

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 octobre 2016

PLF 2017 - (N° 4061)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF21

présenté par
M. de Rocca Serra

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – Par dérogation aux dispositions du I de l'article 239 *sexies* et à celles de l'article 239 *sexies* B, les locataires répondant aux conditions des *a* et *b* de l'article 39 *quinquies* D sont dispensés de toute réintégration à l'occasion de la cession d'immeubles à usage industriel et commercial pris en location par un contrat de crédit-bail d'une durée effective d'au moins quinze ans.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations conclues entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2021 pour la location, par un contrat de crédit-bail, d'immeubles situés en Corse considérant que l'ensemble de l'île est une zone d'aide à finalité régionale.

Pour les immeubles neufs situés dans les zones d'aide à finalité régionale, le bénéfice de la dispense de réintégration est subordonné au respect de l'article 14 du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission, du 17 juin 2014. Pour les autres immeubles situés dans ces zones, le bénéfice de l'exonération est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis*.

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi de finance pour 2016 n'a pas reconduit l'avantage fiscal dont bénéficiaient les entreprises qui souscrivent un Crédit- Bail Immobilier dans les zones d'aides à finalité régionales (AFR).

Cette disposition relative à l'ex-article 239 *sexies* D du Code Général des Impôts, prorogée depuis près d'une décennie a été brutalement abolie.

L'ensemble du territoire Corse étant classé comme zone à finalité régionale, c'est un avantage fiscal important au bénéfice des entreprises de l'île qui a ainsi disparu.

Afin de retrouver et de consolider ce droit, cet amendement propose d'introduire la réinscription de cet article en l'adaptant aux contraintes du développement économique de la Corse et en lui conférant une durée courant jusqu'au 31 décembre 2021, date butoir de notification par la France à l'union européenne de la détermination des zones d'aides à finalité régionale.

Le principe du dispositif est le suivant. Le locataire qui accepte, à l'échéance d'un contrat de crédit-bail, la promesse unilatérale de vente dont il est titulaire, devient propriétaire du bien objet du contrat. Ce bien est alors inscrit à son bilan parmi les éléments de l'actif immobilisé et le locataire acquéreur de l'immeuble doit procéder, le cas échéant, à la réintégration d'une fraction des loyers versés en cours de contrat.

Sous certaines conditions tenant au lieu de situation de l'immeuble et de durée du contrat, l'ex article 239 sexies D du CGI disposait que les crédit-preneurs qui répondaient aux conditions des a et b de l'article 39 quinquies D du CGI soient dispensés de toute réintégration au moment de la levée de l'option.

Les entreprises concernées étaient les petites et moyennes entreprises relevant de l'impôt sur le revenu ou soumises à l'impôt sur les sociétés qui répondaient aux critères prévus par a et b de l'article 39 quinquies D du CGI.

Pour les contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2001, le bénéfice de la dispense de réintégration d'une fraction des loyers était réservé aux contrats portant sur des immeubles à caractère industriel et commercial (CGI, art. 239 sexies D).

Les dispositions de l'article 239 sexies D du CGI ne s'appliquaient qu'aux opérations conclues entre le 1^{er} janvier 1996 et le **31 décembre 2015**, pour la location, par un contrat de crédit-bail, d'une durée effective d'au moins quinze ans.

Les opérations conclues à compter du 1^{er} janvier 2007 bénéficiaient de la dispense de réintégration des loyers prévue à l'article 239 sexies D du CGI, sous réserve que les immeubles visés par ces opérations soient situés dans les zones d'aide à finalité régionale (zones AFR).

Le troisième alinéa de l'article 239 sexies D du CGI cantonnait le bénéfice de cette dispense de réintégration au respect des encadrements communautaires propres aux petites et moyennes entreprises ou aux zones d'aides à finalité régionale suivant le lieu d'implantation de l'immeuble faisant l'objet du contrat de crédit-bail.

Le bénéfice des dispositions de l'article 239 sexies D du CGI pour les immeubles neufs situés dans les zones AFR était subordonné au respect des conditions et limites prévues par l'article 13 du règlement n° 800/2008 de la Commission européenne du 6 août 2008, concernant l'application des articles 87 et 88 du Traité CE aux aides nationales à l'investissement à finalité régionale.

Pour les autres immeubles situés dans ces zones, le bénéfice de l'exonération était subordonné au respect du règlement CE n°1998/2006 de la commission du 15 décembre 2006 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis. Ainsi, il était rappelé notamment que sont exclus du champ des aides à finalité régionale certains secteurs (pêche et aquaculture, construction navale, charbon, acier, fibres synthétiques).

Le PIB de la Corse culmine à 8 Milliards d'euros. C'est le plus faible des 13 régions métropolitaines françaises, sachant que celui du Centre- Val de Loire, l'avant dernier, est de 69 Milliards d'euros. L'accompagnement économique, fiscal et financier de la part de l'État est déterminant pour soutenir le développement de l'île. Face à la progression régulière du nombre d'entreprises en Corse (+ 22 % en six ans) et à la très forte réduction d'espaces fonciers dédiés à l'immobilier d'entreprise, il est très difficile pour une entreprise de créer son bâtiment d'exploitation. Or, si l'aménagement de ces zones est indispensable, il n'en est pas moins utile de permettre aux entreprises d'y construire leurs structures d'exploitation. Toutefois, quelles que soient les natures de crédit, les entreprises Corses, qui ont peu recours à l'endettement, n'exploitent pas suffisamment leur potentiel d'investissement ce qui constitue un frein manifeste au développement économique de l'île et appelle donc une politique de soutien qui accompagne le financement des projets créateurs d'activités et d'emplois.

La technique du crédit-bail immobilier qui présente comme avantages un mode de financement souple et performant, s'il est couplé à un effet de levier fiscal, est particulièrement adapté pour les entreprises en Corse. Un levier fiscal considérable pour le développement économique de l'île dont le coût est faible pour les finances publiques, et compensé par les retombées fiscales liées à la construction de bâtiments d'exploitation et à ses effets bénéfiques sur l'emploi.