



FICHE PRATIQUE

La détention de l'immobilier professionnel

L'immobilier professionnel constitue souvent un actif central dans la stratégie patrimoniale du dirigeant. Au-delà de la seule question immobilière, le mode de détention des locaux d'exploitation influence la protection du patrimoine privé, la capacité de financement de l'entreprise, l'organisation de la transmission familiale, ainsi que les conditions d'une future cession d'activité.

Le choix entre une acquisition par la société d'exploitation, une détention personnelle ou une structuration via une société civile immobilière (SCI) doit ainsi être envisagé à l'aune des objectifs économiques, familiaux et fiscaux du dirigeant. L'accompagnement du notaire permet de sécuriser cette réflexion et de construire une organisation cohérente dans la durée.

Détenir l'immeuble au sein de la société d'exploitation

L'acquisition de l'immeuble directement par la société d'exploitation constitue une solution fréquemment retenue lorsque les locaux sont étroitement liés à l'activité exercée ou nécessitent des aménagements spécifiques.

Cette structuration présente plusieurs avantages. Les charges liées à l'immeuble — intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurances, travaux et amortissements — sont supportées par la société et peuvent, sous conditions, être déduites du résultat imposable. Le financement bancaire peut également être facilité par l'intégration de l'actif immobilier au bilan de l'entreprise.

En revanche, cette solution expose l'immeuble aux risques de l'exploitation. En cas de difficultés économiques ou de procédure collective, l'actif immobilier peut être appréhendé par les créanciers. Par ailleurs, la présence de l'immeuble dans le périmètre de l'entreprise peut complexifier une future cession, certains repreneurs souhaitant acquérir l'activité sans reprendre l'immobilier.

Enfin, la cession ultérieure du bien peut générer une fiscalité importante sur la plus-value professionnelle, notamment après plusieurs années d'amortissement.

Détenir l'immeuble à titre personnel

Le dirigeant peut également acquérir personnellement les locaux et les donner à bail à sa société d'exploitation.

Cette organisation permet de dissocier le patrimoine immobilier de l'activité professionnelle et d'isoler ainsi l'immeuble des risques liés à l'exploitation. Elle offre également une plus grande souplesse lors de la transmission ou de la cession de l'entreprise, l'immobilier pouvant être conservé indépendamment de l'activité.

Dans de nombreux cas, cette solution permet au dirigeant de disposer, après son départ à la retraite, d'un revenu locatif complémentaire tout en conservant la maîtrise de son patrimoine immobilier.

La fiscalité applicable relève alors du régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières des particuliers, généralement plus favorable à long terme que celle applicable aux actifs professionnels.

Cette solution présente toutefois certaines limites. Les revenus fonciers sont fortement fiscalisés et ne permettent pas de déduire l'amortissement du bien. De plus, en cas de décès, l'immeuble peut se retrouver en indivision entre les héritiers, ce qui peut fragiliser la stabilité de l'exploitation si aucune organisation préalable n'a été mise en place.

Structurer la détention via une SCI

La création d'une société civile immobilière constitue aujourd'hui l'un des outils les plus utilisés pour organiser la détention de l'immobilier professionnel.

La création d'une société civile immobilière constitue aujourd'hui l'un des outils les plus utilisés pour organiser la détention de l'immobilier professionnel.

La SCI permet d'isoler juridiquement l'immeuble de l'activité d'exploitation tout en facilitant la gestion, la transmission et la détention familiale du patrimoine immobilier. Elle offre également une grande souplesse dans l'organisation des pouvoirs entre associés et dans la transmission progressive des parts sociales.

Cette structuration permet notamment :

- d'associer progressivement les enfants au patrimoine immobilier ;
- d'organiser un démembrement des parts sociales ;
- de préparer la transmission de l'immeuble dans un cadre maîtrisé ;
- de dissocier la valeur de l'immobilier de celle de l'entreprise opérationnelle ;
- de conserver l'immeuble après la cession de l'activité afin de continuer à percevoir des loyers

.Le recours à la SCI nécessite néanmoins une réflexion approfondie sur son régime fiscal.

Le choix fiscal de la SCI : IR ou IS ?

La SCI peut relever de l'impôt sur le revenu (IR) ou opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). Ce choix produit des conséquences majeures sur la fiscalité des loyers, la capacité d'autofinancement de la structure et l'imposition de la plus-value future.

La SCI à l'impôt sur le revenu

Lorsque la SCI relève de l'IR, les associés sont imposés personnellement sur les revenus fonciers. Cette solution permet de bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers, avec des abattements progressifs pouvant conduire à une exonération à long terme. En revanche, les revenus locatifs supportent souvent une fiscalité importante et les amortissements ne sont pas déductibles.

La SCI à l'impôt sur les sociétés

L'option pour l'IS permet à la SCI de déduire les amortissements de l'immeuble et de réduire ainsi significativement le résultat imposable pendant la période de remboursement de l'emprunt.

Cette solution favorise souvent la capitalisation et le réinvestissement des revenus au sein de la structure. Elle peut être particulièrement adaptée lorsque le dirigeant souhaite conserver durablement l'immeuble ou développer une stratégie patrimoniale de long terme.

En contrepartie, la fiscalité applicable lors de la revente de l'immeuble peut devenir sensiblement plus lourde, les amortissements pratiqués venant augmenter mécaniquement la plus-value taxable.

Le choix entre IR et IS ne peut donc être standardisé : il dépend du projet du dirigeant, de son horizon de détention, de sa situation fiscale personnelle et de ses objectifs de transmission.

05

Anticiper la transmission et la cession de l'entreprise

La détention de l'immobilier professionnel joue un rôle déterminant dans les opérations de transmission ou de cession d'entreprise.

La dissociation entre l'immobilier et l'exploitation permet souvent de faciliter la reprise de l'activité en allégeant le coût d'acquisition pour le repreneur. Elle offre également au dirigeant la possibilité de conserver un actif patrimonial générateur de revenus.

Lorsque l'immobilier est détenu via une SCI, les parts sociales peuvent être transmises progressivement aux enfants, notamment grâce aux mécanismes de donation et de démembrement de propriété. Cette organisation favorise la continuité patrimoniale et limite les risques d'indivision successorale. Le notaire veille alors à articuler les enjeux immobiliers, familiaux et fiscaux afin de préserver à la fois l'équilibre du patrimoine et la pérennité de l'activité.

Une réflexion patrimoniale globale

Le choix du mode de détention de l'immobilier professionnel ne peut être réduit à une simple logique fiscale. Il doit s'intégrer dans une stratégie patrimoniale plus large prenant en compte :

- la protection du patrimoine familial ;
- les besoins de financement de l'entreprise ;
- les projets de développement ;
- les perspectives de cession ;
- la préparation de la retraite ;
- l'organisation de la transmission.

Chaque situation appelle ainsi une analyse personnalisée conciliant objectifs professionnels et intérêts familiaux.

La structuration de l'immobilier professionnel constitue un enjeu majeur dans la vie du dirigeant d'entreprise. Le choix du mode de détention, de la forme sociale et du régime fiscal produit des effets durables tant sur l'entreprise que sur le patrimoine familial. L'office notarial accompagne les dirigeants dans cette réflexion globale afin de sécuriser les opérations d'acquisition, organiser les relations entre immobilier et exploitation, anticiper les conséquences d'une transmission ou d'une cession et structurer un patrimoine cohérent dans la durée. En lien avec les experts-comptables, avocats et conseils patrimoniaux du dirigeant, le notaire construit une organisation adaptée aux objectifs personnels, familiaux et professionnels de chaque chef d'entreprise.

MÉLANIE—GUILLAUME
NOTAIRE



9 rue du Couëdic
44000 Nantes

02 42 05 04 35
contact@melanieguillaume.notaires.fr

www.melanieguillaume.notaires.fr