

La sortie de l'immobilier du bilan de l'entreprise :

« L'externalisation par réduction
de capital »

6 mai 2017



Anticiper pour mieux se
préparer à la revente

La meilleure stratégie, c'est l'anticipation ! Avant toute acquisition, il est nécessaire d'analyser les conséquences d'une détention en directe, ou d'une inscription au bilan de l'immobilisation.

Des solutions alternatives, comme l'usufruit temporaire permettent de bénéficier cumulativement des avantages d'une fiscalité professionnelle et des avantages des particuliers.

La détention de l'immobilier d'entreprise

Lorsqu'un bien immobilier a vocation à être affecté à l'exploitation, le chef d'entreprise aura souvent fait le choix d'une acquisition par sa société d'exploitation, (ce qui lui aura permis notamment d'appliquer un amortissement progressif du bien, réduisant ainsi son résultat taxable), à défaut de détenir le bien dans son patrimoine privé, qui lui aurait permis une exonération totale des plus-values immobilières après une durée de détention de 30 ans (IR et PS).

Les avantages d'une détention par la société d'exploitation sont considérables pour l'entreprise et l'entrepreneur (faculté d'amortissement, charges déductibles du résultat, pas d'ISF, pas de revenus fonciers pendant la phase d'emprunt...). Toutefois, ces avantages seront souvent anéantis lors de la revente de l'entreprise ou de l'actif immobilier.

La plus-value professionnelle devra être ventilée suivant la valeur nette comptable de l'actif, générant ainsi à coup sûr, une plus-value à court terme et à long terme qui sèmera le doute dans l'esprit de l'entrepreneur, sur les modalités de cession de son entreprise.



Comment réduire les effets néfastes d'une fiscalité professionnelle sur l'immobilier ?

Coin des amateurs

A quel moment procéder à la cession ou à l'externalisation de l'actif immobilier ?

Lorsque le bien est amorti en intégralité, la totalité de la plus-value est taxable à court terme. Dans cette situation, le prix de cession est taxable en totalité comme du résultat de l'entreprise (BIC, BA, IS...) auquel il convient d'ajouter les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

La force d'un chef d'entreprise s'analyse dans sa faculté à tirer profit d'une situation défavorable. Au niveau fiscal, il peut être avantageux de procéder à la cession de l'actif une année où l'entreprise réalise un résultat négatif. La plus-value étant taxée comme du résultat, celle-ci viendra combler les déficits et ne subira l'imposition qu'à hauteur des bénéfices positifs réalisés par l'entreprise.

D'un point de vue juridique et comptable, la cession d'une immobilisation s'analyse comme un produit exceptionnel qui viendra donc augmenter le résultat net de la société. Cette cession permettra donc d'améliorer la santé financière de l'entreprise avant une opération quelconque.

Auteur : Thomas **RIGAL**
Service droit des affaires
Office Notarial VIALLA & DOSSA

Le changement, c'est maintenant !

Plusieurs raisons peuvent pousser le chef d'entreprise à reconsidérer son « choix » de porter l'immobilier d'entreprise à l'actif de son bilan. Premièrement, l'immeuble peut ne plus du tout être adapté à son activité. La société peut également être en manque de trésorerie, et la cession d'une immobilisation aussi importante qu'un actif immobilier pourrait être génératrice d'un second souffle pour l'entreprise. En cas de reprise également, le repreneur pourrait très bien être intéressé par le fonds de commerce sans forcément vouloir reprendre un actif immobilier amorti en intégralité (ce qui sera susceptible de réduire le prix de cession).

Pour toutes ces raisons, il peut être opportun de sortir l'actif du bilan afin de le rendre plus « liquide ».

Faire basculer l'actif, d'un univers fiscal professionnel à particulier.

Lorsque le bien est détenu par la société d'exploitation, la cession

entraînera une fiscalité importante au titre des **plus-values professionnelles**. Et en matière de plus-value professionnelle, inutile de revendre à un prix égal ou inférieur au prix d'acquisition pour éviter une plus-value, car cette dernière sera constatée chaque année par l'entreprise qui en amortie sa valeur depuis le jour de son acquisition.

Passé un délai de deux ans, la plus-value sera **à court terme** (taxable comme le résultat, 33% (IS)) **à hauteur des amortissements pratiqués**, et à long terme (16%) au-delà.

Si on ajoute à cela le remboursement anticipé du **prêt** et les **prélèvements sociaux**, l'entreprise effectue une bien mauvaise affaire.

Il est donc opportun de modifier la fiscalité applicable à l'actif en anticipant suffisamment en amont son externalisation du bilan.

Une fois l'actif social dans le patrimoine privé du chef d'entreprise, ce dernier

pourra se voir appliquer le régime des **plus-values des particuliers** avec un abattement pour durée de détention entraînant une **exonération totale** au bout de **30 ans**.

Outre l'aspect fiscal, cela permettra au chef d'entreprise qui souhaite céder son activité de ne pas « brader » le prix de son entreprise en raison de la présence d'un actif encombrant dont le repreneur n'aurait pas l'usage.

L'externalisation par réduction de capital

Faire basculer l'actif immobilier du patrimoine professionnel vers le patrimoine privé peut se faire de plusieurs façons. La plus simple, consiste à procéder à une **cession à titre onéreux** de l'actif au profit du dirigeant. Problème, cette solution nécessitera pour le dirigeant de disposer de liquidités suffisantes pour couvrir ce rachat.

Dans le cadre des sociétés, une autre solution peut être mise en œuvre : **la réduction de capital social non motivées par les pertes**. La société rachète ses propres titres et attribue, en contrepartie, un actif social à l'associé dont les titres sont par la suite annulés.

En matière de plus-value, la réduction de capital avec

attribution d'un bien immobilier aux associés produit **les mêmes conséquences qu'une vente**. La société sera redevable de l'impôt sur les sociétés sur la différence entre la valeur de rachat de l'actif et sa valeur nette au bilan.

Cette réduction de capital ne s'analyse pas en un partage partiel pour la perception des droits d'enregistrement. Quelle que soit la nature des biens attribués, l'opération donne lieu à un **droit fixe** de 375 € porté à 500 € dès lors que le capital social est supérieur ou égal à 225 000 € à l'issue de l'opération.

Ainsi, l'associé reçoit un actif immobilier en contrepartie de **l'annulation de ses parts sociales** ou de ses actions. Cette solution aura peu d'**incidence sur les droits politiques** de l'associé dans le cadre d'une société unipersonnelle. Toutefois, si la société est constituée avec au moins deux associés, il conviendra d'analyser les conséquences au niveau des pouvoirs (droits de vote) avant de diluer la participation de l'associé dans le capital social.

Conséquences fiscales pour l'associé bénéficiaire

Avant l'adoption de la loi 2014-1655 du 29 décembre 2014, les sommes ou valeurs attribuées aux associés à l'occasion d'un rachat de titres effectué en vue d'une réduction de capital non motivée par les pertes, étaient

soumises à un régime de taxation hybride associant impôt sur les revenus distribués et impôt sur les plus-values.

Le Conseil constitutionnel est venu censurer ce dispositif (Cons. Const. 20-06-2014 n° 2014-404 QPC) et a généralisé le régime des plus-values pour les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015. Désormais, les sommes ou valeurs attribuées aux associés personnes physiques lors du rachat de titres sont soumises au seul **régime des plus-values sur droits sociaux** prévu aux articles 150-0 A et suivants du CGI (avec abattement pour durée de détention possible).

Le montant de la plus-value est égal à la différence entre le montant du remboursement et le prix d'acquisition ou la valeur de souscription des titres rachetés. A ce titre, une **ventilation** sera opportune dès lors que les titres auront été acquis à des dates différentes.

La plus-value sera donc soumise à **l'impôt sur le revenu** au barème progressif après **abattement pour durée de détention**. Le montant brut de la plus-value supportera également les prélèvements sociaux (15,5%). Cette solution, moins onéreuse, supposera quand même que l'associé attributaire dispose de liquidités lui permettant d'acquitter l'impôt.



Optimisation de l'opération d'externalisation

Apport ou donation préalable

Afin de limiter le montant de l'impôt sur la plus-value de rachat de titres, les associés personnes physiques peuvent mettre en place une organisation patrimoniale semblable à celle utilisée pour **purger les plus-values** de cession de titres, en adoptant les techniques de **l'apport** ou de la **donation** préalablement à l'opération de réduction de capital. Il conviendra toutefois **d'assurer l'intérêt civil ou familial** de cette technique en respectant dans la mesure du possible un certain délai entre les opérations afin d'éviter toute remise en cause pour abus de droit.

Par ailleurs, dès lors que l'opération s'accompagne d'une transmission, le but ne peut plus être « exclusivement fiscal » au sens de l'article L.64 LPF. En effet, une donation entraîne nécessairement des effets patrimoniaux, écartant ainsi la notion d'abus de droit. **L'acte authentique** s'avérera être un allié de choix dans ce type

d'opération associant « immobilier » et « famille ».

Le démembrement de propriété

Comme nous venons de le voir, l'opération peut entraîner un coût important, pour l'associé et pour la société. Il ne sera pas anodin d'associer une réduction de capital au démembrement de propriété.

Rien n'interdit de procéder à une réduction de capital par attribution de la **nue-propriété** de l'actif immobilier en « constituant » un **usufruit temporaire**.

Cette solution aura l'avantage d'une part de rendre l'opération **moins onéreuse**, d'autre part d'**éviter une dilution** importante de l'associé dans le capital social en présence d'autres associés.

Externalisation par distribution d'un dividende en nature

Lorsque la société dispose d'importantes réserves, ou que l'immeuble inscrit au bilan est largement amorti, le chef d'entreprise peut envisager d'externaliser le bien immobilier en se le distribuant à titre de dividende.

Dans cette situation, l'associé ne reçoit pas de liquidités, mais la nue-propriété ou la pleine propriété de l'actif immobilier. L'avantage de cette technique est qu'elle ne supportera pas un droit d'enregistrement de 5,80% pour mutation sur les immeubles.

Par ailleurs, une analyse de la situation personnelle de l'associé devra être effectuée afin de déterminer l'impact de cette opération au titre des revenus de capitaux mobiliers.

Coin des amateurs

Théorie de la mutation conditionnelle

Lorsque l'immeuble faisant l'objet de la réduction de capital a été **apporté en nature, à titre gratuit, par l'associé à qui il est attribué**, aucun droit de mutation sur les immeubles ne sera exigible. L'associé est réputé n'avoir jamais cessé en être le propriétaire. Seule la taxe de publicité foncière (0,715%) et la contribution de sécurité immobilière (CSI de 0,10%) seront exigibles.

Toutefois, si l'actif social est attribué **à un autre associé** que l'apporteur, le droit proportionnel de 5,80% devient exigible en vertu de la théorie de la mutation conditionnelle des apports. Cette solution n'est envisageable que pour les sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés (IS).



Le point sur :

L'acquisition de l'immobilier d'entreprise

« Vivre à l'IS et mourir à l'IR ».

Il est possible de **cumuler les avantages** d'une fiscalité professionnelle avec les avantages d'une fiscalité des particuliers en cas de revente.

La Société civile immobilière s'avèrera à nouveau très utile en l'espèce. Lorsque la SCI n'opte pas pour l'impôt sur les sociétés, le résultat est déterminé au niveau de la société mais est imposable au nom des associés. L'article 238 bis K CGI nous précise que cette imposition qui a lieu entre les mains de chaque associé à proportion de chacun de leurs droits s'effectue selon la qualité de ces derniers. Pour un associé personne physique (agissant en tant que particulier), les revenus issus de la location du bien seront taxables au titre des revenus fonciers. Pour l'associé personne morale (la société d'exploitation), ces revenus seront taxables selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). On sait que seul l'usufruitier est imposable au titre des revenus lorsque les parts de la SCI sont démembrées.

L'**usufruit temporaire** permettra dans certains cas à

la société d'exploitation (associée majoritaire de la SCI) d'appliquer les règles professionnelles à l'actif détenu par la SCI (amortissement...). Les associés personnes physiques nus-proprétaires, ne recevant plus de revenus, ne seront **plus taxables** au titre des **revenus fonciers**, ce qui est, bien entendu, un avantage considérable pendant la phase de remboursement (dès lors que les loyers sont affectés au remboursement de l'emprunt et qu'au moment de la déclaration d'impôt, les associés ne disposent plus des liquidités pour couvrir l'impôt foncier).

A la fin de l'usufruit temporaire, **les associés nus-proprétaires** recouvrent la pleine propriété en franchise d'impôt, et la fiscalité des particuliers sera applicable en cas de revente du bien immobilier.

Remarque : l'abattement pour durée de détention au titre de la plus-value immobilière est décompté à partir de l'acquisition de la nue-propriété.



Auteur : Thomas **RIGAL**

Service droit des affaires
Office notarial VIALLA & DOSSA
Montpellier, 21 Rue Foch