

1 → PRESENTATION

La loi de finances rectificative pour 2009 du 20 avril 2009 propose aux entreprises d'améliorer leur trésorerie en refinançant l'immobilier d'entreprise tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse.

L'opération consiste pour la société à procéder à la cession d'un immeuble au profit d'une société de crédit-bail pour en retrouver immédiatement la jouissance en vertu d'un contrat de crédit-bail. Le montant de la plus-value de cession peut être réparti par parts égales sur les exercices clos pendant la durée du contrat de crédit-bail sans excéder quinze ans.

Qui est concerné par ce dispositif ?

Sont susceptibles de bénéficier de ce dispositif, les entreprises soumises ou non à l'impôt sur les sociétés (entreprises individuelles, sociétés de personnes et sociétés de capitaux).

S'agissant des entreprises non passibles de l'IS, seules sont concernées les entreprises imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou agricole (BA) à l'exclusion des titulaires de bénéfices non commerciaux (BNC).

Quels sont les immeubles concernés ?

Sont visés les immeubles bâtis ou non bâtis, affectés à une exploitation de nature industrielle, commerciale ou agricole, qui sont cédés par l'entreprise à une société de crédit-bail, celle-ci consentant immédiatement un crédit-bail portant sur le même bien à la société cédante.

Quel est l'avantage fiscal attaché à ces opérations ?

La plus-value de cession du bien immobilier est taxable dans les conditions de droit commun entre les mains du cédant. **Cependant, la loi autorise l'entreprise cédante à demander à bénéficier d'un étalement de cette plus-value sur la durée du contrat de crédit-bail sans que cette durée puisse excéder quinze ans.**

L'étalement s'applique aussi bien aux plus-values à court terme qu'aux plus-values à long terme.

S'agissant des plus-values à long terme réalisées par une entreprise relevant de l'impôt sur le revenu, l'article 151 septies B du Code général des impôts prévoit, pour les immeubles affectés à l'exploitation, l'application d'un abattement pour durée de détention de 10 % par année au-delà de la cinquième. L'étalement institué par ce nouveau dispositif ne fait pas échec à l'application de cet abattement.

Quelle est la durée d'étalement de la plus-value ?

La plus-value constatée est **répartie par parts égales sur les exercices clos pendant la durée du contrat de crédit-bail sans pouvoir excéder 15 ans.**

En cas d'acquisition du bien immobilier par l'entreprise ou de résiliation du contrat de crédit bail, le solde de la plus-value est immédiatement taxable.

Quelle est la période d'application du dispositif ?

Ce dispositif est réservé aux opérations de cession-bail ou lease-back réalisées entre le 23 avril 2009 et le 31 décembre 2010.

2 → MODALITES PRATIQUES

Une entreprise individuelle détient un bien immobilier depuis une dizaine d'années acquis initialement pour un montant de 300 000 € ayant été amorti à hauteur 120 000 €.

Ce bien est cédé à une société de crédit-bail dans le cadre d'une opération de lease-back pour un montant de 500 000 €.

Le montant de la plus-value taxable se décompose de la façon suivante :

- Plus-value à court terme à hauteur des amortissements pratiqués : 120 000 € ;
- Plus-value à long terme : 200 000 € soit 100 000 € de plus-value nette imposable compte tenu de l'abattement pour durée de détention.

Le montant de la plus-value faisant l'objet de l'étalement sur une durée maximale de 15 ans est de 320 000 € se répartissant de la façon suivante :

- 120 000 € au titre de la plus-value à court terme ;
- 100 000 € au titre de la plus-value à long terme.