

# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PATRIMOINE PROFESSIONNEL OU PERSONNEL ?

L'immobilier professionnel constitue un enjeu central dans la société, tenant une place prépondérante à côté de l'activité de l'entreprise. Optimiser son mode de détention lors de l'acquisition présente des enjeux juridiques, économiques et fiscaux.

MAÎTRE EMMANUEL DERAMECOURT, NOTAIRE

PILOTE DE L'ATELIER ENTREPRISES ET SOCIÉTÉS | CHAMBRE NOTAIRES NORD-PAS DE CALAIS



**L**e dirigeant lui accordera légitimement une réflexion et un traitement particulier. Quelles sont les préoccupations du dirigeant ?

- protéger le patrimoine familial des risques de l'exploitation ;
- optimiser sur le long terme les choix de détention de l'immobilier professionnel ;
- prémunir son patrimoine des risques d'un échec de l'entreprise mais optimiser le profit qu'il pourra tirer de la réussite de celle-ci.

## I/ Modes de détention de l'immobilier d'entreprise

Le bien immobilier peut être maintenu dans le patrimoine professionnel s'il est inscrit au bilan de l'entreprise, ou figurer dans le patrimoine privé de l'exploitant, en direct ou via une SCI.

### # Inscription de l'immobilier au bilan

Les immeubles nécessaires à l'activité de la société sont souvent inscrits au bilan. Cela permet à l'entreprise de bénéficier de crédits et d'avantages fiscaux, notamment l'amortissement de l'actif immobilier. Cependant, la sortie de l'immobilier peut entraîner des plus-values latentes, avec des conséquences fiscales importantes.

### # Immobilier hors bilan

La dissociation de l'immobilier et de

l'entreprise présente des avantages financiers et juridiques.

Aspects civils : la protection face au risque social

La détention de l'immobilier professionnel dans le patrimoine de la société d'exploitation ne permet pas de soustraire cet actif aux risques de l'entreprise, en application du droit de gage général des créanciers (articles 2284 et 2285 du Code Civil).

A l'inverse, la détention de l'immobilier dans le patrimoine privé du dirigeant, soit en direct, soit via une SCI, permet de le protéger des dettes sociales de l'entreprise.

La séparation de l'immobilier et de l'entreprise, pendant l'exploitation ou lors d'une cession, est souvent un choix pertinent, allégeant la valeur de l'entreprise et protégeant les actifs immobiliers des risques d'exploitation. Elle permet aussi de diversifier le patrimoine, constituant un complément de retraite et facilitant la transmission aux héritiers.

## II/ Avantages et contraintes de la Société Civile Immobilière

### # Principaux attraits

- Plan civil : dissociation avoir / pouvoir  
La SCI permet de dissocier la propriété des biens immobiliers du pouvoir de gestion, ce qui peut être avantageux pour la protection du patrimoine et la transmission familiale.

- Souplesse dans l'organisation du pouvoir au sein de la société

**Gérance successive** : définir des gérants successifs pour assurer la continuité de la gestion.

**Vente de l'actif social** : flexibilité dans la vente des biens détenus par la SCI.

**Clauses d'agrément** : les associés peuvent contrôler l'entrée de nouveaux membres.

- Optimisation dans la transmission

**Au sein du couple** : facilite la gestion et la transmission du patrimoine entre conjoints.

**Transmission aux descendants** : permet de planifier la transmission du patrimoine aux enfants de manière optimisée fiscalement.

- Souplesse dans la répartition du résultat

**Convention de répartition statutaire du résultat** : les statuts peuvent prévoir une répartition des bénéfices différente de celle proportionnelle aux parts détenues.

**Démembrement sur parts U/ NP** : possibilité de démembrer la propriété des parts sociales (usufruit/ nue-propriété).

### # Principales contraintes

- Frais, formalités et tenue d'une comptabilité

La création et la gestion d'une SCI engendrent des frais et des formalités administratives (rédaction des statuts, publication au journal

“ Choisir la structure de détention qui offrira la meilleure optimisation patrimoniale et fiscale ”



Maître Emmanuel DERAMECOURT, Notaire



d'annonces légales), ainsi qu'une obligation de tenir une comptabilité rigoureuse.

**# Fiscalité IR/IS : avantages et inconvénients**

La SCI peut opter pour une imposition à l'Impôt sur le Revenu (IR) ou à l'Impôt sur les Sociétés (IS).

Avantages de l'IS durant l'exploitation

- Taux d'imposition IS plus faibles que ceux de l'IR pour les associés ayant des revenus élevés.
- La SCI soumise à l'IS peut être fiscalement avantageuse pendant la détention des parts, bien que sa gestion soit plus complexe.

Inconvénients de l'IS : impôt sur les plus-values à la revente

**SCI à l'IR** : le dirigeant est imposé à la revente selon le régime des personnes physiques (abattement pour durée de détention progressif). Après 30

ans, le dirigeant est exonéré d'impôt sur les plus-values immobilières.

**SCI à l'IS** : la plus-value est considérée comme un revenu de la société et est imposée au même titre que les bénéficiaires. Les taux sont de 15% jusqu'à 42 500€, puis 25% au-delà (en 2024).

**Conclusion**

Le choix entre détenir un immobilier d'entreprise dans le patrimoine professionnel ou personnel dépend de nombreux facteurs : stratégie fiscale, protection patrimoniale, objectifs de transmission, et besoins financiers.

Chaque situation est unique et nécessite une analyse approfondie avec des conseillers fiscaux et patrimoniaux pour déterminer la solution la plus adaptée aux objectifs du dirigeant et à la situation de son entreprise.

En prenant en compte les implications fiscales et les risques associés, il est crucial de consulter au préalable son notaire afin de choisir la structure de détention qui offrira la meilleure optimisation patrimoniale et fiscale.

CONSULTEZ NOS ANNONCES LÉGALES SUR LE SITE : [WWW.GAZETTENPDC.FR](http://WWW.GAZETTENPDC.FR)

# Pyramides d'argent 2024 dans les Hauts-de-France !

**URBAXIM**  
Développeur de projets immobiliers innovants

🌟 **Rive Gauche distingué** 🌟

🏆 URBAXIM est honoré d'avoir été récompensé par une Pyramide d'Argent dans la catégorie Prix Spécial du Jury pour notre programme Rive Gauche à la Ville de Dunkerque. Ce projet, composé de 37 logements de standing avec vue imprenable sur le port, incarne notre engagement envers la qualité et le respect de l'architecture.

👉 Ce prix est une reconnaissance qui nous encourage à poursuivre notre mission d'un développement urbain de qualité.

**Un grand merci à la Ville de Dunkerque et sa Communauté urbaine du soutien, ainsi qu'aux acteurs qui ont contribué à cette réalisation dont le cabinet architecture AADA.**

Jeudi 7 Novembre 2024 à l'occasion de la Soirée de l'Immobilier, la FPI Hauts-de-France et les partenaires du concours dévoilaient à la Cité des Échanges à Marcq-en-Barœul le palmarès de cette édition 2024.

Devant 600 professionnels de la promotion immobilière, 7 prix récompensant 7 programmes immobiliers, résidentiels ou tertiaires, particulièrement ambitieux sur les plans techniques, architecturaux, énergétiques ou urbanistiques ont été décernés. L'occasion pour la FPI Hauts-de-France de montrer que, les acteurs immobiliers de la région restent prêts à relever les défis qui se posent au secteur.

**Dernière occasion pour PINEL à partir de 149 000 € !**

Frederic DESCAMPS - Président d'URBAXIM  
11 bis rue Pierre et Marie CURIE – 59260 LEZENNES  
03 20 84 30 30 - [contact@urbaxim.fr](mailto:contact@urbaxim.fr)  
Visitez notre site : [www.urbaxim.fr](http://www.urbaxim.fr)

REMISE DES PYRAMIDES HAUTS DE FRANCE FÉDÉRATION

**enterprise**  
immobilier d'entreprise

CONSEIL - TRANSACTION - INVESTISSEMENT

BUREAUX | LOCAUX COMMERCIAUX | LOCAUX D'ACTIVITÉS | ENTREPÔTS | LOGISTIQUES

## VOUS LOUEZ, VENDEZ OU CHERCHEZ VOS LOCAUX ?

BUREAUX	ACTIVITÉS	LOCAL COMMERCIAL	LOCAL COMMERCIAL
Surface : 1.400 m² environ	Surface : 537 m² à 1.289 m²	Surface : 196 m² environ	Surface : 75 m² environ
<b>MARcq-EN-BAROEUL</b> BUREAUX À VENDRE RÉF : 23 349	<b>AVELIN</b> ACTIVITÉS À LOUER RÉF : 23 231	<b>LILLE</b> LOCAL À LOUER RÉF : 22 989	<b>LILLE</b> LOCAL À LOUER RÉF : 23 248

**CONTACTEZ-NOUS : Agence Lille**

31 Rue Haddock, 59650 Villeneuve-d'Ascq | 03 62 26 36 36 | [lille@enterprise-immo.fr](mailto:lille@enterprise-immo.fr)