
Mode de détention : entreprise ou société d'exploitation

Publié le 05/04/2012



La détention par l'entrepreneur individuel, la détention par la société d'exploitation.

La propriété des locaux dans lesquels est exercée l'activité professionnelle permet d'assurer la stabilité et la permanence du lieu d'exploitation et de contribuer à la constitution d'un patrimoine immobilier soit pour le chef d'entreprise soit pour l'entreprise elle-même.

Le choix du mode d'acquisition, et de détention, des locaux professionnels répond à des critères économiques, juridiques et fiscaux divers qu'il convient de concilier afin d'en permettre l'optimisation.

Parmi les objectifs à atteindre, on notera notamment :

- la constitution d'un patrimoine immobilier soit par le dirigeant soit par l'entreprise elle-même ;
- limiter les risques d'appréhension du patrimoine immobilier liés à l'activité économique ;
- constituer un complément de revenus au dirigeant, et notamment lors de son départ à la retraite ;
- augmenter la solvabilité financière de la société d'exploitation ;
- limiter la fiscalité tant pendant la période de détention qu'en cas de vente ultérieure ;
- favoriser la transmission du patrimoine ;
- etc...

Il n'existe pas de mode de détention idéal, celui-ci devant être mis en place à l'aulne des objectifs à atteindre qu'il conviendra de définir préalablement à toute opération.

Le choix du mode de détention de l'immobilier d'entreprise a des conséquences fiscales importantes

pendant toutes les phases de la vie de l'immeuble . Des choix d'optimisations fiscales doivent être réalisés au moment de l'acquisition (déduction ou non des frais d'acquisitions) puis lors de la phase de détention (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu) et enfin lors de la phase de cession (impôt sur la plus-value).

Cette détention peut être directe, c'est-à-dire par l'entrepreneur individuel ou la société d'exploitation. Dans ce cas, l'entrepreneur individuel ou la société d'exploitation se portent acquéreurs directement des locaux d'exploitation et les font figurer au bilan. L'entrepreneur individuel ou la société d'exploitation peuvent se porter acquéreurs directement des locaux d'exploitation et les faire figurer au bilan.

La détention par l'entrepreneur individuel

L'entrepreneur peut être directement propriétaire du bien immobilier affecté à son activité. En droit fiscal, le patrimoine professionnel du chef d'entreprise est distinct de son patrimoine privé. Il est ainsi libre d'inscrire ou non le bien immobilier à l'actif de son bilan des éléments qui ne sont pas affectés à l'exploitation ou des éléments qui y sont affectés. Il s'agit d'une décision de gestion opposable à l'administration fiscale.

1/ Avantages

Ce mode de détention a l'avantage de la simplicité dans la gestion administrative, comptable, juridique et fiscale de l'immeuble .

Les avantages seront différents selon que le bien est inscrit à l'actif du bilan ou maintenu dans le patrimoine privé au choix du chef d'entreprise.

a/ Maintien dans le patrimoine privé

Avantages juridiques et financiers

- Il simplifie au maximum les modalités de détention puisque le chef d'entreprise n'aura pas à gérer une structure sociale supplémentaire ou à conclure de bail commercial ;
- Il accroît le patrimoine privé du chef d'entreprise et par la même la constitution d'un capital immobilier librement disponible ;

Avantages fiscaux

En vertu de la théorie du bail fiscal, l'entrepreneur conservant l'immeuble dans son patrimoine privé a la possibilité de déduire des résultats imposables de l'entreprise la valeur du loyer normal de l'immeuble . Cette possibilité est ouverte à tous les entrepreneurs individuels, qu'ils relèvent du régime des bénéfices industriels et commerciaux, du régime des bénéfices agricoles ou du régime des bénéfices non commerciaux.

Corrélativement, ce loyer devra être déclaré par l'entrepreneur au titre des revenus fonciers. En cas de travaux importants sur l'immeuble , il sera possible de générer un déficit foncier imputable, la première année, sur les autres revenus à hauteur de 10 700,00 € puis imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes;

Les travaux d'aménagements des locaux peuvent être inscrits à l'actif du bilan de l'entreprise, et ainsi amortis, dès lors que ces travaux ont le caractère d'immobilisations dissociables de l'immeuble . Cette mesure ne s'applique qu'à l'entrepreneur soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux;

En cas de cession, l'entrepreneur bénéficiera du régime de la plus-value des particuliers permettant un abattement par année de détention au-delà de la cinquième année et une exonération totale au bout de 30 ans.

b/ Inscription à l'actif du bilan

Avantages juridiques et financiers

Il dispense de la conclusion d'un bail commercial puisque les locaux sont regroupés au sein de la structure commerciale. Dès lors, le chef d'entreprise n'aura pas à gérer la mise en place et le suivi d'un tel bail , et notamment les problématiques liées à l'indexation et la révision des loyers ainsi que le renouvellement;

Il accroît la crédibilité financière de l'entreprise en cas de demande de financement. Il fournit une éventuelle garantie aux organismes de crédits facilitant ainsi l'obtention de financements permettant le développement de l'entreprise ;

Il permet une utilisation des locaux plus étendue que celle dont bénéficie un locataire en permettant,

notamment, la libre disposition -par bail notamment -de la partie des locaux non nécessaire à l'activité.

Avantages fiscaux

L'entrepreneur est libre d'inscrire l'immobilier d'entreprise à l'actif du bilan. Il peut faire de même avec les immeubles non affectés à l'exploitation.

Cette option est avantageuse pendant la phase de détention si les charges sont élevées puisqu'elles sont intégralement déductibles du résultat fiscal.

En effet, l'inscription à l'actif du bilan permet :

- de déduire les frais financiers, la taxe foncière, les dépenses de réparation mais aussi les frais d'acquisition (droits de mutation, commission d'agence, honoraires du notaire) ;
- de ne pas générer de revenus fonciers imposables dans le patrimoine du dirigeant ;
- de comptabiliser des amortissements de nature à réduire le résultat imposable ;
- d'exclure ce patrimoine immobilier de l'impôt solidarité sur la fortune (ISF).

2/ Inconvénients

Ces deux modes de détention présentent des inconvénients communs et d'autres spécifiques.

Ils apparaissent dès lors que l'activité économique liée à l'exploitation se porte mal ou en cas de cession de l'actif immobilier inscrit à l'actif du bilan.

Inconvénients juridiques et financiers :

L'immobilier d'entreprise se trouve soumis aux aléas de l'activité économique. Dès lors, en cas de procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) l'immobilier sera affecté au même titre que l'ensemble des actifs sociaux. Il en résultera une impossibilité de vendre cet actif sans l'accord du juge (sauvegarde, redressement judiciaire) voir la perte totale des biens immobiliers en cas de liquidation judiciaire;

Une fois l'entreprise cédée, et après son départ à la retraite, le dirigeant ne pourra bénéficier d'aucun

complément de revenus par l'intermédiaire de la perception d'un loyer.

Inconvénient fiscal en cas d'inscription à l'actif du bilan:

En cas de cession à titre onéreux de l'immeuble (vente, apport) détenu par l'entrepreneur individuel, le vendeur sera redevable d'une imposition sur la plus-value laquelle est constituée par la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable (prix d'acquisition diminué du montant des amortissements pratiqués).

Il existe deux types de plus-value :

- La plus-value est dite à court terme :

- quand les éléments amortissables sont cédés dans les deux années à compter du jour où ils entrent dans l'actif social;
- dans la limite de l'amortissement pratiqué.

Les plus-values à court terme sont imposées aux taux progressif de l'impôt sur le revenu.

- La plus-value est dite à long terme :

Dès lors qu'elle n'entre pas dans le champ d'application de la plus-value à court terme telle que définie ci-dessus.

Les plus-values à long terme sont imposées au taux réduit de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux soit un total de 30 % si la société est soumise à l'impôt sur le revenu et 33,3% si elle est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Néanmoins, l'entrepreneur pourra bénéficier du régime d'exonération :

-
- soit totale de l'article 151 septies du Code Général des Impôts applicable aux petites entreprises ;
 - soit partielle et / ou totale : les plus-values à long terme générées par les cessions d'immeubles affectés à l'exploitation de l'entreprise peuvent bénéficier du régime d'exonération partielle ou totale - après 15 années de détention - de l'article 151 septies B du Code Général des Impôts.

La détention par la société d'exploitation

Si l'activité est exercée sous la forme d'une société, celle-ci pourra également se porter acquéreur du patrimoine immobilier nécessaire à son exploitation.

En cas d'assujettissement à l'impôt sur le revenu, les conséquences sont globalement les mêmes qu'en cas de détention de l'immeuble directement par l'entrepreneur individuel qui aura fait le choix de l'inscription dudit immeuble au bilan.

En cas d'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, les avantages et inconvénients diffèrent :

1/ Avantages

Ce mode de détention a, ici aussi, l'avantage de la simplicité dans la gestion administrative, comptable, juridique et fiscale de l'immeuble . Il présente des avantages tant juridiques et financiers que fiscaux.

Avantages juridiques et financiers :

Il dispense également de la conclusion d'un bail commercial - et du suivi de ce dernier - puisque les locaux sont regroupés au sein de la société d'exploitation;

Il assoit la solidité financière de la société en améliorant sa trésorerie et ainsi sa capacité d'autofinancement. Le bien immobilier pourra facilement être offert en garantie facilitant ainsi le recours au crédit.

Avantages fiscaux :

L'inscription à l'actif du bilan implique des avantages évidents pendant la période de détention, puisqu'il permet, à l'égal du bien détenu par le chef d'entreprise et détenu dans son patrimoine professionnel :

- de déduire les frais financiers, la taxe foncière, les dépenses de réparation mais aussi les frais d'acquisition (droits de mutation, commission d'agence, honoraires du notaire) ;
- de ne pas générer de revenus fonciers imposables dans le patrimoine du dirigeant ;
- de comptabiliser des amortissements de nature à réduire le résultat imposable ;
- d'exonérer à hauteur de 75% l'assiette taxable au titre des droits de mutation en cas de transmission à titre gratuit (donation ou succession), allié à un engagement collectif de conservation des titres pour les sociétés et conformément à l'article 787 B du Code Général des Impôts (dispositif Dutreil), sauf si la société devient à prépondérance immobilière;
- d'exclure ce patrimoine immobilier de l'impôt solidarité sur la fortune (ISF).

2/ Inconvénients

Les inconvénients apparaissent dès lors que l'activité économique liée à l'exploitation se porte mal et en cas de cession de l'actif immobilier ainsi immobilisé.

Inconvénients juridiques et financiers :

Il rend plus difficile la transmission à titre onéreux (vente, apport) puisqu'il en augmente artificiellement la valeur patrimoniale de la société rendant ainsi plus important l'endettement du repreneur;

En cas de transmission à titre gratuit (donation , succession), il rend plus difficile la composition de lots à partager entre les ayants-droits;

L'augmentation de la valeur de l'immobilier peut entraîner une requalification en société à prépondérance immobilière ce qui peut s'avérer préjudiciable en mettant à mal l'application de certains dispositifs avantageux tel le pacte Dutreil (permettant une réduction de 75% de l'assiette de calcul des droits en matière de donation de titres de société) par exemple.

Là aussi, l'immobilier d'entreprise, en cas de procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire), sera appréhendé au même titre que l'ensemble des actifs sociaux, se trouvant ainsi soumis aux aléas de l'activité économique;

Inconvénients fiscaux :

En cas de cession la plus-value sera taxée au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés quelque soit la durée de détention du bien cédé, savoir :

-
- 15% dans la limite de 38 120 € ;
 - 33,33 % au-delà.

Là aussi l'assiette est large puisqu'elle est constituée par la différence entre le prix de cession et sa valeur nette comptable (prix d'acquisition diminué du montant des amortissements pratiqués). Ainsi, l'avantage fiscal de l'amortissement peut se trouver largement diminuer par une imposition sur la plus-value consécutive.

En cas de mise à disposition d'une partie du bien au profit du chef d'entreprise ou des associés de la société d'exploitation, la valeur de cet avantage sera prise en compte dans la détermination du résultat fiscal. Corrélativement cet avantage en nature devra être pris en compte pour le calcul des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu du bénéficiaire.