

*Le financement et le refinancement
des locaux professionnels :
une mission à haute valeur ajoutée pour
l'expert-comptable*

60 % des professionnels libéraux acquièrent leurs locaux professionnels

➤ **Pourquoi investir ?**

- opportunité économique et fiscale, garantie contre l'insécurité locative

➤ **Quand investir ?**

- analyse de son seuil de solvabilité

➤ **Quand désinvestir ?**

- le risque locatif / successeurs

➤ **Comment investir ?**

- crédit amortissable / dégressif / constant / in fine / crédit bail immobilier
- immobilisation professionnelle / actif privé / SCI / acquisition démembrée
- régime des revenus fonciers ou impôt société
- récupération de la TVA ou non (par les professions exonérées)
- emprunteurs : société ou associés

➤ **Et ensuite ?**

- sortie d'actifs et refinancement
- Cession d'usufruit temporaire

Qui emprunte ?

- **La SCI ?**
- **Les associés de la SCI pour souscrire au capital ?**
 - Déduction des intérêts : idem
 - Autonomie patrimoniale, financière, fiscale des associés
 - Modalités d'assurance des emprunts personnalisées
 - Inconvénients des comptes courant d'associés :
 - I.S.F. / retirables à vue
 - Quant à la garantie donnée à la banque... c'est selon !
- **La SCI pour la nue propriété et l'entreprise libérale pour l'usufruit temporaire ?**
 - Ventilation de l'apport personnel
 - Garanties consenties par la SCI

Qui est bénéficiaire de l'assurance du crédit ?

- **La banque ?**
- **Les héritiers pour rembourser la banque ?**
- **Les associés qui poursuivent les remboursements et rachètent les parts du décédé ?**

Refinancements

- **De l'actif professionnel BNC ou BIC à une SCI -familiale** notamment (Loi de finances pour 2005 : exonération des plus values à long terme après 15 ans)
 - Interrompre l'accumulation de plus values à court terme
 - Profiter de taux d'intérêts bas et de droits faibles
 - Montage in fine éventuel avec souscription d'une assurance vie de l'ordre de 50 % du prix de vente pour augmenter l'effet de levier
- **Lease back : de l'entreprise à une société de Crédit Bail immobilier**
- **D'une SCI à une autre SCI (pour mémoire)**
- **De l'usufruit temporaire au locataire**

Comment organiser un démembrement temporaire ?

- **Valoriser l'usufruit temporaire :**
 - **évaluation fiscale : art 669 du CGI : 23% de la pleine propriété / 10 ans**
 - **Évaluation économique : valeur actualisée des loyers économisés → quel taux d'actualisation ?**

- **Valider l'intérêt social de l'usufruitier :**
 - **remboursements d'emprunt < loyers futurs**
 - **promesse de la location à terme**

Pourquoi un démembrement temporaire ?

- soit à l'achat,
- soit aux fins de refinancement

Pour le nu-propiétaire

- Démembrement à l'achat de l'immeuble : forte rentabilité à terme
- Démembrement-refinancement : perception d'un capital exonéré de plus-values après 15 ans
- Suppression de l'I.R. sur revenus fonciers
- Reconstitution de la pleine propriété à terme en franchise d'impôt

Pour l'usufruitier

- Trésorerie allégée : l'annuité d'emprunt < loyer (revalorisable)
- Intérêts déductibles + amortissement de l'usufruit temporaire
- Protection renforcée si usufruit plus long que le bail à courir et promesse de location à terme

Comment financer un démembrement temporaire ?

Autant que faire se peut c'est l'usufruitier, à même de déduire les intérêts, qui doit emprunter.

➤ **Financement à l'achat de l'immeuble**

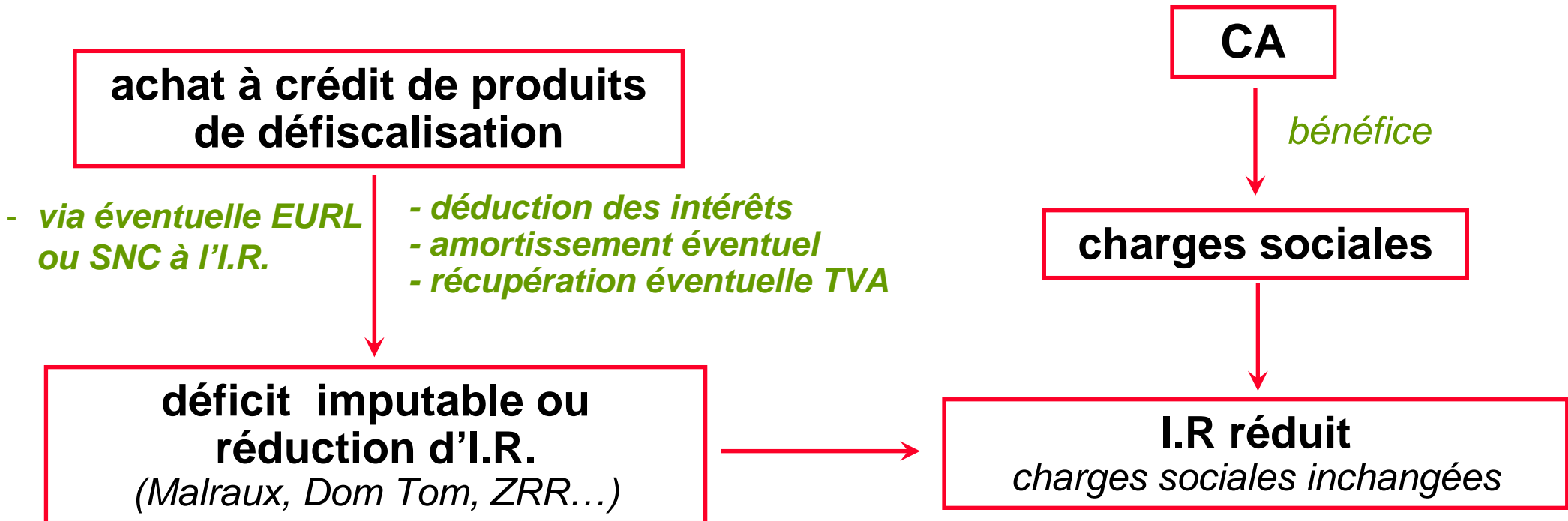
- ✓ possibilité de durées longues
- ✓ l'usufruitier donne une garantie hypothécaire (idem acquisition pleine propriété) + caution du dirigeant appuyée du nantissement de ses parts de SCI

➤ **Refinancement**

- ✓ s'en tenir à 12 ans avec une durée inférieure à celle de l'usufruit
- ✓ la solvabilité de l'emprunteur doit permettre de s'abstraire d'une garantie hypothécaire
- ✓ prévoir la caution du dirigeant appuyée du nantissement de ses parts de SCI

Défiscalisation / investissement externe

- Éoliennes, quirats, Malraux, monuments historiques, EPHAD, résidences hôtelières...

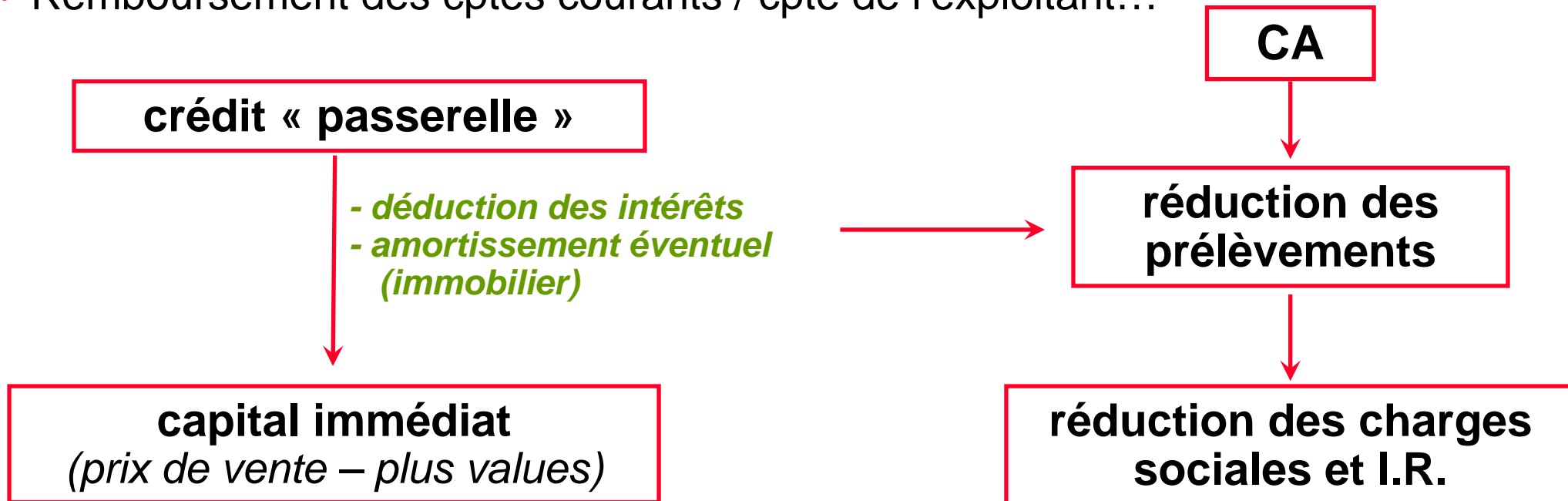


Économie du dispositif :

- revenus extra-professionnels + économies d'impôts pour financer les annuités d'emprunt
- capital à la sortie selon valeur vénale future de l'investissement, déduction faite des marges des concepteurs et distributeurs

Défiscalisation / refinancement interne

- Locaux professionnels (lease back, n^{elle} SCI, vente d'usufruit temporaire)
- Cession à SEL sous contrôle (OBO)
- Remboursement des cptes courants / cpte de l'exploitant...



Économie du dispositif :

- réduction des prélèvements pour financer les annuités d'emprunt
- + économies d'impôts et de charges sociales
- + capital immédiat productif de revenus ou affecté à un remboursement anticipé...

Nota : non soumis au plafonnement des avantages fiscaux (20000 € + 8% des revenus)