

# Choisir les bonnes modalités pour financer ses investissements

**Valérie CROUSSE**

Consultante en marketing et communication  
Health & Co  
Courriel : valericrousse@healthco.fr

## STRATÉGIE

Resovet a participé aux conférences « Accélérateurs d'entreprise » lors du congrès France Vet, en juin 2015, à Paris. Dans ce cadre, Dominique Favre (directeur communication opérationnelle d'Interfimo – financier des professions libérales) a évoqué, via des exemples concrets, les diverses caractéristiques des financements du vétérinaire en libéral. Il a donné des éléments de réponse aux questions suivantes : sur quelle durée emprunter ? Selon quelles modalités ? Quel est le régime d'imposition de l'emprunteur ? Comment financer les murs de la clinique ?

## Nomenclature et durée des crédits selon la nature de l'investissement

- Les crédits incorporels correspondent à des financements d'actifs qui ne s'amortissent pas (droit de présentation à une clientèle – parts – actions). Leur durée d'usage est de 7 ans, exceptionnellement 10 ans.
- Les crédits corporels financent des actifs qui s'amortissent sur une durée variable en fonction de leur nature (véhicule – matériel – aménagements...). Notons qu'en-dessous de 500 euros, ces dépenses passent directement en charges. Au-dessus de 500 euros, elles seront amorties. Le vétérinaire pourra ainsi déduire de ses revenus professionnels les intérêts de son prêt tout en amortissant ses acquisitions, réduisant ainsi son revenu imposable.
- Les crédits immobiliers : s'agissant de l'acquisition des murs de la clinique, la durée de finan-

cement est généralement comprise entre 12 et 15 ans.

- Pour mémoire, retenons enfin les crédits permettant de financer le fonds de roulement de la clinique (découvert ou crédit revolving).

Pour résumer, l'usage a ainsi fixé des durées de remboursement inspirées de deux préoccupations :

- assez longues pour que les échéances de remboursement soient compatibles avec les possibilités financières des emprunteurs ;
- assez courtes pour qu'elles ne dépassent pas la durée de vie du bien financé.

Le crédit est également lié à un taux d'intérêt.

Il en existe trois types : les taux fixe, variable ou révisable (intermédiaire entre les taux fixes et variables).

En 2015, les taux fixes étaient très bas et il y avait bien plus de chance qu'ils ne remontent plutôt qu'ils ne baissent. Chacun en tirera sa propre conclusion.

## Modalités de remboursement du capital

Avec un crédit à mensualités constantes, plus le temps passe et moins la part d'intérêts déductibles est importante au sein de la mensualité. Cela signifie qu'à paramètres constants, le vétérinaire a un revenu imposable qui augmente mécaniquement au fur et à mesure que le temps passe.

Une autre technique consiste à rendre constant dans le temps non plus la mensualité mais l'amortissement du capital prêté par la banque (un crédit sur 7 ans est amorti en capital à hauteur de 1/7<sup>e</sup> par an). Le coût du crédit est alors moindre mais il oblige la banque à situer en début de phase de remboursement les mensualités les plus importantes, celles-ci diminuant au fil du temps.

Le crédit *in fine* peut se révéler dans certains cas très opportun. Sa durée minimum est de huit années. Pendant 95 mois, le vétérinaire paie à la banque des mensualités uniquement composées d'intérêts sur un crédit que ne

s'amortit pas, le remboursement du capital ne se faisant qu'à la fin du crédit (le 96<sup>e</sup> mois) en une seule fois : l'emprunteur va donc impacter durablement son revenu imposable d'un niveau élevé d'intérêts, et donc réduire sur la période son impôt sur le revenu. Demeure néanmoins la problématique du remboursement en une seule fois du capital initial.

En général, la banque va proposer à l'emprunteur de souscrire régulièrement à des bons de capitalisation (assurance-vie) dès la mise en place du crédit *in fine*. C'est la cession de cette épargne accumulée qui permettra le moment venu (le 96<sup>e</sup> mois) de rembourser en une seule fois, à la fin (*in fine*), le capital initialement prêté.

Attention toutefois au choix du support sur lequel l'épargne sera investie (ne courir aucun risque en capital et s'assurer d'un taux de rémunération de l'épargne garanti). Cette technique de financement doit être minutieusement étudiée et est d'autant plus appropriée que le niveau d'imposition de l'emprunteur est élevé.

## Régime d'imposition de l'emprunteur



▲ **Dominique Favre est intervenu pour Résovet lors du dernier congrès France Vet.**

Lorsqu'un vétérinaire se décide à emprunter, il faut anticiper le fait que, chaque année, ce vétérinaire va payer des impôts, voire des charges sociales, sur ses remboursements en capital.

Sachant que ces derniers représentent en moyenne plus de 80 % de l'annuité totale (capital et intérêts), que leur quotité s'accroît au fil des années dans un plan de remboursement à échéances constantes, on comprend que le paramètre essentiel pour appréhender le financement d'un emprunt est le niveau d'imposition des bénéficiaires qui serviront à rembourser le capital.

Or, il y a à cet égard un fossé entre :

- l'imposition des revenus professionnels à l'impôt sur le revenu (IR) d'un vétérinaire qui peut largement dépasser 50 % avec les charges sociales dé plafonnées et la CSG/CRDS ;



**Avantages et inconvénients de l'affectation des murs professionnels en actif professionnel versus en actif privé.**

**Affectation des murs professionnels détention directe**

Avantages	Inconvénients
<p><b>Actif professionnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déduction des intérêts</li> <li>• Droits d'enregistrement déductibles / ancien</li> <li>• TVA récupérable/neuf (pour les assujettis)</li> <li>• Amortissement</li> <li>• Déduction taxe foncière</li> <li>• Plus-value à long terme exonérées après 15 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-values professionnelles à court terme, non seulement en cas de cession mais aussi lors d'association ou de départ en retraite (sauf C.A. &lt; 90 000 €)</li> </ul>
<p><b>Actif privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déduction des intérêts via la location à soi-même</li> <li>• Pas de plus-value à court terme</li> <li>• Plus values à long terme exonérées après 22 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Droits d'enregistrement non déductibles</li> <li>• TVA non récupérable / neuf (pour les assujettis)</li> <li>• Pas d'amortissement</li> <li>• Taxe foncière non déductible</li> <li>• Prélèvements sociaux exonérés après 30 ans</li> </ul>

**Avantages et inconvénients de l'affectation des murs professionnels en SCI.**

**Affectation des murs professionnels détention par SCI**

Avantages	Inconvénients
<p><b>SCI à l'IR inscrite dans le patrimoine privé</b></p> <p><i>Idem détention directe actif privé outre :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Associations familiales (effet de levier fiscal)</li> <li>• Exercice en groupe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formalisme et coût de fonctionnement</li> </ul>
<p><b>SCI à l'IS, sur option ou via son associé principal (SEL)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déduction des frais d'acquisition</li> <li>• Amortissement fiscal</li> <li>• Imposition à 15% (voire 33,33%) / bénéfices consacrés à rembourser l'emprunt                     <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Locaux monovalents</li> <li>→ Cession à horizon éloigné</li> <li>→ Fiscalité personnelle élevée</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-values professionnelles (prix de vente - valeur nette comptable) imposées à 33,33%</li> <li>• Difficultés pour l'acheteur personne physique (pas de garantie, non déductibilité des intérêts)</li> <li>• Fiscalité si distribution de la trésorerie                     <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Cession compliquée et coûteuse : inadapté à une stratégie patrimoniale / immeuble à forte valorisation potentielle</li> </ul> </li> </ul>



- l'imposition à l'impôt société (IS) des bénéfices d'une SEL : 15 % sur 38.120 euros et 33,33 % au-delà.

Dans ce dernier cas, les associés ne payent alors ni impôt sur le revenu, ni charges sociales, sur cette fraction des bénéfices.

Il s'ensuit, à marge bénéficiaire identique, une capacité de remboursement accrue par rapport à une SCP ou à un exercice individuel, d'autant que le plafond de 38120 euros pour bénéficiaire du taux réduit de l'IS est rarement ou faiblement dépassé dans la plupart des cliniques vétérinaires puisqu'il s'entend après rémunération des associés.

### Choix possibles pour le vétérinaire désireux d'acquérir les murs de la clinique

Le vétérinaire qui achète ses locaux peut décider de les acquérir (voir figures):

- soit sous couvert d'une SCI au régime fiscal de l'IR ;
- soit sous couvert d'une SCI ayant opté pour l'IS ;
- soit de les immobiliser dans son actif professionnel BNC.

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'IR, 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'IS.

Concernant l'option IR, 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 euros 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'IR entre les mains du vétérinaire.

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 remboursées 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'IR et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Dès lors, l'option IS, 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.

En ce qui concerne enfin l'immobilisation de l'immeuble dans l'actif professionnel du vétérinaire, 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.

En conclusion, Dominique Favre conseille : « *Quelle que soit l'option choisie, il convient d'avoir recours aux conseils avisés d'un expert-comptable et d'un avocat avant de rencontrer votre banquier* ». ■

Une étude détaillée et chiffrée figure dans la rubrique « avis d'experts » accessible sur [www.interfimo.fr](http://www.interfimo.fr)



« Avec un crédit à mensualités constantes, plus le temps passe et moins la part d'intérêts déductibles est importante. »