

PRO KIN'UP

Le guide de gestion des kinés

Tous les conseils
pour optimiser la gestion
de votre cabinet !

COLLECTION
KINÉ

N°1 Juin 2015

Comment acquérir les murs de son cabinet ?

Grégory Leclerc | CGPI, Fiducée Gestion Privée Bourges et Tours

Dès que votre activité de kinésithérapie se stabilise, et devient pérenne dans le temps, il est opportun d'acquérir vos murs professionnels. En nom propre ou en société civile ? Le point sur les avantages et les inconvénients de ces deux solutions.

Avant de vous décider sur le lieu d'implantation des murs de votre cabinet de kinésithérapie, vous devez traiter la question du statut juridique de cette acquisition. Achetez-vous à titre professionnel ou personnel ? En nom propre ou en société civile immobilière (SCI) ? À quel régime fiscal souhaitez-vous être soumis : impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés ? À la lecture de ces questions, vous comprenez que votre choix va avoir des conséquences financières, juridiques et fiscales multiples, tout en reposant sur votre situation et vos objectifs personnels.

imposable et que votre trésorerie va être amputée de la mensualité du crédit.

Ce n'est pas la seule difficulté rencontrée dans le cadre d'une acquisition des murs au nom du cabinet. Cette solution peut s'avérer un point de blocage pour une association entre plusieurs professionnels de santé ou pour la revente de votre activité libérale de kinésithérapie. En effet, un acquéreur éventuel pourrait ne pas être intéressé par le rachat des murs. Si tel devait être le cas, il faudrait faire "ressortir" les murs avec toutes les conséquences fiscales en matière de plus-values.

locataires sont donc écartés. En contrepartie, vous versez un loyer à la SCI, lequel devra être fixé à un niveau "normal", c'est-à-dire proche du prix de marché pour échapper à tout souci avec l'administration fiscale.

En effet, si la SCI n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés (IS), le bénéfice est imposable à travers l'impôt appliqué à chaque associé. On parle de régime de transparence fiscale. Minorer le loyer aurait de lourdes conséquences. À titre d'illustration, les charges déductibles sont différentes selon que l'associé soit soumis à l'IS ou à l'IR. Ce sera notamment le cas pour la question de l'amortissement, qui peut être retenu à l'IS mais pas à l'IR.

1. Un actif professionnel

Par exemple, si vous décidez d'inscrire l'immeuble à votre actif professionnel, mécaniquement cela va augmenter la valeur totale de l'entreprise, qu'elle soit détenue à titre individuel ou en société. Au préalable, votre entreprise doit être en mesure de supporter le coût d'acquisition. Sachant qu'ici, les frais d'acquisition, les intérêts d'emprunt, les charges de propriété et autres taxes sont déductibles du résultat fiscal. De même, l'immeuble est amorti fiscalement. Ce qui offre l'opportunité de réduire le bénéfice imposable. Au final, le coût réellement supporté est moindre. Cependant, cet amortissement sera repris lors de la revente du bien immobilier, ou lors de sa sortie du patrimoine professionnel, puis soumis au régime pénalisant des plus-values professionnelles, sauf en cas d'exonération liée au montant des recettes.

À situation équivalente, le montant de l'amortissement sera certainement inférieur au montant du loyer actuellement réglé. Toute chose égale par ailleurs, vous devez avoir en tête que l'écart de coût va augmenter le bénéfice

2. Se louer son cabinet de kinésithérapie

L'alternative à la détention à titre professionnel est l'achat de vos murs à titre personnel à travers notamment une SCI. Un choix judicieux à plus d'un titre. La SCI fait partie de ces structures juridiques qui permettent de séparer le patrimoine familial et le patrimoine professionnel. Son attrait tient aussi à la souplesse dans sa gestion et dans les avantages en matière de transmission de patrimoine, notamment. De plus, rien ne s'oppose à ce que d'autres kinésithérapeutes rejoignent la SCI, que les parts de cette dernière soient revendues à un professionnel tiers, ou que le cabinet soit cédé. Pour votre activité professionnelle, les murs restent loués. Mais là, il n'y a plus de risque de bail non renouvelé, par exemple.

Vous êtes votre propre bailleur : pas de doute sur la qualité du locataire ou sa solvabilité, pas de crainte de dégradations, etc. Contrairement à un investissement locatif ordinaire, les problèmes éventuels de relations avec les

Comment choisir ?

La fiscalité avec l'impôt sur le revenu peut s'avérer importante avec le barème basé sur les tranches marginales et les prélèvements sociaux, mais elle sera plus douce sur les plus-values. Au regard des faibles taux d'intérêt actuels et en fonction de l'opération de financement – avec ou sans apport, durée du prêt, – l'acquisition des murs professionnels ne va pas générer de déficit mais plutôt un revenu foncier supplémentaire et donc un impôt sur le revenu plus élevé. Pour maîtriser cet effet négatif, prévoyez régulièrement des travaux nécessaires au bon entretien des locaux.

Si la SCI opte pour l'IS, le bénéfice n'est imposé qu'à 15 % tant qu'il ne dépasse pas 38 120 euros et seulement à 33,33 % au-delà. Mais on se trouve confronté à la fiscalité sur la plus-value lors de la revente. La fiscalité IS sera donc plus favorable en phase de détention et plus pénalisante à la revente.

Conclusion

Chaque cas est particulier et des montages plus sophistiqués existent mais nécessitent une étude approfondie et visée par des professionnels aguerris : avocats, notaires, experts-comptables, conseillers en gestion de patrimoine.