Acheter un local professionnel

Description

Acheter un local professionnel, c'est un choix que font souvent les entrepreneurs, une fois arrivés à un certain stade de développement de leurs activités. Mais certains préfèrent toujours renouveler leur bail, même si cette option revient chère sur le long terme.

La décision d'acheter un local professionnel ne se prend pas à la légère. C'est un projet qui nécessite une préparation minutieuse et qui se concrétise avec l'aide d'un prestataire spécialisé. Avant de le réaliser, il est essentiel de se pencher sur un certain nombre de points, dont les avantages et les inconvénients du projet, les alternatives à l'acquisition et les frais de notaire.

Modèle de bail professionnel

Pourquoi choisir d'acheter un local professionnel ?

Une entreprise a généralement besoin de locaux qui peuvent servir de :

- Bureau ;
- Cabinet ;
- Atelier ;
- Boutique ;
- Entrepôt.

Certes, le choix d'acheter un local professionnel peut s'avérer un investissement intéressant, mais il doit résulter d'une mûre réflexion, l'acquisition nécessitant un budget important. C'est une phase cruciale pour le développement de l'activité. En effet, elle présente l'**avantage de contribuer à la construction d'un patrimoine immobilier**, en même temps que l'activité principale de l'entreprise.

En acquérant un patrimoine immobilier, l'entrepreneur n'aura **plus de loyer à payer**, ce qui lui confère plus de stabilité et allège la trésorerie de l'entreprise. En cas de difficultés financières, il peut toujours revendre le bien pour régler les dettes. Il devient même possible pour lui de sous-louer le local à une autre personne.

Comme le local professionnel lui appartient, il aura aussi la **possibilité de l'aménager comme il le souhaite**

© 2023 LEGALPLACE SAS

. De plus, il bénéficiera également d'avantages fiscaux. En effet, il pourra diminuer son résultat imposable en déduisant certaines charges liées à l'acquisition, telles que les :

- Intérêts d'emprunt ;
- Frais d'amortissement.

Bon à savoir : l'achat d'un local professionnel constitue aussi un avantage de taille pour la valorisation de l'entreprise. De plus, un tel choix permet de se créer un patrimoine pour la retraite.

Comment trouver un local ?

Pour trouver un local, **l'entrepreneur doit commencer par établir la liste de ses besoins** et définir ses critères de recherche. A cet égard nous pouvons citer :

- L'emplacement géographique ;
- L'environnement souhaité (campagne, périphérie, zone d'activité ou encore milieu urbain) ;
- La surface et le nombre de pièces ;
- L'état au cours de la vente (neuf ou d'occasion).

Si vous souhaitez ouvrir un commerce de proximité, vous devrez, lors de votre étude de marché, étudier l'emplacement géographique le plus propice à votre activité.

Une sélection rigoureuse **permet de bénéficier d'un gain de temps considérable dans les travaux de recherche**. Notons qu'en fonction des délais dont l'entrepreneur dispose, ainsi que de ses attentes, la construction d'un nouveau local peut être plus intéressante que le projet d'acquisition.

En outre, **la rédaction d'un business plan peut faciliter la recherche du local**. Une fois la démarche accomplie, l'entrepreneur aura la possibilité de consulter les annonces immobilières en ligne ou solliciter le service d'une agence. Et avant d'arrêter son choix sur un bien en particulier, il lui est conseillé de consacrer du temps pour visiter différents locaux, voire de demander des contre-visites s'il le faut. Pour se faire une meilleure idée de la concurrence et de la clientèle, il serait tout aussi intéressant de faire le tour du quartier choisi.

À noter : un local ayant eu plusieurs propriétaires en l'espace de quelques années seulement peut alerter l'entrepreneur.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quels sont les inconvénients d’un tel projet ?

Si l’acquisition s’est effectuée à l’aide d’un emprunt, elle constitue un engagement financier sur le long terme alors qu’elle **diminue de manière significative les marges de manœuvre financières pour se développer**.

Bon à savoir : la partie de l’échéance correspondant au paiement du prêt n’est pas déductible fiscalement.

D’autre part, l’achat d’un local professionnel est déconseillé à une entreprise qui a besoin de changer fréquemment de local pour s’adapter à l’évolution du marché. Si toutefois, il a tout de même été réalisé, il est particulièrement **important de bien choisir l’emplacement**.

Comment procéder à l’achat ?

Pour rappel, après avoir déterminé la surface et la localisation du local, mieux vaut directement passer à la rédaction du business plan. Une fois tout cela fait, **l’entrepreneur aura en main diverses possibilités d’achats**, en :

- Direct ;
- SCI ;
- Nom propre.

Bon à savoir : quelle que soit l’option choisie, il faudra estimer les murs commerciaux, selon les caractéristiques du local.

Achat au nom de l’entreprise

En optant pour cette méthode d’achat, l’entrepreneur transforme le local en **fonds de commerce de l’entreprise, à titre principal ou non**. C’est cette dernière qui en devient le propriétaire. Cette option présente aussi bien des avantages que des inconvénients qu’il faut connaître.

Les **avantages fiscaux** figurent parmi les principaux intérêts d’acheter le local professionnel au nom de l’entreprise. Et ils contribuent à faire augmenter la valeur globale de cette dernière. Cependant, l’acheteur doit débourser les frais de notaire, qui peuvent atteindre 8 % du prix du bien. Ils comprennent les :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Frais et débours ;
- Impôts ;
- Honoraires du professionnel.

À noter : l'acheteur aura également à sa charge tous les frais d'achat.

Achat en son nom personnel

Acheter en nom propre signifie **acquérir le bien à titre privé**. Le gérant de l'entreprise peut choisir cette option. Il a aussi le choix d'investir dans ce projet, à travers l'un de ses collaborateurs. Cette méthode d'achat s'avère intéressante dans les cas suivants :

- Valeur faible du local ;
- Léger bénéfice foncier sur le long terme.

Bon à savoir : dans le cadre d'un achat en son nom personnel, l'entrepreneur doit rédiger un bail entre locataire et propriétaire même dans le cas où il s'agirait d'une seule et même personne.

C'est **l'option la plus simple pour l'entrepreneur**. Elle lui permet de contribuer à la bonne gestion de la trésorerie, en ne payant par exemple pas tout de suite les loyers facturés. D'autre part, si ses revenus sont inférieurs à 15 000 euros, il profitera d'un abattement fiscal de 30 %.

En revanche, le bien ne bénéficiera d'aucune protection lors d'un achat en nom propre. En effet, les revenus fonciers sont ajoutés de manière automatique aux autres revenus des foyers de l'acheteur. **Son patrimoine personnel pourra alors être saisi** en cas de dettes.

De plus, les actes notariés et **les amortissements immobiliers deviendront imposables**. Une taxe sera également à payer, en cas de bénéfice, dans le cas où l'entrepreneur décide de revendre le local professionnel, sans réduction ou abattement d'IR.

Achat en SCI

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il est courant de se servir de cette méthode d'achat pour investir dans l'immobilier. Lors d'une acquisition en SCI, le local sera détenu de manière indirecte à travers la détention de parts sociales. L'option est **surtout avantageuse pour l'exploitant désireux de partager son patrimoine**. En effet, c'est un moyen intéressant pour :

- Distribuer un héritage ;
- Céder l'activité, en gardant la possibilité de conserver le bien et les revenus fonciers.

Bon à savoir : l'achat en SCI permet aussi d'éviter l'impôt sur la fortune, en cas de décès de l'entrepreneur.

Par ailleurs, l'**imposition sur la plus-value** constitue le principal inconvénient de cette option. C'est en choisissant d'être soumis à l'IS qu'il est possible de l'éviter. Mais la décision, qui sera irrévocable, doit être prise dans les trois premiers mois de l'exercice.

Quels sont les frais de notaire à prévoir ?

Le jour de l'achat du local professionnel, l'entrepreneur devra s'acquitter des frais de notaire. Ils peuvent représenter entre 2 % et 8 % du prix d'acquisition. S'ajoutant à ce dernier, ils couvrent non seulement les honoraires du professionnel, mais également les **impôts et taxes**.

En plus de devoir reverser les droits d'enregistrement à l'État et aux collectivités territoriales, le notaire est tenu d'avancer différentes sommes pour obtenir les documents nécessaires à l'opération. En effet, il faudra par exemple s'acquitter aussi des **frais et débours** pour :

- Rémunérer d'éventuels intervenants ;
- Réaliser l'acte d'acquisition.

Quelles sont les autres alternatives à l'achat d'un local professionnel ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

La location constitue la principale alternative à l'achat du bien. Cette option évite non seulement de supporter financièrement l'acquisition, mais aussi de consacrer plus de ressources au développement de l'entreprise. En effet, en choisissant d'acheter un local professionnel en empruntant à la banque, l'entrepreneur aura difficilement accès à un autre prêt quand il en aura besoin.

D'autre part, **en optant pour la location**, il aura le choix entre la :

- Négociation d'un bail professionnel (pour les professionnels libéraux) ou d'un bail commercial;
- Sous-location.

À noter : avant d'effectuer son choix, le patron de l'entreprise doit penser à chaque avantage et inconvénient sur le court et long terme.

Quelles différences entre un local professionnel, commercial et mixte ?

On a souvent tendance à confondre le local commercial et le local professionnel. Aussi, il convient d'abord de souligner que l'**appellation des locaux est surtout déterminée par l'activité exercée par l'entreprise.**

Si cette dernière est imposée dans la **catégorie des BNC**, il s'agira d'un local professionnel. À titre d'exemples, les bureaux pour travaux immobiliers en font partie. Dans la liste, on distingue également les cabinets des professionnels libéraux, dont les :

- Médecins ;
- Thérapeutes ;
- Comptables.

Par ailleurs, le **local commercial** est destiné à l'exercice d'une activité, soit :

- Artisanale ;
- Commerciale ;
- Industrielle.

Bon à savoir : il faudra alors signer un contrat de bail commercial lorsque l'on souhaite ouvrir un atelier de fabrication de bijoux ou un magasin de matériel de pêche.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Au sujet du bail mixte, il convient à l'entrepreneur qui envisage d'opter pour une **location à usage mixte**, de choisir un local qui lui servira à la fois de :

- Lieu d'habitation ;
- Lieu d'exercice d'une activité libérale ou assimilée, mais pas commerciale.

La conclusion du bail n'est envisageable que lorsque l'on a effectué une **demande d'autorisation auprès de la mairie** et le règlement de copropriété n'interdit pas l'exercice d'une activité professionnelle au sein de l'immeuble en question.

Bon à savoir : l'autorisation de la mairie constitue une obligation légale dès que le local choisi se trouve dans une ville de plus de 200 000 habitants. Même chose si ce dernier est installé dans les départements de la Seine-Saint-Denis, des Hauts-de-Seine ou du Val-de-Marne.

À l'instar du bail d'habitation, le document est **conclu au moins pour trois ans pour un bailleur personne physique**, six ans pour une personne morale. Sa signature ne contraint pas le locataire à utiliser le bien uniquement pour un usage mixte.

L'entrepreneur est **libre de s'en servir finalement comme habitation principale** ou de le destiner exclusivement à l'exercice d'une activité professionnelle. Cependant, le renouvellement en tant que bail mixte ne sera ensuite plus possible.

FAQ

Qui a la possibilité d'acheter un local professionnel ?

Une personne physique comme une personne morale peut réaliser un tel projet afin de mener une activité libérale, ce qui signifie que le dirigeant a le choix de se procurer un local professionnel à son nom pour augmenter son patrimoine personnel, tout en assurant mieux la pérennité de son entreprise. Les associés peuvent également réaliser l'achat en SCI.

Comment bien choisir un local ?

Lors de l'achat d'un local, il faut s'assurer que ce dernier soit bien situé, c'est-à-dire

© 2023 LEGALPLACE SAS

facilement accessible, attrayant et visible. Il est tout aussi important qu'il soit installé près d'un parking s'il n'en dispose pas. De même, il est préférable que des moyens de transport collectifs soient disponibles à proximité.

Quelles sont les principales obligations du propriétaire d'un local ?

Le propriétaire doit libérer le bien dès la signature du bail. En effet, il est tenu de mettre à la disposition du locataire un local qui est en bon état. Si nécessaire, il faudra qu'il effectue des travaux de rénovation ou de réparation. Dans tous les cas, il lui interdit de louer l'endroit avec des vices cachés.

© 2023 LEGALPLACE SAS