



Où loger son immobilier d'entreprise ?

Le choix de loger son immobilier d'entreprise dans son patrimoine privé ou professionnel doit être fait avant l'achat, avec son notaire.

Faire acquérir l'immeuble par la société

L'entreprise passera en charges d'exploitation les intérêts d'emprunt, et la quote-part annuelle d'amortissement des parties amortissables (construction, aménagements), sur des durées correspondant à la durée de vie de ses composants (murs, toiture, cloisonnements, fluides...). Cette charge ira en décroissant au fil du temps (moins d'amortissements, moins d'intérêts), et s'éloignera de la valeur locative.

Le résultat d'exploitation est affecté par cette différence. Cela aura un impact lors de la cession de l'entreprise, car, pris en compte pour déterminer partiellement le prix, le résultat – de ce fait surévalué – doit être retraité à la baisse. Comme l'entreprise est souvent valorisée par un multiple d'EBE ou de résultat, l'impact peut être considérable !

Comment corriger cette vulnérabilité ? Tout simplement en créant une SCI, filiale de la société d'exploitation. La filiale immobilière est liée à sa mère par un contrat de bail avec un loyer à la valeur locative. Ce loyer constitue une charge régulière pour l'entreprise, et rend son résultat d'exploitation réaliste.

L'alternative consistant à financer l'investissement par voie de crédit-bail ne change rien à ces principes.

La vraie question est de savoir si en agissant ainsi on facilite ou non, à terme, la transmission de l'entreprise. La réponse est claire : sauf pour des raisons liées au caractère indissociable entre exploitation et bâtiment d'exploitation, l'immeuble constitue une charge pour l'entreprise, et non un centre de profit. La présence

de l'immeuble au bilan rend donc plus difficile la cession, car le prix sera souvent plus élevé, mais déconnecté des résultats d'exploitation. Cela peut rendre l'opération irréalisable car non finançable.

La solution passera alors par une filialisation de l'exploitation par la société (qui devient un holding), mais en gardant l'immeuble à l'actif de son bilan. Ce holding cédera ultérieurement les titres de la société d'exploitation, et l'entrepreneur gardera les titres du holding soumis à l'IS devenu patrimonial, et propriétaire de l'immeuble.

La solution patrimoniale

La vraie question est : comment financer l'achat, surtout quand on dispose personnellement de peu de liquidités ? Le banquier calcule le risque (et le taux d'intérêt) en fonction de la qualité du locataire (l'entreprise de notre client entrepreneur).

Dans la plupart des cas, nul besoin de se lancer dans des « montages » complexes, difficilement démontables, engageant sur de longues durées sans rémission. Retenons que plus la solution retenue sera simple et lisible, mieux elle pourra être financée, et à moindre coût d'ingénierie juridique, financière, comptable et fiscale.

Un schéma simple ? L'entrepreneur constitue une SCI soumise à l'IS, à faible capital, réparti (exemple) 80 % pour lui et 20 % pour la société d'exploitation. La SCI empruntera à la banque de 80 à 100 % du financement de l'achat, et la société d'exploitation avancera en compte courant d'associé dans la SCI la différence, et les frais d'achat. Cette avance est un acte « normal » de gestion pour autant que l'avance soit rémunérée à des conditions de marché, et que le bail soit fait à la valeur locative réelle.

La société d'exploitation sera remboursée plus tard de son avance et s'enrichira de la revalorisation des parts qu'elle détient. Lors de la cession de l'entreprise, le cédant laissera le choix au reprenneur d'acquiescer ou non la SCI. Si le cessionnaire ne peut ou ne veut pas, le cédant rachètera à celle-ci les parts qu'elle détient dans la SCI. ■