

Local professionnel : le juridique et le fiscal qu'il faut connaître

Choisir un emplacement, un local ou les plans d'un local, que l'on soit seul ou avec des associés, ayant éventuellement d'autres activités que l'exercice de la médecine, chaque praticien sait naturellement le faire. En revanche, la ou les formules juridiques les plus pertinentes, la fiscalité la plus indolore et le financement le plus adapté aux praticiens, cela n'est pas naturel.

Lexique du vocabulaire qu'il faut comprendre et connaître pour vérifier que son conseil n'a rien écarté.

Le choix des mécanismes doit prendre en compte la nature de l'opération et les intérêts de chacun des contractants. Ceux-ci relèvent de leur situation patrimoniale et fiscale personnelle, de leur perspective de carrière, de leur capacité à être assuré...

Quant au bien immobilier à construire ou existant à aménager, le cahier des charges répond évidemment à sa destination finale d'héberger et d'optimiser l'activité des occupants. Il peut présenter des contraintes structurelles ou, au contraire, des opportunités d'investissement complémentaire susceptibles de servir des revenus fonciers ou des revenus de location meublée. En outre, la perspective de valorisation patrimoniale constituera l'un des multiples facteurs de sélection du montage juridique et fiscal.

Penser à une superposition de SCI

Commençons par les outils juridiques, avec naturellement la SCI (société civile immobilière). Cet outil est spontanément utilisé lorsque l'on acquiert à plusieurs. Sous l'angle patrimonial, la SCI est un outil plutôt individualiste parce que destiné à recueillir un investissement immobilier dont le destin s'inscrit dans une logique familiale personnelle, jamais identique à celle des autres praticiens associés.

D'où l'intérêt de réfléchir à une superposition de SCI, l'une faîtière qui acquiert le bien immobilier et qui réunit des associés parmi lesquels, à côté de personnes physiques, on peut être représenté par une SCI « familiale ». La formule juridique est identique à celle d'une SELARL (société d'exercice libéral à responsabilité limitée) associée à des praticiens BNC (bénéfices non commerciaux)

au sein d'une SCM (société civile de moyens).

Lors de la conception initiale du montage juridique, on ne peut plus dorénavant s'exonérer d'une prise de position sur ce type d'« emboîtement juridique ». C'est ainsi qu'on s'interrogera lors de l'acquisition sur l'inscription des parts de SCI à l'actif d'une SELARL, voire, en cas de démembrement de parts, usufruit temporaire d'une part et nue-propriété d'autre part, ou entre patrimoine foncier privé et comptabilité professionnelle (dont SELARL ou SCM).

Une forme peu connue : la SCI d'attribution

Au risque de dissuader notre lecteur d'aller plus avant, nous devons évoquer l'outil SCI dans une forme peu connue, la SCI d'attribution qui permet d'acquérir à plusieurs un ensemble immobilier avant de constituer une copropriété au sein de laquelle chacun, éventuellement par sa SCI propre, pourra être propriétaire de son propre lot.

Le montage juridique constitue simultanément le moyen d'optimiser la fiscalité et d'aller au-delà de la traditionnelle ventilation entre murs bruts (plateau) et aménagements, les premiers étant acquis par une SCI et les seconds par la comptabilité du cabinet afin de les amortir, donc de les déduire, ce qui n'est pas possible en fiscalité foncière. La SCI peut opter pour le régime de l'impôt société (IS) identique à celui des SELARL. Dès lors, elle déduit tout, amortit et profite au maximum du taux d'impôt à 15%. Fini le poids du remboursement de l'emprunt alors que l'on ne perçoit rien.

Et là encore, la superposition d'une SCI à

l'IS et d'une SCI au régime foncier permet d'éviter les inconvénients de la première au regard des plus-values lors de la sortie finale.

La fiscalité et le juridique sont donc interdépendants et vont déterminer les caractéristiques du financement. Le banquier sera sollicité, pour un crédit maximum en montant et en durée, structure juridique par structure juridique. Quant à l'assurance des prêts, on comprend qu'elle doit être sur mesure, là encore par cadre juridique mais aussi par emprunteur en fonction de ses caractéristiques propres. À l'expérience, le banquier sait proposer le financement mais n'a pas la réponse adaptée en matière de couverture assurance, celle-ci devant être plus large pour un praticien que pour un salarié.

La propriété des locaux d'exercice constitue le meilleur placement immobilier de l'ophtalmologiste, et le moins coûteux. Patrimoine foncier objectif, outil de performance professionnelle, c'est aussi un catalyseur de transmission à un successeur.

Les outils juridiques (SCI de gestion, SCI d'attribution, démembrement temporaire...) et fiscaux (régime foncier, régime IS, voire BNC pour fraction) « emboîtés » et bien utilisés sont gages d'efficacité patrimoniale. Mais l'approche de ces montages n'est pas évidente pour les futurs associés et nécessite l'intervention d'un conseil pédagogique.

Robert Grosselin

www.grosselin-ega.fr
contact@grosselin-ega.fr

