

# Immobilier d'entreprise

## ↳ L'immobilier d'entreprise c'est quoi ?

L'immobilier d'entreprise regroupe **tous les biens qui ne concernent pas l'habitation** à savoir les **bureaux, locaux, entrepôts** ou encore les **commerces** et les **espaces de production (usines)**.

Le marché consacré aux biens immobiliers d'entreprise concerne essentiellement des bureaux. Il faut noter également l'émergence de l'aménagement des locaux en espace de **coworking, open space** ou **centre d'affaires**. Il s'agit d'un lieu permettant de regrouper un réseau de travailleurs avec une nouvelle organisation de l'espace de travail dans le but de le rendre ouvert, partagé et flexible. Il rompt avec les codes de l'immobilier traditionnel.

Il existe plusieurs **manières d'investir dans l'immobilier d'entreprise** dont les principales sont les suivantes :

Investissement en direct		
Acheter un bien au nom d'une société	Investissement via une Société Civile Immobilière (SCI)	Acquisition du bien par le biais de la SCI ensuite loué à une entreprise, une société d'exploitation ou un professionnel libéral.
	Investissement via une société commerciale (Sarl, SAS, EURL, SASU ...)	Acquisition du bien par le biais de la société commerciale ensuite loué à une entreprise, une société d'exploitation ou un professionnel libéral.
	Investissement via une Société en Nom Collectif (SNC)	Cette société est <b>nécessaire pour obtenir la qualité de commerçant</b> et louer des logements déjà équipés. La société acquiert le bien, réalise les travaux et achète le matériel avant location par l'entreprise, le professionnel libéral ou la société d'exploitation.
Investissement via une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)	Les associés sont propriétaires d'une fraction d'un patrimoine immobilier. Ces SCPI permettent non pas d'investir dans un projet immobilier mais <b>dans une société gérant plusieurs projets en même temps</b> (diversification).  L'achat et l'administration sont délégués à la société de gestion. Les risques sont mutualisés puis répartis entre les associés.  <u>Remarque</u> : Elle offre moins de liberté que la SCI mais impose moins de contraintes.	
Investissement via un Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)	C'est un produit d'investissement qui collecte des fonds auprès d'investisseurs particuliers et institutionnels pour les investir ensuite dans des actifs immobiliers et financiers. Il <b>inclut une part de valeurs mobilières et de liquidités</b> . Il est donc plus exposé au marché boursier.	

Il faut noter également l'existence du **crowdfunding** ou « **financement participatif** » :

Il peut prendre différentes formes et **permet aux entreprises et aux particuliers**, par le biais d'une plateforme, de **récolter des fonds pour un projet**. Plusieurs modalités de financement existent tels que le don (avec ou sans contrepartie), le prêt (avec ou sans intérêts) et l'investissement en capital. Le crowdfunding immobilier permet donc de financer une promotion immobilière sur des durées d'environ 18 mois. Il propose, en général, des rendements supérieurs à celui des SCPI et les durées d'investissements sont également plus courtes.

Pour investi dans l'immobilier d'entreprise, il est recommandé de **recourir à un agent expérimenté**. L'intérêt réside essentiellement dans son expérience et dans l'assurance d'obtenir des conditions

Il convient d'investir en prenant en compte certaines critères importants tels que :

- **L'emplacement géographique** : Il est préférable que le local soit situé dans une rue commerçante, au sein d'un quartier central ou à proximité d'une grande enseigne afin de renforcer l'intérêt des potentiels locataires ;
- **Le caractère adapté de la structure aux nouvelles normes de l'activité ciblée** ainsi qu'aux attentes des clients

Les baux commerciaux sont régis par le Code de commerce et offrent une **meilleure souplesse que les baux des locaux d'habitation**.

Sur ce sujet, il convient de dissocier **deux baux** :

- **Les baux commerciaux concernant les activités commerciales**
- **Les baux professionnels concernant les activités libérales, artisanales ou associatives.**

Contrairement à l'immobilier résidentiel, le bail est souvent de longue durée et de durée ferme. De plus, il est possible de répercuter plus de charges sur le locataire.

### ↳ **Pour qui ?**

Ce type d'investissement est destiné, en premier lieu, aux **investisseurs professionnels**.

Néanmoins, l'immobilier d'entreprise n'est pas uniquement destiné aux investisseurs avertis et aisés. **La SCPI (société civile de placement immobilier) permet aux particuliers**, avec un budget plus faible, **d'acquérir un immobilier d'entreprise**.

L'investissement en immobilier d'entreprise est donc accessible à tous les profils d'investisseurs.

### ↳ **Quelle fiscalité ?**

**Si le bien est détenu en direct ou par le biais d'une SCPI ou OPCI**, les revenus immobiliers issus d'une location sont soumis à **l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers**. Il faut également ajouter les prélèvements sociaux de 17.2%.

**Le financement participatif** est, lui, **concerné par le Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 30 %**. (IR au taux de 12.8 % et prélèvements sociaux au taux de 17.2 %).

- **En ce qui concerne l'achat d'un bien immobilier d'entreprise au nom d'une société**, on distingue les sociétés soumises à l'Impôt sur le Revenu (IR) et les sociétés soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) :

- **Cas des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu (Sociétés de personne : SCI, SNC...)**

**Les associés doivent payer l'impôt sur le revenu** dans tous les cas, sur leur quote-part de bénéfice reçue :

- Soit dans la **catégorie des revenus fonciers** ou micro-foncier si la part des revenus ne dépasse pas 15 000 € pour la SCI
- Soit dans la **catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** pour la SNC. \*

Les bénéfices réalisés correspondent aux loyers encaissés auquel peuvent être déduits les dépenses suivantes :

- Les frais de gérance non récupérable
- Les frais de gestion
- Les charges de copropriété
- Les taxes foncières
- Les intérêts d'emprunt
- Les travaux d'amélioration etc.

Les **amortissements ne sont pas fiscalement déductibles**.

Une fois le résultat net déterminé, celui-ci doit être déclaré aux services fiscaux et les associés doivent déclarer leur part de revenu dans leur déclaration d'impôt.

\*Au même titre que la location d'un logement meublé, **la location des locaux professionnels/commerciaux déjà équipés est soumise au régime des bénéfices industriels et commerciaux**. Le propriétaire bailleur est considéré comme un commerçant mais sans le minimum de recettes à réaliser. Cette société bénéficie d'**avantages fiscaux** tels que :

- La déduction des frais de mutation sur le 1<sup>er</sup> exercice (ou étalement sur 5 ans)
- L'amortissement annuel du prix du local
- La déduction des intérêts
- En cas de déficit, l'imputation de la quote-part des associés sur leur revenu global (sans plafond)

- **Cas d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (Sociétés commerciales : Sarl, SA, SASU...)**

La SCI peut opter pour l'imposition à l'impôt sur les sociétés. Cette option est néanmoins irrévocable.

**Les associés sont soumis à l'impôt sur le revenu** pour les dividendes qu'ils reçoivent dans la **catégorie des revenus des capitaux mobiliers**.

Les bénéfices réalisés sont doublement fiscalisés à savoir :

- **Impôt sur les sociétés sur les résultats de l'entreprise** : Imposition aux taux de l'IS.
- **Impôt sur le revenu pour les dividendes versés aux associés** : Imposition au **prélèvement forfaitaire unique (PFU)** de **30 %** (IR de 12.8 % et prélèvements sociaux de 17.2 %) ou sur option au **barème progressif de l'IR** après un **abattement de 40 %** et aux prélèvements sociaux de 17.2 %.

Les charges exposées dans l'intérêt de la SCI tels que les frais relatifs à l'acquisition des locaux ainsi que les amortissements sont déductibles du bénéfice. De plus, l'associé ayant acquis par emprunt des parts de SCI ne peuvent déduire les intérêts d'emprunt.

**L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) vise les biens immobiliers dès que l'actif immobilier net du contribuable dépasse 1,3 Million d'euros.**

## ↳ Pour quel objectif ?

Le principal objectif de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise est le suivant :

- **Obtenir des rendements supérieurs à ceux de l'immobilier résidentiel et bénéficier de la pérennité liée à la durée ferme des baux.**

## ↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Rendement supérieur par rapport à l'immobilier d'habitation</b> (en moyenne rendement supérieur de 2 à 3 %)</li><li>- <b>Système de bail plus souple sur longue durée et coûts de gestion réduits</b> car travaux d'entretien et de rénovation à la charge de l'entreprise locataire</li><li>- <b>Sécurité</b> avec un dispositif légal qui permet la <b>mise en place de recours en cas d'impayés</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Coûts des travaux</b> généralement plus <b>élevés</b> que dans les biens immobiliers résidentiels</li><li>- <b>Investissement en direct</b> dans l'immobilier d'entreprise réservé aux <b>grandes fortunes</b> du fait du coût élevé d'acquisition</li><li>- <b>Risques de vacance locative</b></li></ul>

Clause de non responsabilité :

\* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.