même ou une société d'exercice : SCP, SEL...), ou une SCI.

L'objectif du crédit-bailleur étant de rémunérer et de récupérer les capitaux investis dans l'immeuble et les frais d'acquisition, il facture au preneur un loyer qui recouvre le remboursement progressif de son investissement et des intérêts sur le capital restant dû.

La valeur résiduelle correspond au capital restant dû, soit au terme normal du contrat (elle est alors symbolique), soit avant terme lorsqu'il est possible d'interrompre le contrat.

Comme dans le cas d'un crédit, la répartition au sein des loyers entre remboursement du capital et intérêts peut être aménagée, afin que les échéances soient identiques tout au long du contrat (les remboursements en capital étant progressifs) ou que les remboursements en capital soient constants (les échéances étant dégressives).

Les loyers sont fiscalement déductibles – sauf la fraction remboursant le capital investi dans l'achat éventuel d'un terrain (reportée sur les dernières échéances).

Location puis acquisition directement par l'entreprise libérale (BNC/BIC ou SEL à l'I.S.)

Les contrats de crédit-bail étant généralement d'une durée de 10 à 15 ans, la déductibilité des loyers est avantageuse par rapport à la situation d'un acquéreur direct qui déduirait aussi les intérêts d'un crédit traditionnel, mais non ses remboursements en capital ; certes il amortirait l'immeuble, mais sur des durées beaucoup plus longues de 25 à 40 ans.

En crédit-bail, il y a donc adéquation entre les charges financières et les déductions fiscales, grâce à un "sur-amortissement" durant la phase de location (hormis les bureaux construits après 1996 en Ile de France qui ne peuvent donner lieu à sur-amortissement).

Cet avantage du crédit-bail doit cependant être relativisé, car le sur-amortissement est réintégré en bénéfice imposable l'année de la levée d'option d'achat (hormis les opérations visant des locaux industriels et commerciaux situés dans certaines zones défavorisées).

L'opération est neutre (voire avantageuse après inflation) pour une société, une SEL par exemple, assujettie à un taux unique d'I.S (15 % ou 33,33 %) ; mais elle risque d'être pénalisante pour un contribuable BNC ou BIC imposé aux taux progressifs de l'impôt sur le revenu : car ce « rattrapage » sur une seule année sera imposé à un taux sans doute supérieur à ceux auxquels étaient déduits les loyers.

Enfin, un financement par crédit-bail conduit à inscrire irrévocablement l'immeuble dans le patrimoine professionnel de l'utilisateur, lorsqu'il en devient propriétaire au terme du contrat ; pour un BNC ou un BIC cela présente l'inconvénient de décaler, de la durée du contrat, le délai de 15 ans à partir duquel les plus values professionnelles à long terme ne sont plus imposables.

Location puis acquisition par l'intermédiaire d'une SCI

Lorsque le bien est détenu par une SCI fiscalement transparente, le crédit bail est tout aussi avantageux, au moins durant le déroulé de l'opération, car son régime fiscal est celui des BNC non professionnels ou accessoires.

Ce régime des BNC accessoires permet également de déduire l'intégralité de la redevance de crédit-bail, considérée comme un loyer, égalisant ainsi le décaissement de trésorerie et la charge déductible.

En revanche, à la fin du contrat, lorsque la SCI devient propriétaire des locaux en acquittant la valeur résiduelle (en général 1 euro), puis les loue directement à l'utilisateur, le fisc estime que ses recettes changent de nature (des BNC aux revenus fonciers) et en tire prétexte pour taxer en « plus value à court terme », au taux marginal de l'impôt sur le revenu, la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et son prix de revient (la valeur résiduelle et les sur-amortissements réintégrés).

Cette imposition n'est pas exigible immédiatement : elle peut, sur demande, être reportée à la vente des parts de la SCI ou de l'immeuble.

Pour être exhaustif, il faut donc pouvoir étudier dans quels cas de figure cette taxation supplémentaire annule l'avantage financier du crédit-bail par rapport au crédit. D'autant que, pour éviter cette taxation de la plus-value latente, il est possible de faire opter la SCI pour l'IS, soit dès l'origine, soit en cours de contrat, sachant que l'option est irrévocable.

* * *

Décidemment une étude personnalisée s'impose plus que jamais, au risque de sortir des sentiers battus.

Mais, répétons-le, toute analyse prospective repose sur des paramètres fiscaux malheureusement instables.

Nous nous sommes notamment abstenus d'intégrer dans ce travail un éventuel démembrement temporaire des parts de la SCI entre le professionnel libéral, qui en conserverait la nue propriété, et son cabinet qui en détiendrait temporairement l'usufruit : l'objectif consisterait à mettre le financement à la charge du cabinet, puis de récupérer la pleine propriété de l'immeuble à titre privé une fois l'emprunt remboursé et l'usufruit éteint.

Les spécialistes divergent en effet sur plusieurs aspects de ces opérations et il nous semble prudent d'attendre les commentaires de l'administration ou d'éventuelles jurisprudences pour intégrer ou non cette opportunité dans un comparatif –au risque de le compliquer encore plus.

Quelques cas type

Dans les 4 scénarios ci-après, un bon arbitrage entre les préoccupations patrimoniales, fiscales et financières serait aisé ; mais malheureusement les libéraux ne se trouvent pas souvent dans des situations aussi flagrantes.

Scénario 1 / Acquisition



- **Local à fort potentiel de valorisation**
- **Fonds propres et/ou capacité de remboursement élevés**
- **Organisation patrimoniale stabilisée**
 - **Acquisition à titre privé sous le régime de l'I.R.**
 - ✓ Soit via une SCI à l'I.R. qui permettra d'associer des tiers (famille ou confrères)
 - ✓ Soit en propre avec « location à soi-même » pour déduire les intérêts d'emprunt
 - **Envisager aussi :**
 - ✓ La combinaison d'un crédit « in fine » et de l'apport personnel épargné sur un contrat d'assurance vie.

Scénario 2 / Acquisition



- **Local à caractère monovalent aux perspectives de valorisation médiocres**
- **Fonds propres et/ou capacité de remboursement limités**
- **Perspectives de cessions progressives ou partielles à des associés /successeurs**
- **Eventualité d'une cession à une entreprise moins rebutée par l'achat de parts sociales à l'I.S.**
 - **Acquisition via une SCI au régime de l'I.S.**
 - ✓ Par option ou détenue par une SEL elle-même à l'I.S.
 - **Envisager aussi :**
 - ✓ Le crédit bail immobilier

Scénario 3 / Acquisition



- **Professionnel Libéral BIC ou BNC (à l'I.R.) pariant sur la pérennité du mode actuel d'imposition des plus values immobilières professionnelles**
- **Cession de l'immeuble ou retraite programmées à long terme**
- **Donation de l'entreprise prévue dans le cadre d'un pacte DUTREIL**
 - **Immobilisation de l'immeuble à l'actif professionnel :**
 - dans 15 ans, sous le régime de l'exonération des plus values à long terme :**
 - ✓ Revente à un tiers
 - ✓ Refinancement à une SCI familiale
 - ✓ Mutation dans le patrimoine privé constatée lors du départ en retraite
 - **Donation sous Dutreil d'une entreprise « enrichie » de l'immeuble pour majorer l'exonération des droits**

Scénario 4 / Refinancement



PL déjà propriétaire de son local professionnel

- **Immobilisé dans son actif professionnel BNC ou BIC :**
 - ✓ Revente urgente à une SCI familiale sous exonération totale (>15 ans) ou partielle des plus values à long terme