

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

Entrepreneur individuel : faut-il inscrire son local à l'actif de son entreprise ?



Au moment d'acquérir son local professionnel, l'entrepreneur est face à deux options : en devenir directement propriétaire ou l'inscrire au bilan de l'actif de son entreprise. Si la propriété directe semble s'imposer davantage pour l'entrepreneuriat individuel, il est parfois nécessaire de choisir l'autre option. Enjeux de ces deux possibilités.

Est-il opportun de devenir directement propriétaire de son local professionnel ? Lorsqu'un entrepreneur individuel a besoin d'acquérir un espace de travail ou par exemple un atelier pour exercer son activité, cette option peut lui sembler la solution la plus évidente. Elle offre effectivement l'avantage d'une certaine simplicité comparée à la création d'une structure spécifique dédiée à la détention de cet immobilier.

Devenir propriétaire de son lieu de travail : des avantages certains

Maintenir le bien dans son patrimoine personnel lui permet de se constituer un capital immobilier. Sur le plan fiscal, il peut déduire de ses recettes professionnelles le loyer qu'il se verse et le déclarer dans ses revenus fonciers.

Mieux vaut alors établir un bail écrit, même si cela revient à contracter avec soi-même, afin de servir de preuve pour l'administration fiscale. « *L'entrepreneur pourra déduire de ses revenus les intérêts d'emprunt et, sous conditions, le coût des travaux d'aménagement. Mais c'est un régime particulièrement technique sur lequel il convient de se faire conseiller* », précise Lionel Salembier, associé du cabinet Audit Gestion Conseil et vice-président de France Défi.

En cas de cession du bien immobilier, la plus-value réalisée est soumise au régime des plus-values des particuliers, qui permet des abattements après cinq années de détention et une exonération totale d'impôt et de prélèvements sociaux après 22 et 30 ans.

« En gardant l'immobilier dans le patrimoine personnel du dirigeant, on facilite aussi la cession de l'entreprise puisque le repreneur n'a pas forcément à acquérir l'immobilier », souligne l'expert-comptable. « A terme, cela permet aussi au dirigeant de disposer d'un actif susceptible de générer des revenus complémentaires pour sa retraite », complète Maître Olivier Bossé, notaire et membre de Juris Défi.

Placer le bien immobilier dans l'actif du bilan de l'entreprise : un choix parfois contraint

Il est cependant possible d'inscrire le bien immobilier à l'actif du bilan de l'entreprise individuelle, au moment de son acquisition. L'entreprise individuelle peut ainsi amortir l'immeuble et déduire de son résultat l'ensemble des charges afférentes au bien. « Ce sont souvent des raisons essentiellement fiscales qui conduisent le chef d'entreprise à faire ce choix. Malheureusement, il le regrette souvent ensuite », avertit Maître Olivier Bossé.

En effet, ce schéma peut rendre la cession de l'entreprise plus délicate en renchérissant le coût de l'opération pour le repreneur. En outre, le cédant doit alors s'acquitter d'un impôt sur la plus-value correspondant à la différence entre le prix d'acquisition du bien et sa valeur nette comptable.

D'autre part, alors que le maintien du bien dans le patrimoine privé du chef d'entreprise permet sous certaines conditions de le protéger d'éventuelles procédures collectives, son inscription à l'actif du bilan de l'entreprise a pour conséquence de le soumettre aux aléas de l'activité économique. « Cette solution demeure rarement la plus pertinente. Excepté dans les cas où le bien est très spécifique et très lié à l'activité de l'entreprise, comme par exemple dans l'hôtellerie ou certaines activités médicales, on préfère souvent dissocier l'immobilier de l'exploitation », souligne Lionel Salembier.

Mais le choix est parfois guidé par la volonté des banques pour qui l'inscription du bien au bilan constitue une garantie supplémentaire. Pour définir la stratégie adéquate, mieux vaut donc solliciter les conseils d'un expert en amont de l'acquisition.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi
lundi 2 octobre 2017 08h49

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