

FICHE PRODUIT FINANCER UNE OPERATION

En tant que chef d'Entreprise, vous avez des projets et des besoins financiers à chaque étape de la vie de votre Entreprise et le recours à l'emprunt peut vous permettre d'accélérer votre développement. Ainsi, financer des travaux, du matériel, l'acquisition de locaux, de véhicules professionnels ou encore le développement de votre activité, selon vos besoins des solutions existent.

ACQUISITION DE MON BIEN PROFESSIONNEL

La question peut se poser d'acquérir un bien immobilier, utilisé à des fins professionnelles, pour une activité nécessitant des bureaux, un local commercial ou un local d'activité, ainsi est-il plus intéressant pour le chef d'entreprise de disposer de ses propres locaux et d'investir ?

Plusieurs questions vont donc se poser à vous ; pourquoi investir ? Comment investir ? Quel montage choisir ? Quelles seront les incidences fiscales ? A quel moment investir ? Quelles doivent être vos apports ?

Pourquoi investir dans des locaux professionnels ? C'est le même raisonnement qui pousse un particulier à choisir d'investir et de rembourser des échéances d'emprunt plutôt que de payer un loyer à son propriétaire. L'effet de levier de l'emprunt, la trésorerie disponible dans la société, le niveau des taux d'intérêt sont autant d'éléments décisionnels dans le cadre de tout investissement immobilier, et d'un immobilier d'entreprise en particulier.

L'acquisition des locaux emporte la nécessité d'analyser les aspects financiers, juridiques fiscaux et sociaux, car cette opération suppose le plus souvent un financement dont le coût doit être supportable par l'entreprise ou le dirigeant. Dans tous les cas, l'achat des murs professionnels évite les contraintes relatives à la location et le bail commercial et assure une meilleure stabilité de l'activité professionnelle, donc une sécurité plus grande. En outre, dès lors que l'achat est financé par un emprunt à taux fixe, on peut déterminer avec précision le coût de l'investissement ; en louant les locaux, en revanche, il n'est pas possible de connaître exactement le coût de cette dépense, puisqu'un loyer commercial peut augmenter dans des proportions très variables au fil des années en fonction du type de loyer prévu au contrat.

- L'acquisition d'un bien par l'Entreprise : les murs sont inscrits à l'actif professionnel, ce qui augmente la valeur totale de cette dernière et donne une meilleure image aux banques en cas d'emprunt, soumise à l'impôt sur les sociétés, l'entreprise peut prévoir l'amortissement de son acquisition immobilière dans son bilan et réduire son impact fiscal. De plus, au terme de l'emprunt, l'entreprise n'a plus d'échéances dues concernant ses locaux professionnels ce qui entraîne une réduction de ses charges réelles courantes.

En général, il n'est pas conseillé à une entreprise de se lancer dans l'acquisition des murs dès le début de son activité, les ressources devant en général être consacrées, à ce moment-là, à des investissements productifs de chiffre d'affaires directement ou indirectement, il est donc important de privilégier des investissements créateurs de valeur immédiate.

- **L'acquisition d'un bien à usage professionnel peut être aussi l'occasion pour le chef d'entreprise de constituer ou développer le patrimoine privé.** Afin de ne pas faire porter le poids de l'achat immobilier sur votre activité professionnelle, vous pouvez acquérir votre local à titre privé (en nom propre ou par une personne morale) et le louer à l'entreprise. Séparé du patrimoine de l'entreprise, le bien immobilier professionnel est protégé en cas de difficultés. Cette acquisition a pour le chef d'entreprise un avantage double celui de créer un revenu complémentaire pour rembourser l'emprunt et celui de constituer un capital immobilier utile au moment de la retraite.
- **Le financement par le Crédit-Bail :** ce procédé vous permet, sans apport initial, d'acquérir vos locaux par l'intermédiaire d'une société de crédit-bail. Le contrat prévoit le transfert de la propriété à l'entreprise à l'issue du contrat. Généralement après 7 ans de location (durée moyenne d'emprunt à titre professionnel), l'entreprise peut prévoir une sortie anticipée du contrat de crédit-bail (levée de l'option d'achat). Ce principe d'acquisition est formellement plus lourd qu'un emprunt immobilier classique mais il permet à l'entreprise de préserver sa trésorerie et surtout son bilan, le montant du crédit-bail n'apparaissant pas au passif de l'entreprise.

Notre équipe d'expert est à votre disposition pour vous aider dans la réalisation de ce projet à chaque étape, définition de vos objectifs, étude budgétaire, financement de l'opération.