Sanala PATRIMOINE

GUIDE PRATIQUE · ÉDITION NOVEMBRE 2026

Acheter ses locaux professionnels

Nom propre, SCI à l'IR, SCI à l'IS ou holding : le guide de décision du dirigeant, de l'achat à la revente.

Immobilier d'entreprise | SCI | Fiscalité 2026

Alexis Bied
Ingénieur patrimonial, fondateur de Sanala Patrimoine
Animateur du podcast Les Investissables

Dans ce guide

01 Avant le montage : les 5 questions à trancher

02 Les 4 structures possibles, comparées

03 Le bail et le loyer : les règles qui protègent

04 En nom propre ou en SCI à l'IR : bien gérer l'impôt

05 La SCI à l'IS : amortir, puis préparer la sortie

06 Revendre, garder ou transmettre : chiffrer la sortie

07 Holding, démembrement : les montages avancés

08 La check-list

09 Les erreurs à éviter

Pour qui ?

- Vous êtes dirigeant et vous louez vos locaux aujourd'hui.
- Vous hésitez entre acheter en nom propre, en SCI ou via votre holding.
- Vous détenez déjà vos murs et vous préparez la cession ou la transmission de votre entreprise.

> **LE MOT D'ALEXIS**
>
> Acheter ses murs est l'un des meilleurs moyens pour un dirigeant de se constituer un patrimoine avec l'argent de son entreprise. C'est aussi une décision que l'on prend pour 15 ou 20 ans, avec un montage qu'il est souvent coûteux de défaire.
>
> Ce guide reprend les échanges de l'épisode des Investissables avec Vincent Halbout, avocat fiscaliste, et va plus loin sur le bail, l'amortissement et la sortie.

L'essentiel en une page

- **Presque jamais dans la société d'exploitation** : en cas de difficulté, les murs partent avec l'entreprise, et ils alourdissent sa revente.
- **Nom propre ou SCI à l'IR** : simple et favorable à la revente (abattements pour durée de détention), mais vous payez l'impôt sur des loyers qui remboursent la banque.
- **SCI à l'IS** : impôt quasi nul pendant le crédit grâce à l'amortissement, mais une sortie lourde (plus-value sur valeur nette comptable, puis PFU de 31,4%).
- **Le loyer doit être un loyer de marché**, encadré par un vrai bail commercial : c'est votre meilleure protection en cas de contrôle.
- **Le bon montage dépend de votre objectif final** : revendre, transmettre ou vous verser un complément de revenus à la retraite.

01

Avant le montage : les 5 questions à trancher

Le choix de la structure vient en dernier. Avant, il faut savoir si l'achat a du sens pour vous et pour votre entreprise.

1. **Mon entreprise a-t-elle besoin de ces locaux pendant au moins 10 ans ?** Un déménagement, une croissance rapide ou un changement d'activité rendent l'achat risqué. Les frais d'acquisition (7 à 8% du prix) ne s'amortissent que sur la durée.
2. **Puis-je supporter l'écart entre la mensualité et le loyer ?** En zone chère, la mensualité peut atteindre le double du loyer. Cet effort d'épargne ne doit pas freiner le développement de l'entreprise.
3. **Quel est mon objectif final ?** Revendre avec l'entreprise, garder les murs pour toucher un loyer à la retraite, ou les transmettre à mes enfants. Chaque objectif oriente vers une structure différente.
4. **D'où vient l'apport ?** De votre épargne personnelle, de la trésorerie de l'entreprise (via une holding ou un compte courant) ou d'aucun apport. La réponse change la fiscalité de l'opération.
5. **Suis-je seul ou avec des associés ?** Des associés dans l'entreprise ne sont pas forcément les bons associés dans l'immobilier. Une SCI permet d'organiser cela proprement dans les statuts.

Le bon réflexe

Faites chiffrer deux scénarios : rester locataire et placer l'écart de trésorerie, ou acheter. Sur 15 ans, l'achat gagne souvent, mais pas toujours, surtout si les rendements locatifs de la zone sont faibles.

02

Les 4 structures possibles, comparées

Quatre schémas reviennent dans la quasi-totalité des dossiers. Voici ce qui les distingue.

	Société d'exploitation	Nom propre ou SCI à l'IR	SCI à l'IS	SCI à l'IS sous holding
Imposition des loyers	Pas de loyer (bien à l'actif)	Barème + 17,2%	IS 15% puis 25%	IS 15% puis 25%
Amortissement du bâtiment	Oui	Non	Oui	Oui
Plus-value de revente	IS, sur valeur nette comptable	Régime des particuliers, abattements pour durée	IS, sur valeur nette comptable	IS, sur valeur nette comptable
Sortie du cash	Dividendes (PFU)	Directe	Dividendes ou liquidation (PFU)	Remontée à la holding quasi exonérée
Risque de faillite	Murs exposés	Murs protégés	Murs protégés	Murs protégés
Transmission	Complexe	Simple (donation de parts)	Possible	Possible, plus technique
Complexité et coût	Faibles	Faibles	Comptabilité obligatoire	La plus élevée

Pourquoi le nom propre et la SCI à l'IR se ressemblent

Une SCI qui n'a pas opté pour l'IS est fiscalement transparente : chaque associé déclare sa quote-part de loyers en revenus fonciers. La SCI apporte un cadre juridique (gestion, entrée d'associés, transmission progressive des parts), pas un avantage fiscal.

Location nue ou meublée ?

Des locaux professionnels sont presque toujours loués nus, par un bail commercial. Les montages en location meublée (LMNP) concernent l'habitation et ne sont pas traités ici.

03 Le bail et le loyer : les règles qui protègent

Quand vous êtes à la fois bailleur et locataire, l'administration regarde de près le loyer. Un montage solide repose sur un bail aux conditions du marché.

Un vrai bail commercial

- bail de 9 ans minimum, résiliable par le locataire à chaque période triennale ;
- loyer, indexation, répartition des charges et des travaux écrits noir sur blanc ;
- un état des lieux et un inventaire des charges joints au bail.

Un loyer de marché

Un loyer trop élevé gonfle les charges de l'entreprise ; un loyer trop bas prive la SCI de revenus. Dans les deux cas, l'administration peut y voir un acte anormal de gestion et remettre en cause la déduction. Conservez deux ou trois références de loyers comparables dans le quartier au moment de la signature.

Les charges que vous pouvez refacturer

La loi Pinel de 2014 encadre les charges refacturables au locataire d'un bail commercial. Les grosses réparations (article 606 du Code civil) ne peuvent pas lui être imputées. La taxe foncière peut l'être si le bail le prévoit.

Attention au loyer « qui rembourse le crédit »

Fixer le loyer au montant de la mensualité est tentant, mais ce n'est pas un critère de marché. Si le loyer dépasse nettement les références du secteur, la fraction excédentaire peut être réintégrée au résultat de l'entreprise.

04

En nom propre ou en SCI à l'IR : bien gérer l'impôt

Le loyer est imposé en revenus fonciers, à votre tranche marginale d'imposition plus 17,2% de prélèvements sociaux. La hausse de la CSG votée pour 2026, qui porte les prélèvements à 18,6% sur la plupart des revenus du capital, ne s'applique pas aux revenus fonciers.

Ce que vous pouvez déduire

- les intérêts d'emprunt et l'assurance du prêt ;
- la taxe foncière non refacturée, l'assurance propriétaire non occupant, les frais de gestion ;
- les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

En revanche, pas d'amortissement du bâtiment ni de déduction des frais d'acquisition : c'est la grande différence avec l'IS.

Exemple chiffré : la première année

Locaux de 400 000€ loués 28 000€ par an, frais d'acquisition de 8%, apport de 40 000€, crédit de 392 000€ sur 15 ans à 3,5%, charges non refacturées de 1 500€, TMI de 41%.

Loyer encaissé	28 000€
Intérêts d'emprunt	– 13 398€
Charges	– 1 500€
Revenu foncier imposable	13 102€
Impôt (41% + 17,2%)	7 626€
Mensualités sur l'année	33 628€
Effort de trésorerie de l'année	**– 14 754€**

Soit environ 1 230€ par mois de votre poche, dont plus de la moitié à cause de l'impôt. Et l'écart grandit chaque année, car les intérêts déductibles diminuent.

Le déficit foncier

Si les charges dépassent les loyers (gros travaux, par exemple), la part du déficit qui ne vient pas des intérêts s'impute sur votre revenu global dans la limite de 10 700€ par an. Le reste se reporte sur vos revenus fonciers des dix années suivantes. Le bien doit alors rester loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation.

05 La SCI à l'IS : amortir, puis préparer la sortie

L'option pour l'IS est souvent le choix par défaut quand le bien est financé à crédit. Elle repose sur un levier : l'amortissement.

Comment fonctionne l'amortissement

- seul le bâtiment s'amortit, pas le terrain : il faut donc ventiler le prix (la part du terrain représente souvent 10 à 30% selon la localisation) ;
- le bâtiment est découpé en composants (structure, toiture, façade, installations techniques), amortis sur des durées différentes, généralement entre 15 et 50 ans ;
- les frais d'acquisition peuvent être passés en charge dès la première année.

Résultat : pendant la durée du crédit, le résultat imposable est faible, voire déficitaire, et le peu de bénéfice est taxé à 15% jusqu'à 42 500€, puis 25%.

Dans notre exemple

Avec les mêmes locaux, l'effort de trésorerie de la première année tombe à environ 7 100€ en SCI à l'IS, contre 14 750€ à l'IR : la SCI ne paie aucun impôt, car les frais d'acquisition et l'amortissement créent un déficit reportable.

Les contreparties

- une comptabilité complète, un bilan et une liasse fiscale chaque année, donc un budget d'expert-comptable ;
- une option pour l'IS qui ne peut plus être révoquée au-delà du cinquième exercice ;
- une sortie lourde, détaillée au chapitre suivant.

06

Revendre, garder ou transmettre : chiffrer la sortie

C'est à la sortie que les écarts entre les montages se creusent. Il faut donc la chiffrer dès l'achat.

En nom propre ou en SCI à l'IR

- prix d'achat majoré des frais d'acquisition (au réel ou forfait de 7,5%) et, après 5 ans, d'un forfait travaux de 15% ;
- plus-value taxée à 19% d'impôt et 17,2% de prélèvements sociaux, après abattements : exonération d'impôt après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans ;
- surtaxe de 2% à 6% si la plus-value nette dépasse 50 000€.

En SCI à l'IS

- plus-value calculée sur la valeur nette comptable : les amortissements déduits sont repris, et taxés à 25% ;
- pour récupérer l'argent, dividendes ou boni de liquidation au PFU de 31,4%.

« Presque la moitié du prix part en impôt »

C'est la formule de Vincent Halbout pour une SCI à l'IS revendue après 20 à 30 ans : en cumulant IS sur la plus-value et PFU à la distribution, la fiscalité peut atteindre 40 à 45% du prix. L'avantage pris pendant le crédit se paie à la sortie.

Et si vous ne vendez pas ?

Beaucoup de dirigeants gardent les murs lors de la cession de leur entreprise et les louent au repreneur : c'est un complément de revenus pour la retraite. En SCI à l'IS, ce scénario est souvent le plus efficace, car la plus-value latente n'est jamais réalisée. Et en cas de donation des parts de SCI à l'IR, la plus-value latente est purgée : vos enfants repartent de la valeur au jour de la donation (les droits de donation restent dus).

07 Holding, démembrement : les montages avancés

La SCI à l'IS détenue par une holding

Ce schéma permet d'utiliser la trésorerie de l'entreprise pour financer l'apport ou les remboursements : la société d'exploitation remonte des dividendes à la holding, quasi exonérés grâce au régime mère-fille (seule une quote-part de frais et charges de 5% est imposée), et la holding finance la SCI en compte courant. C'est efficace, mais l'argent reste dans la sphère des sociétés : le sortir à titre personnel coûtera le PFU.

Le démembrement de propriété

Le dirigeant ou sa SCI acquiert la nue-propriété des murs, et la société d'exploitation ou la holding achète l'usufruit temporaire pour 10 à 15 ans. À la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire récupère la pleine propriété sans fiscalité. Le schéma est puissant mais surveillé : la valeur de l'usufruit, sa durée et l'intérêt économique pour la société doivent être justifiés, faute de quoi l'administration peut invoquer l'abus de droit ou l'acte anormal de gestion.

Notre conseil

Ces montages se construisent avec un avocat fiscaliste et un notaire, après une étude chiffrée. Ils ne se justifient que pour des opérations significatives et un objectif clair.

08

La check-list

À cocher avant de décider. Si une case reste vide, c'est le sujet à creuser en priorité.

- [ ] J'ai vérifié que mon entreprise a besoin de ces locaux pendant au moins 10 ans.
- [ ] J'ai chiffré l'effort de trésorerie mensuel, impôt compris, sur toute la durée du crédit.
- [ ] Mon objectif final (revendre, garder, transmettre) est écrit et partagé avec mon conseil.
- [ ] J'ai comparé au moins deux structures sur la détention et sur la sortie.
- [ ] Le loyer est justifié par des références de marché conservées au dossier.
- [ ] Le bail commercial est rédigé, avec la répartition des charges et des travaux.
- [ ] La ventilation terrain / bâtiment et le plan d'amortissement sont validés avec l'expert-comptable (SCI à l'IS).
- [ ] Les statuts de la SCI prévoient la gestion, l'entrée d'associés et la transmission.
- [ ] L'assurance emprunteur et la prévoyance du dirigeant couvrent le remboursement du crédit.
- [ ] Le montage est cohérent avec ma stratégie de cession et de transmission.

09

Les erreurs à éviter

1 **Acheter dans la société d'exploitation**

Les murs suivent le sort de l'entreprise en cas de difficulté et compliquent sa revente.

2 **Choisir l'IS sans chiffrer la sortie**

L'économie d'impôt pendant le crédit peut se payer très cher à la revente.

3 **Caler le loyer sur la mensualité**

Un loyer hors marché expose à une réintégration en cas de contrôle.

4 **Oublier le terrain**

Le terrain ne s'amortit pas : une ventilation optimiste sera remise en cause.

5 **Copier des statuts types**

Une SCI mal rédigée bloque la gestion entre associés et la transmission.

6 **Négliger la prévoyance**

Si le dirigeant s'arrête, l'entreprise peut ne plus payer le loyer qui rembourse le crédit.

ET MAINTENANT ?

Faites chiffrer votre projet de locaux

Nom propre, SCI à l'IR ou à l'IS, holding : je modélise les montages adaptés à votre situation, sur la détention et sur la sortie, avec votre expert-comptable.

- Un premier rendez-vous de découverte, en visio, sans engagement.
- Une analyse chiffrée de votre situation, avec votre expert-comptable si besoin.
- Des recommandations écrites, conformes à la réglementation (rapport d'adéquation).

Prendre rendez-vous avec Alexis →

Lien direct : calendly.com/alexis-bied/1

Pour aller plus loin
L'article complet, l'épisode des Investissables et le simulateur : www.sanala.fr/guides/acheter-ses-locaux-professionnels.html

Sources officielles

- BOFiP, BOI-RFPI-PVI-20-20 : abattement pour durée de détention
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-20-20230718
- BOFiP, BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 : majorations forfaitaires de 7,5% et 15%
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220
- BOFiP, BOI-RFPI-TPVIE-20 : taxe sur les plus-values immobilières élevées
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8597-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-TPVIE-20-20180824
- BOFiP, BOI-RFPI-BASE-30-20 : imputation des déficits fonciers
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4142-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-BASE-30-20-20250916
- impots.gouv.fr : prélèvements sociaux de 17,2% sur la location nue
  https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-donne-un-bien-en-location-dois-je-payer-des-prelevements-sociaux
- economie.gouv.fr : PFU de 31,4% depuis le 1er janvier 2026
  https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-autres-impots-et-taxes/comment-fonctionne-le-prelevement-forfaitaire-unique-pfu
- impots.gouv.fr : taux de l'impôt sur les sociétés
  https://www.impots.gouv.fr/international-professionnel/impot-sur-les-societes
- BOFiP, BOI-IS-BASE-10-10-10 : régime des sociétés mères
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1924-PGP.html/identifiant=BOI-IS-BASE-10-10-10-20120912

- BOFiP, BOI-RFPI-PVI-30-20 : article 238 bis K du CGI
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/966-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-30-20-20140428
- BOFiP, BOI-IR-BASE-10-10-30 : cession d'usufruit temporaire (CGI, art. 13, 5)
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10233-PGP.html/identifiant=BOI-IR-BASE-10-10-30-20170406
- BOFiP, BOI-CF-IOR-30-20 : abus de droit à motif principalement fiscal (LPF, art. L. 64 A)
  https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12049-PGP.html/identifiant=BOI-CF-IOR-30-20-20200131
- Comité de l'abus de droit fiscal, rapport annuel 2024
  https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/cadf/rapport-annuel-2024.pdf
- Conseil d'État, 29 novembre 2024, n° 469012
  https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000050713384
- Les Investissables : Acheter ses locaux, bonne ou mauvaise idée ? Un avocat fiscaliste nous révèle ses secrets
  https://www.youtube.com/watch?v=WMEc6jjmyeU

Avertissement

Ce guide est un document d'information à caractère général. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées sont celles en vigueur à la date de rédaction et peuvent évoluer, notamment avec la loi de finances pour 2027 en cours de discussion. Les exemples chiffrés sont simplifiés et illustratifs. Avant toute décision, faites étudier votre situation par un professionnel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Mentions légales

Sanala Patrimoine, SARL au capital de 1 500€, RCS Saint-Pierre 987 386 604. Conseiller en investissements financiers (CIF) et courtier en assurance (COA) immatriculé à l'ORIAS sous le n° 24004574 (www.orias.fr), adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF. Carte CPI n° 1310 2024 000 000 108 délivrée par la CCI Marseille-Provence, sans détention de fonds. Responsabilité civile professionnelle : MMA Entreprise. Autorités de contrôle : AMF et ACPR.

Document gratuit, réservé à un usage personnel. Reproduction interdite sans autorisation. © Sanala Patrimoine, novembre 2026.