

Au cours des dernières lois de finances (et notamment de 2004 à 2007), le législateur est intervenu a de nombreuses reprises pour redessiner le paysage de l'imposition des plus-values immobilières : suppression du régime d'imposition aux plus-values immobilières des SPI soumise à l'IS, création de l'article 151 septies B, régime temporaire de l'article 238 bis JA prorogé jusqu'au 31 décembre 2009...



Immobilier d'entreprise : dernière station avant l'imposition (Partie 1)

Laurent Benoudiz
lbenoudiz@fgc.com

La première partie de cet article fait la synthèse des différents régimes applicables en matière de plus-values lorsque le bien a fait l'objet d'une inscription à l'actif.

L'inscription à l'actif d'un bien immobilier ou de parts de sociétés à prépondérance immobilières (SPI) a pu – et peut encore – répondre à des critères économiques et financiers pertinents. C'est notamment le cas lorsque le capital de la société d'exploitation est ouvert ou morcelé, lorsque les pouvoirs de décision sont confiés à des dirigeants extérieurs, lorsque l'immeuble est spécialisé ou présente un faible potentiel de plus-values, ou encore, lorsqu'il s'agit d'un investissement lourd et que des subventions et des aides publiques peuvent être obtenues.

Sans que ces conditions soient nécessairement réunies, il a pu dans le passé être jugé pertinent d'inscrire à l'actif des biens immobiliers présentant un fort potentiel de plus-values à la fois pour des raisons financières (l'octroi de crédit étant facilité par l'existence de garanties plus importantes pour la banque) ou fiscales : la déduction des frais d'acquisition, de l'amortissement et l'absence d'imposition d'un revenu foncier imposable entre les mains des dirigeants (revenu bien souvent uniquement fiscal pendant la durée de remboursement de l'emprunt...).

Enfin, nécessité fait loi : ce n'est que depuis le 8 juillet 1998 avec l'arrêt Meissonnier qu'un entrepreneur individuel a la possibilité de déduire, lorsque l'immeuble est conservé dans le patrimoine privé, un loyer (normal, évidemment) de son revenu BIC sous réserve d'un paiement effectif de celui-ci et de l'établissement de factures.

Quelles qu'ont pu être les raisons qui ont conduit à inscrire le bien à l'actif, la question fiscale de la plus-value, souvent préalable à la transmission de l'entreprise, doit être résolue. Quel est actuellement le sort des plus-values lors de la sortie du bien immobilier ou des parts de SPI inscrit à l'actif par un entrepreneur individuel et par une société soumise à l'IS ?

Régimes applicables à l'entrepreneur individuel

La loi de finances rectificative de 2005, applicable au 1^{er} janvier 2006, régit désormais la plus-value immobilière par l'application de l'article 151 septies B avec la possibilité de bénéficier, si les conditions en sont remplies, du régime fiscal particulièrement intéressant de l'article 151 septies.

L'article 151 septies B vise à atténuer les disparités de régime entre les biens inscrits à l'actif et ceux conservés dans le patrimoine privé en accordant un abattement sur la plus-value long terme lorsque la détention du bien est supérieure à 5 ans. Sont concernés par ce dispositif les entreprises individuelles et les sociétés visées à l'article 8 du CGI qui exercent une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale. Toutes les opérations à titre gratuit ou onéreux dégageant une plus-value long terme sont concernées, qu'elles visent un immeuble bâti, non bâti (à l'exception des terrains à bâtir), des droits ou parts de SPI ou encore des droits portant sur un crédit-bail immobilier dès lors que l'immeuble inscrit à l'actif est affecté à l'exploitation, critère déterminant. L'immeuble non affecté à l'exploitation, considéré comme un immeuble de placement, ne pourra bénéficier de ces dispositions et son imposition sera intégralement soumise au taux progressif.

En ce qui concerne les SPI, l'article 151 septies B vise les sociétés dont l'actif, au moment de la cession, est composé pour plus de 50 % de sa valeur réelle, par des biens immobiliers affectés à l'exploitation de l'activité de l'entreprise *cédante*. La définition applicable diffère sensiblement des critères retenus pour apprécier la prépondérance immobilière pour un particulier (art. 150-U et s. du CGI) qui impose que l'actif de la société soit composé principalement d'immobilier à la clôture des 3 exercices qui précèdent la cession.

Précisons également que la SPI soumise à l'IS ne pourra bénéficier de ces dispositions : le régime dérogatoire d'imposition dans la catégorie des plus-values privées des SCI ayant opté pour l'IS s'est arrêté le 31 décembre 2004. La prépondérance immobilière de titres de sociétés soumises à l'IS étant depuis cette date sans incidence sur le régime d'imposition applicable.

L'article 151 septies B permet de bénéficier d'un abattement de 10 % par année de détention à compter de la 5^{ème} année

sur le montant de la seule plus-value long terme. La plus-value court terme est pour sa part imposable à l'impôt sur le revenu au taux progressif. Reconnaissons à l'article 151 septies B au minimum le bénéfice de l'équité puisque la plus-value court terme est égale aux amortissements comptabilisés et déduite par l'entrepreneur individuel de son revenu imposable également au taux progressif.

Pour échapper à cette imposition, l'entrepreneur devra s'efforcer de remplir les conditions de l'article 151 septies qui exonèrent totalement d'impôt et de contributions sociales la plus-value de cession sous réserve que l'activité ait été exercée pendant 5 ans et que son chiffre d'affaires soit inférieur à 90.000 € pour les activités de services ou 250.000 € pour les activités de négoce. L'exonération est partielle pour un chiffre d'affaires inférieur à 126.000 € et à 350.000 €.

Régime applicable aux entreprises soumises à l'IS

Si le législateur a prévu un dispositif visant à atténuer l'imposition pour les entreprises individuelles, les entreprises soumises à l'IS sont malheureusement dans une situation bien différente. La cession de biens immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière générera une plus-value imposable intégralement au taux de l'IS de 33,33 % au-delà de 38.120 €.

Première exception, l'article 210 E du CGI, d'application peu courante pour une PME, prévoit la taxation à l'IS au taux réduit (porté de 16,5 % à 19 % pour les exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2009 (Loi 2008-1425 du 27-12-2008)) :

- des plus-values nettes réalisées à l'occasion de l'apport ou de la cession, avant le 1^{er} janvier 2012, d'immeubles ou de droits afférents à des contrats de crédit-bail immobilier à une société faisant appel public à l'épargne au moyen de titres donnant obligatoirement accès au capital ou agréée par l'AMF qui a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location (SIIC ou SCPI par exemple),
- des cessions intervenues avant le 1^{er} janvier 2010 d'immeubles bâtis ou non bâtis au profit d'un organisme d'HLM, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou d'un organisme mentionné à l'article L 365-I du CCH.

En dehors de ces dispositifs particuliers d'application peu probable dans la majorité des cas, l'entreprise soumise à l'IS a encore, et pour la dernière fois en 2009, la possibilité de réduire exceptionnellement son imposition sur les plus-values immobilières par une réévaluation libre de ses actifs.

La réévaluation libre consiste à modifier la valeur historique d'un élément comptable pour le porter à sa valeur actuelle. La réévaluation est expressément autorisée par l'article L123-18 du Code de Commerce qui fixe les règles en la matière : celle-ci doit porter sur l'ensemble des éléments corporels et financiers. La réévaluation des éléments incorporels (droit au bail, fonds de commerce) est exclue et la réévaluation ne peut être partielle : l'ensemble des éléments d'actifs doit être réévalué.

L'écart de réévaluation doit être inscrit distinctement au passif du bilan, dans les capitaux propres et ne peut être utilisé pour compenser des pertes (sauf par le biais d'une augmentation de capital suivie d'une réduction de celui-ci). Enfin, et conformément à l'article L.232-11, il ne peut faire l'objet d'aucune distribution.

La réévaluation est imposable au taux de droit commun par le biais d'une réintégration dans le tableau 2058-A. Les amortissements pratiqués sur la valeur réévaluée sont, pour leur part, déductibles.

L'article 238 bis JA du CGI (issu de l'article 11 de la loi 2003-1311 du 30 décembre 2003) prévoyait que les plus-values nettes dégagées lors d'une réévaluation libre d'immeubles et de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2007 étaient soumises à une taxation à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % sous réserve de la souscription d'un engagement de conservation des biens concernés pendant une durée minimale de 5 ans.

La loi 2007-1822 du 24 décembre 2007 a prorogé jusqu'au 31 décembre 2009 ce régime de taxation à taux réduit désormais fixé à 19 %.

Il reste donc quelques mois pour mesurer l'opportunité de procéder lors de la clôture des comptes 2009 à une réévaluation des valeurs comptables des biens immobiliers inscrits à l'actif des sociétés à l'IS pour bénéficier d'un taux réduit de 19 % contre un taux normal de 33,33 % moyennant l'engagement de conserver le bien pendant une durée de cinq années à compter de la date de clôture de l'exercice au cours duquel le bien a été réévalué.

Par une décision de rescrit en date du 29 janvier 2008 (Rescrit 2008/03), l'administration a autorisé la compensation de l'écart de réévaluation avec les déficits ordinaires de l'entreprise, à l'euro-l'euro. Bien évidemment, compenser une plus-value imposable à 19 % contre un déficit reportable en avant indéfiniment au taux de 33,33 % ne semble pas être nécessairement une bonne affaire, cependant, acquitter avec certitude un impôt de 19 % alors qu'il existe seulement une probabilité d'imputation future du déficit peut présenter quelques avantages...

Enfin, la réévaluation, dans le contexte actuel de crise économique, peut présenter une opportunité à saisir permettant à la fois une amélioration substantielle de la présentation des comptes combinée à la possibilité, du fait de la compensation possible et d'une imposition à taux réduit sur le solde, d'une imposition finale globalement faible.

En l'absence de réévaluation, il existe au moins deux autres stratégies pour l'entreprise à l'IS qui souhaite anticiper les conséquences futures d'une lourde imposition de sa plus-value lors de la sortie de son bien immobilier : la distribution d'un dividende en nature par attribution du bien immobilier inscrit à l'actif ou la cession de la seule nue-propriété du bien, l'entreprise conservant l'usufruit.

[à suivre...]