

unapl

UNION NATIONALE
DES PROFESSIONS LIBÉRALES

Interfimo
PARTENAIRE ET FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

ÉTUDE 2021



—
Les
Guides
Pratiques
Unapl
—

LE LOCAL PROFESSIONNEL
Comment financer son acquisition ?
Comment optimiser sa fiscalité ?

unapl
EDITIONS

Table des matières

PRÉFACE	5
INTRODUCTION	7
Pourquoi investir dans l'acquisition de son local professionnel ?	7
LE LOCAL PROFESSIONNEL : COMMENT FINANCER SON ACQUISITION	9
Quelles capacités d'endettement ?	9
Quelles modalités de financement choisir ?	10
Quelle durée de remboursement ?	10
Taux fixes, taux variables ou taux révisables ?	11
Annuités constantes ou dégressives ?.....	11
Le crédit « in fine »	12
Le crédit-bail immobilier	13
LE LOCAL PROFESSIONNEL : COMMENT OPTIMISER SA FISCALITÉ	16
LA DÉTENTION EN DIRECT DU LOCAL PROFESSIONNEL	
Le contribuable conserve son local dans son patrimoine privé	18
Quelles conséquences en matière d'impôt sur les bénéfices ?	18
Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?	21
Quelles conséquences en matière de TVA ?.....	25
Quel bilan ?	26
Le contribuable inscrit son local à son actif professionnel	27
Quelles conséquences en matière d'impôt sur le revenu ?	27
Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?.....	28
- Dans quelles circonstances les plus-values sont-elles imposables ?	28
- Les plus-values sont-elles systématiquement imposables ?.....	28
- Comment les plus-values sont-elles imposées ?.....	30
Quelles conséquences en matière de TVA ?.....	31
- Comment s'opère le remboursement de la taxe ?.....	31
- Que se passe-t-il en cas de revente du bien ?.....	31
Quel bilan ?	31

**LA DÉTENTION DU LOCAL PROFESSIONNEL DANS LE CADRE
D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)**

Le local est détenu dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR	35
Quelles conséquences en matière d'impôt sur le revenu ?	35
Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?	36
Quelles conséquences en matière de TVA ?	39
Quel bilan ?	41
Le local est détenu dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS	43
Quelles conséquences en matière d'impôt sur le revenu ?	43
Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?	44
Quelles conséquences en matière de TVA ?	45
Quel bilan ?	45

ET L'IFI ?	48
-------------------------	-----------

ANNEXE	51
---------------------	-----------

Arrêt du Conseil d'Etat du 11 avril 2008 (décision reconnaissant à un contribuable aux BNC la possibilité de déduire de ses résultats imposables une somme correspondant au loyer normal du local professionnel conservé dans son patrimoine privé)

PRÉFACE

Le local professionnel est au cœur de la stratégie du professionnel libéral. Mais, chacun en est pleinement conscient, choisir le bon emplacement et le bon agencement n'est pas suffisant. Les options formulées au départ quant au mode de financement du bien et quant à son mode de détention peuvent également avoir de fortes répercussions sur l'exploitation.

D'où la nécessité pour le futur acquéreur de disposer d'une solide information en ces matières.

- Quelle durée optimale pour mon crédit ?
- Vaut-il mieux conserver mon local dans mon patrimoine privé ou bien l'inscrire à mon actif professionnel ?
- Ai-je intérêt à constituer une société civile immobilière (SCI) ?
- En cas de choix de la SCI, une option pour l'impôt sur les sociétés (IS) est-elle avantageuse ?

Autant de questions que se pose inévitablement le futur acquéreur d'un local professionnel.

Fruit d'une coopération entre l'UNAPL et Interfimo, partenaire et financier des professions libérales, ce guide fait le point sur ces grands sujets. Avec un objectif précis : fournir à chacun les données essentielles pour prendre les bonnes décisions.

Tous nos souhaits de réussite pour votre projet immobilier !

Michel Picon
Président de l'UNAPL

Arnaud Loubier
Président du directoire d'Interfimo



AU PLUS PRÈS DES PROFESSIONNELS

L'arrivée de la nouvelle économie numérique dans le champ des professions libérales apparaît autant comme une opportunité, en facilitant notamment le travail collaboratif, que comme un facteur

de risques menant à la déréglementation accrue et à l'ubérisation. Dans le même temps, le paysage législatif et réglementaire reste mouvant, imposant de nouvelles normes d'exercice. Enfin, la croissance économique très ralentie, impose aux professionnels de se challenger en permanence pour conserver leurs marchés et en développer de nouveaux. Ce contexte impose, plus que jamais, aux professions libérales de faire preuve d'agilité et d'adaptation. La formation professionnelle continue apparaît ainsi la ressource à privilégier pour s'adapter sans retard à ces multiples évolutions.

Depuis 28 ans, le **FIF PL** accompagne les professionnels libéraux dans leur démarche de formation professionnelle continue. Créé à l'initiative de l'UNAPL et animé par les professionnels, via leurs organisations membres de cette confédération, le **FIF PL** réajuste en permanence ses critères de prise en charge afin de répondre, de façon précise et en temps réel, aux besoins des professionnels.

Ainsi, afin de répondre à l'attente du plus grand nombre, le **FIF PL** a développé la prise en charge de formations propres à chaque profession, qu'elles soient de longue durée ou plus courtes, qu'elles soient essentielles ou à distance en e-learning. Il contribue également à l'installation et à la reprise d'entreprise, aux formations de participation à un jury d'examen ou de VAE. En 2020, quelque 177 500 professionnels libéraux ont ainsi été pris en charge par le **FIF PL**, ce qui représente 4,2 millions d'heures de formation continue. Ces chiffres attestent de la bonne adéquation des dispositifs de prises en charge au regard des besoins des professionnels.

L'objectif permanent du **FIF PL** est de rester concrètement au plus près des attentes des professionnels. Les adaptations sont constantes. Ainsi, pour faciliter le dépôt des demandes de prise en charge et leur suivi, mais aussi pour accélérer le temps de traitement, le **FIF PL** a totalement dématérialisé des procédures. Celles-ci se font désormais en ligne en quelques clics et sans aucun papier. C'est rapide, simple et efficace.

Je vous invite à visiter notre site : www.fifpl.fr, afin de découvrir nos prises en charge et de déposer votre demande en quelques clics. Le FIF PL est l'outil des professionnels libéraux géré par vos organisations professionnelles.

Philippe DENRY
Président du FIF PL

CRITÈRES DE PRISE EN CHARGE 2021 DES PROFESSIONS

Dans la limite du budget de la profession.

Validées au Conseil de Gestion du 26 novembre 2020		Modalités 2021
Professions n'ayant pas accès à la trésorerie	Plafond annuel de prise en charge	1 200 €
	Plafond journalier de prise en charge	300 €
Professions ayant accès à la trésorerie	Plafond annuel de prise en charge	750 €
	Plafond journalier de prise en charge	250 €
	% d'accès à la trésorerie	150 %
	Montant minimum d'accès à la trésorerie	120 000 €

PRISES EN CHARGE 2021 SUR FONDS SPÉCIFIQUES

Dans la limite des fonds disponibles de ces fonds spécifiques,
hors budget annuel des professions.

Formation de longue durée	<p>Prise en charge plafonnée à 70% du coût réel de la formation, limitée à 2 500 € par professionnel pour les formations cœur de métier</p> <ul style="list-style-type: none"> Limitée à une prise en charge tous les 3 ans. 100 heures de formation minimum. Thèmes de formation entrant dans les critères de prise en charge 2021 de la profession concernée.
Participation à un jury d'examen ou de VAE	<p>Prise en charge plafonnée à 200 € par jour, limitée à 2 jours par an et par professionnel</p>
Aide à l'installation et à la création ou reprise d'entreprise	<p>Prise en charge plafonnée à 250 € par jour, limitée à 5 jours par an et par professionnel</p> <ul style="list-style-type: none"> Fourniture d'un justificatif d'inscription à l'INSEE mentionnant le numéro Siret et le code NAF du participant. Dans le cas où le demandeur de prise en charge n'est pas encore installé en libéral, ce dernier doit fournir une attestation sur l'honneur stipulant qu'il suit cette formation en vue d'une future activité libérale.

INTRODUCTION

Pourquoi investir dans son local professionnel ?

Avec l'immobilier résidentiel et la clientèle libérale, le local professionnel fait partie des quelques types d'investissements susceptibles d'être financés au moyen d'un crédit. Sans avoir à mobiliser au départ des capitaux personnels importants, le professionnel libéral pourra donc s'exonérer du paiement de loyers, toujours versés en pure perte. Deuxième avantage, s'affranchissant des aléas de la location, il pourra s'assurer sur la durée de l'usage des locaux dans lesquels il exercera son activité. Un atout précieux dans une optique de fidélisation de la clientèle. Enfin, troisième avantage, il pourra ainsi disposer, une fois arrivé au terme de sa vie professionnelle, d'un capital retraite augmenté des plus-values acquises par son local au fil des ans.

Mais, dans le cas précis du local professionnel, un effet de levier fiscal vient s'ajouter à cet effet de levier du crédit.

Il faut en effet savoir qu'en ce qui concerne spécifiquement l'immobilier professionnel, la fiscalité représente non pas un poids mais au contraire un puissant allié en ce qu'elle permet d'alléger, parfois de façon considérable, les charges financières occasionnées par l'acquisition. Il en va ainsi quelle que soit l'option choisie pour le local nouvellement acquis : détention en direct dans le patrimoine privé, inscription à l'actif professionnel de l'exploitant, détention dans le cadre d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu et, enfin, détention dans le cadre d'une SCI ayant opté pour l'impôt sur les sociétés.

Pour autant, ces diverses solutions sont loin d'avoir toutes les mêmes conséquences. Déductibilité d'un amortissement dans certains cas et pas dans d'autres, assujettissement des plus-values au régime des plus-values professionnelles dans certains cas et au régime des plus-values immobilières dans différents autres, récupération de la TVA dans certains cas et pas dans d'autres, ... : autant de données qu'il est impératif de connaître et de confronter à ses paramètres et objectifs personnels.

S'adressant au professionnel libéral lui-même, cette étude se fixe pour but de lui présenter les différentes possibilités qui s'offrent à lui pour le local qu'il envisage d'acquérir avec les conséquences concrètes qui s'attachent à chacune d'entre elles. Une bonne information à ce sujet est le gage d'un dialogue constructif avec le spécialiste, expert-comptable ou avocat, qu'il choisira pour le guider dans son choix.

LE LOCAL PROFESSIONNEL : COMMENT FINANCER SON ACQUISITION

Sur le plan financier, acquérir des murs ne nécessite pas d'apport personnel important, les quotités de crédit atteignant couramment 80 % ou plus de l'investissement.

La vraie question est de déterminer si le cabinet pourra supporter un remboursement qui ne sera généralement que 30 % à 40 % plus élevé que le loyer en cours.

Car, là où un local d'une valeur indicative de 200 000 € serait loué entre 12 000 € et 18 000 €, le crédit de 200 000 € qui permettrait de l'acquérir sans investir de fonds propres, entraînerait des annuités de 20 000 € à 25 000 € selon les durées de remboursement, de 10 à 15 ans.

Quelles capacités d'endettement ?

La principale difficulté consiste plutôt à évaluer, de façon durable, sa capacité à rembourser le crédit qui sera nécessaire à l'investissement.

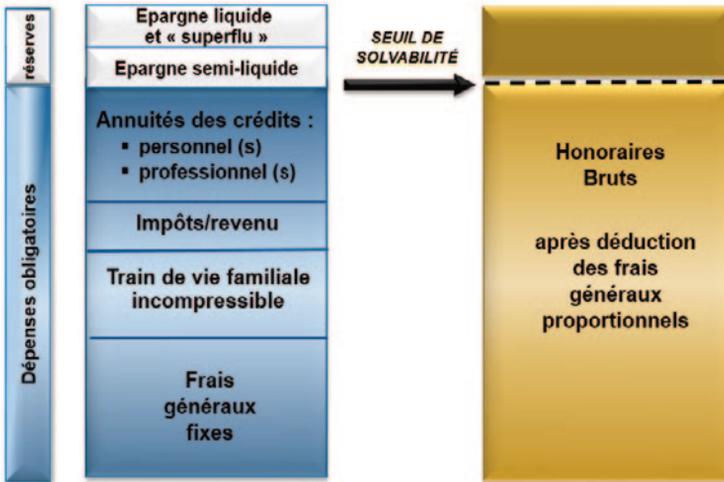
Cette analyse financière doit être globale, consolidant le compte d'exploitation professionnel et le « compte d'exploitation familial ». Car toute évolution du chiffre d'affaires (progression ou régression) voit ses effets amplifiés, au niveau du revenu net, du fait de l'importance des frais fixes, tant professionnels que familiaux.

En effet, avant même d'être encaissés, les honoraires de l'année à venir sont déjà dépensés, de façon quasiment inéluctable :

- en frais généraux, non proportionnels pour la plupart,
- en remboursements d'emprunts, professionnels ou privés,
- en impôt sur le revenu,
- en une part incompressible du train de vie familial.

Seul un solde, réparti selon les tempéraments entre épargne et dépenses « superflues », serait compressible sans grand dommage ; il constitue la réserve de solvabilité sur laquelle devrait être intégralement imputée toute baisse éventuelle de chiffre d'affaires

Capacité de remboursement et seuil de solvabilité



On ne peut apprécier sa capacité d'endettement ou sa solvabilité qu'en mettant en regard de son chiffre d'affaires brut l'ensemble des frais généraux fixes d'une année - tant les frais professionnels que privés (train de vie, impôts, crédits...). Il est alors possible d'évaluer la baisse éventuelle de chiffre d'affaires que l'on pourrait supporter sans dommage. C'est moins le montant brut des revenus qui importe, que la quotité des frais fixes incompressibles.

Quelles modalités de financement choisir ?

Quelle durée de remboursement ?

L'emprunteur est partagé entre l'envie d'allonger la durée du crédit pour alléger ses annuités, et celle d'accélérer au contraire le rythme du remboursement pour limiter le coût total des intérêts.

Mais il suffit de retenir qu'un allongement de la durée de 12 à 20 ans, au taux indicatif de 2 % par exemple, ne réduit la mensualité que de 15 % mais augmente la masse d'intérêts versés tout au long du remboursement de 80 %, pour se persuader que les durées très longues (au-delà de 15 ans) sont coûteuses – sans compter que le taux lui-même est généralement plus élevé à mesure que la durée s'accroît, ce qui alourdit encore l'addition.

Une durée de 15 ans en moyenne paraît adaptée à l'acquisition de locaux professionnels.

Taux fixes, taux variables ou taux révisables ?

Tout le monde s'accorde à trouver un grand mérite aux emprunts à taux variables... en période de baisse des taux, oubliant les inconvénients de l'indexation lorsque les taux remontent.

Il est difficile d'avoir une vision prospective de l'économie monétaire sur la durée d'un crédit à moyen terme, mais cela relève de la divination sur les 10, 12 ou 15 ans d'un crédit immobilier.

Le plus sage, pour celui qui tient néanmoins au principe de l'indexation, est donc de veiller à plafonner les effets d'une éventuelle hausse de taux ; mais, en contrepartie, le prêteur introduira également un butoir à la baisse et ces techniques de plafonnement doivent s'intégrer dans les comparaisons.

Annuités constantes ou dégressives ?

Les banques proposent généralement des échéances de remboursement constantes : chaque mensualité ou trimestrialité comprend des intérêts pour une fraction décroissante et du capital pour une fraction croissante. Ces modalités de remboursement ne sont pourtant pas toujours idéales pour un professionnel libéral qui réalise son investissement immobilier durant les « années fastes » de sa carrière.

Il est parfois préférable d'adopter des échéances comportant des remboursements constants en capital ; les mensualités ou trimestrialités seront dégressives - tout en restant supportables sur le plan économique - mais le coût total du crédit en sera sensiblement allégé : le capital étant remboursé plus rapidement, la masse des intérêts, à taux égal, sera bien inférieure à celle d'un crédit remboursé par échéances constantes. L'effort de l'acquéreur sera alors majoré les premières années, mais il sera gagnant à terme.

Le crédit « in fine »

Le crédit « in fine » consiste à ne payer que les intérêts de l'emprunt, durant 8 ans ou plus, pour rembourser le capital en une fois, au terme de l'opération.

Parallèlement, les disponibilités immédiates de l'emprunteur, complétées si nécessaire d'une épargne régulière, sont placées sur un contrat d'assurance-vie qui lui permettra de disposer, « in fine », d'une somme suffisante pour rembourser le capital emprunté.

Le coût financier de l'opération est plus élevé que celui d'un crédit amortissable : à l'effort d'épargne s'ajoute en effet une masse plus importante d'intérêts non dégressifs, puisque le capital dû reste le même jusqu'au terme.

Ce montage repose sur une recherche d'optimisation patrimoniale et fiscale.

Sur le plan patrimonial, cela accroît les actifs qui seraient transmis en cas de décès, puisque l'autofinancement n'est pas investi dans l'immeuble et que la couverture assurance du crédit est majorée.

Fiscalement, toutes les échéances d'intérêt payées au titre du crédit « in fine » sont déductibles des revenus professionnels, sous réserve d'une affectation comptable ad'hoc pour les locaux.

Par ailleurs, les intérêts perçus en rémunération de l'épargne, initiale ou annuelle bénéficient du régime fiscal favorable de l'assurance-vie à condition que le retrait s'effectue après 8 ans. Le professionnel libéral est donc gagnant chaque fois que le taux résiduel du crédit, après économies d'impôts, s'avère inférieur au taux rémunérant le contrat d'épargne.

Mais cet effet de levier ne peut résulter que de l'heureux mariage :

- d'un taux d'imposition élevé,
- d'un produit d'assurance-vie qui demeure performant et bénéficie d'un régime fiscal favorable sur les retraits,
- de revenus suffisants pour imputer les annuités d'intérêts.

En outre, l'emprunteur doit s'interdire toute revente avant 8 ans, faute de quoi le système se retournerait contre lui : il serait à la fois imposé plus fortement sur les revenus de son épargne et débiteur d'un capital intact.

Le crédit « in fine » peut donc présenter un grand intérêt fiscal et patrimonial, mais il n'est pas sans danger. Il doit être réservé à des investissements proportionnés aux revenus et au patrimoine d'un emprunteur averti.

Le crédit-bail immobilier

Une opération de crédit-bail immobilier consiste à faire acquérir ou construire des locaux par une société financière, qui les loue au professionnel libéral ou à une société qu'il contrôle, avec une option d'achat à une date et à un prix convenus (la valeur résiduelle).

Le crédit-bailleur facture un loyer qui recouvre le remboursement progressif de son investissement et des intérêts sur le capital restant dû.

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).

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.

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

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 fiscalement l'immeuble, mais sur des durées beaucoup plus longues (25 à 40 ans).

En crédit-bail, il y a donc adéquation entre les charges financières et les déductions fiscales, grâce à un « suramortissement » durant la phase de location.

Cet avantage du crédit-bail doit cependant être relativisé, car le « suramortissement » est réintégré en bénéfice imposable l'année de la levée d'option d'achat ; et ce rattrapage sur une seule année sera imposé à un taux généralement supérieur à ceux auxquels étaient déduits les loyers.

En outre, 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 le délai de 15 ans à partir duquel les plus-values professionnelles à long terme ne seront plus imposables peut prendre en compte la durée du contrat de crédit-bail sous certaines conditions notamment lorsque la vente intervient plus de 2 ans après son acquisition qui sera souvent la levée de l'option d'achat.

Le locataire pourra être une SCI contrôlée par le professionnel libéral, qui sous-loue au cabinet ou à l'officine ; mais cette solution présente elle-même d'autres inconvénients au regard des plus-values imposables.

Lorsque la SCI devient propriétaire au terme du contrat, ses revenus changent de nature : la sous-location (BNC accessoires) devient location pure et simple (revenus fonciers) et le fisc en tire prétexte pour taxer au taux marginal de l'IR (plus-value à court terme) la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et son prix de revient ; or ce prix de revient se résumant à une valeur résiduelle symbolique et aux « suramortissements », la différence peut être considérable.

Toutefois 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 et il est toujours possible de faire opter la SCI pour l'IS avant le terme du contrat de crédit-bail pour prévenir le changement de nature fiscale des revenus ; mais cette option privera irrévocablement le professionnel libéral d'inscrire l'immeuble dans son patrimoine privé. Il est indispensable de parler de ces options ainsi que de leurs éventuels risques et conséquences préalablement avec votre conseil (avocat, notaire, expert-comptable).

Pour le professionnel libéral un solide comparatif financier et fiscal entre le crédit et le crédit-bail immobilier (qui présente des avantages initiaux mais des inconvénients à terme) n'est donc pas chose facile.

Pour les grandes entreprises libérales les atouts du crédit-bail immobilier sont d'une autre nature : allègement du bilan, opportunité de refinancement des immeubles à l'actif, majoration de la quotité de financement...

Dans le cas particulier des Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP) s'y ajoute la possibilité de faire percevoir d'éventuelles subventions des collectivités locales par le crédit-bailleur, qui les intégrera dans son barème.

ARAPL le guide des professions libérales

Véritable encyclopédie à l'usage des professionnels libéraux, ce guide explique de A à Z tout ce qu'il faut savoir en matière fiscale, sociale, juridique et comptable pour exercer à bien son activité.

la référence

Le guide des professions libérales regroupe en une seule et même édition, les bulletins "Spécial 2035", "Spécial TVA", "Contribution économique territoriale" et "Sociétés". Plus de 10 experts de LexisNexis ont contribué à sa rédaction en collaboration avec le Comité scientifique de la Conférence des ARAPL.

exhaustivité

842 pages, 3 480 articles réactualisés chaque année. Ce guide est également accessible en version numérique dans la base documentaire, mise à jour en continu, de la Conférence des ARAPL.

simplicité

Il répond avec clarté et précision, exemples à l'appui, aux questions qu'un professionnel libéral se pose. Les commentaires sont enrichis de nombreuses références aux sources (textes, circulaires, jurisprudence).



conférence des
ARAPL
Associations Régionales Agréées
des Professions Libérales



Le partenaire des Professions Libérales

Conférence des ARAPL - 46 bd de la Tour Maubourg - 75007 Paris
Mail : contact@arapl.org - www.arapl.org



Guide des Professions Libérales



Notice Spécial 2035



Site



Newsletter



Base documentaire



Guide comptable de l'adhérent



Statistiques



Clé USB

LE LOCAL PROFESSIONNEL : COMMENT OPTIMISER SA FISCALITÉ

LES FRAIS LIÉS À L'ACQUISITION DU LOCAL PROFESSIONNEL

Quels impôts à la charge de l'acquéreur ?

Acquisition d'un local neuf

La vente d'un local neuf ou l'état futur d'achèvement donne lieu au paiement de la TVA au taux de 20 % et d'un droit départemental de 0,70 % calculé sur le prix hors TVA (0,715 % en incluant le prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement).

Les ventes donnant lieu au paiement de la TVA sont les ventes de locaux en l'état futur d'achèvement ou achevés depuis moins de cinq ans effectuées par des professionnels.

La TVA grevant le prix d'acquisition du local donne lieu à remboursement dans le cas où, assujetti à la taxe, l'acquéreur a inscrit le bien à son actif immobilisé. Une telle possibilité de remboursement de la TVA d'amont existe également pour les structures sociétaires (sociétés civiles immobilières notamment) donnant en location un local à une structure d'exploitation sous le régime de la TVA.

Acquisition d'un local ancien

Dès lors qu'elle porte sur un local achevé depuis plus de cinq ans (ou même sur un local achevé depuis moins de cinq ans dans le cas où le cédant est un particulier), l'acquisition donne lieu au paiement d'un droit départemental de 4,50 % et d'une taxe communale de 1,20 %. L'imposition atteint donc au total 5,70 % (5,80 % en incluant le prélèvement égal à 2,37 % du droit départemental au titre des frais d'assiette et de recouvrement).

Précisons que dans quatre départements (Indre, Isère, Morbihan et Mayotte), le droit départemental demeure fixé à 3,80 % (soit une imposition totale de 5,09 % en incluant la taxe communale de 1,20 % et le prélèvement de 2,37 % au titre des frais d'assiette et de recouvrement).

Ces droits d'enregistrement donnent lieu à une déduction des bénéfices imposables de l'acquéreur (exploitant individuel ou société) dans le cas où ce dernier choisit d'inscrire le local à son actif immobilisé.

Les honoraires de notaire

Le tarif HT actuellement applicable aux ventes d'immeubles autres que les locaux d'habitation neufs est le suivant :

De 0 à 6 500 euros	3,870 %
De 6 500 à 17 000 euros	1,596 %
De 17 000 à 60 000 euros	1,064 %
Plus de 60 000 euros	0,799 %

EXEMPLE : *Honoraires dus pour l'acquisition d'un local professionnel de 400 000 euros :*

De 0 à 6 500 euros : 251,55 euros

De 6 500 à 17 000 euros : 167,58 euros

De 17 000 à 60 000 euros : 457,52 euros

De 60 000 à 400 000 euros : 2 716,60 euros

*Total : 3 593,25 euros HT, **soit 4 312 euros TVA 20 % comprise***

À l'instar des droits d'enregistrement, les honoraires de notaire donnent lieu à une déduction des bénéfices imposables de l'acquéreur (exploitant individuel ou société) dans le cas où ce dernier a choisi d'inscrire le local à son actif immobilisé. Dans cette même hypothèse, la TVA ayant grevé ces honoraires ouvre droit à déduction au profit du contribuable si l'intéressé est assujéti à la taxe.

LA DÉTENTION EN DIRECT DU LOCAL PROFESSIONNEL

Le contribuable conserve son local dans son patrimoine privé

L'ESSENTIEL

- Le contribuable peut déduire de son bénéfice professionnel une somme correspondant au loyer normal de son local (loyer « à soi-même »), mais doit en contrepartie déclarer cette somme en tant que revenu foncier.
- Les plus-values qu'il réalise lors de la cession de son local relèvent du régime des plus-values immobilières.
- Il se voit privé de la possibilité de récupérer la TVA ayant grevé le prix d'acquisition de son local.

Quelles conséquences en matière d'impôt sur les bénéfices ?

Jusqu'à une époque relativement récente, les contribuables conservant dans leur patrimoine privé le local utilisé pour l'exercice de leur activité professionnelle ne se voyaient autorisés à déduire de leur résultat d'exploitation que les seules charges incombant normalement au locataire d'un local pris en location (dépendances d'entretien courant, primes d'assurances, ...).

Leur situation a évolué dans un sens très favorable.

Dans une décision du Conseil d'Etat du 11 avril 2008 (arrêt n° 287808 reproduit en annexe), le Conseil d'Etat a en effet reconnu à ces mêmes contribuables la possibilité de déduire de leur résultat une somme correspondant au loyer normal de leur local.

Cette jurisprudence ayant été entérinée par l'administration (BOI-BNC-BASE-10-20, § 280), la solution consistant à déduire un loyer « à soi-même » peut être

utilisée avec la plus-totale sécurité. Deux conditions doivent cependant être respectées par le contribuable :

- Il doit justifier le versement périodique des loyers par la production d'écritures comptables, de copies de chèques et de relevés de comptes professionnels ;
- Et il doit déclarer dans la catégorie des revenus fonciers les revenus qu'il s'est ainsi versés à lui-même.

À NOTER : Ces loyers doivent en principe être portés sur une déclaration n° 2044 de revenus fonciers faisant état des revenus et des charges de l'année d'imposition. Rappelons cependant que les contribuables percevant moins de 15 000 euros de loyers annuel relèvent de plein droit (avec possibilité d'opter pour le régime du réel) d'un régime d'imposition forfaitaire dénommé « micro-foncier » dans le cadre duquel les loyers sont portés directement sur la déclaration d'ensemble de revenus n° 2042 et imposés après application à leur montant d'un abattement de 30 % couvrant toutes les charges sans exception.

Pour qui choisit de conserver son local professionnel dans son patrimoine privé sans recourir à l'interposition d'une SCI, la formule de la location « à soi-même » est systématiquement à privilégier :

- D'un côté, les loyers sont déduits de l'assiette de l'impôt sur les bénéfices et, par ricochet, de l'assiette des cotisations sociales personnelles ;
- D'un autre côté, les loyers sont certes imposés en tant que revenus fonciers, mais dans des conditions beaucoup plus favorables que les bénéfices professionnels desquels ils ont été déduits :
 - 1 - Déduits pour leur montant total des bénéfices professionnels, les loyers sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux sur une base diminuée de toutes les charges admises en déduction des revenus fonciers : intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des locaux et la réalisation de travaux, charges de copropriété, dépenses de travaux, taxe foncière.
 - 2 - Les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers (17,2 % au total actuellement) sont d'un niveau beaucoup plus faible que les cotisations sociales frappant les bénéfices professionnels.

Le gain retiré de l'opération peut être illustré par l'exemple suivant :

EXEMPLE : *Le docteur X fait l'acquisition d'un local professionnel pour un prix de 200 000 euros (acquisition financée au moyen d'un crédit de 150 000 euros)*

Hypothèses :

- Valeur locative du local : 10 000 euros
- Intérêts d'emprunt annuels : 2 000 euros
- Taxe foncière : 1 200 euros
- Charges de copropriété annuelles : 2 000 euros
- Dépenses d'entretien annuelles : 1 000 euros
- Taux marginal d'imposition du docteur X : 30 %
- Taux cotisations sociales du docteur X : 37 %

Gain d'impôt et de cotisations sociales généré par la déduction du loyer « à soi-même » : $(10\ 000 \times 30\ %) + (10\ 000 \text{ euros} \times 37\ %) = \mathbf{6\ 700 \text{ euros}}$

Imposition en tant que revenu foncier du loyer à soi-même (impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) :

- Revenu imposable : $10\ 000 \text{ euros} - 2\ 000 \text{ euros} - 1\ 200 \text{ euros} - 2\ 000 \text{ euros} - 1\ 000 \text{ euros} = 3\ 800 \text{ euros}$
- Impôt correspondant : $(3\ 800 \text{ euros} \times 30\ %) + (3\ 800 \text{ euros} \times 17,2\ \%) = \mathbf{1\ 794 \text{ euros}}$

Différentiel (gain définitif procuré par l'adoption de la formule de la déduction du loyer « à soi-même ») : $6\ 700 \text{ euros} - 1\ 794 \text{ euros} = \mathbf{4\ 906 \text{ euros}}$

À NOTER : *La prise en compte des charges, et notamment des dépenses de travaux réalisées sur le local, est susceptible d'entraîner la constatation d'un déficit foncier. Ce déficit donne lieu à compensation avec les revenus fonciers perçus par ailleurs par le contribuable. Si cette compensation laisse subsister un déficit, celui-ci vient directement en déduction de son revenu global de la même année dans la limite de 10 700 euros et est, pour le surplus éventuel, reportable sur ses revenus fonciers des dix années suivantes.*

Bien entendu, pour être admis en déduction, le loyer doit avoir un caractère normal, c'est-à-dire être en adéquation avec les prix pratiqués dans le même secteur géographique pour un local similaire. Afin de prévenir toute contestation à ce sujet, il peut être utile de demander une évaluation à un agent immobilier ou un notaire.

Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?

Les plus-values relatives aux locaux conservés dans le patrimoine privé relèvent du **régime des plus-values immobilières**.

Dans quelles circonstances les plus-values donnent-elles lieu à imposition ?

Les seules opérations susceptibles d'entraîner une imposition au titre des plus-values immobilières sont les cessions à titre onéreux, c'est-à-dire les ventes et apports en sociétés

Les plus-values sont-elles systématiquement imposables ?

Compte tenu des abattements pour durée de détention qui leur sont applicables (voir ci-après « Calcul de la plus-value nette imposable »), les plus-values relevant du régime des plus-values immobilières bénéficient actuellement d'une exonération totale de l'impôt proprement dit au taux de 19 % après l'écoulement d'un **délai de détention de 22 ans** et d'une exonération totale des prélèvements sociaux après l'écoulement d'un **délai de détention de 30 ans**.

Comment les plus-values sont-elles imposées ?

Les plus-values immobilières supportent un impôt calculé à un taux de 19 % ainsi que les prélèvements sociaux applicables aux revenus du patrimoine (17,2 % au total actuellement). À cette imposition s'ajoute, pour les plus-values supérieures à 50 000 €, une taxe pouvant atteindre jusqu'à 6 % (plus-values supérieures à 260 000 €).

Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute se calcule par différence entre :

- Le prix de cession stipulé dans l'acte de vente (ou la valeur d'apport en cas d'apport du bien à une société);
- Et le prix d'acquisition (ou la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit en cas d'acquisition par donation ou succession), celui-ci étant majoré des frais d'acquisition et du coût de certains travaux réalisés sur le bien.

Prise en compte des frais d'acquisition

En cas d'acquisition à titre onéreux, ces frais peuvent être retenus pour leur montant réel ou évalués forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition.

En cas d'acquisition à titre gratuit (donation ou succession), les frais à prendre en compte comprennent les frais d'acte et de déclaration ainsi que les droits de mutation à titre gratuit. Bien entendu, dans le cas où le bien cédé provient d'une succession comprenant d'autres biens, seule la quote-part correspondante des droits peut être prise en compte (application au montant total des droits acquittés par le cédant du rapport existant entre la valeur déclarée pour le bien concernée et la valeur globale de sa part successorale).

Prise en compte des travaux

Les travaux dont le coût peut être ajouté au prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value sont les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement et, sauf ils ont été déduits des revenus fonciers imposables du contribuable ayant procédé à une location à soi-même (voir page 18), les travaux d'amélioration.

Dès lors qu'ils possèdent le bien depuis plus de cinq ans, les contribuables ont la possibilité de prendre en compte leurs dépenses de travaux par le biais d'un forfait égal à 15 % du prix d'acquisition.

Calcul de la plus-value nette imposable

La plus-value imposable se calcule en déduisant de la plus-value brute un abattement pour durée de détention du bien dans le cas où l'acquisition de celui-ci remonte à plus de six ans.

Cet abattement se calcule à des taux différents pour la détermination, d'une part, de l'assiette de l'impôt au taux 19 % et, le cas échéant, de la taxe supplémentaire sur les plus-values supérieures à 50 000 € et, d'autre part, de l'assiette des prélèvements sociaux (17,2% au total actuellement).

Impôt au taux de 19 % et taxe supplémentaire sur les plus-values supérieures à 50 000 € : 6 % pour chaque année de détention de la sixième à la vingt et unième ; 4 % pour la vingt-deuxième année de détention. Ainsi, les plus-values relatives à des biens possédés depuis plus de vingt-deux ans échappent à ces deux impositions.

Prélèvements sociaux : 1,65 % pour chaque année de détention de la sixième à la vingt et unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % pour la pour chaque année de détention de la vingt-troisième à la trentième. Ainsi, les plus-values relatives à des biens possédés depuis plus de trente ans échappent aux prélèvements sociaux.

Durée de détention du bien	Abattement applicable	
	Impôt (*)	Prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans	100 % (exonération)	28 %
Entre 23 et 24 ans	-	37 %
Entre 24 et 25 ans	-	46 %
Entre 25 et 26 ans	-	55 %
Entre 26 et 27 ans	-	64 %
Entre 27 et 28 ans	-	73 %
Entre 28 et 29 ans	-	82 %
Entre 29 et 30 ans	-	91 %
Plus de 30 ans	-	100 % (exonération)

(*) Impôt proprement dit et, le cas échéant, taxe supplémentaire sur les plus-values supérieures à 50 000 €.

Quelles modalités d'imposition ?

Outre l'impôt proprement dit calculé au taux de 19 %, les plus-values immobilières supportent les prélèvements sociaux applicables aux revenus du patrimoine (17,2 % au total actuellement). L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant doivent être effectués par le notaire pour le compte du cédant lors de l'enregistrement de l'acte.

Taxe supplémentaire sur les plus-values supérieures à 50 000 €

Depuis 2013, les plus-values taxables d'un montant supérieur à 50 000 € sont soumises à une taxe supplémentaire dont le taux peut atteindre jusqu'à 6 % (plus-values supérieures à 260 000 €. Cette taxe se calcule sur la même base que l'impôt au taux de 19 %.

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
Comprise entre 50 000 et 60 000 €	2 % PV - (60 000 € - PV) x 1/20
Comprise entre 60 000 et 100 000 €	2 % PV
Comprise entre 100 000 et 110 000 €	3 % PV - (110 000 € - PV) x 1/10
Comprise entre 110 000 et 150 000 €	3 % PV
Comprise entre 150 000 et 160 000 €	4 % PV - (160 000 € - PV) x 15/100
Comprise entre 160 000 et 200 000 €	4 % PV
Comprise entre 200 000 et 210 000 €	5 % PV - (210 000 € - PV) x 20/100
Comprise entre 210 000 et 250 000 €	5 % PV
Comprise entre 250 000 et 260 000 €	6 % PV - (260 000 € - PV) x 25/100
Supérieure à 260 000 €	6 % PV

Exemples :

- Plus-value imposable de 180 000 €. Montant de la taxe : $180\ 000\ € \times 4\ \% = 7\ 200\ €$;
- Plus-value imposable de 205 000 €. Montant de la taxe : $205\ 000\ € \times 5\ \% - (210\ 000\ € - 205\ 000\ €) \times 20/100 = 9\ 250\ €$

EXEMPLE : *Un local acquis pour le prix de 180 000 € est revendu quinze ans plus tard pour le prix de 350 000 €.*

- Calcul de la plus-value brute :

Prix de cession : 350 000 €

Prix d'acquisition : 180 000 €

Frais d'acquisition (forfait de 7,5 %) : 13 500 €

Dépenses de travaux (forfait de 15 %) : 27 000 €

Prix d'acquisition corrigé : 180 000 € + 13 500 € + 27 000 € = 220 500 €

Plus-value brute : 350 000 € - 220 500 € = 129 500 €

- Calcul de l'impôt proprement dit et de la taxe supplémentaire :

- Base de calcul de l'impôt proprement dit et de la taxe supplémentaire

Abattement pur durée de détention (60 % compte tenu d'une durée de détention de quinze ans) :

129 500 € x 60 % = 77 700 €

Plus-value nette imposable : 129 500 € - 77 700 € = 51 800 €

*- Impôt proprement dit : 51 800 € x 19 % = **9 842 €***

*- Taxe supplémentaire : **626 €***

- Calcul des prélèvements sociaux

- Base de calcul des prélèvements sociaux

Abattement pour durée de détention (16,50 % compte tenu d'un délai de détention de quinze ans) :

129 500 € x 16,50 % = 21 368 €

Plus-value nette imposable : 129 500 € - 21 368 € = 108 132 €

*- Prélèvements sociaux (17,2 % au total) : 108 132 € x 17,2 % = **18 599 €***

- Imposition totale : 9 842 € + 626 € + 18 599 € = **29 067 €**

Quelles conséquences en matière de TVA ?

Dès lors que le professionnel n'a pas inscrit son local à son actif immobilisé, il se voit privé de toute possibilité d'obtenir le remboursement de la TVA ayant grevé le prix d'acquisition de ce bien (local neuf) ou le coût des réparations qu'il y a fait effectuer (local ancien).

Quel bilan ?

- Le choix de la conservation du local dans le patrimoine privé a longtemps été essentiellement motivé par le souhait des acquéreurs de placer leurs plus-values de revente sous **le régime des plus-values immobilières**, plus-values qui bénéficient d'une exonération totale d'impôt et de prélèvements sociaux à l'expiration d'un certain délai par le jeu des abattements pour durée de détention.
- La faculté désormais reconnue aux titulaires de BNC de **déduire un loyer « à soi-même »** a incontestablement renforcé l'attrait de cette formule. Elle rend parfois inutile le recours à l'interposition d'une société civile immobilière (SCI).
- Une détention en direct du local professionnel dans le patrimoine privé fait toutefois **obstacle à la récupération de la TVA** ayant grevé son prix d'acquisition (local neuf) ou le coût des réparations qui y ont été effectuées (local ancien).

Le contribuable inscrit son local à son actif professionnel

L'ESSENTIEL

- Le contribuable peut déduire de son bénéfice professionnel l'amortissement de son bien, les frais liés à son acquisition ainsi que les intérêts des emprunts contractés pour réaliser celle-ci.
- Les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de son local (ou en cas de retrait de celui-ci dans son patrimoine privé) relèvent du régime des plus-values professionnelles.
- S'il est assujéti à la TVA, il peut récupérer la taxe ayant grevé le prix d'acquisition de son local.

Quelles conséquences en matière d'impôt sur le revenu ?

Chez un titulaire de BNC, l'affectation d'un local à l'exercice de la profession se matérialise par l'inscription du local en question au registre des immobilisations et amortissements (tableau figurant en page 2 de l'imprimé n° 3035 de déclaration des bénéfices non commerciaux).

Ce document mentionne la date d'acquisition du local, le prix total payé TTC, le montant de la TVA éventuellement déduite, la base de l'amortissement, le taux d'amortissement pratiqué et, enfin, le montant de la dotation aux amortissements de l'année et des années antérieures.

Le local étant ainsi inscrit à son actif professionnel, le contribuable est en droit de déduire de ses résultats imposables (et par ricochet de l'assiette de ses cotisations sociales personnelles) :

- L'amortissement du local

(coût de la construction à l'exclusion du coût du terrain)

Un taux de 4 %, qui correspond à une durée d'utilisation de 25 ans, est couramment admis pour les locaux à usage de bureaux (arrêt du Conseil d'Etat du 12 janvier 1983, n° 32728, cité dans BOI-BIC-AMT-10-40-30, § 10). En ce qui concerne les agencements et installations, les taux usuellement pratiqués vont de 5 à 10 %.

- Les droits de mutation payés à l'occasion de l'acquisition du local
- Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition et les réparations du local
- La taxe foncière afférente au local

Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?

Les plus-values relatives aux locaux inscrits au registre des immobilisations relèvent du **régime des plus-values professionnelles**.

Dans quelles circonstances les plus-values sont-elles imposables ?

Les plus-values relevant du régime des plus-values professionnelles donnent lieu à imposition non seulement en cas de cession à titre onéreux des locaux concernés (vente ou apport en société), mais aussi à l'occasion de **tout événement les faisant sortir de l'actif de l'entreprise qui les exploite**. Ainsi, la donation, la transmission par décès des locaux, tout comme une cessation de l'activité professionnelle (retrait d'actif dans le patrimoine privé), sont assimilées au plan fiscal à une cession.

Les plus-values sont-elles systématiquement imposables ?

En tant qu'elles sont soumises au régime des plus-values professionnelles, les plus-values afférentes à des locaux d'activité sont susceptibles de bénéficier de deux régimes d'exonération distincts :

- Le régime prévu par l'article 151 septies du CGI en faveur des entreprises dont les recettes annuelles n'excèdent pas un certain seuil (régime dit des « petites entreprises »).
- Le régime de l'article 151 septies B du CGI spécifique aux locaux d'exploitation.

Régime d'exonération de l'article 151 septies du CGI

Totale ou partielle selon l'importance du chiffre d'affaires du contribuable, l'exonération prévue par l'article 151 septies du CGI vaut tant pour les locaux d'exploitation que pour les autres éléments d'actif et tant pour le calcul de l'impôt proprement dit (impôt sur le revenu calculé selon le barème progressif pour les plus-values à court terme, impôt au taux forfaitaire de 12,8 % pour les plus-values à long terme) que pour les prélèvements sociaux sur les plus-values à long terme.

En revanche, les plus-values à court terme exonérées d'impôt en application de ce dispositif restent intégralement soumises aux cotisations sociales personnelles.

Cette exonération ne profite qu'aux professionnels exerçant leur activité depuis au moins de cinq ans.

Le bénéfice de ce régime est subordonné au non-franchissement d'un certain seuil de recettes qui s'apprécie par référence à la moyenne des recettes réalisées au cours des deux années civiles qui précèdent celles de la réalisation de la plus-value.

L'exonération est totale si les recettes est totale si les recettes en question ne dépassent pas 90 000 € et partielle si elles sont comprises entre 90 000 € et 126 000 €.

Coefficient d'exonération des contribuables dont les recettes sont comprises entre 90 000 € et 126 000 € : $(126\ 000\ € - \text{moyenne des recettes}) / 36\ 000\ €$

EXEMPLE : *coefficient d'exonération d'un contribuable dont la moyenne des recettes de deux dernières années se monte à 108 000 € : $(126\ 000\ € - 108\ 000\ €) / 36\ 000\ € = 50\ %$*

Régime de l'article 151 septies B du CGI spécifique aux plus-values à long terme relatives aux locaux d'exploitation

Consistant en l'application d'un abattement pour durée de détention au montant de la plus-value imposable, l'avantage procuré par l'article 151 septies B porte uniquement sur les plus-values à long terme afférentes aux locaux d'exploitation. Cet abattement est de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (d'où une exonération totale des plus-values à long terme après quinze ans de détention du local).

Les plus-values à court terme afférentes auxdits locaux, c'est-à-dire correspondant aux amortissements déduits des bénéfices restent donc imposables dans les conditions de droit commun. Cependant, compte tenu d'une **possibilité de cumul des deux régimes**, les contribuables revendiquant le bénéfice de l'article 151 septies B pour exonérer les plus-values à long terme relatives à leur local peuvent, les conditions d'application propres à ce régime étant supposées remplies, placer lesdites plus-values à court terme sous le régime d'exonération totale ou partielle de l'article 151 septies. Dans la pratique, le bénéfice du régime de l'article 151 septies B du CGI n'est revendiqué que par des contribuables qui, soit ne peuvent se prévaloir du régime général d'exonération de l'article 151 septies, soit ne retirent de ce régime qu'une exonération moindre que celle procurée par l'article 151 septies B pour les plus-values à long terme afférentes à leur local d'exploitation.

Comment les plus-values sont-elles imposées ?

Les plus-values imposables au titre des plus-values professionnelles sont déterminées par différence entre, d'une part, le prix de cession du bien considéré (ou sa valeur estimée en cas de transmission à titre gratuit ou de transfert dans le patrimoine privé) et, d'autre part, sa valeur nette comptable, c'est-à-dire son prix d'acquisition diminué du montant des amortissements pratiqués depuis l'origine.

Le régime applicable à ces plus-values repose sur une distinction entre plus-values à court terme et values à long terme :

- Les plus-values à court terme sont soumises au même régime que les bénéfices d'exploitation et supportent donc l'impôt sur le revenu calculé selon le barème progressif ainsi que les cotisations sociales personnelles.
- Les plus-values à long terme sont soumises à une taxation forfaitaire de 30 % (12,8 % d'impôt proprement dit plus 17,2 % de prélèvements sociaux).
- Une plus-value réalisée sur un local professionnel acquis depuis moins de deux ans constitue intégralement une plus-value à court terme.
- Une plus-value réalisée sur un local professionnel acquis depuis plus de deux ans relève du régime des plus-values à court terme à hauteur du montant des amortissements déduits des bénéfices et, pour le surplus éventuel (c'est-à-dire pour la fraction du prix de cession excédant le prix d'acquisition), du régime des plus-values à long terme.

EXEMPLE : *Cession pour un prix de 300 000 € d'un local acquis pour un prix de 200 000 € et ayant donné lieu à 80 000 € d'amortissement.*

Valeur nette comptable du logement : 200 000 € - 80 000 € = 120 000 €

Plus-value totale : 300 000 € - 120 000 € = 180 000 €

Fraction de la plus-value imposable en tant que plus-value à court terme soumise en tant que telle au même régime que les bénéfices d'exploitation au regard de l'impôt sur les bénéfices et des cotisations sociales personnelles : 80 000 €

Fraction de la plus-value imposable en tant que plus-value à long terme soumise en tant que telle à l'imposition forfaitaire de 30 % : 100 000 €

Quelles conséquences en matière de TVA ?

Dès lors qu'il a inscrit son local à son actif, le professionnel libéral soumis à la TVA a la possibilité d'obtenir le remboursement de la taxe ayant grevé le prix d'acquisition de ce bien (local neuf) ou le coût des réparations qui y ont été effectuées (local ancien). Dans le cas où ses recettes annuelles n'excèdent pas le seuil de la franchise en base de TVA, actuellement fixé à 34 400 euros pour les professionnels libéraux, cela suppose qu'il ait formulé une option pour le paiement de la taxe. En effet, ayant les conséquences d'une exonération, la franchise prive les redevables concernés de la possibilité de récupérer la TVA d'amont.

Comment s'opère le remboursement de la taxe ?

Pour les redevables relevant du régime simplifié (recettes annuelles n'excédant pas 247 000 euros), les demandes de remboursement des crédits de taxe sont en principe formulées dans le cadre de la déclaration annuelle CA 12. Toutefois, les intéressés peuvent solliciter, sur le relevé de leur acompte de juillet, un remboursement calculé en fonction des opérations réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin.

Pour les redevables relevant du régime normal (recettes annuelles supérieures à 247 000 euros), les demandes de remboursements des crédits de taxe peuvent être formulées lors de la déclaration mensuelle ou trimestrielle de TVA.

Que se passe-t-il en cas de revente du bien ?

La revente du local n'entraîne aucune conséquence particulière pour le cédant dans le cas où, n'étant pas assujetti à la TVA, il n'a pu récupérer la taxe ayant grevé le prix d'acquisition de son local. La cession est dans ce cas soumise aux droits d'enregistrement (5,80 % d'imposition à la charge de l'acquéreur).

Dans le cas où, en revanche, la revente est effectuée par un professionnel libéral soumis à la TVA, ses conséquences sont les suivantes :

- **Revente intervenant moins de cinq ans après l'achèvement du local**

La revente du local est en ce cas soumise à la TVA sur le prix total.

- Revente intervenant plus de cinq ans après l'achèvement du local

Sauf option pour le paiement de la TVA, la revente du local est soumise aux droits d'enregistrement (5,80 % d'imposition à la charge de l'acquéreur). Si elle intervient avant l'expiration d'un certain délai, elle oblige en principe le cédant à reverser au Trésor une fraction de la taxe initialement déduite.

Une telle régularisation, qui est également exigée en cas de cessation d'utilisation d'un bien pour la réalisation d'opérations imposables à la TVA (exemple : retrait du local dans le patrimoine privé du contribuable à la suite d'une cessation d'activité), doit être opérée pendant une période de vingt ans (année de l'acquisition et dix-neuf années suivantes). La TVA à reverser correspond au produit de $1/20$ de la taxe initialement déduite par le nombre d'années restant à courir pour atteindre la fin de la période de régularisation de vingt ans.

EXEMPLE : *Un local professionnel acquis le 1^{er} juin 2016 (fin de la période de régularisation : 31 décembre 2035) est revendu au mois de février 2023, soit au cours de la septième années suivant celle de son acquisition.*

- Prix d'acquisition HT : 300 000 euros

- Prix d'acquisition TTC : 360 000 euros

- TVA récupérée : 60 000 euros

- Nombre d'année restant à courir pour atteindre la fin de la période de régularisation : 12

- TVA à reverser : $60\,000 \text{ euros} - 12/20 = 36\,000 \text{ euros}$

A NOTER : *Lorsque le local cédé constitue une immobilisation pour son nouveau détenteur, le cédant peut lui transférer la fraction de la taxe ayant donné lieu à régularisation. Cette fraction de taxe est alors récupérable par le nouveau détenteur qui est lui-même tenu aux régularisations éventuelles pendant les vingt années qui suivent sa propre acquisition.*

Par exception, en application du régime propre aux transmissions d'une universalité totale ou partielle de biens (article 257 bis du CGI), aucune régularisation n'a à être effectuée dans le cas où la cession du local s'inscrit dans le cadre d'une transmission de l'exploitation au profit d'un cessionnaire poursuivant l'activité du cédant.

Quel bilan ?

- En inscrivant son local professionnel au registre des immobilisations, le professionnel libéral obtient la possibilité de **recupérer la TVA** grevant le prix d'acquisition de son bien (professionnel assujetti à la taxe) et de **déduire de ses bénéfices un amortissement annuel**.
- En contrepartie, les plus-values de revente du local sont soumises au **régime des plus-values professionnelles**, parfois perçu comme désavantageux par rapport au régime des plus-values immobilières.
- Les dispositifs de faveur susceptibles de s'appliquer dans le cadre de ce régime, **abattement sur les plus-values à long terme et mesure d'exonération prévue en faveur des plus-values des petites entreprises**, peuvent cependant amener à nuancer quelque peu ce jugement.



Vos partenaires pour vos formations en création d'entreprise
Fondé en 1998, le réseau des **ORIFF-PL** et l'**ONIFF-PL**
vous offrent des formations à la création,
gestion et développement d'une entreprise libérale.

Envie de créer une entreprise libérale ? Nouvelles professions sous le statut libéral ?
Créez.

Que vous soyez en phase de réflexion, en cours de rédaction de votre business plan ou en développement, le réseau des ORIFF-PL et de l'ONIFF-PL vous aide à réaliser votre projet en partenariat avec le fonds interprofessionnel de formation des professions libérales (FIF PL) et avec les instances régionales du développement économique (selon les régions).

Pour les formations avant la création d'entreprise, la prise en charge est de maximum 5 jours par an sur un plafond de 250 € par jour de formation. Exemple de formations pour les porteurs de projets : « 5 jours pour entreprendre en libéral » ou « L'auto-entreprenariat / droits, obligations et opportunités de passage en micro ou réel ».

Pour les formations après la création d'entreprise, la prise en charge est de maximum 2 jours par an sur un plafond de 250 € par jour de formation. Exemple de formation pour les professionnels libéraux installés : « La comptabilité de A à Z pour les professionnels libéraux assujettis et non assujettis à la TVA » ou « Comment estimer ses prestations / Valoriser et justifier ses honoraires », etc.

oniffpl
OFFICE NATIONAL D'INFORMATION, DE FORMATION
ET DE FORMALITÉS DES PROFESSIONS LIBÉRALES

N'hésitez pas à contacter les Maisons des professions libérales
en régions et départements. Toutes les coordonnées sur oniffpl.fr

LA DÉTENTION DU LOCAL PROFESSIONNEL DANS LE CADRE D'UNE SCI

Le local est détenu dans le cadre d'une SCI soumise à l'IR

L'ESSENTIEL

- Le contribuable peut déduire de son bénéfice professionnel le loyer versé à la SCI. Celle-ci doit, en contrepartie déclarer ce loyer en tant que revenu foncier imposable directement au nom de ses différents associés.
- L'ensemble des plus-values réalisées (plus-values réalisées par la SCI lors de la revente du local et plus-values réalisées par les associés lors de la vente de leurs parts) relèvent du régime des plus-values immobilières.
- Dès lors qu'elle opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA, la SCI peut obtenir le remboursement de la taxe ayant grevé le prix d'acquisition du local.

Quelles conséquences en matière d'impôt sur le revenu ?

Ces conséquences sont similaires à celles qui résultent d'une location « à soi-même » du local conservé dans le patrimoine privé (voir page 18) :

- Le loyer versé par la structure d'exploitation (entreprise individuelle soumise au régime des BNC ou société soumise à l'IS) est déductible de ses bénéfices imposables.
- Le loyer perçu par la SCI est imposé directement au nom des différents associés de la société au prorata de leurs droits dans les bénéfices de celle-ci.

Déterminé au niveau de la SCI selon les règles applicables en matière de revenus fonciers, le revenu net (revenu ou déficit) est calculé par différence entre le montant brut des loyers encaissés et le montant de l'ensemble des dépenses supportées par la société entrant dans la catégorie des charges admise en déduction des revenus fonciers. Celles-ci comprennent essentiellement les charges de copropriété, les dépenses de travaux réalisées sur les locaux (dépenses d'entretien et

de réparation), les intérêts des emprunts contractés par la SCI pour l'acquisition ou la réparation des locaux, les primes d'assurances et les taxes foncières.

La quote-part revenant du résultat revenant aux différents associés est déterminée par la SCI et imposée au nom des intéressés en tant que revenu foncier. Cette quote-part supporte donc l'impôt sur le revenu calculé selon le barème progressif ainsi que les prélèvements sociaux applicables aux revenus du patrimoine (17,2 % au total actuellement). Conformément aux règles habituelles pour le revenu soumis au barème progressif, la CSG frappant les revenus fonciers est déductible, à hauteur de 6,8 % (sur un total de 9,2 %), du revenu global de l'année de son paiement.

Dans le cas où un déficit foncier est constaté au niveau de la SCI, chacun des associés peut imputer sa quote-part de celui-ci sur les autres revenus fonciers dont il dispose et, pour le surplus éventuel, sur son revenu global de la même année dans une limite de 10 700 euros. La fraction du déficit annuel excédant 10 700 euros est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

A NOTER : *Le bénéfice définitif de l'imputation des déficits de la SCI sur le revenu global des associés est subordonné, d'une part, à un maintien en location pendant trois ans du bien ayant généré les déficits et, d'autre part, à une conservation de leurs parts par les associés pendant le même délai.*

Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?

Qu'elles soient réalisées par la société lors de la vente d'un bien immobilier faisant partie de son actif social ou par un associé lors de la revente de ses parts, les plus-values relèvent du régime des plus-values immobilières. Le régime applicable à ces plus-values est donc le même que celui applicable à un professionnel libéral conservant son local dans son patrimoine privé (voir page 21).

Dans quelles circonstances y a-t-il imposition au titre des plus-values ?

Trois types d'opérations sont susceptibles d'une imposition au titre des plus-values :

- **La vente par la SCI d'un bien faisant partie de son actif social.** La plus-value réalisée à cette occasion est imposée au nom des différents associés présents à la date de la cession au prorata de leurs droits dans la SCI.
- **La dissolution de la SCI.** Du fait qu'elle entraîne un transfert des actifs sociaux aux associés qui en deviennent copropriétaires indivis, la dissolution d'une SCI est assimilée à une vente du point de vue du régime de taxation des plus-values. Comme dans le cas précédent, la plus-value constatée à cette occa-

sion est imposable au nom des différents associés au prorata de leurs droits dans la SCI. Le montant imposable est en principe déterminé par différence entre la valeur des biens à la clôture de la liquidation et leur prix d'acquisition par la société. Cependant, afin de ne pas pénaliser les associés ayant acquis leurs parts à titre onéreux postérieurement à la constitution de la société, l'administration admet traditionnellement qu'en ce qui les concerne la plus-value soit calculée par rapport à la valeur des biens à la date de l'acquisition de leurs parts sociales (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10, § 420).

A NOTER : *La dissolution de la société entraîne également des conséquences au niveau des droits d'enregistrement. Il convient à cet égard d'opérer une distinction en fonction de l'origine des biens et de la personne de leur attributaire. Le partage des acquêts sociaux (biens acquis par la société au cours de son existence) est soumis au droit de partage de 2,50 %. En revanche, selon qu'elle est effectuée à l'apporteur lui-même (ou à ses héritiers ou légataires) ou à un autre associé, l'attribution d'un bien ayant fait l'objet d'un apport pur et simple entraîne l'exigibilité de la seule taxe de publicité foncière de 0,715 % ou les droits sur les ventes d'immeubles (soit 5,80 % d'imposition totale).*

- La vente par un associé des parts qu'il détient dans la SCI.

Les plus-values sont-elles systématiquement imposables ?

L'application de l'abattement pour durée de détention (voir page 22) entraîne l'exonération automatique des biens immobiliers cédés par une SCI ainsi que des parts des SCI cédées par un associé au-delà d'un certain délai après leur acquisition. Ce délai est de vingt-deux ans pour l'impôt proprement dit et de trente ans pour les prélèvements sociaux.

Comment les plus-values sont-elles imposées ?

Qu'elles soient réalisées par la SCI à l'occasion de la cession d'un bien immobilier faisant partie de son actif social ou bien à l'occasion de la cession de ses parts de la SCI par l'un des associés, les plus-values sont soumises au régime des plus-values immobilières et supportent à ce titre une taxation se composant d'un impôt proprement dit au taux de 19 % et 17,2 % de prélèvements sociaux. À ces impositions s'ajoute, le cas échéant, la taxe supplémentaire applicable aux plus-values supérieures à 50 000 euros. Ce seuil s'apprécie, selon le cas, au vu de la plus-value totale réalisée par la SCI lors de la cession de son bien immobilier ou bien au vu de la plus-value totale réalisée par l'associé lors de la cession de ses parts.

Calcul de la plus-value brute

- Cession d'un bien immobilier par la SCI : la plus-value brute est calculée par différence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition (montant réel ou forfait de 7,5 %) et du coût des travaux réalisés (montant réel ou forfait de 15 % si le bien est détenu depuis plus de cinq ans par la SCI).
- Cession de ses parts par un associé : la plus-value brute est calculée par différence entre le prix de cession des parts et leur prix d'acquisition. En application d'une jurisprudence « Quémener » (arrêt du Conseil d'État du 16 février 2000, n° 133296), ce prix d'acquisition doit faire l'objet d'un ajustement destiné à éviter une double prise en compte des bénéfices et des déficits sociaux qui ont été taxés chez le cédant ou déduits de ses revenus imposables.

Le prix d'acquisition doit être majoré des bénéfices imposés au nom du cédant et des pertes qu'il a comblées et minoré des bénéfices qui lui ont été distribués et des pertes qu'il a déduites.

EXEMPLE : *Dix ans après l'acquisition de ses parts, l'associé d'une SCI décide de les revendre. Constamment bénéficiaire au cours de cette période, la SCI a été conduite à affecter la totalité de ses bénéfices au remboursement de l'emprunt bancaire qu'elle avait contracté pour acquérir son immeuble social et donc à n'effectuer aucune distribution à ses associés. Imposée entre ses mains sans avoir pour autant été mis à sa disposition, la quote-part des bénéfices de la société revenant à l'associé cédant ses parts viendra en majoration du prix d'acquisition de celles-ci pour le calcul de sa plus-value imposable.*

Bien entendu, la plus-value brute réalisées sur les parts est déterminée en prenant en compte les frais d'acquisition des parts. En cas d'acquisition à titre onéreux auprès d'un précédent détenteur, il s'agit des droits de mutation (5 % actuellement, 4,80 % avant 2016) et en cas d'acquisition à titre gratuit, des droits de donation ou de succession supportés à cette occasion.

Calcul de la plus-value imposable

La plus-value nette imposable se calcule en déduisant de la plus-values brute un abattement pour durée de détention dans le cas ou l'acquisition du bien immobilier ou des parts de la société qui sont cédés remonte à plus de cinq ans (voir page 23 les taux d'abattement applicables).

A NOTER : *Les différences de taux d'abattement applicable selon que la cession porte sur un actif de la société ou sur des parts de celle-ci peuvent être un élément à prendre en compte dans le choix entre ces deux formules.*

Quelles sont les modalités d'imposition des plus-values ?

L'impôt au taux de 19 % (et, le cas échéant, la taxe supplémentaire sur les plus-values supérieures à 50 000 euros) ainsi que les 17,2 % de prélèvements sociaux sont déterminés :

- À partir d'un formulaire 2048 IMM pour les plus-values réalisées par une SCI à l'occasion de la cession d'un bien immobilier faisant partie de son actif social (ou en cas de dissolution d'une SCI). Souscrit par le notaire chargé de la vente du bien, ce formulaire unique fait ressortir la quote-part de plus-value revenant aux différents associés.
- À partir d'un formulaire n° 2048 M pour les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de ses parts par un associé. Ce formulaire doit être souscrit par l'intéressé dans le mois qui suit la cession de ses parts.

Quelles conséquences en matière de TVA ?

Si les locations de locaux nus à usage professionnel sont en principe exonérés de la TVA, les bailleurs de tels locaux (qu'il s'agisse de personnes physiques ou de sociétés telles des SCI) ont cependant la possibilité de formuler une option pour le paiement de la TVA sur leurs loyers. Se trouvant alors placés à tous égards sous le même régime que les redevables de plein droit de la TVA (voir page 31), ils peuvent obtenir le remboursement de la TVA ayant grevé le prix d'acquisition de leurs locaux ou le coût des travaux qui y ont été effectués.

Ainsi, tout comme celui inscrivant son local à son actif professionnel, un contribuable BNC aura la possibilité de récupérer la TVA grevant le prix d'acquisition de son local en le faisant acquérir par une SCI qui lui consentira un bail sur ce bien.

L'option pour le paiement volontaire de la TVA prend la forme d'une déclaration écrite adressée au service des impôts territorialement compétent. Elle prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle a été déclarée et peut être dénoncée à partir du 1^{er} janvier de la neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle elle a été exercée.

LA SCI, UN OUTIL PRÉCIEUX DANS UNE OPTIQUE DE TRANSMISSION INTERGÉNÉRATIONNELLE

Dans une SCI, chacun des associés profite, à travers une valorisation de ses parts, de la plus-value obtenue par les biens depuis leur acquisition par la société. Il en va ainsi même dans le cas où, au lieu de fonds propres, ce sont des fonds d'emprunt qui ont permis de réaliser les acquisitions. Bien que leur mise de fonds de départ ait été faible voire symbolique, les associés bénéficient identiquement de la valorisation du patrimoine de la SCI à proportion de leurs droits dans son capital. C'est ce que l'on appelle l'effet de levier du crédit.

L'un des intérêts de la SCI est de permettre de faire jouer cet effet de levier en dispensant certains associés (par exemple les enfants du professionnel libéral fondateur de la société) de toute espèce d'effort financier. Au moyen d'apports de fonds en compte courant à la SCI, le fondateur peut assumer pratiquement à lui seul le financement de ses acquisitions immobilières et ainsi opérer, au profit de ses coassociés (son conjoint, partenaire d'un Pacs ou concubin, ses enfants...), un transfert de la plus-value obtenue par les biens concernés.

Deux formules de financement sont envisageables dans cette optique particulière : soit un prêt directement consenti à la SCI par l'associé fondateur sous la forme d'une avance en compte courant (ce qui suppose que l'intéressé dispose des fonds correspondants), soit un emprunt de la SCI auprès d'un établissement de crédit remboursé au moyen de fonds versés chaque en compte courant par l'associé concerné.

Imaginons ainsi qu'après sa constitution, une SCI créée par un professionnel libéral et ses deux enfants avec un capital de 30 000 euros également réparti entre les trois associés fasse l'acquisition d'un local d'une valeur de 300 000 euros au moyen d'un apport en compte courant de 270 000 euros de la part du père. Si, vingt ans plus tard, la valeur du local est de 600 000 euros, les trois associés, y compris les deux enfants n'ayant investi que 10 000 euros au départ, détiendront chacun pour 200 000 euros de parts de la société, avant prise en compte du passif de celle-ci.

Compte tenu d'un passif de 270 000 euros (compte courant non encore remboursé au terme des vingt ans), les parts pourront être évaluées globalement à $600\ 000\ \text{euros} - 270\ 000\ \text{euros} = 330\ 000\ \text{euros}$, soit 110 000 euros par associé. La plus-value réalisée par chacun des trois associés se montera donc à $110\ 000\ \text{euros} - 10\ 000\ \text{euros}$ (prix de souscription des parts) = 100 000 euros.

Comme on peut le constater, l'association SCI-apport en compte courant de l'associé fondateur a permis, dans notre exemple, de transmettre 100 000 € à chacun des deux enfants. Ce, en franchise totale de droits de mutation à titre gratuit (droits de donation ou de succession). Se ramenant à un simple prêt sans intérêt de l'associé fondateur aux partenaires qu'il souhaite favoriser, ce type d'opérations est assez couramment pratiqué.

Une attention particulière doit être portée aux comptes courants détenus dans la société par les parents dans la mesure où, à leur décès, ils ne sont pas transmis aux héritiers.

Quel bilan ?

- Tant au regard de **l'impôt sur le revenu** qu'au regard de **l'impôt sur les plus-values**, la formule de la SCI à l'IR fait jeu égal avec celle de la détention en direct du local dans le patrimoine privé.
- L'interposition d'une telle société se révèle en revanche incontournable dans le cas où, tout en souhaitant placer son bien sous le régime de la fiscalité patrimoniale (régime des revenus fonciers et régime des plus-values immobilières), le contribuable veut **recupérer la TVA grevant le prix d'acquisition du local** ou le coût des réparations qu'il y a fait effectuer.
- La SCI est par ailleurs la formule la plus couramment utilisée en cas d'**exercice en groupe de l'activité professionnelle**.
- Enfin, la formule de la SCI se prête à des **stratégies transmissives**. Le financement des acquisitions immobilières de la SCI au moyen d'apports en compte courant effectués par le fondateur permet à celui-ci d'opérer, au profit de ses coassociés (par exemple ses enfants), un transfert en franchise d'impôt des plus-values acquises par les biens concernés.
- Le choix de la SCI implique le respect d'un certain formalisme : réunion d'assemblées générales annuelles, établissement d'un rapport de gestion par le gérant, tenue d'une comptabilité.

**A VOUS, PROFESSIONS LIBÉRALES
QUI SOUHAITEZ AUSSI BÉNÉFICIER
DE SOLUTIONS EXONÉRÉES**



#DuBienAuQuotidien

LAISSEZ-VOUS GUIDER ET DÉCOUVREZ COMMENT OPTIMISER LA MOTIVATION ET LA FIDÉLITÉ DE VOS COLLABORATEURS TOUT EN BÉNÉFICIANT D'EXONERATIONS DE CHARGES :

Up déjeuner

AVEC UPDÉJEUNER, PARTICIPEZ À AMÉLIORER LA PAUSE DÉJEUNER DE VOS COLLABORATEURS.



Up chèque domicile

BÉNÉFICIEZ D'UN ACCÈS À PLUS DE 26 SERVICES À LA PERSONNE GRÂCE AU CHÈQUE DOMICILE ET LE E-CESU.



AUGMENTEZ SANS CONTRAINTES LE BUDGET VACANCES AUPRÈS DE 220 000 POINTS D'ACCEPTATION EN FRANCE.



Up cadhoc

LE TITRE CADEAU QUI MET TOUT LE MONDE D'ACCORD GRÂCE À SON GRAND RÉSEAU MULTI-ENSEIGNES PARTOUT EN FRANCE.



Up Chèque Culture

AUCUNE CONTRAINTE DE PLAFOND NI D'ÉVÈNEMENT POUR OFFRIR TOUTE LA CULTURE À VOS SALARIÉS.



Up sport & loisirs

OFFREZ UN LARGE CHOIX D'ACTIVITÉS SPORTIVES ET DE DÉTENTE, POUR FAIRE PROFITER VOS SALARIÉS ET LEURS FAMILLES.



EN TANT QUE PARTENAIRE DU GROUPE UP, LORS DE VOTRE COMMANDE, DONNEZ LE CODE PROMO "UNAPLUP" POUR BÉNÉFICIER DE RÉDUCTIONS SUR VOS FRAIS DE GESTION.

Le local est détenu dans le cadre d'une SCI soumise à l'IS

L'ESSENTIEL

- Déduits des bénéfices du professionnels, les loyers perçus par la SCI sont, en ce cas, imposés au nom de celle-ci.
- Plafonnée à 25 % à partir de l'année 2022, cette imposition est calculée sur la base du montant des loyers diminué, entre autres charges, d'un amortissement annuel et des frais financiers liés à l'acquisition des locaux.
- Soumises à l'impôt au taux de 25 %, les plus-values réalisées lors de la cession des locaux par la société supportent en outre la flat tax de 30 % lors de répartition entre les associés.

Quelles incidences en matière d'imposition sur le revenu ?

Lors de leur réalisation, les bénéfices supportent l'IS puis, sur la fraction de leur montant distribuée aux associés, l'impôt sur le revenu au titre des revenus de capitaux mobiliers.

Les règles de détermination des bénéfices imposables à l'IS

Les bénéfices imposables sont déterminés selon les règles applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Outre les charges financières (intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition et la réparation des biens immobiliers), les charges déductibles comprennent les frais d'acquisition et l'amortissement des biens immobiliers qui se calcule selon les mêmes modalités que celles applicables en cas de d'inscription à l'actif d'une exploitation individuelle.

Les règles d'imputation des déficits

Les déficits constatés par les SCI soumises à l'IS sont reportables sans limitation de durée sur les bénéfices des exercices suivants. Ils peuvent également faire l'objet d'un report sur les bénéfices de l'exercice précédent (système de report en arrière des déficits ou « carry back »), l'éventuelle fraction excédentaire étant reportable sur les bénéfices des exercices suivants.

Le taux d'imposition à l'IS

À partir de 2022, le taux de l'IS passera à 25 % pour l'ensemble des sociétés. Cependant, dans une limite de 38 120 euros, les bénéfices des sociétés réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'euros sont soumis à un taux d'imposition de 15 %. Cet avantage profite exclusivement aux sociétés dont le capital est entièrement libéré et est détenu, à hauteur de 75 % au moins, par des personnes physiques (ou par des sociétés remplissant l'ensemble des conditions requises).

Le régime d'imposition des dividendes distribués aux associés

Les dividendes versés à leurs associés par les SCI assujetties à l'IS sont soumis au régime de droit commun des dividendes et supportent donc une taxation forfaitaire de 30 % qui se compose de 12,8 % d'impôt proprement dit (« flat tax ») et de 17,2 % de prélèvements sociaux. S'il estime y avoir intérêt, le bénéficiaire de ces revenus a la possibilité d'opter, en lieu et place de la « flat tax », pour leur imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, un abattement de 40 % étant alors appliqué au montant des dividendes pour le calcul de l'impôt (mais non des prélèvements sociaux, en tout état de cause calculés sur le montant brut des dividendes). Avantage supplémentaire : une fraction de la CSG frappant les dividendes (6,8 points sur un total de 9,2 points) vient en ce cas en déduction du revenu global de l'année de son paiement. Mais il importe de souligner qu'une telle option pour l'imposition selon le barème progressif présente un caractère global pour l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers (dividendes et intérêts) et plus-values sur valeurs mobilières réalisés au cours d'une même année d'imposition.

Quelles conséquences en matière d'impôt sur les plus-values ?

Le régime d'imposition des plus-values réalisées par la société lors de la cession de biens immobiliers inscrits à son actif

Calculées par différence entre les prix de cession des biens concernés et leur valeur nette comptable (prix d'acquisition diminué des amortissements pratiqués depuis l'acquisition), ces plus-values sont imposées dans les mêmes conditions que les résultats d'exploitation et supportent donc l'IS au taux de 15 % ou 25 %.

Les sommes distribuées aux associés donnent lieu à imposition au nom de ces derniers selon les mêmes modalités que les dividendes provenant des résultats courants d'exploitation.

Le régime des plus-values réalisées par les associés lors de la cession de leurs parts

Relevant du régime de droit commun des plus-values sur valeurs mobilières, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts de SCI soumises à l'IS sont en principe soumises, à l'instar des dividendes, à une taxation forfaitaire de 30 % (« flat tax » de 12,8 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux). S'il estime y avoir intérêt, le contribuable a la possibilité d'opter, en lieu et place de la « flat tax », pour une imposition de ses gains selon le barème progressif. Une telle option, qui présente un caractère global pour l'ensemble des plus-values sur valeurs mobilières et revenus de capitaux mobiliers réalisés au cours d'une même année d'imposition, permet de bénéficier d'avantages particuliers :

- 1 - L'application d'un abattement pour durée de détention aux plus-values sur des parts acquises avant le 1^{er} janvier 2018. Cet abattement est de 50 % pour les parts détenues depuis moins de huit ans et de 65 % pour celles détenues depuis plus de huit ans. À cet égard, il importe de souligner qu'aucun abattement n'est susceptible de s'appliquer pour le calcul des prélèvements sociaux.
- 2 - La déductibilité partielle de la CSG (6,8 points sur un total de 9,2) du revenu global de l'année de son paiement.

Quelles conséquences en matière de TVA ?

Tout comme une SCI soumise à l'IR, une SCI soumise à l'IS a la possibilité d'opter pour l'assujettissement à la TVA des loyers provenant de la location d'un local professionnel et de se ménager ainsi la possibilité d'obtenir le remboursement ayant grevé la prix d'acquisition de ce bien ou le coût des travaux qui y ont été effectués (voir page 39).

Quel bilan ?

- Pour une SCI, l'un des intérêts principaux de l'option pour l'IS réside dans la possibilité d'amortir fiscalement les biens immobiliers inscrits à son actif et d'être mieux à même, grâce aux économies d'impôt ainsi réalisées, de **faire face à ses remboursements d'emprunts**.
- Cependant, les membres de SCI ayant opté pour cette formule peuvent se trouver confrontés à d'importantes **difficultés pour la récupération à terme de leurs capitaux**.

- En effet, alors qu'une cession de leurs parts par les associés se révèle souvent difficile à réaliser, **une cession de ses actifs par la SCI s'avère très coûteuse fiscalement** en raison de la superposition d'impositions dont la plus-value fait l'objet : dans un premier temps, imposition de cette plus-value en tant que bénéfice de la société, puis dans un second temps imposition en tant que dividende lors de sa répartition entre les associés.

L'ESPACE AVANTAGES DES PROFESSIONNELS LIBÉRAUX...

OFFREZ VOUS **UN CE !**

L'UNAPL en partenariat exclusif avec le Cercle des Indépendants vous donne accès à votre « Espace Avantages » qui vous est totalement dédié.

Le Cercle des Indépendants a été créé pour vous faire enfin **beneficier de services et avantages** que seules les grandes **entreprises et les administrations** peuvent procurer à leurs salariés.



DÉDUCTIBLES DES BÉNÉFICES DE VOTRE ENTREPRISE

Ces abonnements sont déductibles à 100% de vos bénéfices.



DE NOMBREUSES OFFRES ACCESSIBLES DANS LES PLUS GRANDES ENSEIGNES

Cinéma, shopping, voyages, sport, culture et presse accessibles dans les plus grandes enseignes



DES AVANTAGES TOUJOURS AVEC VOUS

Vous pourrez retrouver toutes les offres sur votre ordinateur et votre téléphone et acheter vos e-billets et e- cartes en instantanée même devant la caisse !



POUR VOUS ET VOS SALARIÉS

Notez que vous pouvez en faire profiter vos salariés... et ainsi leur offrir un avantage sympathique et motivant.



TARIFS

1 an

29,90€ HT / an

pour un engagement d'un an soit 35,88 TTC

2 ans

24,90€ HT / an

an pour un engagement de 2 ans soit 29,88 TTC

Souscrivez sur unapl.espaceavantages.fr

Si vous êtes une organisation professionnelle,
nous vous proposons des solutions personnalisées à des prix très attractifs.

ET L'IFI ?

Comme c'était le cas sous l'empire de l'ancien impôt de solidarité sur la fortune-ISF, les biens immobiliers bénéficient d'un traitement de faveur au regard du nouvel impôt sur la fortune immobilière-IFI dès lors qu'ils peuvent être qualifiés de biens « professionnels ». Conséquence : quel que soit leur mode de détention (en direct ou à travers une SCI) et quel que soit le mode d'exercice de l'activité (à titre individuel ou dans le cadre d'une société), les locaux utilisés par le professionnel libéral pour les besoins de son activité bénéficient d'une exonération, totale ou partielle selon le cas.

Six cas de figure distincts doivent à cet égard être envisagés :

Cas n° 1 : Le local est inscrit à l'actif de l'entreprise individuelle dans laquelle le professionnel libéral exerce son activité principale

Le local est dans ce cas intégralement exonéré d'IFI en tant que bien professionnel.

Cas n° 2 : Le local est inscrit à l'actif de la société dans laquelle le professionnel libéral exerce des fonctions de direction

Les parts ou actions de la société détenues par le professionnel sont dans ce cas intégralement exonérées d'IFI. En effet, les titres de sociétés sont susceptibles de donner prise à l'IFI pour la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers inscrits à l'actif de l'entreprise. Cependant, ladite fraction de la valeur des titres bénéficie d'une exonération au titre des biens professionnels dans le cas où les biens immobiliers en question sont affectés à la propre activité de la société.

Cas n° 3 : Conservé par le professionnel libéral dans son patrimoine privé (location « à soi-même »), le local est utilisé par l'intéressé pour les besoins de son activité principale exercée à titre individuel

Le local est dans ce cas intégralement exonéré d'IFI. En effet, à l'instar du local inscrit à l'actif de l'entreprise dans laquelle le contribuable exerce son activité principale, le local simplement utilisé pour l'exercice de cette activité est couvert par l'exonération prévue en faveur des biens professionnels.

Cas n° 4 : Détenu en direct par le professionnel libéral, le local est loué par celui-ci à une société dans laquelle il exerce des fonctions de direction

Le local est dans ce cas exonéré d'IFI à proportion de la participation détenue dans la société.

Exemple : un local d'une valeur de 300 000 euros loué par son propriétaire à une société dans laquelle il exerce des fonctions de direction et dont il détient 40 % du capital sera exonéré d'IFI à hauteur de $300\,000 \text{ euros} \times 40\% = 120\,000 \text{ euros}$.

Cas n° 5 : Détenu dans le cadre d'une SCI, le local est loué à l'entreprise individuelle dans le cadre de laquelle le professionnel libéral exerce son activité principale

Les parts de la SCI détenues par le professionnel sont dans ce cas exonérées d'IFI pour la fraction de leur valeur qui est représentative du local loué à la disposition de l'entreprise individuelle

Exemple : si le local représente l'unique actif immobilier de la SCI, les parts détenues dans celle-ci par le professionnel libéral sont intégralement exonérées d'IFI.

Cas n° 6 : Détenu dans le cadre d'une SCI, le local est loué à une société dans laquelle le professionnel libéral exerce des fonctions de direction

Les parts de la SCI détenues par le professionnel libéral sont dans ce cas exonérées d'IFI dans la limite du produit de la participation détenue dans la société par la valeur des locaux loués à celle-ci.

Exemple : un professionnel libéral détient 40 % des parts d'une SCI qui loue son local unique à une société dans laquelle il exerce des fonctions de direction et dont il détient également 40 % du capital. Comme dans l'exemple précédent, la totalité de sa participation dans la SCI sera exonérée d'IFI. Si, en revanche, ce même professionnel libéral n'était associé qu'à hauteur de 25 % dans la société dans laquelle il exerce ses fonctions (soit un pourcentage de participation inférieur à celui détenu dans la SCI), ses parts de la SCI ne seraient exonérées d'IFI qu'à hauteur de la fraction de leur valeur correspondant à 25 % de la valeur du local loué à la SCI.

Adhérez à l'ARAPL comme 130 000 professionnels libéraux

NOS SERVICES



PROXIMITÉ

- 17 ARAPL (Association Régionale Agréée des Professions Libérales) réparties en métropole, aux Antilles et en Guyane, sont à votre service.

SUIVI PERSONNALISÉ

- Pour s'installer, se former, remplir ses obligations fiscales, votre ARAPL vous conseille et vous accompagne tout au long de votre vie professionnelle.

FORMATIONS "SUR-MESURE"

- Tenir sa comptabilité, gérer les conflits, prendre la parole en public, etc., les formations, gratuites pour la plupart, sont pensées pour vous aider à mieux appréhender votre parcours professionnel.

AVANTAGES FISCAUX

- Adhérer à une ARAPL, c'est bénéficier d'allègements fiscaux dont une dispense de majoration de 25 % sur le bénéfice imposable.

DOCUMENTATION

- Pour être au fait des actualités fiscales, sociales et comptables, la Conférence des ARAPL met à votre disposition une documentation de référence unanimement reconnue par l'ensemble des libéraux.



Suivez-nous sur
#araplconference

ANNEXE

Arrêt du Conseil d'État du 11 avril 2008

(décision reconnaissant à un contribuable aux BNC la possibilité de déduire de ses résultats imposables une somme correspondant au loyer normal du local professionnel conservé dans son patrimoine privé)

CONSEIL D'ÉTAT, 10^{ème} ET 9^{ème} SOUS-SECTIONS REUNIES, 11/04/2008, 287808

Conseil d'État - 10^{ème} et 9^{ème} sous-sections réunies

- N° 287808
 - Mentionné dans les tables du recueil Lebon
- Lecture du vendredi 11 avril 2008

Président

M. Martin

Rapporteur

Mme Fabienne Lambolez

Rapporteur public

Mlle Verot Célia

Avocat(s)

SCP BORE ET SALVE DE BRUNETON

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu le recours, enregistré le 6 décembre 2005 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, du MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE ; le MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'article 1^{er} de l'arrêt du 27 septembre 2005 par lequel la cour administrative d'appel de Versailles a rejeté ses recours contre l'article 1^{er} de chacun des jugements du tribunal administratif de Versailles du 24 décembre 2002 et contre l'article 2 du jugement de ce même tribunal du 12 juin 2003 ;

2°) réglant l'affaire au fond, d'annuler les articles précités de ces jugements du tribunal administratif de Versailles ;

3°) de rétablir M. et Mme A au rôle de l'impôt sur le revenu au titre des années 1992 à 1994 et 1996 à 1998, à raison des droits et des pénalités dont la décharge a été prononcée en première instance ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Fabienne Lambomez, Maître des Requêtes,

- les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. et Mme Jean-Louis A,

- les conclusions de Mlle Célia Verot, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'à la suite d'une vérification de comptabilité portant sur les années 1992 à 1994 et d'un contrôle sur pièces pour les années 1996 à 1998, le service a réintégré dans les bénéfices non commerciaux de M. A, avocat, des loyers correspondant à l'utilisation à des fins professionnelles d'une partie de sa résidence principale ; que le ministre se pourvoit contre l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles qui a rejeté ses recours contre les deux jugements du 24 décembre 2002 et contre le jugement du 12 juin 2003 par lesquels le tribunal administratif de Versailles a accordé une décharge partielle des suppléments d'impôt sur le revenu correspondant au redressement de ses bénéfices non commerciaux au titre des années 1992, 1993, 1994, 1996, 1997 et 1998 ;

Considérant qu'aux termes de l'article 93 du code général des impôts : « 1- Le bénéfice à retenir dans les bases de l'impôt sur le revenu est constitué par l'excédent des recettes totales sur les dépenses nécessitées par l'exercice de la profession (...). Les dépenses déductibles comprennent notamment : 1° Le loyer des locaux professionnels. Lorsque le contribuable est propriétaire de locaux affectés à l'exercice de sa profession, aucune déduction n'est apportée de ce chef au bénéfice imposable (...) » ;

Considérant que si les dispositions précitées font obstacle à ce qu'un titulaire de bénéfices non commerciaux qui exerce son activité professionnelle à titre individuel dans des locaux lui appartenant qu'il a affectés à son activité professionnelle déduise de ses bénéfices des sommes représentatives d'un loyer à raison de l'utilisation de ces locaux à des fins professionnelles, elles ne s'opposent pas à ce que, lorsqu'il maintient ces locaux dans son patrimoine personnel et obtient, en contrepartie de leur utilisation pour les besoins de son activité professionnelle,

une rémunération constitutive pour lui de revenus fonciers, il déduit de ses recettes professionnelles le montant des dépenses d'occupation effectuées à raison de l'utilisation des locaux nécessaires à son activité professionnelle ;

Considérant d'une part, que la cour, qui a relevé que M. A s'était abstenu d'inscrire au registre des immobilisations la partie de sa résidence principale utilisée à des fins professionnelles, a déduit à bon droit de cette absence d'inscription que le contribuable avait entendu maintenir ces locaux dans son patrimoine personnel ; que, d'autre part, la cour a recherché si le contribuable avait perçu, pour la mise à la disposition de ces locaux, des sommes équivalentes à un loyer déclarées dans la catégorie des revenus fonciers ; que M. A a justifié de la perception périodique de telles sommes par la production d'écritures comptables, de copies de chèques et de relevés de comptes professionnels ; que la cour a pu déduire de l'ensemble de ces faits, sans commettre d'erreur de droit, que les sommes ainsi versées à titre de loyers étaient déductibles des recettes professionnelles pour la détermination des bénéfices non commerciaux de M. A ; que, dès lors, le MINISTRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Sur l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros que demandent M. et Mme A au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le recours du MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE est rejeté.

Article 2 : L'État versera à M. et Mme A la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au MINISTRE DU BUDGET, DES COMPTES PUBLICS ET DE LA FONCTION PUBLIQUE et à M. et Mme Jean-Louis A.



CPR-PL

COMMISSION PARITAIRE RÉGIONALE
DES PROFESSIONS LIBÉRALES

UNAPL-CFDT-CFE-CGC-CFTC-CGT-CGT-FO



Interfimo

PARTENAIRE ET FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

RETROUVEZ TOUTE L'ACTUALITÉ D'INTERFIMO
ET DE VOTRE PROFESSION SUR NOTRE PAGE **LINKEDIN**.

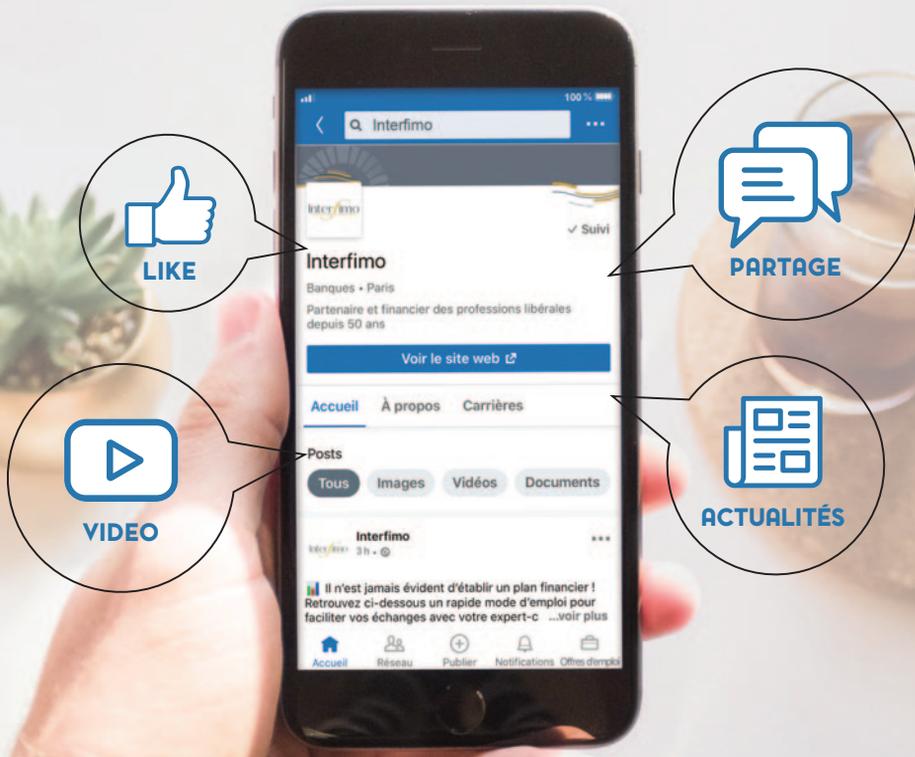


Photo by Ben Koide on Unsplash

Pour accompagner nos clients dont l'activité se trouve impactée,
nous avons mis en place un dispositif de soutien exceptionnel
complétant nos solutions de financement habituelles.
Vous en trouverez les principales mesures sur interfimo.fr.

www.interfimo.fr
www.linkedin.com/company/interfimo

