Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

Immobilier d'entreprise : définir votre stratégie

Faut-il détenir l'immobilier de son entreprise et si oui comment ? La gestion des locaux professionnels soulève bien des questions et implique des décisions qui peuvent avoir un impact considérable sur l'évolution de l'entreprise. Eclairage.

Qu'il soit déjà locataire d'un bien immobilier ou qu'il cherche des murs pour héberger et lancer son activité, le chef d'entreprise peut être amené à se poser la question de l'acquisition de locaux.

Un choix important dont l'ensemble des aspects ne sont parfois pas pris en compte. « Cela ne fait pas toujours l'objet d'une stratégie : le chef d'entreprise est souvent happé par les problématiques concrètes du moment ou guidé par les conditions posées par les banques à leur financement », constate Christophe Bonhomme, avocat et membre de Juris Défi.

Pourtant cette décision mérite que l'on prenne le temps de s'y arrêter. « *L'investissement immobilier doit s'intégrer dans une réflexion globale du dirigeant sur son patrimoine personnel et professionnel et son évolution dans le temps* », souligne Olivier Sanchez, associé chez Yzico, membre du groupement France Défi.

Au-delà de son utilité pour l'entreprise, l'immobilier peut par exemple servir à constituer un complément de revenus dans la perspective de la retraite du dirigeant, ou un capital à transmettre à ses enfants.

Immobilier d'entreprise : pourquoi acquérir ?

Première interrogation à lever : la pertinence d'une acquisition. «*Il faut en évaluer les risques et la stratégie diffère selon que l'on parle d'un bien très lié à l'activité de l'entreprise ou d'un bien plutôt standardisé et polyvalent. Plus le bien est spécifique – donc plus difficile à revendre ou à louer –, plus le risque est important. Mais, en même temps, plus il nécessaire de s'en assurer la maîtrise par la propriété* », précise l'expert-comptable.

Les modalités techniques de cet investissement doivent aussi être étudiées. Le dirigeant peut ainsi décider d'investir directement, en son nom propre dans l'immobilier ou choisir le biais d'une structure dédiée. Dans ce cas, le bien pourra être loué à sa société d'exploitation.

Il peut aussi faire acquérir le bien directement par la société d'exploitation. *« Ces stratégies diffèrent beaucoup par leurs conséquences économiques, fiscales et leur impact sur les conditions d'une éventuelle cession de cet immobilier ou de l'entreprise »,* explique Olivier Sanchez. Réalisé par la société, un tel investissement peut ainsi limiter sa capacité à en financer d'autres. Lorsque le bien est détenu par une structure dédiée, la charge fiscale à assumer pendant la période de détention de cet immeuble varie selon son régime fiscal.

Certains montages peuvent aussi être plus favorables à la transmission ou mieux protéger le bien des aléas de l'activité de l'entreprise. *« La question se pose aussi de savoir comment financer au mieux l'achat des locaux utilisés, quels montages financiers seront les plus adaptés »,* complète Pascal Morin, notaire et président de Juris Défi.

Un impératif qui peut conduire à privilégier d'autres modes d'acquisition, comme le crédit-bail ou le bail à construction.

Définir ses objectifs en amont, rester informé par la suite

« La stratégie se définit au cas par cas et est d'autant plus efficace qu'elle est déterminée au moment de l'acquisition du bien. Elle suppose une étude technique aboutie, tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, en intégrant outre la capacité économique de l'entreprise, la question du régime matrimonial du dirigeant et sa situation personnelle, par exemple », résume Olivier Sanchez. Le concours des experts-comptables, avocats et notaires s'avère donc souvent indispensable pour définir ses objectifs et, selon ses préférences, les outils pour les atteindre.

Et même après l'acquisition, il importe de réviser régulièrement sa stratégie. *« Il faut suivre le sujet dans le temps pour intégrer par exemple les changements législatifs »,* confirme le spécialiste.

Les nombreuses réformes fiscales annoncées pour 2018, telle la modification des contours de l'impôt sur la fortune, pourraient ainsi être l'occasion de repenser sa stratégie d'investissement.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi
jeudi 28 septembre 2017 08h28

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