

Le crédit-bail immobilier est-il adapté aux Professions Libérales ?

Une opération de crédit-bail immobilier consiste à faire acquérir des murs (et éventuellement un terrain) par une société financière, qui les loue à un « preneur », bénéficiaire d'une option d'achat à une date et à un prix convenus (la valeur résiduelle).

Le preneur est l'entreprise libérale (le professionnel lui-même ou une société d'exercice : SCP, SEL...), ou une SCI.

L'objectif du crédit-bailleur étant de rémunérer et de récupérer les capitaux investis dans l'immeuble et les frais d'acquisition, il facture au preneur un loyer qui recouvre le remboursement progressif de son investissement et des intérêts sur le capital restant dû. La valeur résiduelle correspond au capital restant dû, soit au terme normal du contrat (elle est alors symbolique), soit avant terme lorsqu'il est possible d'interrompre le contrat. Comme dans le cas d'un crédit, la répartition au sein des loyers entre remboursement du capital et intérêts peut être aménagée, afin que les échéances soient identiques tout au long du contrat (les remboursements en capital étant progressifs) ou que les remboursements en capital soient constants (les échéances étant dégressives).

Les loyers sont fiscalement déductibles – sauf la fraction remboursant le capital investi dans l'achat éventuel d'un terrain (reportée sur les dernières échéances).

Lorsque l'opération consiste à acheter un immeuble déjà construit, il appartient au notaire de déterminer la quote-part du prix du terrain dans cette opération.

Le terrain n'étant pas amortissable, il est avantageux pour le crédit-preneur que cette quote-part soit la plus faible possible.

Toutefois, la prudence incite à rester dans des limites raisonnables : il est admis que 15 à 20 % du prix d'une opération puisse être constitué de la valeur terrain, sauf en Ile-de-France



où, pour des immeubles en centre-ville d'une banlieue prisée et à fortiori à Paris, il semblerait déraisonnable d'évaluer le terrain à moins de 25 ou 30 % du coût global de l'investissement.

Acquisition directe par l'entreprise libérale (BNC/BIC ou SEL à l'IS)

Les contrats de crédit-bail étant généralement d'une durée de 10 à 15 ans, la déductibilité des loyers est avantageuse par rapport à la situation d'un acquéreur direct qui déduirait aussi

les intérêts d'un crédit traditionnel, mais non ses remboursements en capital ; certes il amortirait l'immeuble, mais sur des durées beaucoup plus longues de 25 à 40 ans.

En crédit-bail, il y a donc adéquation entre les charges financières et les déductions fiscales, grâce à un « sur-amortissement » durant la phase de location (hormis les bureaux construits après 1996 en Ile-de-France qui ne peuvent donner lieu à sur-amortissement).

Cet avantage du crédit-bail doit cependant être relativisé, car le sur-amortissement est réintégré en bénéfice imposable l'année de la levée

22 - L'Entreprise Libérale - n° 57 - février 2007

d'option d'achat (hormis les opérations visant des locaux industriels et commerciaux situés dans certaines zones défavorisées).

L'opération est neutre (voire avantageuse après inflation) pour une société, une SEL par exemple, assujettie à un taux unique d'IS (15 % ou 33,33 %) ; mais elle risque d'être pénalisante pour un contribuable BNC ou BIC imposé aux taux progressifs de l'impôt sur le revenu : car ce « rattrapage » sur une seule année sera imposé à un taux sans doute supérieur à ceux auxquels étaient déduits les loyers.

Enfin, un financement par crédit-bail conduit à inscrire irrévocablement l'immeuble dans le patrimoine professionnel de l'utilisateur, lorsqu'il en devient propriétaire au terme du

contrat ; pour un BNC ou un BIC cela présente l'inconvénient de décaler, de la durée du contrat, le délai de 15 ans à partir duquel les plus-values professionnelles à long terme ne sont plus imposables.

Acquisition par une SCI

Lorsque le bien est détenu par une SCI fiscalement transparente, le crédit bail peut être avantageux, au moins durant le déroulé de l'opération, car son régime fiscal est celui des BNC non professionnels, alors que celui du crédit relève des revenus fonciers.

Dans le cas des revenus fonciers, le droit à déduction est limité aux seuls intérêts d'emprunt (plus quelques charges

annexes également déductibles dans le cas des BNC non professionnels), l'abattement forfaitaire de 14 % étant supprimé désormais.

Comme le rendement locatif de l'immeuble sera supérieur au taux d'intérêt (7 à 10 % pour de l'immobilier professionnel, pour des taux d'intérêts autour de 4 %), l'opération est fiscalement bénéficiaire, alors que la trésorerie de la SCI sera asséchée par le remboursement du prêt (capital non déductible + intérêts déductibles). Ainsi les associés de la SCI devront payer un impôt sur les revenus fonciers dégagés par la SCI, avec de l'argent provenant de leurs autres revenus ayant déjà subi l'impôt, puisque répétons-le, la SCI ne dispose pas de la trésorerie nécessaire. ➤

Exemple chiffré

Nous prenons l'hypothèse d'un investissement d'un million d'euros dont la quote-part terrain représente 250 000 euros et les constructions 750 000 euros, amortissables sur 25 ans, avec un financement au taux de 4 % l'an et loué sur la base d'un taux de rentabilité de 9 %, avec un taux de revalorisation des loyers de 2 % l'an.

Terrain	250 K€	Taux d'intérêt	4,0% l'an
Construction	750 M€	Rend. Locatif	9,0% l'an
Durée amortissement	25 ans	Taux marginal IRPP/CSG/CRDS	50,0%
Investissement total	1 000 M€	Indice INSEE	2,0% l'an
Durée finale	15 ans	Abattement RF	0,0%

Hypothèse de crédit à une SCI aux revenus fonciers									
an	emb. crédit	Intérêts	capital	Loyers perçus	rev. fisc.	rev. impos.	IRPP	trés.	cumul
1	-89,94	-40,00	-49,94	90,00	50,00	50,00	25,00	-24,94	-24,94
2	-89,94	-38,00	-51,94	91,80	53,80	53,80	26,90	-25,04	-49,98
3	-89,94	-35,92	-54,02	93,64	57,71	57,71	28,86	-25,16	-75,14
4	-89,94	-33,76	-56,18	95,51	61,74	61,74	30,87	-25,30	-100,45
5	-89,94	-31,52	-58,42	97,42	65,90	65,90	32,95	-25,47	-125,92
6	-89,94	-29,18	-60,76	99,37	70,19	70,19	35,09	-25,67	-151,59
7	-89,94	-26,75	-63,19	101,35	74,60	74,60	37,30	-25,89	-177,48
8	-89,94	-24,22	-65,72	103,38	79,16	79,16	39,58	-26,14	-203,62
9	-89,94	-21,59	-68,35	105,45	83,86	83,86	41,93	-26,42	-230,03
10	-89,94	-18,86	-71,08	107,56	88,70	88,70	44,35	-26,73	-256,77
11	-89,94	-16,02	-73,93	109,71	93,69	93,69	46,85	-27,08	-283,85
12	-89,94	-13,06	-76,88	111,90	98,84	98,84	49,42	-27,46	-311,31
13	-89,94	-9,98	-79,96	114,14	104,16	104,16	52,08	-27,88	-339,18
14	-89,94	-6,79	-83,16	116,42	109,64	109,64	54,82	-28,34	-367,52
15	-89,94	-3,46	-86,48	118,75	115,29	115,29	57,65	-28,83	-396,35
solde en trésorerie									-396,35

L'Entreprise Libérale - n° 57 - février 2007 - 23

Hypothèse de CBI à une SCI aux BNC accessoires										
an	loyers de CBI	QPTER	Ch Déd	Loyers perçus du sous locataire	rev. fisc an	rev impos.	IRPP	trés.	cumul	
1	-89,94		-89,94	90,00	0,06	0,06	0,03	0,03	0,03	
2	-89,94		-89,94	91,80	1,86	1,86	0,93	0,93	0,96	
3	-89,94		-89,94	93,64	3,69	3,69	1,85	1,85	2,81	
4	-89,94		-89,94	95,51	5,57	5,57	2,78	2,78	5,59	
5	-89,94		-89,94	97,42	7,48	7,48	3,74	3,74	9,33	
6	-89,94		-89,94	99,37	9,43	9,43	4,71	4,71	14,04	
7	-89,94		-89,94	101,35	11,41	11,41	5,71	5,71	19,75	
8	-89,94		-89,94	103,38	13,44	13,44	6,72	6,72	26,47	
9	-89,94		-89,94	105,45	15,51	15,51	7,75	7,75	34,22	
10	-89,94		-89,94	107,56	17,62	17,62	8,81	8,81	43,03	
11	-89,94		-89,94	109,71	19,77	19,77	9,88	9,88	52,92	
12	-89,94	62,50	-27,44	111,90	84,46	84,46	42,23	-20,27	32,65	
13	-89,94	62,50	-27,44	114,14	86,70	86,70	43,35	-19,15	13,50	
14	-89,94	62,50	-27,44	116,42	88,98	88,98	44,49	-18,01	-4,51	
15	-89,94	62,50	-27,44	118,75	91,31	91,31	45,66	-16,84	-21,35	
Réintégration fiscale du sur-amortissement							300,00	150,00	-150,00	-171,35
solde en trésorerie									-171,35	

COMMENT FINANCER UN IMMEUBLE A CARACTERE PROFESSIONNEL

Mode de détention	DIRECT (dans la structure d'exploitation)		INDIRECT (SCI patrimoniale)	
	Crédit	Crédit-Bail	Crédit	Crédit-Bail
Régime fiscal	IR (BNC ou BIC) ou IS	IR (BNC ou BIC) ou IS	Revenus Fonciers ou IS sur option	BNC non professionnels ou IS sur option
Possibilités de déduction	Frais financiers et amortissements de la construction sur durée normale (25 à 40 ans)	Redevance totale du crédit-bail sauf terrain (mais imputé sur les dernières années du contrat)	Frais réels (non connus à ce jour) si régime Revenus Fonciers	Redevance totale de crédit-bail sauf terrain (mais imputé sur les dernières années du contrat)
Incidences en fin de contrat	Néant	Réintégration du sur-amortissement des constructions permis par la durée du contrat de crédit-bail	Néant	Réintégration du sur-amortissement des constructions permis par la durée du contrat de crédit-bail
Avantages	- Propriété immédiate de l'immeuble - Plus de souplesse en cours de vie de l'opération - IR : exonération des plus-values à L.T. après 15 ans	Optimisation fiscale de l'opération : égalité entre le décaissement de trésorerie et la charge fiscale déductible (sauf quote-part terrain, mais reportée sur les dernières années du contrat)	- Propriété immédiate de l'immeuble - Plus de souplesse en cours de vie de l'opération - Exonération des plus-values des particuliers après 15 ans	Optimisation fiscale de l'opération (égalité entre le décaissement de trésorerie et la charge fiscale déductible (sauf quote-part terrain, mais reportée sur les dernières années du contrat))
Inconvénients	Remboursement du capital avec de l'argent qui a partiellement subi l'impôt (différence entre la durée du crédit et la durée d'amortissement de la construction)	Montage plus rigide. Montant minimum demandé par les établissements. Pas de financement de locaux mixtes (habitation + professionnels)	Remboursement du capital avec de l'argent qui a partiellement subi l'impôt. Pas d'amortissement et suppression de l'abattement forfaitaire de 14% (remplacé par des déductions à préciser)	Montage plus rigide. Montant minimum demandé par les établissements. Pas de financement de locaux mixtes (habitation + professionnels). Taxation de la plus-value latente lors de la cession (sauf option IS)

24 - L'Entreprise Libérale - n° 57 - février 2007

Option crédit :

Malgré une situation de trésorerie quasiment nulle dans la SCI (la charge de remboursement du crédit absorbe la totalité du loyer, au moins au début de l'opération), le résultat fiscal est largement positif et génère une imposition d'autant plus lourde pour les associés, que les revenus dégagés sont taxés au taux marginal, augmenté de la CSG et de la RDS. Ils doivent donc disposer de revenus supplémentaires, qui ont eux-mêmes déjà subi l'IRPP, pour pouvoir faire face au paiement de l'impôt dû au titre des revenus fonciers générés par cette opération.

Sans même tenir compte de ce dernier aspect, ce tableau montre que les associés doivent donc apporter au fil du temps près de 400 000 euros dans l'opération, soit 40% de l'investissement.

Option crédit-bail :

La redevance de crédit-bail étant intégralement déductible, la fiscalité est quasiment nulle les premières années.

En tout état de cause, après paiement de l'IRPP, il reste un solde positif de trésorerie dans la SCI.

Ce solde sera utilisé pour payer l'impôt supplémentaire dû à la prise en compte du terrain (charge non déductible) lors des dernières échéances du crédit-bail.

L'apport de trésorerie des associés pour tenir compte de la réintégration du sur-amortissement des constructions n'intervient qu'en fin de contrat, et représente un effort bien moindre que celui réalisé tout au long de l'opération dans le cas d'un crédit.

Il représente un peu plus de 171 000 euros dans l'exemple ci-dessus, effort concentré

sur les deux dernières années du contrat. Cet effort pourrait encore être amoindri si l'on considère que la trésorerie cumulée positive (pendant les trois ans) de la SCI peut être placée par des associés sur un contrat d'assurance vie, dont les produits seront exonérés d'impôts après huit ans.

Bien entendu le calcul ci-dessus pourrait donner des résultats différents et augmenter ou au contraire réduire l'écart en faveur du crédit-bail selon la variation des hypothèses retenues (quote-part terrain non amortissable, durée d'amortissement des constructions, taux marginal d'IRPP des associés...).

De même, il n'est pas tenu compte de l'exonération d'impôt sur les plus-values des particuliers en cas de revente ultérieure de l'immeuble financé par crédit à une SCI au régime des revenus fonciers.

Dans le cas du crédit-bail, le régime des BNC permet de déduire l'intégralité de la redevance de crédit-bail, considérée comme un loyer, égalisant ainsi le décaissement de trésorerie et la charge déductible.

L'imputation de la quote-part terrain n'intervient que sur les dernières années du contrat, ce qui procure un crédit d'impôt gratuit.

La réintégration du sur-amortissement des constructions lors de la levée d'option par la SCI, si elle constitue un décaissement important de trésorerie au terme du contrat, n'annule pas l'avantage fiscal accumulé pendant l'opération.

En effet cet avantage est plus important pour une SCI (qui n'aurait bénéficié d'aucun amortissement sous le régime des revenus fonciers), que pour une entreprise libérale – acquéreur direct (qui aurait elle aussi amorti, mais sur une durée plus longue).

En revanche, à la fin du contrat, lorsque la SCI devient propriétaire des locaux en acquittant la valeur résiduelle (en général 1 euro), puis les loue directement à l'utilisateur, le fisc estime que ses recettes changent de nature et en

tire prétexte pour taxer en « plus-value à court terme » (au taux marginal de l'impôt sur le revenu) la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et son prix de revient (la valeur résiduelle et les sur-amortissements réintégrés).

Cette imposition n'est pas exigible immédiatement : elle peut, sur demande, être reportée à la vente des parts de la SCI ou de l'immeuble.

Pour être exhaustif, il faudrait donc pouvoir étudier dans quels cas de figure cette taxation supplémentaire annule l'avantage financier du crédit-bail par rapport au crédit.

D'autant que, pour éviter cette taxation de la plus-value latente, il est possible de faire opter la SCI pour l'IS, soit dès l'origine, soit en cours de contrat, sachant que l'option est irrévocable.

Mais cette option IS ne permet plus alors de profiter de l'exonération des plus-values à long terme accordée aux BNC et aux BIC par la loi de finances rectificative pour 2005, ni de celle afférente aux plus-values des particuliers depuis la réforme des plus-values immobilières, en cas de vente de l'immeuble ou des titres de la SCI.

En conclusion, il n'est pas possible de préconiser une solution idéale qui aurait tout les avantages, pour financer l'immobilier professionnel du professionnel libéral.

Il importe de réaliser une étude comparative précise entre les différentes solutions, étude qui doit prendre en compte les éléments clés, mais aussi les objectifs et les priorités de chacun : conservation dans le patrimoine, ou objectif de revente, transmission à ses héritiers, priorité à l'avantage fiscal immédiat, souplesse de fonctionnement de l'opération, ... afin que le choix soit fait en toute connaissance de cause. ■

Luc Fialleul
DGA d'Interfimo
Financier des Professions Libérales
luc.fialleul@interfimo.fr

Christian Julbe
Consultant en Financement
Immobilier Professionnel
christian.julbe@wanadoo.fr