



Julien FRAYSSE  
Expert-Comptable  
jfraysse@cabinetfraysse.fr  
www.fraysse-julien.com

# FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER

## STRATÉGIES ET OPPORTUNITÉ

**L'immobilier reste un pilier patrimonial pour les chirurgiens-dentistes. En plus de constituer une sécurité financière, posséder les murs de son cabinet permet d'assurer la stabilité de son activité. Mais face à la complexité de la fiscalité française, bien connaître les différents régimes fiscaux et options disponibles est essentiel pour éviter les lourdeurs fiscales et faire des choix éclairés. Voici un guide pratique pour optimiser votre investissement immobilier professionnel et alléger votre fiscalité.**

### **POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL EN TANT QUE CHIRURGIEN-DENTISTE ?**

Investir dans les murs de votre cabinet dentaire offre de nombreux avantages. En devenant propriétaire, vous vous libérez de la dépendance vis-à-vis des augmentations de loyers et de la précarité locative. En outre, ce type d'investissement est un moyen de valoriser votre patrimoine professionnel tout en générant une source de revenus future, en cas de vente ou de location après votre activité. Cependant, la fiscalité appliquée aux biens immobiliers est exigeante. En 2024, la taxation des revenus fonciers, les charges sociales et les prélèvements sociaux rendent la

gestion de ces actifs complexe. Il est donc essentiel d'optimiser la structure juridique et fiscale de votre investissement.

### **LE RÉGIME DES REVENUS FONCIERS : UNE OPTION COÛTEUSE POUR LE PROFESSIONNEL DE SANTÉ**

Le régime des revenus fonciers reste l'option la plus courante pour les propriétaires de biens immobiliers, mais pour les chirurgiens-dentistes, il peut rapidement devenir une charge. Dans ce régime, vous êtes imposé sur le différentiel entre les loyers perçus et les charges déductibles (intérêts d'emprunt, assurance, taxes foncières). Le capital

de l'emprunt, quant à lui, n'est pas déductible, créant une fiscalité importante même en l'absence de revenus disponibles.

Prenons un exemple : supposons que vous achetiez les murs de votre cabinet pour 500 000 euros, financés sur 15 ans, avec un loyer annuel de marché de 36 000 euros, juste suffisant pour rembourser votre emprunt. Malgré une trésorerie nulle pour votre Société Civile Immobilière (SCI), vous serez imposé sur les revenus fonciers de 30 000 euros, après déduction des charges estimées à 6 000 euros. En fonction de votre tranche marginale d'imposition, cela pourrait générer une charge fiscale de 17 460 euros, à financer avec vos revenus professionnels, déjà fortement taxés.

Cette fiscalité supplémentaire est contraignante, d'autant plus pour les jeunes praticiens ayant des emprunts professionnels et personnels à gérer. Heureusement, des alternatives plus adaptées existent pour alléger cette pression fiscale.

### L'OPTION DE LA SCI SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS : DES AVANTAGES POUR LES DENTISTES

Pour contourner les inconvénients du régime foncier, la Société Civile Immobilière à l'Impôt sur les Sociétés (SCI à l'IS) se révèle une solution avantageuse pour les chirurgiens-dentistes. Ce statut permet de dissocier la fiscalité de l'immobilier professionnel de celle de vos revenus personnels, allégeant ainsi la charge fiscale et facilitant la gestion de trésorerie. Les principaux avantages de la SCI à l'IS sont les suivants :

- 1. Taux d'imposition réduit :** La SCI est soumise à un taux réduit d'IS de 15 % jusqu'à 42 500 euros de bénéfices, ce qui limite l'imposition sur les revenus générés par votre bien.
- 2. Déduction des frais d'acquisition et amortissements :** Contrairement au régime des revenus fonciers, la SCI à l'IS permet de déduire une grande partie des coûts, incluant les frais d'agence, les honoraires du notaire, et surtout, elle permet l'amortissement du bien immobilier. Cet amortissement (hors terrain) est une charge comptable qui réduit la base imposable.
- 3. Optimisation des revenus professionnels :** La SCI à l'IS sépare les revenus immobiliers des revenus professionnels, préservant votre capacité d'épargne. De plus, en cas de revente du bien, la SCI est imposée sur la plus-value réalisée mais la distribution de dividendes offre une flexibilité fiscale.

Bien sûr, la SCI à l'IS présente des inconvénients à prendre en compte. En cas de vente, les gains sont soumis à une double taxation : d'abord au niveau de la SCI, puis à titre personnel lors de la distribution des dividendes. Cependant, pour un chirurgien-dentiste souhaitant optimiser sa fiscalité, la SCI à l'IS reste une option intéressante.

### PLANIFIER SUR LE LONG TERME : L'IMPORTANCE DE LA DURÉE DE DÉTENTION DES BIENS

La durée de détention des biens est un paramètre clé dans votre stratégie fiscale. Pour les biens détenus à titre personnel, la fiscalité des revenus fonciers permet une exonération d'impôt sur le revenu après 22 ans et une exonération des prélèvements sociaux après 30 ans. Toutefois, cette stratégie d'attente n'est pas toujours adaptée pour un chirurgien-dentiste en phase de développement de son activité.

Dans le cadre de la SCI à l'IS, la plus-value de cession est calculée différemment, et bien que l'exonération à long terme ne s'applique pas, l'amortissement et les déductions permettent de réduire l'imposition pendant la phase d'exploitation. En choisissant une SCI, vous préservez ainsi une souplesse d'exploitation tout en bénéficiant d'avantages fiscaux, même si vous ne projetez pas de garder le bien pendant plusieurs décennies.

### 2024 : DES PERSPECTIVES FISCALES INCERTAINES

Les régimes fiscaux sont susceptibles d'évoluer, rendant la planification sur plusieurs décennies complexe. En France, la fiscalité des revenus fonciers et des prélèvements sociaux reste sujette à modifications, alors que l'impôt sur les sociétés est une base plus stable, car alignée sur les standards internationaux pour attirer les capitaux. La SCI à l'IS peut donc représenter un choix de sécurité en limitant l'impact des changements fiscaux locaux.

## CONCLUSION

### Choisir la stratégie fiscale adaptée à votre projet immobilier

Pour optimiser la fiscalité de l'immobilier de votre cabinet en 2024, il est primordial de bien connaître les spécificités de chaque régime. Pour les chirurgiens-dentistes, opter pour la SCI à l'impôt sur les sociétés s'avère souvent une solution avantageuse, permettant une gestion patrimoniale optimisée et une fiscalité maîtrisée.

Avant de finaliser votre projet immobilier, prenez le temps de réaliser un diagnostic patrimonial et fiscal complet. En fonction de votre profil et de vos objectifs, un accompagnement par des professionnels du secteur peut faire la différence, en vous aidant à structurer un investissement aligné avec les exigences de votre activité de chirurgien-dentiste.

### JULIEN FRAYSSE

- 09 81 65 82 51
- [www.fraysse-julien.com](http://www.fraysse-julien.com)