

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

Le bail à construction: se constituer un patrimoine personnel



Le bail à construction est un dispositif qui recèle de nombreux avantages pour acquérir un bien immobilier. Le chef d'entreprise peut notamment l'utiliser pour se constituer un patrimoine immobilier personnel. Focus.

Lorsqu'il se lance dans un projet immobilier pour son entreprise, le dirigeant cherche d'abord à répondre aux besoins de son activité. Mais cette démarche s'inscrit aussi souvent dans une [stratégie](#) patrimoniale personnelle. A cet égard, le bail à construction constitue une méthode originale comportant de nombreux avantages pour [acquérir](#) des locaux.

Le bail à construction: un contrat de location particulier

Il s'agit d'un contrat de location particulier, par lequel le bailleur, propriétaire d'un terrain, le met à disposition d'un preneur qui s'engage à y édifier des constructions. Ces dernières sont, sauf stipulations contraires, remises au propriétaire du terrain à l'issue du contrat, dont la durée est obligatoirement comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans.

« Dans les schémas les plus classiques, le chef d'entreprise – ou la [SCI](#) qu'il a constituée – achète un terrain qu'il donne à bail à sa société d'exploitation. Celle-ci réalise les constructions et en dispose pendant la durée du bail», explique Christophe Bonhomme, avocat associé du cabinet BG2A et membre de Juris Défi.

Un droit réel immobilier pour le locataire

Pour la société d'exploitation, l'un des avantages est de disposer à travers le bail à construction, d'un droit réel immobilier. « Pendant la durée du bail, le locataire du terrain est placé dans la situation légale du propriétaire : il dispose des mêmes droits et peut par exemple donner ses constructions en hypothèques, ce qui peut faciliter l'obtention de crédit auprès d'une banque», illustre le spécialiste.

Elle jouit aussi par ce biais de locaux tout en versant un loyer réduit. « *Le seul loyer généralement prévu ne concerne que le terrain* », explique Olivier Sanchez, expert-comptable associé du cabinet Yzico, membre du groupement France Défi. D'autre part, le coût de la construction édictée doit être amorti sur la durée du bail, ce qui peut permettre de l'amortir sur une durée plus courte que ce qui aurait été normalement pratiqué.

Se constituer un patrimoine immobilier personnel

Pour le chef d'entreprise, propriétaire du terrain et bailleur, l'opération est aussi avantageuse. « *Il voit s'édifier sur son terrain des constructions qui ne lui coûtent quasiment rien* », souligne l'expert-comptable.

En effet, le contrat prévoit généralement qu'elles lui soient automatiquement remises à l'expiration du bail. Lorsque cette entrée dans le patrimoine du bailleur se fait sans qu'il n'ait à verser d'indemnités, il peut en outre bénéficier d'une [fiscalité](#) avantageuse. « *Le transfert de propriété est alors exonéré de droit de mutation et la remise des constructions est considérée comme un élément de loyer du bail* », explique Christophe Bonhomme. C'est le coût de revient des constructions et non leur valeur vénale qui doit alors être intégré aux revenus fonciers du bailleur.

Mais un dispositif de décote permet d'exonérer ce revenu de toute imposition lorsque le bail a duré au moins trente ans. Le bail à construction est donc un bon moyen de se constituer un patrimoine immobilier personnel en vue par exemple de compléter ses revenus pour la retraite.

Sécuriser le bail avec un spécialiste

« *Pour en bénéficier pleinement, il faut cependant qu'il dure au moins trente ans, ce qui pour certains peut représenter une échéance trop longue* », prévient Olivier Sanchez. « *Mais il est possible de prolonger la durée d'un bail qu'on aurait initialement prévu pour dix-huit ans, avant son échéance* », tempère Christophe Bonhomme.

Afin de sécuriser la fin du bail pour l'entreprise, il peut aussi être utile de prévoir une clause pour mettre en place un bail commercial lui permettant de continuer à louer et utiliser les [locaux](#) à l'issue du bail à construction. Le mieux est donc de s'entourer de spécialistes, avocats, experts-comptables et notaires, qui peuvent évaluer l'intérêt de l'opération en fonction des objectifs du chef d'entreprise et définir les stipulations à prévoir dans le contrat.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi
lundi 23 octobre 2017 08h05

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