

OPTIMISER L'ACQUISITION DES LOCAUX PROFESSIONNELS ! (PREMIERE PARTIE)

PATRIMOINE PRIVE OU PROFESSIONNEL ?

Etude rédigée par Me Yann JUDEAU

L'acquéreur de locaux professionnels s'interroge très souvent sur les modalités de son acquisition : doit-il acquérir les locaux en direct ou via une société ? Chacune des techniques présente avantages et inconvénients. Le démembrement de propriété reste-t-il la panacée ? Notre étude, publiée en trois parties, s'intéressera à chacune de ces techniques.

Introduction

1. Comme l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur de murs professionnels est confronté à différentes options. Il peut tout d'abord acheter directement les murs professionnels (**1^{ère} partie**) qu'il décidera de conserver dans son patrimoine privé ou d'inscrire au bilan. Il peut au contraire faire acheter les murs par une société (**2^{ème} partie**) : société d'exploitation ou société civile immobilière ? S'il retient la société civile immobilière, il choisira le régime fiscal applicable : la semi-transparence (IR) ou l'opacité (option pour l'IS). Le démembrement de l'immobilier d'entreprise (**3^{ème} partie**) ne permettrait-il pas de concilier le régime de l'IS et l'imposition des plus-values des particuliers ?

L'Achat des murs en direct : patrimoine privé ou patrimoine professionnel ?

A- L'affectation comptable de l'immobilier

2. Le repreneur est confronté à un dilemme : doit-il inscrire l'immobilier au bilan de son entreprise ou le conserver dans son patrimoine privé ? Il convient de comparer le régime fiscal de « l'immeuble actif privé » à celui de « l'immeuble actif professionnel ». On rappellera

que la loi de finances rectificative pour 2010¹ a uniformisé les contours de la liberté d'affectation comptable quelque soit le régime d'imposition du professionnel. Sauf à être qualifié de bien affecté par nature à l'exploitation, l'immeuble sera qualifié de bien professionnel si le contribuable l'inscrit à son bilan et qu'il est utilisé dans le cadre de l'activité professionnelle.

Le professionnel relevant d'un régime réel peut librement déterminer si l'immobilier figurera à l'actif du bilan ou restera dans son patrimoine privé. Cette décision de gestion n'est pas neutre et entraîne des conséquences importantes en termes d'impôt sur le revenu et de plus-values.

B- Les conséquences de l'affectation comptable

L'affectation fiscale de l'immobilier aura des incidences au niveau de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur les plus-values. Par contre, elle est neutre pour certains impôts.

1- Neutralité de l'affectation comptable

3.- Certains impôts prennent en compte l'**affectation économique** de l'immeuble, peu importe qu'il soit ou non inscrit au bilan.

En matière d'ISF, le bien immobilier sera exonéré s'il est utilisé dans le cadre d'une activité professionnelle de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, exercée à titre principal par son propriétaire ou l'un des membres du foyer fiscal. Il faut en sus que l'immeuble soit nécessaire à l'exercice de sa profession (CGI, art. 885 N). L'inscription de l'immeuble au bilan de l'entrepreneur fait présumer son caractère professionnel et inversement. La Cour de Cassation² a reconnu à l'Administration le droit de contester le caractère non nécessaire à l'activité professionnelle d'un bien inscrit au bilan. Si le bien n'est pas inscrit au bilan, il appartient au contribuable de démontrer que le bien est utilisé à ses fins professionnelles et qu'il est nécessaire à l'exercice de son activité.

La **contribution économique territoriale**, remplaçant depuis le 1^{er} janvier 2010 la taxe professionnelle, comprend une cotisation sur la valeur ajoutée et une cotisation foncière. Cette dernière est assise sur la valeur locative des biens passibles d'une taxe foncière et qui

¹ L. fin. rect. 2010, n°2010-1658, 30 déc. 2010 : JO 30 déc. 2010

² Cass. Com. 15 juin 1993 n°91-12.745 : RJF 8-9/93 n°1244

sont mis à la disposition du redevable, pour les besoins de son activité professionnelle (CGI, art. 1467). Il importe peu que le contribuable soit locataire ou propriétaire de l'immeuble.

La **TVA** grevant l'acquisition de l'immeuble ou se rapportant aux travaux effectués dans cet immeuble sera déductible si le bien est affecté à une activité taxée (CGI, art. 271-I-1). Dès lors que les dépenses se rapportent à un immeuble affecté matériellement à une activité soumise à TVA, elles seront déductibles même si l'immeuble ne figure pas au bilan de l'entrepreneur.

2- Incidences de l'affectation comptable

4. Minoration du résultat– Si l'immeuble est à l'actif du bilan, le résultat imposable pourra être minoré. Le contribuable pourra déduire de son résultat toutes les charges se rapportant à l'immeuble : charges locatives (frais d'entretien et de réparation), charges de propriété (droits et frais d'acquisition, commission de négociation...). De même, si l'immobilier a été financé par emprunt, les intérêts d'emprunt seront déductibles du résultat. Il sera également possible de constater la perte de valeur que subirait chaque année la construction grâce à l'amortissement. Généralement, la construction s'amortit sur vingt ans à raison de 5% par an. Par contre, le terrain n'est pas un bien amortissable.

Si l'immeuble est conservé dans le patrimoine privé, aucune charge ne pourrait être déduite du résultat professionnel. Le Conseil d'Etat, par un arrêt du 8 juillet 1998³, a admis qu'un contribuable imposé en BIC, puisse se consentir un bail: l'immeuble conservé dans le patrimoine privé étant loué au patrimoine professionnel. Il peut déduire de son résultat professionnel un loyer qui est alors imposable au titre des revenus fonciers. Cette jurisprudence a été étendue aux contribuables imposés en BNC par un arrêt du 11 avril 2008⁴ et aux exploitants agricoles par un arrêt du 26 septembre 2011⁵. Pour déduire un loyer de son résultat professionnel lorsque l'immeuble est conservé dans son patrimoine privé, il n'est plus nécessaire de recourir à la société civile immobilière.

Au titre des revenus fonciers, contrairement aux BIC/BNC, les dépenses déductibles sont plus réduites : il s'agit des dépenses d'entretien et de réparation, des dépenses d'amélioration se rapportant à la protection contre l'amiante ou favorisant l'accueil des

³ CE 08 juillet 1988 « Meissonnier » : DF 1998 n°42 comm. 896 concl. G. Bachelier ; RJF 8-9/98 n°903

⁴ CE 10^e et 9^e sous section 11 avril 2008 n°287808, M. et Mme Roche : DF 2008 n°22 comm.351, note Schmitt

⁵ CE, 8^e et 3^e ss-sect., 26 sept. 2011, n° 340247, Min. c/ Legendre : RFN 4/2012 comm. 24, D. ROCHE

handicapés, les frais de gestion, les primes d'assurance, les impôts et les intérêts des emprunts contractés...

En termes d'impôt sur le revenu, l'avantage est à l'inscription au bilan de l'immeuble : elle permet de minorer le résultat taxable et donc l'impôt à acquitter. Par contre, lors de la vente de l'immeuble, le régime des plus-values professionnelles peut s'avérer pénalisant sauf à bénéficier d'une exonération.

5. Régime des plus-values – Opérations taxables Si l'immeuble est affecté à l'actif professionnel, toute opération générant la sortie de l'immeuble du bilan entraîne la réalisation d'une **plus-value professionnelle** : la vente, l'échange, l'apport en société, le retrait d'actif en cas de cessation d'activité, le décès de l'entrepreneur, la donation...

Si l'immeuble est conservé dans le patrimoine privé, seules les mutations à titre onéreux génèrent une **plus-value privée** taxable : vente, échange, partage, apport en société...

6. Exonérations. La plus-value immobilière des particuliers sera exonérée en raison de l'abattement à compter de la sixième année de détention (CGI, art. 150 VC I) : si l'immeuble est conservé pendant au moins trente ans dans le patrimoine privé, la plus-value de cession sera exonérée. Depuis le 1^{er} février 2012, les taux d'abattement sont les suivants :

2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;

4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;

8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième.

La Loi de finances pour 2014⁶ pourrait exonérer d'imposition à l'IR la plus-value immobilière réalisée à compter du 1^{er} septembre 2013 sur un immeuble, autre que terrain à bâtir, détenu depuis au moins 22 ans. Il serait appliqué un abattement de 6% par an à compter de la 6^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} et un abattement de 4% au terme de la 22^{ème} année de détention.

Pour les prélèvements sociaux, les taux d'abattement seraient les suivants :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;

- 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention ;

⁶ BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809 n°156

- 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux sera acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Serait également institué un abattement exceptionnel de 25%⁷ pour les cessions intervenant entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014 relatives à un immeuble, autre que terrain à bâtir. Cet abattement ne s'appliquera pas aux cessions de terrain à bâtir, ni aux cessions de titres de société à prépondérance immobilière, ni aux cessions au profit du conjoint, pacsé, concubin, ascendant ou descendant ni aux cessions à une personne morale détenue par le cédant et/ou les personnes énoncées ci-dessus. Il sera calculé sur l'assiette nette imposable de la plus-value immobilière tant pour l'IR que pour les prélèvements sociaux.

La plus-value professionnelle ne sera qu'exceptionnellement exonérée. Deux dispositions sont susceptibles de s'appliquer :

L'article 151 septies B du CGI instaure un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième sur le montant des plus-values immobilières **à long terme**.

L'article 151 septies du CGI exonère les plus-values professionnelles, y compris immobilières, court terme et long terme réalisées par un cédant qui réalise un chiffre d'affaires ne dépassant par certains seuils. La cession de l'immobilier est expressément exclue du champ d'application des articles 238 quinquies (exonération tenant au prix de cession) et 151 septies A (exonération en cas de départ à la retraite) du CGI.

7. Taux de taxation – **Les plus-values professionnelles** sont taxées au taux de 16%, majoré de prélèvements sociaux de 15.5% s'il s'agit de plus-values à long terme. Si la plus-value professionnelle est à court terme, elle est imposée au taux progressif de l'IR et soumises aux cotisations sociales sur revenus d'activité.

La plus-value immobilière est taxée à un taux global de 34.5% depuis le 1^{er} juillet 2012 : 19% d'impôt auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux pour 15.5%.

⁷ BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809 n°320-330

Si la plus-value immobilière imposable, autre que sur terrains à bâtir, est supérieure à 50.000 €, la dernière loi de finances rectificative pour 2012 a institué une taxe supplémentaire calculée comme suit (CGI, art. 1609 nonies G) (en euros)

MONTANT DE LA PLUS-VALUE imposable	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 à 60 000	2 % PV-(60 000-PV) × 1/20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV-(110 000-PV) × 1/10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV-(160 000-PV) × 15/100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV-(210 000-PV) × 20/100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV-(260 000-PV) × 25/100
Supérieur à 260 000	6 % PV
(PV = montant de la plus-value imposable)	

8. EXEMPLE

Un entrepreneur individuel acquiert en janvier 1990 un immeuble dans lequel il exerce son activité professionnelle moyennant un prix de 500.000 euros dont

20.000 euros se rapportant au terrain. La construction a été totalement amortie. La valeur nette comptable de la construction est nulle. Celle du terrain est de 20.000 euros. Le bien est revendu en mars 2013, 1.500.000 euros dont 75.000 euros pour le terrain.

La plus-value sur la construction de 1.425.000 euros [prix de vente : 1.425.000 € - VNC : 0 €] est à court terme à concurrence des amortissements pratiqués sur la construction (480.000 euros) et à long terme pour le surplus (945.000 euros).

La plus-value sur le terrain de 55.000 euros [75.000 € - 20.000 €] est à long terme en totalité car le terrain ne s'amortit pas.

Les plus-values à long terme [construction : 945.000 € terrain : 55.000 €] seront exonérées sur le fondement de l'article 151 septies B du CGI. Par contre, la plus-value à court terme [construction : 480.000 €] sera taxée selon le barème progressif de l'IR, majoré des prélèvements sociaux.

Si l'immeuble est conservé dans le patrimoine privé, la plus-value immobilière serait exonérée à hauteur de 48% :

- abattement de 2% de la 6^{ème} à la 17^{ème} année (1996 à 2007) : 2% X 12 années = 24%
- abattement de 4% de la 18^{ème} à la 23^{ème} année (2008 à 2013) : 4% X 6 années = 24%
- abattement de 8% de 25^{ème} à la 30^{ème} année.

Maître Gérard BAFFOY⁸ conseille d'inscrire à l'actif de l'entreprise, non pas l'immeuble mais les parts de la société civile détenant cet immeuble. En cas de cession des parts, les titres sociaux n'étant pas amortissables, la plus-value sera en totalité à long terme et pourra être exonérée.

⁸ Gérard BAFFOY : « Modes de détention de l'immobilier d'entreprise » : RFN mai 2009 étude n°7