



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

détermination du bénéfice imposable

Question écrite n° 65350

Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation des entreprises exerçant plusieurs activités dans le domaine immobilier, plus particulièrement celles de marchand de biens, et de gestionnaire de patrimoine immobilier. Dans le premier cas, les immeubles qu'elles sont amenées à acquérir sont considérés comme faisant partie d'un stock, et les transactions sont soumises à des droits d'enregistrement particuliers. Dans le second cas, les immeubles font partie de l'actif de la société, sont amortissables, et les transactions sont soumises à des droits d'enregistrement à un taux plus élevé que les précédentes. Il souhaite appeler l'attention particulière du ministre sur la situation spécifique de ces entreprises au regard de l'administration fiscale lorsqu'elles décident de conserver l'un des immeubles acquis en vue d'une revente pour le louer définitivement, soit nu, soit meublé, en reversant les droits d'enregistrement qu'elles auraient dû verser si leur intention originelle avait été de louer. Cette location, en nu ou meublé, devenant une exploitation permanente, les sommes perçues au titre des loyers relèveront de l'impôt sur les sociétés. Il apparaîtrait de même (Conseil d'Etat - n° 45389 - 6 novembre 1985) que si le « changement d'affectation est établi par la comptabilité, les immeubles qui en sont l'objet peuvent être amortis, lorsque les revenus de la location sont imposables dans la catégorie des BIC, et non dans celle des revenus fonciers ». Compte tenu de ces éléments, il lui demande si le bien immobilier ainsi conservé et affecté à la location est bien amortissable, et s'il l'est, s'il l'est bien pour sa valeur figurant en stock au moment du changement d'affectation.

Texte de la réponse

Conformément aux règles édictées par le plan comptable général, rendues applicables en matière fiscale par les dispositions de l'article 38 quater de l'annexe III au code général des impôts, sont considérés comme des éléments de l'actif immobilisé, les biens destinés à servir de façon durable à l'activité de l'entreprise. Par ailleurs, l'article 38 quinquies de l'annexe III au code déjà cité précise que les immobilisations sont inscrites au bilan pour leur valeur d'origine qui s'entend, s'agissant des immobilisations acquises à titre onéreux par l'entreprise, du coût d'acquisition, c'est-à-dire du prix d'achat majoré des frais accessoires nécessaires à la mise en état d'utilisation du bien. Dans la situation évoquée par l'auteur de la question, une société immobilière qui exerce à la fois une activité de marchand de biens et de gestionnaire de patrimoine immobilier doit comptabiliser respectivement, en stocks et en immobilisations, les immeubles acquis pour l'exercice de ses deux activités. Dans l'hypothèse où un des immeubles initialement acquis en vue de la revente est par la suite définitivement affecté à la location, la société doit transférer ce bien, dont l'affectation est modifiée de façon définitive et non simplement provisoire (CE 6 novembre 1985, n° 45989, 8e et 9e sous-sections), d'un compte de stocks à un compte d'immobilisation, susceptible d'amortissement. Conformément aux dispositions de l'article 38 quinquies déjà cité, la base d'amortissement est alors constituée par la valeur pour laquelle les constructions avaient été inscrites dans les stocks de l'entreprise et non pour la valeur nette comptable qu'elles avaient à la date du changement d'affectation. L'entreprise doit, en outre, dans cette situation, reprendre la provision pour dépréciation constituée, le cas échéant, dans les conditions prévues à l'article 38 decies de l'annexe III au code général des impôts. Enfin, si la preuve est faite de l'existence d'une dépréciation effective de caractère définitif

entraînée par des circonstances exceptionnelles, l'entreprise pourra pratiquer, outre l'amortissement linéaire calculé sur la durée probable d'utilisation du bien, un amortissement exceptionnel constatant cette dépréciation.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Abelin](#)

Circonscription : Vienne (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65350

Rubrique : Impôt sur les sociétés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 août 2001, page 4828

Réponse publiée le : 29 octobre 2001, page 6187