

## Acquisition d'un local professionnel : les choix fiscaux

L'acquisition d'un local professionnel conduit inévitablement à se poser la question de savoir quel est le mode de ...

L'acquisition d'un local professionnel conduit inévitablement à se poser la question de savoir quel est le mode de détention le plus approprié. Pour s'en tenir à la seule problématique fiscale, le professionnel a le choix entre trois solutions.

1ère solution : rattachement du local au patrimoine professionnel

A court et moyen terme, il s'agit de loin de la solution la plus avantageuse car elle permet de déduire des revenus professionnels l'ensemble des charges afférentes à ce bien, notamment les droits d'enregistrement payés au moment de l'acquisition, les intérêts d'emprunt, l'amortissement du local proprement dit mais aussi des travaux d'aménagements et de réparations effectués etc.

En théorie, l'inconvénient se situe au moment de la cession du local ou lors de la cessation d'activité du professionnel. La plus-value étant imposable selon le régime des plus-values professionnelles, la plus-value n'est considérée comme une plus-value à long terme que pour la partie du prix de cession qui excède le montant des amortissements déduits. Il s'ensuit que si l'immeuble a été entièrement amorti, la plus-value à court terme imposable au taux marginal de l'impôt sur le revenu sera égale à la valeur totale du bien.

En pratique, est-ce véritablement un inconvénient ? Pas vraiment, dans la mesure où il faut considérer cette imposition comme la contrepartie des amortissements déduits des bénéfices imposables en cours d'activité. Il est donc logique que, lors de la cession du bien ou en cas de cessation d'activité, la loi fiscale impose au même taux la fraction de la plus-value correspondant à ces amortissements.

Par ailleurs, il convient de souligner que depuis la loi de finance pour 2006, la fraction des plus-values qui excède les amortissements déduits – c'est-à-dire le plus-value à long terme si le bien a été détenu pendant au moins deux ans - peut être purement et simplement exonérée d'impôt après quinze ans de détention, et ce en application de l'article 151 septies B du Code général des impôts.

D'autres dispositifs de faveur permettant une exonération partielle ou totale des plus-values peuvent trouver à s'appliquer (nous consulter pour en savoir plus).

2ème solution : rattachement du local au patrimoine privé

Dans cette situation, il n'est en principe possible de déduire des revenus professionnels que les frais d'utilisation du bien, c'est-à-dire pas grand-chose. En revanche, les charges afférentes au capital immobilier (frais d'acquisition, intérêts d'emprunt) ne peuvent en aucune manière être déduites.

Outre sa simplicité, l'intérêt de cette solution réside dans la perspective de bénéficier de l'exonération de la plus-value au bout de quinze ans de détention.

3ème solution : le professionnel loue le bien à son entreprise

Première variante : l'interposition d'une SCI

Les loyers versés à la SCI par l'entreprise sont déductibles des revenus professionnels, ce qui entraîne une économie d'impôt sur le revenu et de cotisations sociales, ces dernières étant calculées sur le bénéfice fiscal.

En contrepartie, les loyers perçus par la SCI sont imposés en tant que revenus fonciers sous déduction des charges supportées, parmi lesquelles figurent les dépenses de réparation et d'entretien ainsi que les intérêts d'emprunt. Il convient cependant de remarquer que les droits de mutation de 5,09% et les annuités d'amortissement ne constituent pas des charges déductibles des revenus fonciers.

Seconde variante : le loyer versé à soi-même

De quoi s'agit-il ? Cette variante revient à considérer que le patrimoine privé loue le bien au patrimoine professionnel.

Dans deux arrêts en date du 8 juillet 1998 en matière de BIC et du 11 avril 2008 en matière de BNC, le Conseil d'Etat a reconnu au professionnel la possibilité de déduire un loyer virtuel des résultats imposables de l'entreprise (cf. notre article du 19 juin 2008 mis en ligne sur notre site).

En contrepartie, ce loyer virtuel est imposable en tant que revenu foncier, sous déduction des intérêts d'emprunt, taxe foncière, réparations etc.

On obtient ainsi les mêmes avantages qu'avec une SCI – économie d'impôt sur les BIC / BNC et de cotisations sociales -

tout en échappant aux lourdeurs et aux coûts liés à la création et au fonctionnement d'une SCI.

EN CONCLUSION, il n'existe aucune solution, aucune « recette » devant s'appliquer de manière générale à une problématique d'acquisition de locaux professionnels : la création d'une SCI n'est plus nécessairement la panacée, l'inscription des locaux à l'actif professionnel n'est plus une hérésie fiscale. Chaque cas nécessite un examen particulier qui, outre les aspects fiscaux, devra également prendre en compte les considérations financières, familiales et patrimoniales.