

# Cabinet IDEL location achat

Le cabinet IDEL location achat, que choisir ?

Quelque soit votre choix, pensez systématiquement à assurer votre local de soins infirmiers, en fonction de son affectation.

Cette charge est toujours déductible en frais professionnels. Que vous soyez seul ou en cabinet de groupe, tout est possible.

Votre cabinet IDEL location achat, c'est un choix en fonction de vos moyens financiers et de vos priorités fiscales.

Attention à vos statuts, si vous êtes en société. [A lire notre article sur le cabinet infirmier libéral.](#)

## Le cabinet IDEL location achat ? Plutôt location

**– Votre bail doit être professionnel ou mixte, si un partage de pièces est envisagé pour un usage d'habitation.**

Et toujours avec l'accord écrit du propriétaire.

Si le cabinet IDEL se situe dans une copropriété, il vous faudra aussi obtenir son accord par écrit.

Idem, s'il existe un syndic de gestion de cette copropriété.

– Après la signature du bail, toute contestation issue de l'impossibilité d'une solution amiable dépend du Tribunal Judiciaire.

Celui du département concerné par l'adresse de la location.

La durée minimale légale est de 6 ans pour un bail professionnel.

Sous réserve d'un accord commun du propriétaire et du locataire, la durée peut donc être également supérieure (9 ans par exemple).

Arrivé à son échéance finale, le bail est reconduit tacitement sans la moindre formalité, pour la même durée que le précédent.

L'infirmier(e) libéral(e) locataire du cabinet, peut quitter les lieux à convenance sous réserve d'un congé avec préavis de 6 mois.

A envoyer au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur (ou propriétaire) doit attendre la fin du bail.

**– Les modalités de paiement et le montant du loyer, sont librement fixés d'un commun accord à la signature du contrat.**

A défaut de clause d'indexation de l'indice de référence, servant à déterminer le loyer (revalorisation annuelle).

Surprise, son montant reste inchangé pendant toute la durée du bail.

Le loyer que vous payez, est déductible en frais professionnel puisque c'est un cabinet IDEL, mais uniquement au régime du BNC.

## **Les charges du cabinet IDEL en location**

**– Toutes les charges du local sont aussi déductibles : électricité, gaz, assurance, eau, téléphone, d'éventuels travaux.**

Attention, comme toute location, le loyer de votre cabinet infirmier est versé à fond perdu.

Toutes les charges (y compris la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe municipale de balayage...).

Tous les éventuelles travaux à effectuer sur le local.

Et l'entretien d'éventuelles parties communes, sont librement

réparties à la signature du bail professionnel.

– Il n’y a pas d’obligations légales, alors il faut bien réfléchir avant de signer, surtout si le cabinet IDEL est déjà plus ou moins vétuste au départ.

## **L’état des lieux du cabinet IDEL en location**

– **A joindre au bail et à conserver par chaque partie.**

Qu’il soit entrant ou sortant, pour déterminer les responsabilités de chacun.

Le bail professionnel peut stipuler légalement un dépôt de garantie (ou caution versé par le locataire au bailleur à la signature).

C’est vivement conseillé mais ce n’est pas obligatoire. A négocier entre les 2 parties.

Il y a restitution de cette somme au locataire, sous réserve de la restitution du local en bon état et de sa validation sur l’état des lieux sortant.

– **Sous réserve d’une interdiction définie dans une clause spécifique du bail, le locataire peut sous-louer son bail.**

Soit un partage du cabinet avec d’autres infirmiers libéraux par exemple.

Mais il reste responsable pour tous les locataires de ses obligations vis à vis du bailleur.

Attention à la clause de renonciation à recours en cas de sinistre: tous les bailleurs et leurs assureurs l’imposent souvent et uniquement à leur faveur.

En clair, si un litige survient le locataire ne peut pas se retourner contre le propriétaire.

Dans ce cas, il appartient au locataire de négocier la

réciprocité ou la suppression pure et simple de cette clause. C'est abusif mais légal avant la signature du bail professionnel.

## **Le cabinet IDEL location achat ? Plutôt achat**

**– Cela peut s'avérer plus judicieux (crédit classique avec ou sans apport ou crédit-bail avec promesse unilatérale de vente ou pas).**

Surtout si le bien immobilier envisagé, est susceptible de prendre de la valeur dans le temps.

Un achat personnel et vous le louez professionnellement à vous-même.

Vous payez un loyer toujours déductible, ce qui vous permet de financer les mensualités du crédit que vous avez contracté.

Il s'agit autofinancement, donc vous n'êtes plus à fond perdu.

De plus, vous vous constituez un patrimoine personnel.

Vous êtes libre de le garder, de louer à un tiers ou de revendre, en fonction de vos besoins et de l'évolution de votre situation.

**– Ou directement un achat à titre professionnel, mais alors tout va dépendre de votre situation.**

A savoir si vous exercez seul ou à plusieurs et sous quelle forme.

Dans le cas d'un emprunt professionnel, vous pouvez défiscaliser directement les parts de l'assurance et du taux d'intérêt de la mensualité.

La partie du capital remboursé passera dans votre comptabilité, en dotation aux amortissements sur une durée de 20 ans par exemple.

Le calcul est simple : 20 ans égal  $20 \times 12$  mois = 240 mois, donc la part du capital du financement, est de  $1/240$  pendant 240 mois.

## **L'achat du cabinet IDEL en SCI**

**La Société Civile Immobilière peut être fiscalement avantageuse.**

Constituée de 2 associés au minimum (dont vous-même), la SCI achète le local non équipé et non meublé.

Elle devient donc la propriétaire et paye les charges et l'emprunt.

Il ne vous reste plus qu'à devenir le locataire, payer un loyer d'un cabinet IDEL toujours déductible.

Et qui corresponde au maximum (voir moins) aux charges mensuelles de la SCI.

L'idéal étant que votre SCI ne fasse pas de bénéfices ou soit même en déficit le plus longtemps possible.

Ainsi la SCI ne sera pas redevable de l' Impôts sur les Sociétés ou IS.

**Vous pouvez créer une SCI pour l'achat de votre cabinet IDEL ou alors, l'intégrer à une SCI existante.**

Le but étant toujours de vous servir de vos impôts sur le revenu pour acheter un bien.

Donc de vous constituer ou de développer votre patrimoine personnel, grâce à votre activité professionnelle.

Voici un article du Pavillon des Entrepreneurs sur les [avantages et inconvénients de la SCI](#) pour les professions libérales.

# Fiscalité pour le choix du cabinet IDEL location achat

– Si les associés sont des particuliers ou des professions libérales aux Bénéfices Non Commerciaux (ou BNC).

Les revenus éventuels sont considérés à titre individuel comme des revenus fonciers.

– Si les associés sont en société commerciale aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (ou BIC)

Les revenus éventuels sont à intégrer à l'IS.

La SCI devra payer la Contribution sur les Revenus Locatifs (ou CRL), à hauteur de 2,5 % pour un local de 15 ans et plus.

– La SCI peut opter elle-même pour l'IS et ou pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée (ou TVA).

Elle y sera assujettie au titre de la location sans équipement à usage de bureau ou de cabinet.

Par ailleurs, la SCI sera soumise d'office à la Contribution économique territoriale (ou CET).

Et aussi à la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (ou CVAET).

Mais seulement si le chiffre d'affaires est supérieur à 152000 €, et à hauteur de 1,50 %.

Avant tout à lire, le partenaire incontournable, votre [expert-comptable \(voir notre article\)](#).

En clair, votre expert-comptable vous évitera peut être une bonne migraine ou de jeter votre argent par la fenêtre, si vous n'êtes pas gestionnaire.

Il est toujours préférable d'être bien renseigné voir bien assisté, lors de ce type de montage fiscal.

Olivier Luck