

LA LOCATION DE LOCAUX EQUIPES

Un schéma d'optimisation
fiscale et patrimoniale

AGiK'A

AVOCATS

1 place du 18 juin 1940 - 74940 ANNECY LE VIEUX

Tél. : 04.50.23.10.40 – fax : 04.50.23.39.83 – Mél. : contact@agika.fr

Document Préparé par Maître Jean-Louis LÉBOULC'H

Les avantages liés à l'exercice d'une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

La location de locaux équipés ne doit pas être confondue avec la location meublée, puisque cette dernière est réservée à la seule location de locaux d'habitation.

Elle vise la location de bureaux, de locaux commerciaux, ou de locaux industriels, dès lors que ces derniers sont munis du mobilier et du matériel nécessaire à leur exploitation.

L'activité locative ne relève pas des revenus fonciers, mais des bénéfices industriels et commerciaux, comme le précise l'article 35.1 5° du Code Général des Impôts :

« Présentent également le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par les personnes physiques désignées ci-après :...

5/ Personnes qui donnent en location un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, que la location comprenne, ou non, tout ou partie des éléments incorporels du fonds de commerce ou d'industrie ».

L'investisseur bénéficie, dès lors de la faculté de neutraliser, en tout ou partie, la fiscalisation des loyers grâce à la déduction conjuguée des amortissements et des intérêts d'emprunts.

Le régime applicable est celui des BIC non professionnels

A défaut de satisfaire à la condition de « *participation personnelle, directe et continue* » visée à l'article 156-1-1° du Code Général des Impôts, l'activité relève des BIC non professionnels, de sorte que le déficit fiscal n'est pas imputable sur le revenu global du contribuable.

Toutefois, tel n'est pas l'objectif recherché, puisque celui-ci consiste, en l'occurrence, à :

Assurer la constitution d'un patrimoine immobilier générant des revenus locatifs plus importants que ceux qu'offre traditionnellement la location meublée

Bénéficier d'une neutralité fiscale ou d'une quasi-neutralité fiscale des loyers pendant une très longue période correspondant à la déduction des amortissements et des frais financiers

Une utilisation astucieuse du dispositif

La difficulté provient de ce que les déficits fiscaux non imputables sur le revenu du contribuable ne peuvent être imputés que sur les résultats bénéficiaires de même nature constatés au titre des six années qui suivent, compte tenu du mécanisme de « tunnélisation » institué par la loi.

Le risque encouru est celui d'une déperdition fiscale des déficits qui n'auraient pu être imputés en année N + 6.

Toutefois, les nouvelles règles comptables permettent de prévenir, dans une large mesure, cet inconvénient.

Il est en effet désormais possible d'inscrire directement en compte d'immobilisation les frais exposés à l'occasion de l'acquisition des locaux, généralement qualifiés de « frais d'acquisition d'immobilisation », tels que :

- ☐ Les droits de mutation et d'enregistrement,
- ☐ Les honoraires de notaire,
- ☐ Les commissions versées à un intermédiaire.

Ces frais sont alors déduits sous forme d'amortissements, à l'instar de l'immobilisation elle-même.

Les déficits fiscaux s'en trouvent réduits d'autant et peuvent même, très souvent, être totalement supprimés.

Les amortissements : Un régime de déduction spécifique

L'article 39 C du Code Général des Impôts prévoit un dispositif de limitation concernant la déduction des amortissements ; il prévoit, en effet, que les amortissements sont déductibles dans le cadre d'une limite égale à la différence entre :

- Le loyer,
- Le montant des autres charges afférentes aux biens loués.

Ainsi, les amortissements ne contribuent pas à la constitution d'un déficit fiscal, mais sont stockés jusqu'à ce que l'activité redevienne bénéficiaire.

Le résultat bénéficiaire ultérieur est alors ramené à zéro, jusqu'à apurement complet du stock d'amortissements ainsi constitué du fait des réintégrations fiscales successivement opérées.

Des dispositions particulièrement adaptées à la location de locaux équipés

Le dispositif de limitation fiscale des amortissements combiné à la faculté d'inscription à l'actif des frais d'acquisition d'immobilisation constituent des mécanismes fiscaux particulièrement adaptés à la situation des personnes qui entendent procéder à l'acquisition de locaux destinés à être loués équipés, tels que les immeubles à usage de bureaux, dès lors qu'il s'agit, non pas de constituer un déficit fiscal imputable sur le revenu global du contribuable, mais de bénéficier de revenus locatifs défiscalisés pendant une longue période.

Des locaux suffisamment aménagés et équipés pour être utilisables par le locataire

La qualification de locaux « aménagés » ou « équipés » implique que les bureaux soient munis du mobilier et du matériel nécessaires à leur exploitation par le preneur.

Il importe, en effet, que le preneur puisse exercer son activité professionnelle dans les locaux pris à bail sans avoir besoin d'y apporter, par lui-même, des équipements ou aménagements spécifiques.

Ces derniers doivent, en principe, être mis à sa disposition dans le cadre de la location ; c'est ainsi, s'agissant d'immeubles à usage de bureaux, que les locaux devraient, en principe, contenir non seulement les bureaux, fauteuils, armoires et meubles de rangement ou de classement, et autres « meubles meublants », mais également le matériel informatique ou téléphonique nécessaire à l'activité du locataire, qui pourra ainsi y exercer son activité professionnelle.

C'est ainsi, par exemple, que si les locaux loués sont destinés à exercer une activité de formation professionnelle, il importera qu'ils soient également dotés des matériels et équipements requis pour que l'activité de formation puisse être exercée normalement, tels que paper-board, micro-ordinateur, rétroprojecteur, etc...

Une rentabilité plus élevée que celle traditionnellement constatée en matière de location meublée

A l'inverse des rentabilités rencontrées en matière de location meublée, qui sont aujourd'hui comprises entre 3,25 et 4,50 %, la location de locaux équipés offre une rentabilité souvent plus élevée, de l'ordre de 6 à 7 %.

Or, les revenus ne sont pas – ou peu – fiscalisés pendant une longue période grâce à la déduction des amortissements.

Attention au régime de la micro-entreprise !

Il importe d'être particulièrement attentif au risque de relever naturellement du régime de la micro-entreprise, qui s'applique normalement aux entreprises dont le chiffre d'affaires de l'année précédente n'excède pas 32 100 € HT, lorsqu'il s'agit de locaux équipés.

Le régime de la micro-entreprise ne permettrait en effet pas de bénéficier de la neutralisation des loyers par la déduction des amortissements et des frais financiers, puisque l'ensemble des frais, charges et amortissements déductibles est estimé forfaitairement à 50 % du montant des recettes.

C'est la raison pour laquelle, il convient d'opter pour un régime réel d'imposition (régime réel simplifié / régime réel normal).

La possibilité d'obtenir le remboursement de la TVA

La location de locaux équipés relève, en principe, de l'assujettissement de plein droit à la TVA ; d'une façon générale, toute location d'immeuble équipé ou aménagé constitue une opération de nature commerciale relevant de l'application du taux normal (19,6 %).

Elle autorise, par suite, le propriétaire bailleur à obtenir le remboursement de la TVA ayant grevé :

- Le coût d'acquisition des locaux,
- L'acquisition des meubles et aménagements garnissant les locaux,
- Les frais y afférent.

Il importe, cependant, de veiller à souscrire les différentes déclarations et exercer différentes options qui permettent l'assujettissement à la TVA, et en particulier :

- ▣ Souscrire à la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts,
- ▣ Renoncer au régime de la franchise en base prévu à l'article 293B du Code Général des Impôts,
- ▣ Etablir les factures de loyer avec mention de la TVA,
- ▣ Etc...

(Ces différentes options et déclarations sont généralement réalisées avec le concours de l'avocat ou de l'expert comptable en charge du dossier).

Le montage financier : un point clé de l'investissement

L'optimisation de l'opération implique d'être attentif aux aspects financiers du montage.

L'objectif est de limiter, au maximum, l'effort financier que devra consentir l'investisseur pendant toute la durée de l'opération.

Lorsque cela est possible, la mise en place d'un crédit *in fine* pourra être envisagée, puisqu'elle permet de parvenir, lorsque le dossier a été soigneusement étudié, à une quasi-neutralité financière pendant toute la durée du financement, et jusqu'à la date de remboursement du capital.

Il importe, à cet effet, de disposer, dès le départ, d'une mise de fond qui sera placée sur le contrat de capitalisation ou d'assurance vie, éventuellement abondé pendant toute la durée du financement grâce à la trésorerie dégagée par la rentabilité locative nette de l'opération, puisque les résultats ne seront pas, ou peu, fiscalisés grâce, en particulier, à la déduction combinée des frais financiers et des amortissements.

Il y a lieu, néanmoins, de tenir compte des paramètres propres à chaque dossier afin d'établir des prévisions de trésorerie suffisamment fines pour s'assurer de l'équilibre financier de l'opération, ainsi que de la sortie de celle-ci, dans les meilleures conditions de sécurité pour l'investisseur.

Un complément de revenus pour la retraite

Le plus souvent, les opérations de locaux équipés sont engagées dans la perspective d'assurer à l'investisseur un complément de revenus peu fiscalisé, voire totalement défiscalisé, grâce aux amortissements, pendant un certain nombre d'années, pour sa retraite.

L'objectif est alors de bénéficier, à l'issue de la réalisation de l'opération ou de son financement, de revenus locatifs correspondant à environ 6 à 7 % du montant du capital investi, afin de bénéficier d'un complément de retraite grâce à la constitution d'un patrimoine immobilier qui aura été réalisée « en douceur ».

C'est la raison pour laquelle il importe de s'assurer de la qualité du preneur, en s'attachant à réaliser un investissement dont les perspectives locatives sont assurées grâce, notamment, à l'emplacement et au gestionnaire sélectionnés.