

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

## Immobilier d'entreprise: quand la société est propriétaire



**Acquérir un bien immobilier via son entreprise présente des avantages pour le dirigeant. Mais si ce montage se révèle relativement simple, il n'est pas sans risque.**

Utilisatrice des [locaux](#) nécessaires à son activité, une entreprise peut aussi en devenir propriétaire. En privilégiant ce choix, plutôt que d'acquérir lui-même les murs ou de créer une structure à part pour les détenir, le chef d'entreprise opte pour une solution relativement simple sur le plan de la gestion administrative et juridique.

### Héberger l'activité et l'immobilier

C'est en effet sa société, soit une seule une même structure, qui héberge l'activité et l'immobilier. Nul besoin dans ce cas de conclure un [bail commercial](#) et de le réviser régulièrement ou de payer un loyer. Pour l'entreprise, la détention d'un bien immobilier est aussi un moyen d'asseoir sa solidité financière. Inscrit au bilan, il peut ainsi servir de garantie et faciliter l'octroi de crédits par les banques.

Sur le plan fiscal, la société peut déduire de ses résultats les frais d'acquisition de l'immeuble, la taxe foncière et d'éventuelles dépenses de réparation.

En outre, ce bien immobilier peut être amorti comptablement, ce qui permet de réduire le résultat imposable de la société. « *C'est l'avantage immédiat de cette solution, qui ne lui est pas spécifique puisqu'on le retrouve lorsque l'on fait détenir le bien par une société dédiée, assujettie à l'impôt sur les sociétés* », souligne Christian Baudouin, expert-comptable et associé du cabinet Michel Creuzot, membre du groupement France Défi.

### Des avantages pour la transmission

Sur du plus long terme, la détention de son patrimoine immobilier par la société d'exploitation permet de bénéficier du dispositif avantageux du [Pacte Dutreil](#), dans le cadre d'une transmission gratuite de l'entreprise – et donc de cet immobilier lorsqu'il est à son actif – du dirigeant à ses enfants. Sous des conditions strictes, il autorise un abattement de 75 % dans le calcul des droits de mutation, en contrepartie notamment d'un engagement collectif de conservation des titres de la société.

*« Il y a clairement un avantage pour une transmission gratuite. En revanche ce peut être un inconvénient dans le cas d'une cession de l'entreprise à un tiers, car la présence de l'immobilier renchérit le coût de l'opération pour le repreneur »,* prévient maître Jean-Michel De Vreese, notaire et membre de Juris Défi. Du côté du cédant, la taxation de la plus-value peut en outre se révéler plus lourde avec ce mode de détention.

### Des risques en cas de difficultés économiques

*« Ce schéma demeure néanmoins relativement peu usité pour la raison essentielle qu'il soumet l'immobilier aux risques de l'activité »,* explique Christian Baudouin. En cas de difficultés économiques, le bien peut être appréhendé par les créanciers de l'entreprise. *« L'immobilier est souvent en dehors de la société d'exploitation pour permettre au dirigeant de se constituer un patrimoine »* ajoute maître Jean-Michel De Vreese.

La pertinence de la détention de l'immobilier d'entreprise par l'entreprise elle-même doit donc être mesurée selon son impact de court et de moyen terme et en tenant compte de la spécificité de chaque situation, des objectifs du chef d'entreprise et des caractéristiques du bien en question. À ses côtés, les notaires, experts-comptables et avocats peuvent accompagner le dirigeant dans la définition de sa [stratégie](#).

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi  
jeudi 5 octobre 2017 09h18

**Les collaborateurs du cabinet se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.**

Votre expert-comptable : Guillaume GAHIDE 03.27.62.18.11 / ggahide@acdl.fr