



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

activités professionnelles

Question écrite n° 61011

Texte de la question

Mme Anne-Marie Idrac attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés d'un grand nombre de petites et moyennes entreprises qui disposent de fonds propres insuffisants pour assurer leur développement. Or, il s'avère que nombre d'entre elles sont propriétaires de leurs immeubles, parfois depuis fort longtemps. Autant la vente d'un bien immobilier peut s'avérer contraire à l'intérêt social, autant la cession-bail constitue un moyen de financement intéressant. En effet, le cédant reste dans les locaux, acquitte un loyer et retrouve la propriété de l'immeuble en fin de bail. Malheureusement, l'immeuble figure, en général, dans les comptes pour une valeur faible (si ce n'est nulle, lorsque l'amortissement intégral a été comptabilisé), ce qui entraîne, en cas de cession-bail, l'imposition immédiate de la plus-value réalisée. En conséquence, le financement ainsi obtenu se trouve largement obéré, ce qui décourage ce type d'opération. Ne pourrait-on envisager une disposition autorisant les sociétés commerciales et industrielles propriétaires d'immeubles à céder leur(s) immeuble(s) sous le régime de la cession-bail, en franchise d'impôt sur les plus-values, sous la condition expresse que les sommes, ainsi mobilisées, soient consacrées exclusivement à l'acquisition de bien immobiliers ou mobiliers, directement liés à l'activité de l'entreprise concernée ? Il y aurait à cela plusieurs avantages : les entreprises concernées pourraient mobiliser une trésorerie, qui leur fait défaut, et retrouveraient ainsi un dynamisme, parfois défaillant, l'investissement des disponibilités, ainsi obtenues, serait créateur d'emplois et l'encouragement de la cession-bail entraînerait des ressources fiscales accrues puisque ces opérations sont soumises aux droits d'enregistrement. Elle lui demande la suite que le Gouvernement pourrait réserver à cette proposition.

Texte de la réponse

Un dispositif similaire à celui suggéré par l'auteur de la question a existé dans notre droit fiscal jusqu'en 1965. Ce régime prévoyait que les plus-values professionnelles remployées dans certains investissements n'étaient pas imposées lors de leur réalisation, mais affectées à l'amortissement des biens acquis en remploi ou mises en sursis d'imposition. Le bilan de ce régime s'est révélé globalement négatif. Economiquement, il constituait un obstacle à la mobilité des biens et à l'adaptation des structures industrielles et commerciales et, comme toute aide à l'investissement, il présentait l'inconvénient de peser sur le comportement de l'entrepreneur et d'orienter ses choix dans un sens qui n'était pas forcément conforme à ses intérêts. Techniquement, il s'est avéré complexe, d'une part en créant une distorsion entre la valeur comptable et fiscale des immobilisations, d'autre part en raison des nombreuses opérations comptables qu'il exigeait, multipliant par là même les occasions de conflit entre les services fiscaux et les contribuables. Ces critiques justifiées, qui ont motivé la suppression de ce régime, ne manqueraient pas de réapparaître si un dispositif de même nature était rétabli pour les plus-values réalisées lors de la cession-bail d'immeubles. Une telle mesure impliquerait nécessairement la mise en oeuvre de techniques d'ajustement qui n'iraient pas dans le sens de la simplification. Par exemple se poserait la question de la remise en cause de la déduction fiscale des frais financiers engagés pour l'acquisition de biens dont la cession-bail serait effectuée en franchise d'impôt et, corrélativement, des règles à prendre en compte pour l'affectation de ces frais. De même, les conditions de prise en compte des reports déficitaires devraient être

resserrées. En effet, le mécanisme devrait certainement reprendre la solution en vigueur en France jusqu'en 1965, et qui est également adoptée par les Etats-Unis qui disposent d'une mesure similaire. Or, cette solution consiste non en une exonération des plus-values sous condition de réemploi, mais en une compensation entre ces plus-values et les dotations aux amortissements des biens acquis en emploi. De ce fait, le droit au report illimité des amortissements réputés différés en période déficitaire pratiqués sur le bien cédé perd sa légitimité dès lors que ces amortissements viennent en augmentation de la plus-value qui bénéficie du report d'imposition. La mise en place d'un tel système dans le cadre d'opérations de cession-bail aurait donc pour effet l'octroi d'un décalage d'imposition, et donc d'un avantage de trésorerie. Le régime fiscal actuellement en vigueur, au contraire, tend à accorder aux entreprises un avantage définitif, seul à même de les aider à renforcer leurs fonds propres. Ainsi, les plus-values à long terme réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu sont soumises à un taux réduit de 16 %, auquel s'ajoutent aujourd'hui 10 % de prélèvements sociaux, ce qui porte le taux global d'imposition à 26 %. Ce taux se situe dans la moyenne basse des taux observés chez nos partenaires européens, qui peuvent atteindre jusqu'à 52 % aux Pays-Bas et même 60 % au Danemark. En outre, l'article 151 septies du code général des impôts prévoit, pour ces mêmes entreprises, l'exonération des plus-values professionnelles réalisées dans le cadre d'une activité agricole, commerciale, artisanale ou libérale exercée depuis au moins cinq ans et dont les recettes de l'année de leur réalisation et, en cas de cession ou cessation d'activité, celle de l'année précédente, n'excèdent pas le double des limites du régime des micro-entreprises, soit 1 000 000 francs pour les entreprises d'achat-revente ou 350 000 francs pour les prestataires de services. Enfin, dans le cadre du plan triennal de baisse d'impôt, le Gouvernement a proposé et le Parlement a adopté plusieurs mesures visant également à permettre le renforcement des fonds propres des entreprises. D'une part, le taux de l'impôt sur les sociétés a été ramené dans la limite de 250 000 francs de bénéfice imposable par période de douze mois, à 25 % pour les exercices ouverts en 2001 et à 15 % pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2002 pour les entreprises contrôlées à 75 % par des personnes physiques et ayant réalisé, au cours de l'exercice ou de la période d'imposition, un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions de francs. D'autre part, le taux de la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés introduire en 1995 est ramené de 10 % à 6 % pour les exercices clos en 2001, puis à 3 % pour les exercices clos à compter du 1er janvier 2002.

Données clés

Auteur : [Mme Anne-Marie Idrac](#)

Circonscription : Yvelines (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61011

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 mai 2001, page 2768

Réponse publiée le : 23 juillet 2001, page 4252