

LEASE-BACK D'IMMEUBLE - LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 LEVE UN OBSTACLE FISCAL MAJEUR

> La plus-value constatée lors de la cession de l'immeuble au crédit-bailleur n'est plus immédiatement imposable (à 34,43%) mais de façon étalée sur la durée du crédit-bail (plafonné à 15 ans). Ce dispositif est applicable aux opérations de lease-back réalisées à compter d'avril 2009 et en 2010.

Le lease-back d'un immeuble (ou cession-bail) désigne l'opération par laquelle le propriétaire d'un immeuble cède celui-ci à un organisme de crédit-bail pour conclure immédiatement avec ce dernier un contrat de crédit-bail portant sur l'immeuble cédé. Cette opération permet au propriétaire de l'immeuble de disposer de ressources financières correspondant au prix de vente de l'immeuble, tout en conservant sa disposition (moyennant le paiement de redevances sur la durée du contrat de crédit-bail) et la faculté d'en redevenir propriétaire à l'issue du contrat de crédit-bail. Ce mécanisme est également intéressant pour l'établissement financier compte tenu de la garantie dont il dispose (la propriété de l'immeuble).

Le lease-back constitue en cette période de crise un outil de refinancement. Cependant si l'actif concerné recèle une plus-value latente significative, la fiscalité déclenchée par son transfert au crédit-bailleur rend l'opération très coûteuse et souvent impossible.

> Un régime déjà favorable en matière de droits d'enregistrement

La cession de l'immeuble au crédit-bailleur est soumise aux droits d'enregistrement au taux de 0,715% au lieu de 5,09% (article 1594 F quinquies H du Code général des impôts). L'application de ce taux réduit est subordonnée à la conclusion du contrat de crédit-bail immédiatement après la vente et à la publication du contrat si sa durée est supérieure à 12 ans.

> Qui le devient pour l'impôt sur les sociétés : étalement de l'imposition de la plus-value de cession sur la durée du contrat de crédit-bail (plafond de 15 ans)

Jusqu'à présent, le lease-back présentait généralement un coût fiscal significatif pour le cédant résultant de la prise en compte, dans le résultat imposable à l'IS au taux de 34,43% de l'exercice de l'opération de lease-back, de la plus-value de cession de l'immeuble.

La Loi de finances rectificative pour 2009, adoptée le 9 avril 2009, a introduit une dérogation optionnelle et temporaire à ce principe d'imposition immédiate de la plus-value. En effet, son article 3 prévoit que le cédant peut répartir par parts égales la plus-value de cession de l'immeuble sur les exercices clos pendant la durée du contrat de crédit-bail. L'étalement ne peut excéder 15 ans et il est procédé à l'imposition immédiate du solde de la plus-value non encore imposée en cas de levée anticipée de l'option d'achat du crédit-bail ou de résiliation de celui-ci.

Cet étalement de la plus-value de cession de l'immeuble est tout particulièrement intéressant puisque les résultats des exercices de la période d'étalement seront par ailleurs minorés du montant des redevances de crédit-bail (intégralement déductibles hormis en fin de contrat, sauf le cas particulier des immeubles de bureaux en Ile-de-France). En pratique, il devrait en résulter une compensation au moins partielle entre l'imposition de la plus-value et l'avantage tiré de la déduction des redevances de crédit-bail (déterminées sur la base de la nouvelle valeur de l'immeuble).

LEASE-BACK D'IMMEUBLE - LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 LEVE UN OBSTACLE FISCAL MAJEUR

Cette mesure est applicable aux cessions d'immeubles réalisées à compter d'avril 2009 (précisément le lendemain du jour de publication de la Loi de finances rectificative) jusqu'au 31 décembre 2010.

> A noter également qu'un autre amendement voté dans le cadre de la Loi de finances rectificative pour 2009 comporte une mesure en faveur des opérations de rachat de créances par leur débiteur à un prix décoté, à savoir un étalement du profit sur cinq exercices moyennant le paiement d'intérêts à un taux de 7.2%. Cette mesure présente un intérêt fiscal bien moindre, de telle sorte que d'autres schémas de rachat de créances doivent être préférés.

Contacts



Pierre Appremont

Avocat associé

pappremont@lpalaw.com

Tél. : +33 (0)1 53 93 30 12



Samuel Drouin

Avocat, conseil

sdrouin@lpalaw.com

Tél. : +33 (0)1 53 93 39 10

Lefèvre Pelletier & associés est l'un des premiers cabinets d'avocats en France.

Nos équipes, fortes de plus de 150 avocats, accompagnent nos clients en s'appuyant sur la complémentarité de leurs compétences en toutes matières du droit des affaires.

www.lpalaw.com