

Immobilier d'entreprise : Quelles stratégies désormais ?

NEWSLETTER 13 137 du 24 SEPTEMBRE 2013



Analyse par **FREDERIC AUMONT** NOTAIRE

Dans le cadre de notre programme de formation, nous avons demandé à Frédéric AUMONT d'animer à nouveau son séminaire d'une journée sur le thème de l'immobilier d'entreprise le 15 octobre prochain à PARIS.

Jacques DUHEM (J.D) : Bonjour Frédéric, peux-tu, pour les personnes qui n'ont pas eu l'occasion d'assister à ta précédente session, présenter le thème de la journée de formation que tu proposes ?

Frédéric AUMONT (F.A) : Le thème de l'immobilier d'entreprise est un sujet incontournable pour tout conseil qui accompagne ses clients dans une réflexion patrimoniale globale. En effet, à part peut-être quelques startups qui peuvent se contenter d'un garage (!), tout chef d'entreprise a besoin de locaux pour exercer son activité. Et au cours de sa vie professionnelle, il y a de fortes chances que ce chef d'entreprise change ou acquière d'autres locaux pour s'adapter aux besoins de son entreprise. On se rend donc compte que cette thématique est récurrente chez nos clients.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

J.D : Quel est le véritable enjeu pour le chef d'entreprise ?

F.A : la détention de locaux pour une entreprise fait partie du prix de revient de son produit ou de sa prestation. Il s'agit donc indirectement d'un élément de la compétitivité de l'entreprise au même titre que les coûts salariaux. Le chef d'entreprise doit donc être attentif au coût de ses locaux. Nous intervenons régulièrement pour accompagner des groupes dans leur réflexion sur le mode de détention de leurs locaux et l'on constate très logiquement que l'objectif premier est de minimiser le coût de détention des locaux. Il y a des ratios dans certains secteurs d'activité où le coût des locaux ne doit pas dépasser un pourcentage du chiffre d'affaires.

J.D : Rentrons maintenant si tu le veux bien dans le thème. Comment abordes-tu cette journée ?

F.A. : L'objectif de cette journée est de donner aux participants une méthode d'approche pour **conseiller** utilement leurs clients.

Nous partons du principe que si aucune piste ne doit être à priori écartée il ne peut pas y avoir un schéma répondant à l'ensemble des problématiques. Comme tout sujet lié au domaine du conseil patrimonial, seul le sur-mesure permettra de répondre de façon pertinente au client.

Partant de ce postulat, nous allons faire un rapide rappel des différents schémas que l'on peut rencontrer en insistant pour chacun d'eux sur leurs points forts et leurs plus faibles.

Ensuite, nous examinerons en détail, d'un point de vue juridique et fiscal, les principaux schémas de détention de locaux professionnels en nous arrêtant plus particulièrement sur les points qui peuvent faire difficulté.

J.D : Peux-tu nous donner quelques illustrations ?

F.A : Le recours à la société civile pour détenir les locaux professionnels et la dissociation mur/activité est souvent présenté comme un postulat de base indépassable. Or nous connaissons les limites de ce schéma notamment lors d'une procédure collective par le biais de l'extension de la procédure. Dans un certain nombre de cas, nous pensons que l'acquisition des locaux avec inscription au bilan de l'entreprise individuelle peut être pertinente. D'une part cela permet d'amortir le bien et de passer en charge tous les travaux. D'autre part, lors de la vente, nous bénéficierons sur la plus-value à long terme du régime des plus-values immobilières des particuliers. Ce schéma d'acquisition évite tout frottement fiscal.

Dans un autre domaine, si nous prenons le financement de locaux au travers d'un crédit-bail, qui maîtrise réellement les conséquences fiscales de la levée d'option du crédit-bail ? On présente souvent ce mode de financement comme très intéressant. Encore faut-il aller jusqu'au bout du schéma et examiner toutes les incidences. J'ai souvent rencontré des clients qui sont tombés des nues lorsque je leur ai expliqué la fiscalité qu'ils allaient devoir acquitter au moment de la levée d'option.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

Il faut également avec le client se poser la question de la vente des locaux. Cela peut paraître paradoxal mais comme je le disais en préambule, le chef d'entreprise sera probablement amené à changer de locaux. Au moment de la cession, comment celle-ci s'opèrera ? Si je suis dans un schéma trop contraignant (bail à construction, immobilier détenu au bilan de la société d'exploitation, ...), la cession risque d'être difficile et les locaux devront peut être cédés à un coût inférieur à leur valeur vénale.

J.D : Quelles sont les nouveautés par rapport à ta précédente cession ?

F.A : Je pense Jacques que tu ne doutes pas de l'ingéniosité de notre législateur pour, sans cesse, nous obliger à une remise en question !

En la matière, la doctrine fiscale codifiée dans le BOFiP nous a réservé quelques surprises notamment pour les entreprises individuelles ou le SARL de famille qui décideront d'inscrire au bilan les parts sociales de la SCI propriétaire du local occupé par l'entreprise elle-même.

J.D : Et le démembrement des locaux professionnels ?

F.A : Je dirais que sur ce thème il y a un point positif : nous avons maintenant des prises de position de l'administration fiscale suite à la taxation des cessions d'usufruit temporaire qui nous permettent d'y voir plus clair même.

Le point négatif c'est que l'administration fait une interprétation que je qualifierais de très libre pour rester poli des textes législatifs.

J.D : Aborderas-tu d'autres thématiques ?

F.A : Nous avons en effet enrichi notre séminaire d'une partie consacrée à la fiducie-sûreté. C'est un outil qui est encore peu utilisé en pratique mais qui commence à se développer. Il m'est paru intéressant d'en traiter car il me semble qu'il s'agit d'une véritable alternative au crédit-bail immobilier.

J.D : Merci beaucoup Frédéric pour toutes ces précisions sur cette journée de formation.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne