



# Les 5 questions à se poser avant d'acheter ou de louer

Conseils pratiques publié le 01/09/2010, vu 3184 fois, Auteur : [avocatimmo](#)

**Éléments de réponses essentiels avant toute prise de décision que j'ai donnés dans [le Journal des entreprises](#), premier réseau national de journaux économiques**

## 1. Quelle détention pour quelle organisation?

Le bon choix nécessite avant tout une réflexion sur les objectifs poursuivis, la recherche d'une organisation des patrimoines personnel et professionnel adaptés à ces objectifs et une étude sur les différents schémas juridiques et fiscaux possibles.

## 2. Faut-il acheter l'immeuble?

C'est sans doute la solution la plus simple: elle permet d'éviter de verser des loyers qui peuvent augmenter, offre une sécurité juridique plus grande qu'un bail commercial et permet d'inscrire les locaux à l'actif, diminuant ainsi le bénéfice imposable. L'entreprise pouvant déduire les frais d'acquisition, les amortissements et les intérêts d'emprunt, les frais d'assurance, les dépenses de gros travaux et d'agrandissement. La solution de l'acquisition de l'immeuble par l'entreprise, entreprise individuelle ou société commerciale, a donc pour conséquence d'augmenter la valeur de l'entreprise et de donner une meilleure image aux interlocuteurs et partenaires, notamment financiers.

## 3. Faut-il louer son immeuble?

Si l'achat apparaît comme une solution intéressante, il se heurte toutefois à plusieurs inconvénients qui plaident en faveur de la location. Pour acheter l'immeuble, l'entreprise devra financer une partie en procédant à un prélèvement sur les fonds propres et pour partie en empruntant. Or, en cette période de crise, les banques accordent davantage de prêts à 50% qu'à 80% du financement. Et ce qui devra être prélevé sur les fonds propres ne pourra pas être dépensé au service du développement de l'activité. Un autre avantage de la location réside dans le fait que l'entrepreneur qui loue ses locaux peut avoir une plus grande mobilité. Ainsi, en cas de besoin d'espace, il est plus facile de déménager en présence d'un bail, sauf à pouvoir traiter ses locaux en tant que placement immobilier et les louer à quelqu'un d'autre. Les loyers des locaux affectés à l'activité professionnelle sont déductibles du bénéfice de l'entreprise.

## 4. Faut-il créer une société civile immobilière (SCI)?

Dans ce schéma, le local est loué à l'entreprise par l'intermédiaire d'une SCI. Les loyers versés sont déductibles du résultat imposable. En revanche, l'associé de la SCI va être imposable sur les revenus fonciers perçus par la SCI. Ce schéma permet au dirigeant à la retraite de continuer à percevoir, en tant qu'associé de la société civile immobilière, des revenus issus de la location des

biens immobiliers. Il peut également céder l'actif immobilier détenu si le bien a été détenu pendant plus de 15 ans. Il peut aussi en faire donation à ses enfants.

## **5. Faut-il démembrer la propriété de l'immeuble?**

Dans ce schéma, la société acquiert temporairement l'usufruit du bien, pour une durée maximale de 30 ans, et le dirigeant, par exemple, en conserve la nue-propriété. Ainsi, après avoir inscrit son usufruit à l'actif du bilan, l'entreprise économise le versement d'un loyer et amortit son investissement plus rapidement qu'elle ne l'aurait fait en cas d'acquisition de la totalité. L'entreprise peut également déduire les frais d'acquisition, la taxe foncière et les intérêts d'emprunts. Quant au dirigeant, il ne perçoit pas de revenus fonciers, ce qui lui évite de payer l'impôt sur le revenu et lui permet une exonération d'impôt sur la fortune. Ce schéma doit être toutefois utilisé avec une certaine prudence pour éviter de constituer un abus de droit ou un acte anormal de gestion. Pour cela, il est nécessaire que l'opération ait un réel intérêt économique.