

Comment s'installer

Accessibilité des cabinets médicaux

Dr Dominique PROISY
Vice-président URPS Médecins Libéraux HDF

➤ ACCESSIBILITE DES CABINETS MEDICAUX

Un cabinet est un établissement recevant du public (ERP) de **5^{ème} catégorie**.

Il est concerné par les obligations posées par les dispositions de la « **loi handicap** » du 11 février 2005, concernant entre autres, l'accessibilité des bâtiments.

➤ LE CABINET MEDICAL

Avant de vous engager, pensez à vérifier l'accessibilité du local.

Si le local a été reconnu accessible grâce à des exemptions, celles-ci ne bénéficient qu'à l'ancien propriétaire ; pas au local donc pas à son successeur.

Si aucun rapport ne vous est communiqué, vous pouvez obtenir plus d'informations en vous connectant sur :

✓ le site du gouvernement :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/politiques/accessibilite>

✓ le site de l'URPS Médecins Libéraux :

<http://www.urpsml-hdf.fr/accessibilite/>

➤ LES 7 ZONES CLES

- ✓ Entrée (accessible, non glissante et sans obstacle)
- ✓ Accueil
- ✓ Circulation (simplifiée à l'intérieur de votre cabinet)
- ✓ Cabines (le cas échéant)
- ✓ Sanitaires (le cas échéant)
- ✓ Parking (le cas échéant)
- ✓ Signalétique
- ✓ Etc.



MÉDECINS LIBÉRAUX
HAUTS-DE-FRANCE
NORD-PAS DE CALAIS / PICARDIE

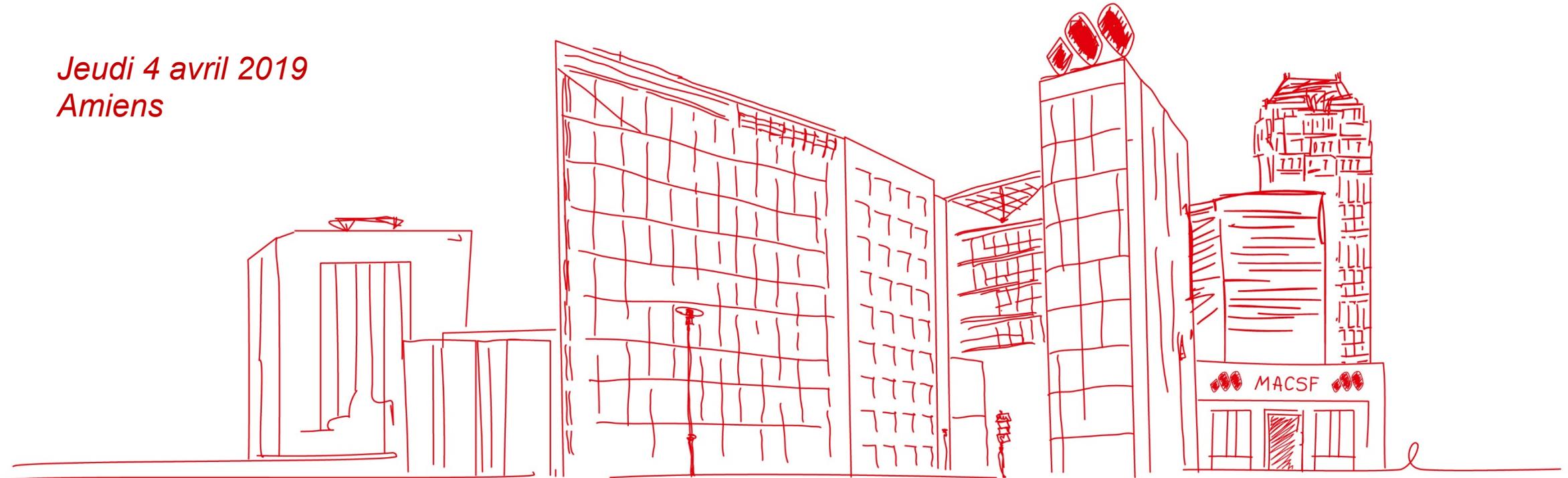
Questions/remarques

**Merci de votre
attention**



L'installation et si on en parlait ?

*Jeudi 4 avril 2019
Amiens*



Présentation de la MACSF

- Assureur mutualiste
- Fondée en 1935, et 1897 pour Le Sou Médical, par des professionnels de santé pour les professionnels de santé et leurs familles

1^{ER} ASSUREUR
des professionnels
de la santé

967 681
sociétaires

- La MACSF propose une gamme de produits professionnels et privés en assurance, épargne, prévoyance et financement
- La MACSF accompagne les professionnels dans la réalisation de leurs projets

Au-delà de l'assurance un pôle d'expertise

- Rattaché à la Direction indemnisation et communication médicale (DICM)
- Dédié à l'information, la formation et l'accompagnement des projets professionnels



Le Centre d'Information des professionnels de Santé (CIPS): accompagnement et formation sur l'exercice libéral



La fondation MACSF : soutien les projets des PDS dans l'innovation, la solidarité et la formation



La « Prévention Médicale », formation et accompagnement sur la prévention des accidents médicaux



Formation et accompagnement des PDS sur la responsabilité civile professionnelle

Retrouver les informations sur notre site macsf-exerciceprofessionnel.fr

Centre d'Information des Professions de Santé (CIPS)



Formation présentielle dans les instituts et facultés :
Cours plénières, TD, réunions, forums,...

Information en ligne :

www.macsf-exerciceprofessionnel.fr

www.prevention-medicale.org

Courriel : cips@macsf.fr



Accompagnement personnalisé :
Permanence téléphonique www.macsf.fr/cips

Casquettes



➤ Professionnel de santé



➤ Chef d'entreprise

LOCAL PROFESSIONNEL



Option d'acquisition

Location

Bail professionnel

Bail commercial

Bail mixte

Achat

Professionnel

Privé

SCI

Dispositions d'ordre public

➤ Durée du bail

La durée du bail commercial ne doit être inférieure à neuf ans.

➤ Loyer

Le loyer est librement fixé entre le bailleur et le locataire

➤ Charges

Le bailleur peut mettre à la charge du locataire dans le bail toutes les charges.

➤ Révision du loyer

Choix entre révision triennale ou annuelle qui peut être basée sur l'indice du coût de la construction ou l'indice des loyers commerciaux

Choix du local

➤ Affectation administrative des locaux à l'usage professionnel

Un local d'habitation doit être affecté à l'usage professionnel

Autorisation administrative nominative et non transmissible

En cas d'achat ou de location une **clause suspensive** doit être introduite dans les afin de renoncer au bail ou à l'acquisition en cas de non autorisation

Exigences du local

➤ Conformité des locaux

✓ Aux dispositions déontologiques – art 71

- Le local doit être adapté à l'exercice d'une médecine consciencieuse et conforme aux données acquises de la science
- Le local doit être compatible avec le respect du secret professionnel
- Le local doit permettre le respect des règles d'hygiène et d'asepsie

Exercice en copropriété

➤ L'exercice en copropriété

- ✓ L'autorisation d'exercer la profession dans l'immeuble
- ✓ La pose de plaques professionnelles
- ✓ L'utilisation des emplacements de parking
- ✓ Les modalités d'accès à l'immeuble

Obligations



Assurance du local professionnel

**Dommages causés
à votre
outil de travail**

- ✓ Incendie
- ✓ Dégâts des eaux
- ✓ Vol
- ✓ Vandalisme
- ✓ Attentats
- ✓ Catastrophes naturelles
- ✓ Bris de matériel

**Perte
liée à l'incapacité
d'exploiter votre cabinet
suite à un sinistre**

- ✓ Perte de revenu,
- ✓ Couverture des charges fixes

**Services et assistances
pour une meilleure prise
en charge**

- ✓ Gardiennage du local
- ✓ Nettoyage du local
- ✓ Recherche d'un local de remplacement



Dispositif Madelin

- Les cotisations d'assurances « Responsabilité Professionnelle » et « Multirisque Locaux Professionnels » sont fiscalement **déductibles**.
- La « **Loi Madelin** » permet de déduire une grande partie des cotisations « Prévoyance », « mutuelle complémentaire » et de mettre en **place un dispositif d'épargne retraite**





MERCI
DE VOTRE ATTENTION,

Retrouver les informations sur notre site macsf-exerciceprofessionnel.fr



CHOISIR SON LOCAL PROFESSIONNEL

Pierre GIROUX Président de l'Ordre des Experts
comptables Picardie Ardennes

Président honoraire de de l'ARAPL Picardie

Jeudi 4 avril 2019

L'ACHAT DU LOCAL PROFESSIONNEL

DEUX POSSIBILITES

◎ **Achat d'un local ancien**

◎ **Construction d'un local**

L'ACHAT DU LOCAL PROFESSIONNEL

DETERMINER LE COUT DE L'OPERATION

- ◉ Prix d'acquisition
- ◉ Ou le cout de la construction
- ◉ Les « frais de notaire » Droits et honoraires
- ◉ Coût des travaux rénovation
- ◉ Coût des agencements intérieurs et extérieurs

L'ACHAT DU LOCAL PROFESSIONNEL

◎ LE FINANCEMENT

- CREDIT LONG TERME 10 ANS ET PLUS

◎ LES GARANTIES

- HYTOTHEQUE SUR LE BIEN
- CAUTION PERSONNELLE
- AUTRES GARANTIES

VIGILANCE: INTÉGRER L'INCIDENCE DE L'IMPÔT DANS LES MONTAGES FINANCIERS

Deux principes qu'il ne faut pas oublier:

- ◉ Le barème de l'impôt sur les revenus est progressif, avec des tranches d'impôt de 0% à 45%.
- ◉ Qui paie ses dettes s'enrichit, donc paiement de l'impôt sur le capital remboursé

Fiscalité des loyers perçus

- Revenus fonciers qui sont imposés à l'impôt sur les revenus
- Plus soumis aux contributions sociales de 17,20% (CSG CRDS etc....)

EXEMPLE MONTANT IRPP

- Revenus professionnels 60000 €.
- Revenus fonciers 5000 €.

BASE 2016	REVENUS PROFESSIONNELS	MONTANT DE L'IMPOT	TAUX MARGINAL	REVENUS FONCIERS	MONTANT DE L'IMPOT
CELIBATAIRE	60.000	12.200	30%	5 000	14 560
COUPLE MARIE	60 000	6 400	30%	5 000	8 760

PRÉCAUTION À PRENDRE

- Prévoir un apport suffisant pour que le loyer versé soit supérieur aux mensualités d'emprunt versées.
- Éventuellement achat par une SCI avec option pour l'impôt sur les sociétés au lieu et place du régime des revenus fonciers.



L'immobilier du professionnel libéral

Réunion URPS



Retour d'expérience d'Interfimo



Frédéric SOL
Directeur Régional NORD OUEST
frederic.sol@interfimo.fr



spécialiste depuis 50 ans du financement des Professions Libérales



*dotée d'un conseil de surveillance réunissant, sous l'égide de l'U.N.A.P.L.,
les syndicats de toutes les professions libérales réglementées*

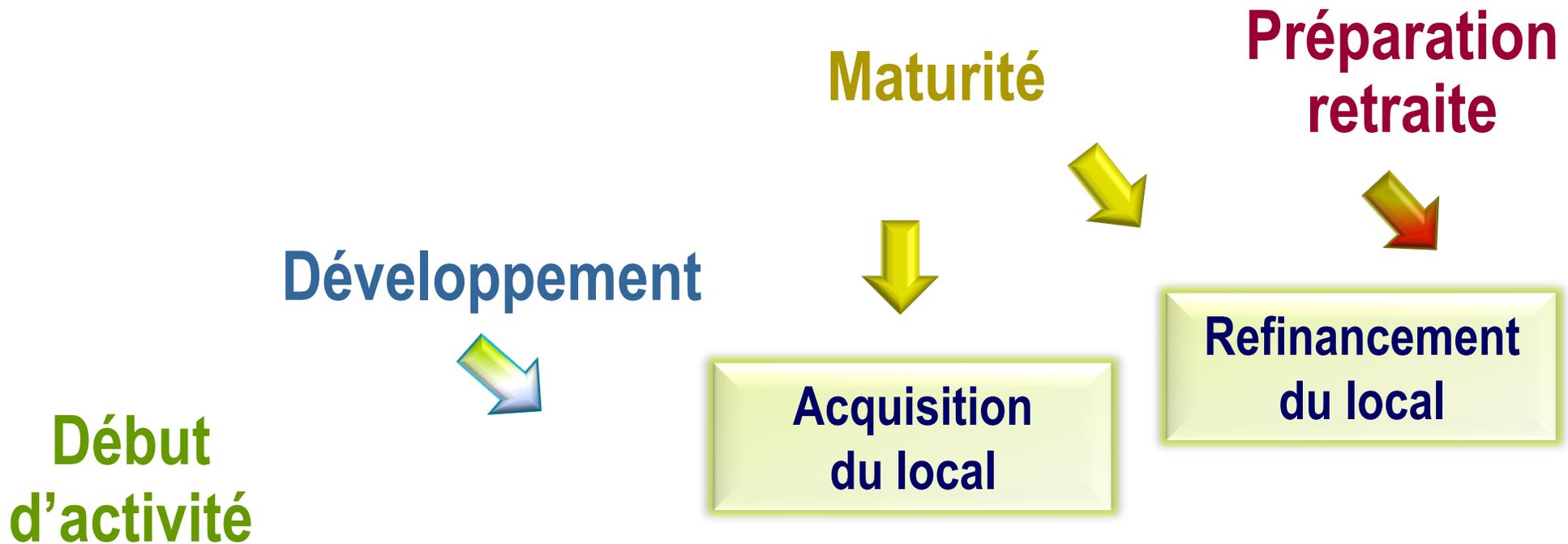
- ▶ plus de 60 bureaux regroupés en 9 Directions Régionales
- ▶ un Pôle Grands Comptes dédié aux grandes entreprises libérales et au secteur privé non lucratif, sanitaire et médico-social
- ▶ 180 collaborateurs spécialisés en liaison avec 1600 agences LCL



Coordonnées sur
www.interfimo.fr

1. Pourquoi investir
2. Peut-on investir
3. Comment investir
4. Comment emprunter

des choix à faire, des opportunités à saisir



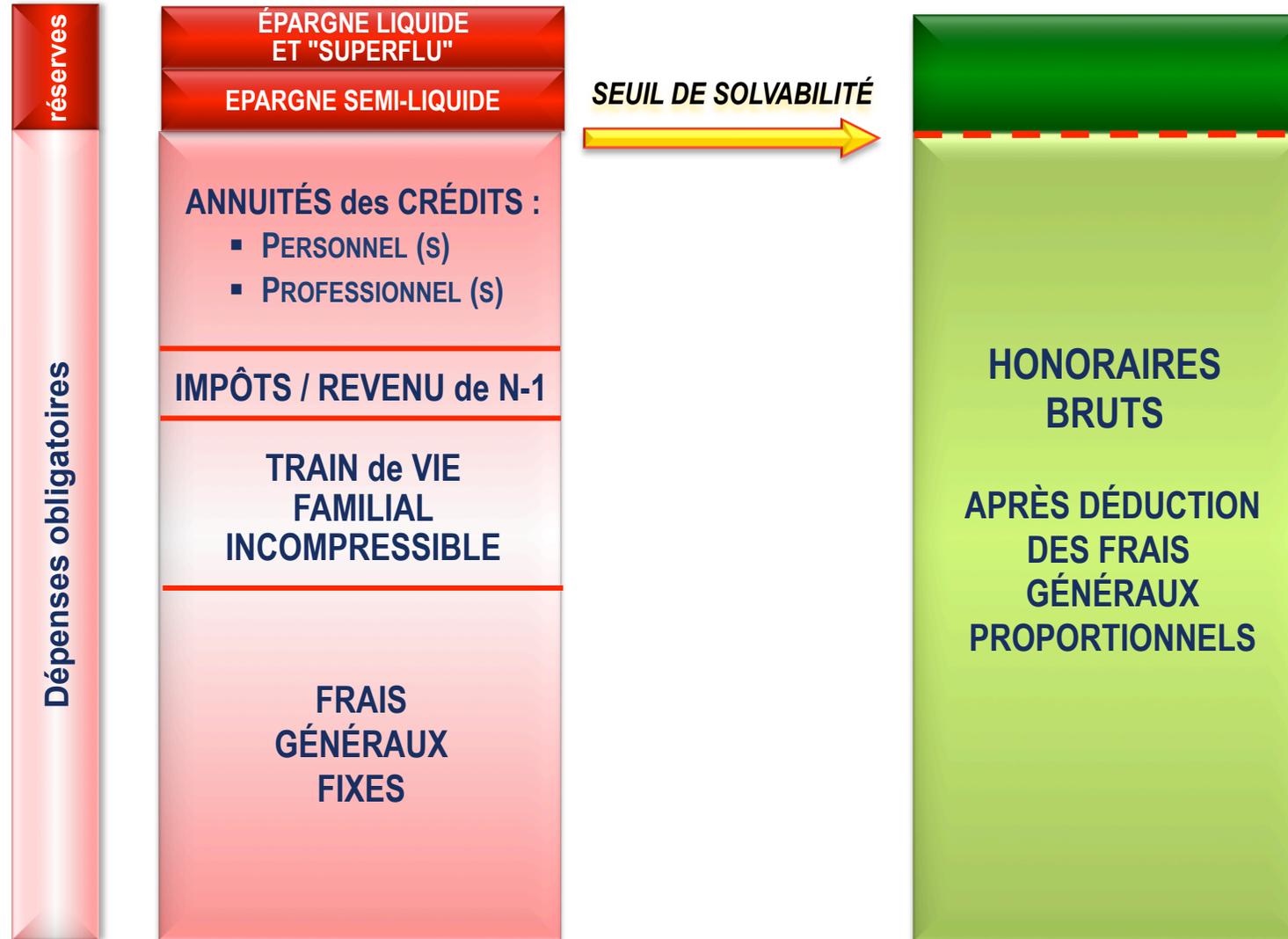
60% des Professionnels Libéraux acquièrent leurs locaux professionnels

1. Pourquoi investir ?

- constitution d'un patrimoine à crédit dont les intérêts sont déductibles
- suppression des aléas du locataire PL (indexation et éviction)
- accessibilité aux handicapés (attractivité et transmissibilité du cabinet)

2. Peut-on investir ?

Capacité de remboursement et seuil de solvabilité



3. Comment investir ?

► *Patrimoine professionnel*

Dans la structure d'exploitation

- ✓ à l'IR (praticiens nom propre, SCP...)
- ✓ à l'IS (SEL...)

► *Patrimoine privé*

Achat et location à soi-même

► *SCI*

SCI à l'IR

SCI à l'IS sur option
ou via son associé principal SEL

Affectation des murs professionnels détention directe

Avantages

Actif professionnel

- Déduction des intérêts
- Droits d'enregistrement déductibles / ancien
- TVA récupérable/neuf (pour les assujettis)
- Amortissement
- Déduction taxe foncière
- Plus-values à long terme exonérées après 15 ans

Inconvénients

- Plus-values professionnelles à court terme, non seulement en cas de cession mais aussi lors d'association ou de départ en retraite (sauf C.A. < 90 000 €)

Actif privé

- Déduction des intérêts via la location à soi-même
- Pas de plus value à court terme
- Plus values à long terme exonérées après 22 ans

- Droits d'enregistrement non déductibles
- TVA non récupérable/neuf (pour les assujettis)
- Pas d'amortissement
- Prélèvements sociaux exonérés après 30 ans

Affectation des murs professionnels détention par SCI

Avantages

Inconvénients

*SCI à l'IR inscrite dans le patrimoine privé
Idem détention directe actif privé autre :*

- Associations familiales (effet de levier fiscal)
- Exercice en groupe

- Formalisme et coût de fonctionnement

SCI à l'IS, sur option ou via son associé principal (SEL)

- Déduction des frais d'acquisition
- Amortissement fiscal
- Imposition à 15% / 28 % / 31% selon le cas /
bénéfices consacrés à rembourser l'emprunt
- Locaux monovalents
- Cession à horizon éloigné
- Fiscalité personnelle élevée

- Plus-values professionnelles (prix de vente – valeur nette comptable) imposées au taux de l'IS
- Difficultés pour l'acheteur personne physique (pas de garantie, non déductibilité des intérêts)
- Fiscalité si distribution de la trésorerie
- Cession compliquée et coûteuse : inadaptée à une stratégie patrimoniale / immeuble à forte valorisation potentielle

Scénario 1 : Acquisition

- ▶ **Local à fort potentiel de valorisation**
- ▶ **Fonds propres et/ou capacité de remboursement élevés**
- ▶ **Organisation patrimoniale stabilisée**
 - **Acquisition à titre privé sous le régime de l'IR**
 - ✓ soit via une SCI à l'IR qui permettra d'associer des tiers (famille ou confrères),
 - ✓ soit en propre avec « location à soi-même » pour déduire les intérêts d'emprunt

Scénario 2 : Acquisition

- ▶ **Local à caractère monovalent aux perspectives de valorisation médiocres**
- ▶ **Fonds propres et/ou capacité de remboursement limités**
- ▶ **Perspectives de cessions progressives ou partielles à des associés /successeurs**
- ▶ **Eventualité d'une cession à une entreprise** (moins pénalisée par l'achat de parts sociales à l'I.S.)
 - **Acquisition via une SCI au régime de l'I.S.**
 - Par option ou détenue par une SEL elle-même à l'IS

Scénario 3 : Acquisition

- ▶ **Contribuable BIC ou BNC (à l'I.R.) pariant sur la pérennité du mode actuel d'imposition des plus values immobilières professionnelles (modalités d'imposition toujours valables en 2019)**
- ▶ **Cession de l'immeuble ou retraite programmées dans une quinzaine d'années**
 - **Immobilisation de l'immeuble à l'actif professionnel**
 - **Dans 15 ans, sous le régime de l'exonération des plus-values à long terme :**
 - ✓ Revente à un tiers
 - ✓ Refinancement à une SCI familiale
 - ✓ Mutation dans le patrimoine privé constatée lors du départ en retraite

Scénario 4 : Refinancement

- ▶ **De l'actif professionnel BNC à une SCI familiale (exonération des plus values à long terme après 15 ans de détention : tjrs valable en 2019)**
 - ✓ Interrompre l'accumulation de plus values à court terme
 - ✓ Profiter de taux d'intérêts bas et de droits faibles

- ▶ **D'une SCI à une autre SCI (pour mémoire)**

4. Comment emprunter ?

- ▶ **Durée et garanties des crédits**
- ▶ **Qui emprunte**
- ▶ **Comment assurer le crédit**

Durée et garanties des crédits

	Dépenses de base	Ressources	Garanties
Achat du local	<ul style="list-style-type: none">• Prix d'acquisition du local• Droits et frais• Travaux ?	<p>quel % ?</p> <ul style="list-style-type: none">• Apport personnel : droits et frais en général• Crédit sur une durée jusqu' à 15 ans en général	<ul style="list-style-type: none">• Hypothèque sur le bien financé• Caution des associés si Sté emprunte
Achat terrain et construction	<ul style="list-style-type: none">• Achat du terrain• Droits d'enregistrement• Coût de la construction		
PARTS de SCI (société civile immobilière)	<ul style="list-style-type: none">• Prix des parts• Droits d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none">• Crédit jusqu'à 20 ans maxi	<ul style="list-style-type: none">• Nantissement des parts• Hypothèque (selon le cas)

Qui emprunte ?

- ▶ **Structure professionnelle ou acquéreurs en nom propre**
(selon le mode de détention choisi)
- ▶ **La SCI ?**
- ▶ **Les associés de la SCI pour souscrire au capital ?**
 - ✓ Déduction des intérêts : idem
 - ✓ Autonomie patrimoniale, financière, fiscale des associés
 - ✓ Modalités d'assurance des emprunts personnalisées
 - ✓ Quant à la garantie... c'est selon la banque !

Appréciation du risque et décision

A qui je prête ?



Le(s) dirigeant(s)

Qu'est ce que
je finance ?



Local professionnel

Comment suis-je
remboursé ?



Le Financier

Découvrez le nouvel INTERFIMO.FR

vous y trouverez aussi les taxations sur les opérations usuelles des professions libérales
et notamment sur l'immobilier

