



PAROLES DE PROS

Les enjeux d'une acquisition des locaux via une SCI ■

LA CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI) POUR ACQUÉRIR LES LOCAUX DE SON ENTREPRISE FAIT PARTIE DES OPTIONS DE GESTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. MAIS AVANT DE LA RETENIR, MIEUX VAUT S'ENTOURER D'EXPERTS POUR BIEN MESURER L'INTÉRÊT D'UN TEL CHOIX ET SES IMPLICATIONS.



Et pourquoi pas dédier une SCI à l'acquisition de ses locaux d'entreprise ? Plutôt que de faire acheter les locaux nécessaires au développement de son activité par sa société d'exploitation, le chef d'entreprise peut en effet les faire détenir par une autre structure, comme une SCI.

LE PRINCIPE ?

Au moment de devenir propriétaire des locaux, le chef d'entreprise constitue une SCI, qui emprunte pour financer cet achat et devient propriétaire du bien. Ce dernier est ensuite loué à l'entreprise par le biais d'un bail. Il importe que celui-ci soit bien rédigé et que le loyer corresponde aux conditions du marché. Un échange entre l'avocat, l'expert-comptable et le notaire de l'entrepreneur permet de trouver les solutions les plus pertinentes. Mieux vaut prévoir ce schéma dès l'acquisition car la transmission des locaux du dirigeant ou de sa société d'exploitation à la SCI par le biais d'une vente ou d'un apport a posteriori génère un coût fiscal non négligeable.

DES AVANTAGES À L'ACQUISITION VIA UNE SCI

Cette solution présente d'abord l'avantage de protéger les locaux des aléas de l'activité économique de la société d'exploitation. C'est aussi un moyen de constituer pour le chef d'entreprise et pour ses enfants, un patrimoine immobilier, qui produit des revenus conséquents, une fois l'emprunt remboursé. Ce montage peut aussi faciliter la cession de la société d'exploitation en la rendant moins onéreuse pour l'acquéreur. Enfin, c'est un outil de transmission qui permet, à travers une donation-partage, de répartir différemment les parts de la société d'exploitation et de la SCI entre les enfants de l'entrepreneur lorsque l'un d'entre eux souhaite reprendre l'activité de l'entreprise.

UNE DIMENSION FISCALE À EXPLORER

Cela suppose néanmoins de gérer deux structures distinctes. Dans le cas où la

société d'exploitation a besoin de financement, le fait qu'elle ne possède pas le bien immobilier peut ne pas rassurer le banquier. C'est surtout sur le plan fiscal que le choix de ce schéma mérite d'être étudié. Généralement, les SCI sont assujetties de droit à l'impôt sur le revenu (IR). L'impôt est alors acquitté par les associés qui déclarent chacun dans leurs revenus fonciers la part de résultat proportionnelle à leur part du capital. Le taux de l'impôt dépend donc de la tranche marginale de l'IR dont relève chaque associé et s'y ajoutent les prélèvements sociaux. Il est cependant possible de choisir d'assujettir la SCI à l'impôt sur les sociétés, une option irrévocable. C'est alors la SCI elle-même qui paie l'impôt, au taux de l'impôt sur les sociétés soit 28 %, ou 15 % pour la fraction des bénéfices inférieure à 38120 €. Elle peut en outre amortir fiscalement le bien immobilier et ainsi réduire son résultat. Celui-ci, outre l'IS, sera néanmoins de nouveau taxé s'il est distribué sous forme de dividendes aux associés. Mais en général, plus que la distribution tout de suite d'un résultat, les associés cherchent le moyen de financer et d'amortir l'immeuble dans les meilleures conditions. Lorsque le coût de l'immeuble est important, que les loyers ne peuvent raisonnablement pas rembourser l'emprunt, l'option pour l'IS permet de réduire la charge fiscale pendant la détention du bien. Dans le cas où le bien est ensuite cédé par la SCI, la taxation de la plus-value sera en revanche plus importante si la société est soumise à l'IS car le régime de l'IR permet, après un certain temps de détention de bénéficier d'exonérations. Il importe donc de définir au cas par cas, la solution la plus pertinente en fonction de ses objectifs à court et à long terme.

Marie-Noëlle Philippon

Expert-comptable, commissaire-aux-comptes,
associée

YZICO
conseil & expertise