

L'IMMOBILIER DE LA PME

Impôt sociétés ou impôt sur le revenu ?

► Par Olivier DELÉTOILLE, expert-comptable et commissaire aux comptes

“La richesse consiste dans la jouissance plutôt que dans la propriété” ?

Le locataire, par rapport au propriétaire, a l'avantage de la liberté en adaptant plus facilement son parc immobilier professionnel à l'évolution des besoins de son entreprise. Certes ! Mais malgré tout, l'opportunité de réaliser une bonne opération patrimoniale relève du bon sens. Surtout dans la PME où l'entrepreneur ressent “viscéralement” l'intérêt d'accéder à la propriété pour échapper au sentiment légitime de verser des loyers “à fonds perdus”.

Il y est d'ailleurs encouragé par son partenaire bancaire, qui déconnecte volontiers le projet d'acquisition de l'immeuble de celui portant sur le rachat de l'entreprise, dans la mesure où le prix est “dans le marché” et que la garantie hypothécaire apparaîtra suffisante.

“Le pas” de l'accession à la propriété étant franchi, reste à choisir la manière d'opérer : l'immeuble doit-il être acquis par la société d'exploitation, faut-il constituer spécialement une SCI ou une SARL immobilière, quel régime fiscal apparaîtra le plus approprié, faut-il recourir au crédit-bail ? Toutes les situations se rencontrent et, en pratique, les solutions mises en œuvre sont simples, compliquées, originales, lourdes...

Ces lignes abordent le sujet sous un angle purement fiscal et, plus particulièrement, elles s'intéressent au régime de la structure immobilière constituée pour l'occasion. Les solutions adoptées découlent naturellement du niveau de l'investissement envisagé.

Ainsi dans les projets les plus modestes (inférieurs à 150 000 €), l'entrepreneur aura souvent intérêt à acquérir directement l'immeuble et de le donner en location à son entreprise individuelle ou sa société. L'approche est simplissime, le recours à la SCI étant écarté avec ses tracasseries comptables et juridiques inhérentes. Les loyers couvrent le remboursement de l'emprunt. L'entrepreneur sera imposé dans la catégorie des revenus fonciers :

- soit en approchant les revenus réels (loyers perçus déduction faite des intérêts d'emprunts pour l'essentiel) ;

- soit en optant, sous conditions, pour le régime du micro foncier si les loyers sont inférieurs à 15 000 € par an. Dans cette hypothèse, ceux-ci sont abattus de 30% avant d'être additionnés aux autres revenus pour le calcul de l'IRPP (impôt sur le revenu des personnes physiques).

En pratique, l'effort financier personnel de l'entrepreneur serait limité ici au surcoût d'impôt sur les revenus, des CSG et CRDS générés par ses revenus fonciers, *a priori* supportables.

Mais chaque contribuable a une possibilité contributive limitée en fonction de ses revenus, de ses besoins, de sa fiscalité,... En effet, si le projet est trop lourd ou démultiplié, sa fiscalité directe “l'étranglerait” financièrement, alors même que les loyers couvriraient parfaitement les échéances d'emprunts. A chacun de mesurer “sa limite” ou de s'orienter vers une autre solution classique, parmi d'autres, consistant par exemple à acquérir l'immeuble au travers de la constitution d'une société immobilière (SCI ou SARL) dont le régime fiscal serait à l'impôt sociétés. Avec ce choix, pendant la période de remboursement de l'emprunt, il n'y aura aucun impact sur la fiscalité propre du contribuable, pour deux raisons :

- la société pourra constater dans ses charges la dépréciation de l'immeuble (amortissements) et déduire les frais d'acquisition (alors qu'en revenus fonciers ce n'est pas possible) ;
- s'il y a des résultats, la société paiera son propre impôt à des taux (15% jusqu'à 38 120 € des résultats et 33% au-delà) inférieurs à la tranche marginale d'IRPP (41%)



© Bright1 - Fotolia.com

Il existe différentes manières d'opérer pour l'achat de l'immobilier de son entreprise.

auquel il faudra ajouter les CSG et CRDS (12.3%).

Une illustration s'impose. Un contribuable a l'opportunité d'acquérir l'immobilier accueillant son entreprise pour 400 000 €. Il s'associe avec son épouse. Le ménage atteint déjà la tranche marginale d'IRPP à 41%. L'effort financier annuel supporté par le couple si la société immobilière est à l'IS est relativement limité (41 m€ sur 15 ans) alors qu'en société à l'IR (revenus fonciers) il est plus significatif (218 m€ sur 15 ans), comme en témoignent les détails figurant dans le tableau page suivante :

Mais ce petit “miracle” fiscal à l'IS n'est qu'apparent. En effet, 15 ans plus tard, si la solution de la revente de l'immeuble est menée avec dissolution de la société, le revenu généré auprès des associés de la société immobilière à l'IS, en bonne logique fiscale, seront taxés, alors qu'en structure IR il n'y aura aucune taxation. En d'autres termes, le contribuable paye ici “à la sortie” les impôts qu'il n'a pas honorés pendant la période où sa société immobilière à l'IS remboursait ses emprunts.

“Le bilan” des opérations approché sur le long terme est ainsi un des critères de choix au départ.

En conclusion, l'IS est plutôt recommandé :

- pour les projets lourds ;
- et/ou aux immeubles industriels qui se déprécieraient dans le temps ;
- et plutôt pour les contribuables atteignant prévisionnellement la tranche mar- ►►►

| Structure IR (en milliers d'€) | | Résultats et flux financiers dans la SARL | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | |
| Structure IR (en milliers d'€) | Résultats et flux financiers dans la SARL | SCI à l'IR (revenus fonciers) | | | | | | | | |
| | | Revenus imposables | | | | | | | | |
| | | Loyers | 34,00 | 34,68 | 35,37 | 36,08 | 36,80 | 37,54 | 38,29 | 39,06 |
| | | Charges d'exploitation | -1,02 | -1,04 | -1,06 | -1,08 | -1,10 | -1,13 | -1,15 | -1,17 |
| | | Travaux | | | | | | | | |
| | | Charges financières | -17,01 | -16,16 | -15,28 | -14,36 | -13,40 | -12,41 | -11,37 | -10,30 |
| | | Revenu imposable à l'IR (impôt sur le revenu) | 15,97 | 17,48 | 19,04 | 20,64 | 22,30 | 24,01 | 25,77 | 27,58 |
| | | Flux financiers | | | | | | | | |
| | | Loyers + frais refacturés | 34,00 | 34,68 | 35,37 | 36,08 | 36,80 | 37,54 | 38,29 | 39,06 |
| | | Frais | -1,02 | -1,04 | -1,06 | -1,08 | -1,10 | -1,13 | -1,15 | -1,17 |
| | | Annuités d'emprunt (intérêt et capital) | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 |
| | | Flux nets dans la SCI, "renfloués par les associés" - Sous total | -5,26 | -4,60 | -3,93 | -3,24 | -2,54 | -1,83 | -1,10 | -0,36 |
| Ménage | Ménage | Flux nets dans la SCI, "renfloués par les associés" - Sous total | -5,26 | -4,60 | -3,93 | -3,24 | -2,54 | -1,83 | -1,10 | -0,36 |
| | | Incidence IRPP, CSG et CRDS | | | | | | | | |
| | | <i>Tranche à 41,0%</i> | -8,13 | -8,89 | -9,69 | -10,50 | -11,35 | -12,21 | -13,11 | -14,04 |
| | | Efforts annuels consentis par le couple (total : 218 ml) | -13,39 | -13,50 | -13,62 | -13,75 | -13,89 | -14,04 | -14,21 | -14,39 |
| Structure IR (en milliers d'€) | Résultats et flux financiers dans la SARL | SCI à l'IR (revenus fonciers) | | | | | | | | |
| | | Revenus imposables | | | | | | | | |
| | | Loyers | 39,84 | 40,63 | 41,45 | 42,27 | 43,12 | 43,98 | 44,86 | |
| | | Charges d'exploitation | -1,20 | -1,22 | -1,24 | -1,27 | -1,29 | -1,32 | -1,35 | |
| | | Travaux | | | | | | | | |
| | | Charges financières | -9,18 | -8,02 | -6,81 | -5,55 | -4,25 | -2,89 | -1,47 | |
| | | Revenu imposable à l'IR (impôt sur le revenu) | 29,46 | 31,40 | 33,39 | 35,45 | 37,58 | 39,78 | 42,05 | |
| | | Flux financiers | | | | | | | | |
| | | Loyers + frais refacturés | 39,84 | 40,63 | 41,45 | 42,27 | 43,12 | 43,98 | 44,86 | |
| | | Frais | -1,20 | -1,22 | -1,24 | -1,27 | -1,29 | -1,32 | -1,35 | |
| | | Annuités d'emprunt (intérêt et capital) | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | -38,24 | |
| | | Flux nets dans la SCI, "renfloués par les associés" - Sous total | 0,40 | 1,17 | 1,96 | 2,76 | 3,58 | 4,42 | 5,27 | |
| Ménage | Ménage | Flux nets dans la SCI, "renfloués par les associés" - Sous total | 0,40 | 1,17 | 1,96 | 2,76 | 3,58 | 4,42 | 5,27 | |
| | | Incidence IRPP, CSG et CRDS | | | | | | | | |
| | | <i>Tranche à 41,0%</i> | -14,99 | -15,97 | -16,99 | -18,04 | -19,12 | -20,24 | -21,39 | |
| | | Efforts annuels consentis par le couple (total : 218 ml) | -14,59 | -14,80 | -15,03 | -15,28 | -15,54 | -15,82 | -16,12 | |

►►► ginale de l'impôt sur le revenu. En cas d'acquisition d'un immeuble de rapport, ayant par essence des potentialités de plus-

values, le contribuable, s'il en a les moyens, s'orientera plutôt vers une solution à l'IR. Au-delà de cette approche fiscale généraliste, il existe des solutions

intermédiaires, plus techniques, prenant en compte d'autres considérations (successorales notamment) ou qui limitent le surcoût fiscal de la sortie d'un immeuble de

sa société à l'IS (cession de parts, démembrement de propriété...) à étudier au cas par cas avec son expert-comptable, notaire ou avocat fiscaliste. ■