

Nids d'opportunités

Les multiples déductions fiscales et sociales en la matière gagneraient à être mieux connues de leurs bénéficiaires.



Le décryptage de textes de loi méconnus et l'analyse approfondie de sa situation immobilière peuvent aboutir à de redoutables économies.

Les dispositifs fiscaux, anciens et nouveaux, en matière d'immobilier d'entreprise et les exonérations en tous genres de taxes et de charges sociales ne manquent pas. Conçus à l'origine pour soutenir le marché de l'immobilier et améliorer l'attractivité des territoires, ils constituent une source non négligeable d'optimisation des coûts, à l'heure

où toutes les charges doivent être passées au crible. Y compris le poste "Immobilier", qui constitue souvent le deuxième poste de charges de l'entreprise, après les salaires.

Une optimisation qui nécessite néanmoins de disposer du bon conseil pour s'y retrouver dans les méandres de la réglementation.

Par Mathieu Neu

Il pèse 5 % du budget total d'une société de taille moyenne. Après la masse salariale, c'est le deuxième poste de coût des entreprises. "Une part énorme", souligne Guillaume Savard, directeur adjoint au département en charge du développement chez Jones Lang Lasalle, une société de conseil en immobilier d'entreprise. Comme d'autres sources de dépenses, l'immobilier préoccupe les chefs d'entreprise. La crise économique a eu raison de leurs projets d'investissements en la matière. Les incertitudes à long terme et la lourde charge que représentent les bureaux et locaux professionnels pèsent lourd dans la balance. Les transactions de l'immobilier professionnel

calisation immobilière. Les 44 zones franches urbaines du territoire national forment des atouts indéniables pour les sociétés qu'elles accueillent : exonération de l'impôt sur les bénéfices et de la taxe professionnelle pendant 5 ans. La fiscalité est également allégée en ce qui concerne les droits de mutation et la taxe foncière. D'autres allègements de cotisations sociales entrent en ligne de compte. "Un tel dispositif représente un véritable soulagement pour de nombreuses PME", assure Guillaume Savard. Avec la crise, les zones franches urbaines, zones à revitalisation urbaine ou autres territoires à urbaniser en priorité fournissent des opportunités immobilières uniques synonymes d'aubaines.

Les 44 zones franches urbaines forment des atouts indéniables : exonération de l'impôt sur les bénéfices et de la taxe professionnelle pendant 5 ans

français (bureaux, locaux d'activité, entrepôts...) atteignent seulement 11 Mds d'€ en 2008, contre 29 Mds d'€ l'année précédente. A l'échelle européenne, la même tendance se dessine. Le volume d'investissement pour 2008 se situe autour de 120 Mds €, un chiffre comparable à l'année 2004, signant ainsi un net recul. La part des 3 marchés majeurs de l'Union européenne - l'Angleterre, l'Allemagne et la France - diminue comme peau de chagrin : elle mobilisait 65 % des investissements en 2007, et 43 % l'année suivante. Pour 2009, le Simi (Salon de l'immobilier d'entreprise) veut croire à une certaine stabilité des échanges.

Les textes officiels sont des nids d'opportunités

Dans ce contexte où les dirigeants freinent des quatre fers leurs projets, les dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement mis en place par le gouvernement arrivent à point nommé. Les entreprises désireuses de saisir des opportunités bénéficient aujourd'hui d'avantages non négligeables. "Avec le soutien de certaines lois, des dirigeants hésitants peuvent vite être convaincus de franchir le pas pour l'acquisition d'un bien", confie Laurent Ghelfi, président de Starinvest, société de conseil et d'expertise spécialisée dans la défis-

calisation immobilière. Les 44 zones franches urbaines du territoire national forment des atouts indéniables pour les sociétés qu'elles accueillent : exonération de l'impôt sur les bénéfices et de la taxe professionnelle pendant 5 ans. La fiscalité est également allégée en ce qui concerne les droits de mutation et la taxe foncière. D'autres allègements de cotisations sociales entrent en ligne de compte. "Un tel dispositif représente un véritable soulagement pour de nombreuses PME", assure Guillaume Savard. Avec la crise, les zones franches urbaines, zones à revitalisation urbaine ou autres territoires à urbaniser en priorité fournissent des opportunités immobilières uniques synonymes d'aubaines.

possibilité de posséder des actifs immobiliers de par leur objet social. L'ensemble des frais liés à cet investissement (intérêts, frais de gestion, taxe foncière...) est déductible. "Ces politiques incitatives mises en place par le gouvernement forment un cadre qui peut apporter un regain de confiance et donner un nouvel élan au marché de l'immobilier d'entreprise", estime Laurent Ghelfi. La conjoncture maussade et le climat d'incertitude installés en France persistent sur les marchés. "Les coups de

pouce des pouvoirs publics sont donc les bienvenus", résume-t-il.

... et les critères d'application des sources de multiples restrictions

Ces lois sont attendues comme des garants d'efficacité. Encore faut-il qu'elles soient en phase avec les besoins, qu'elles touchent les entreprises concernées, et qu'elles puissent ainsi secouer la morosité ambiante des marchés. La loi Girardin offre des possibilités intéressantes, mais l'investissement doit concerner un local neuf, uniquement dans les départements et territoires d'outre-mer. En plus, le bien doit être destiné à la location. "Avec de telles restrictions, le nombre d'entreprises d'ores et déjà exclues du dispositif est important", relativise Guillaume Savard. Même constat pour les zones franches. Aussi alléchantes soient-elles, les conditions avantageuses d'implantation disparaissent au fur et à mesure que l'on énumère les critères à respecter : les sociétés ne doivent pas employer plus de 50 salariés. Le chiffre d'affaires maximal annuel est fixé à 10 M €. Les sociétés ne peuvent avoir un capital et des droits de vote détenus directement ou indirectement pour 25 % ou plus par une autre entreprise dont l'effectif dépasse 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel hors taxe excède 50 M €. Guillaume Savard ajoute qu'"au moment de s'implanter sur un territoire, une entreprise privilégie de nombreux critères essentiels, comme la proximité vis-

économies sur les investissements immobiliers de tiers, et non pas sur ses propres projets. Dans ce cas, inutile d'envisager l'acquisition d'un bien pour profiter de la loi : "De nombreuses sociétés métropolitaines investissent dans des logements sociaux d'outre-mer, dans un schéma de pur financement et de partage fiscal avec un bailleur social, et voient leur impôt sur les sociétés baisser d'environ 15 %. Il ne s'agit pas d'un investissement immobilier classique. Il n'y a aucune exploitation à assurer. L'objectif est simplement de profiter d'un mécanisme purement financier", explique Laurent Ghelfi. Au cours des dernières années, cette démarche de gestion fiscale a bénéficié à de grandes entreprises, des banques, mais "cet aspect mériterait d'être bien plus connu et répandu car nombreux sont les dirigeants qui peuvent en bénéficier", ajoute-t-il. La société Starinvest, qui focalise ses activités sur la loi Girardin, espère toucher un nombre croissant de PME en communiquant mieux sur ce dispositif. Jusque-là, ce cadre s'adressait plutôt à des entreprises réalisant au moins 1 M € de résultat annuel. "Nous travaillons à des schémas d'investissement qui

"Les PME, pourtant plus nombreuses, ignorent souvent les avantages dont elles pourraient tirer profit du deuxième volet de la loi Girardin"

à-vis des clients, l'optimisation des temps de transport. Autant d'aspects peu compatibles avec les zones franches, souvent éloignées des centres d'affaires". Quand les dispositifs fiscaux sont capables de toucher un potentiel d'entreprises plus grand, c'est leur méconnaissance qui pose problème. Au-delà de la défiscalisation directe qu'elle apporte avec l'acquisition d'un bien en outre-mer, la loi Girardin comporte un autre volet, mal connu des dirigeants d'entreprise, qui permet de faire des



"Avec les restrictions qui portent sur certaines lois, le nombre d'entreprises d'ores et déjà exclues du dispositif est important", Guillaume Savard de Jones Lang Lasalle.

Immobilier d'entreprise

FISCALITE



“Les dirigeants ont globalement une connaissance faible des possibilités offertes aux entreprises dans le domaine fiscal”, Laurent Ghelfi, président de Starinvest.

permettront, dès 2010, de baisser sensiblement ce chiffre, afin d'étendre plus largement ce bénéfice”, confie Laurent Ghelfi. “Le degré d'information des patrons sur les questions fiscales varie énormément selon la taille de l'entreprise. Les organisations petites ou moyennes, pourtant de loin les plus nombreuses, ignorent presque systématiquement les avantages dont elles pourraient tirer profit”, regrette Guillaume Savard. Pour illustrer son propos, il cite les innovations juridiques récentes autour des SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) et des OPCI

Le Code des impôts permet de créer une entité juridique ad hoc à laquelle on apporte des actifs immobiliers. Si on s'engage à détenir ces actifs pendant 5 années au moins, l'impôt sur la plus-value est limité à 16,5% au lieu de 34,4 %

(Organisme de placement collectif immobilier). Le Code général des impôts permet de créer une entité juridique ad hoc à laquelle on apporte des actifs immobiliers que l'on possède. Si on s'engage à détenir ces actifs pendant 5 années au moins, l'impôt sur la plus-value est limité à 16,5% au lieu de 34,4%. Le gouvernement a mis en place ces conditions favorables au cours des dernières années pour soutenir le marché de l'immobilier d'entreprise. “Plusieurs groupes français, massivement

propriétaires de leur immobilier, réfléchissent à ce type de dispositifs. Casino a mis en place un OPCI début 2008 pour une partie de ses supermarchés. Le groupe Accor opte également pour cette solution. Mais là encore, seules quelques grandes entreprises sont très au fait de ces opportunités”, explique Guillaume Savard.

Le conseil se justifie plus que jamais

Les mesures fiscales ont beau être ouvertes à tous, “elles restent très pointues et ne concernent générale-

“C'est une erreur de se focaliser uniquement sur les dernières mesures lorsqu'on cherche de nouvelles sources d'économie”

ment qu'une poignée de sociétés”, confirme Laurent Ghelfi. Selon une étude menée par le cabinet l'Open Invest, spécialisé dans la défiscalisation immobilière, 85% des dirigeants ne connaissent pas l'existence de la loi Girardin. Seuls 3% d'entre eux ont songé à la mettre en application. D'après l'étude, 100% des dirigeants font appel à un cabinet spécialisé pour bénéficier de la loi Girardin. Rien d'étonnant pour Guillaume Savard. “Les mécanismes juridiques sont à manier avec précaution. S'entourer de spécialistes, de fiscalistes, n'est pas un luxe, surtout lorsqu'on est une petite société.” Globalement, les professionnels du domaine révèlent la faible connaissance des chefs d'entreprise sur les possibilités fiscales offertes aux entreprises. Dans les habitudes la démarche d'optimisation fiscale vient plutôt ponctuellement, en complément d'un projet d'investissement. “On ne constate pas d'attitude proactive de leur part pour savoir quelles solutions permettent de baisser la pression fiscale à long

terme”, remarque Laurent Ghelfi. Il note tout de même que depuis quelques années un nombre croissant de sociétés recourt à des soutiens extérieurs. “Mécaniquement, il y a plus d'entrants que de sortants au sein des cabinets de conseil, poursuit-il. Lorsqu'une entreprise utilise un dispositif avantageux, elle adopte le réflexe de vouloir continuer à bénéficier des possibilités légales existantes. Si les prélèvements obligatoires sont réduits pendant quelques années, on veut surtout éviter de revenir à une situa-

tion où on doit s'acquitter de l'impôt à taux plein.” La proximité d'avocats ou fiscalistes permet une veille fiscale indispensable pour pouvoir saisir les opportunités qui se présentent.

Auto-analyse et chasse à la surimposition constituent la base

Mais se pencher sur la fiscalité ne signifie pas forcément étudier les réformes les plus récentes en la matière. “C'est une erreur de se focaliser uniquement sur les dernières mesures lorsqu'on cherche de

nouvelles sources d'économie”, explique Laurent Karsenti, consultant au sein du cabinet de conseil Lowendal Masai, spécialisé dans la réduction des coûts des entreprises. Certains prélèvements courants, comme la taxe foncière, en vigueur depuis des décennies, peuvent être considérablement réduits. Selon une étude menée par le cabinet, une société sur deux est surimposée dans ce domaine. Laurent Karsenti cite le cas de plusieurs clients de Lowendal Masai qui économisent aujourd'hui “plus de 30 000 € par an, grâce à une optimisa-

Certains prélèvements courants en vigueur depuis des décennies, comme la taxe foncière, permettent de réduire la facture fiscale

tion de leur taxe foncière”. Il explique que les modalités de ce prélèvement sont particulièrement mal connues. Lorsqu'un bâtiment est conçu, le propriétaire fournit une déclaration à



“Certaines sociétés économisent aujourd'hui plus de 30 000 € par an, grâce à une optimisation de leur taxe foncière”, Laurent Karsenti, consultant du cabinet de conseil Lowendal Masai.

l'administration fiscale : un document succinct indiquant les superficies, la date d'achèvement des travaux, l'activité de l'entreprise. “A ce stade, les erreurs sont déjà fréquentes. Souvent, les propriétaires tiennent compte des escaliers, de la cage d'ascenseur, alors que ces surfaces ne sont pas imposables”, explique Laurent Karsenti. Les informations recueillies au moment de la construction font foi pour le calcul de la taxe foncière à payer pendant toute la durée de vie du bâtiment. Lorsque celui-ci change de main, lorsque des travaux majeurs sont engagés, rien n'est modifié, alors que les superficies imposables s'en trouvent parfois considérablement remaniées. “Certaines entreprises sont taxées excessivement pendant plus de 30 ans”, constate le consultant. Malheureusement, si une facture trop lourde est avérée, la rétroactivité des remboursements est limitée à deux ans. Les sommes perdues peuvent atteindre des sommets si toutes les surfaces sont déclarées de la même manière. Les mètres carrés de couloirs, parkings, locaux techniques ou sanitaires valent bien moins cher au regard de l'ad-



“Les centres d'affaires sont des solutions flexibles, de plus en plus demandées. Nous sommes aux entreprises ce que l'hôtel est aux particuliers”, Olivier de Lavalette, société Regus.

ministration fiscale que les espaces de bureau, lieu où l'entreprise crée sa valeur. Laurent Kar-

senti confie qu'une “grande partie des immeubles construits dans les années 1970 est aujourd'hui imposée sur les bases de l'époque”, alors que leur configuration des lieux n'a plus rien à voir. “Même de grands groupes d'envergure internationale s'acquittent de taxes foncières trop élevées”, poursuit-il. La situation tend à évoluer, la crise économique amenant les décideurs à chercher de nouvelles pistes pour réduire leurs charges. Autre élément qui peut faire l'objet d'optimisations : la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage (TSBCS), plus couramment appelée taxe sur les bureaux. Elle fait partie des prélèvements à étudier si l'on souhaite alléger sa pression fiscale. Le montant de cette taxe, appliquée dans les limites territoriales de la région Ile-de-France, est proportionnel à la superficie imposable. Là encore, il vaut mieux s'attarder sur les bases qui servent de référence à l'administration fiscale. A noter que les entreprises situées dans une zone de redynamisation urbaine ou une zone franche urbaine sont exonérées de la taxe sur les bureaux. Les locaux implantés sur différents lieux, et appartenant à un même propriétaire, ne sont pas non plus concernés si leur surface est inférieure à 100 m² pour les bureaux et locaux professionnels, 2 500 m² pour les locaux commerciaux, et 5 000 m² pour les locaux de stockage. ■

CHIFFRES REVELATEURS

Privileges d'initiés

En utilisant le régime des SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) ou des OPCI (Organisme de placement collectif immobilier), une entreprise voit son impôt sur la plus-value limité à 16,5% au lieu de 34,4%, si elle s'engage à détenir ces actifs pendant 5 années au moins.

La loi Girardin permet d'abaisser l'impôt sur les sociétés de 15% lorsqu'une entreprise investit dans un logement social d'outre-mer.

Après l'achat d'un bien immobilier neuf en outre-mer, une entreprise peut déduire fiscalement 100% de l'investissement réalisé, sur 5 ans.

85% des dirigeants d'entreprise ignorent l'existence de la loi Girardin. Seuls 3% d'entre eux ont songé à la mettre en application.

Optimisation du poste “Immobilier” S'inscrire dans une politique cohérente

Pour appliquer efficacement une politique de réduction de coûts à sa situation immobilière, les mesures de défiscalisation, aussi importantes soient-elles, ne peuvent être satisfaisantes que lorsqu'elles s'inscrivent dans une logique globale de réduction des dépenses. “Les éléments de fiscalité ne représentent que 5% du poste immobilier”, rappelle Guillaume Savard, directeur adjoint au département en charge du développement chez Jones Lang Lasalle, une société de conseil en immobilier d'entreprise. “Ceux-ci ne constituent pas un levier premier. Les entreprises disposent de bien d'autres moyens pour optimiser leur immobilier.” Il cite en

chauffage...) soit fortement réduit. Les diminutions sur les factures atteignent généralement 15%. Un gain financier non négligeable auquel se greffe une valeur ajoutée en terme d'image, ces bâtiments intégrant parfaitement la notion de préservation environnementale. Enfin, pour une implantation à court ou moyen terme, le recours aux centres d'affaires peut se présenter comme une solution économique. Ces sociétés offrent aux entreprises une alternative aux baux classiques de bureaux en mettant à disposition des espaces professionnels de travail livrés clé en main, sans engagement de durée, et largement équipés (service d'accueil,

“Le loyer ne représente que la moitié du coût total d'occupation qui, en Ile-de-France, s'élève en moyenne à 10 000 € par an par poste de travail”

exemple le travail “indispensable” au moment de la négociation de son loyer. “Il s'agit d'un engagement de longue durée, et donc à prendre avec des pincettes.” Les autres dépenses, comme le nettoyage, le gardiennage, la sécurité sont autant de possibilités d'optimisation. “Le loyer ne représente que la moitié du coût total d'occupation qui, en Ile-de-France, s'élève en moyenne à 10 000 € par an par poste de travail”, indique Guillaume Savard. Au moment d'un investissement immobilier, si le lieu est parfois déterminant pour connaître la pression fiscale qui pèse sur l'entreprise, la nature des murs a également son importance. La plupart des immeubles construits aujourd'hui respectent le critère HQE (Haute qualité environnementale) ou BBC (Bâtiment basse consommation). Ils sont conçus pour que leur coût d'exploitation (électricité, climatisation,

photocopieuse, téléphones, matériel de vidéoconférence...). “C'est une solution très flexible, de plus en plus demandée. Nous sommes aux entreprises ce que l'hôtel est aux particuliers”, explique Olivier de Lavalette, directeur général pour la région Europe du Sud de la société Regus, un des principaux acteurs du marché. En 2006, Regus comptait 24 centres d'affaires en France, contre 40 à l'heure actuelle. Olivier de Lavalette ajoute que 60% de ses clients sont des PME, “en quête de solutions optimales pour la gestion de leur immobilier”. Il assure qu'à l'avenir, “l'achat ou la location classique de locaux deviendront des réflexes de moins en moins évidents”. Mais à 1 500 € hors taxe par poste et par mois, cette solution devient coûteuse sur la durée.

M.N.

Lire les dossiers précédents
Les archives numériques
nouveleconomiste.fr
(consultation gratuite)

DÉFISCALISATION

CHOISISSEZ UN PARTENAIRE D'EXCEPTION

Spécialisée en investissements Outre-Mer, ALCYOM est reconnue pour son expertise, la qualité de ses montages et une connaissance intime du tissu économique ultramarin depuis plus de 15 ans.

ALCYOM propose aux particuliers comme aux entreprises une gamme de solutions pour une défiscalisation optimale, parfaitement maîtrisée.

**GIRARDIN
INDUSTRIEL**

**GIRARDIN
IMMOBILIER**

IS

ISF



ALCYOM

INGÉNIERIE FINANCIÈRE ET FISCALE

NOS.PRODUITS@ALCYOM.COM - 01.47.91.71.71

WWW.ALCYOM.COM - UNE SOCIÉTÉ DU GROUPE

