

Article 5 : Neutralisation fiscale de la réévaluation libre des actifs

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Au vingt-sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 :

1° Après la référence : « 54 septies », sont insérés les mots : « ou réévalués dans les conditions prévues à l'article 238 bis JB, » ;

2° Après les mots : « se sont substitués », sont insérés les mots : « ou à celle des actifs réévalués » ;

B. – Après le 01 quater de la section II du chapitre IV du titre premier de la première partie du livre premier, il est inséré un 01 quater A ainsi rédigé :

« 01 quater A. Réévaluation des immobilisations corporelles et financières

« Art. 238 bis JB. – L'entreprise qui procède à une réévaluation d'ensemble des immobilisations corporelles et financières dans les conditions prévues à l'article L. 123-18 du code de commerce peut ne pas prendre en compte l'écart de réévaluation qu'elle constate pour la détermination du résultat imposable de l'exercice au titre duquel elle procède à cette réévaluation.

« L'application de l'alinéa précédent est subordonnée à l'engagement de l'entreprise :

« a) De calculer la plus-value ou la moins-value réalisée ultérieurement lors de la cession des immobilisations non amortissables d'après leur valeur non réévaluée, et

« b) De réintégrer l'écart de réévaluation afférent aux immobilisations amortissables dans ses bénéfices imposables. La réintégration de l'écart de réévaluation est effectuée par parts égales sur une période de 15 ans pour les constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée, et par parts égales sur une durée de 5 ans pour les autres immobilisations.

« La cession d'une immobilisation amortissable entraîne l'imposition immédiate de la fraction de l'écart de réévaluation afférent à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée à la date de la cession.

« L'entreprise qui a procédé à une réévaluation d'ensemble dans les conditions prévues au premier alinéa calcule les amortissements, provisions et plus-values de cession ultérieurs afférents aux immobilisations amortissables d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de la réévaluation.

« L'entreprise qui applique les dispositions du premier alinéa joint à la déclaration de résultats de l'exercice de réévaluation et des exercices suivants un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître les renseignements nécessaires au calcul des amortissements, des provisions ou des plus ou moins-values afférents aux immobilisations qui ont fait l'objet d'une réévaluation. »

II. – Le B du I s'applique à la première opération de réévaluation constatée au terme d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2022.

Exposé des motifs

Autorisée par l'article L123-18 du code de commerce pour les exercices ouverts depuis 1984, la réévaluation libre des actifs est une opération comptable permettant aux entreprises d'offrir une image plus fidèle de leur patrimoine en actualisant la valeur des éléments actifs immobilisés, inscrits en principe à leur bilan à leur valeur historique. L'opération leur permet ainsi de renforcer leurs capitaux propres. L'amélioration de la présentation des comptes sociaux qui en résulte contribue à donner une image plus fidèle de la solidité financière de l'entreprise et, partant, à accroître ses capacités de financement.

En l'état actuel du droit, les opérations de réévaluation d'actifs sont susceptibles de générer une imposition immédiate de l'accroissement de valeur des actifs constaté, les plus-values latentes ainsi matérialisées constituant un produit

imposable. Ce ressaut d'imposition est susceptible de freiner le recours à ces opérations. Dans le contexte de la crise économique liée à la pandémie de Covid-19, il apparaît justifié de déroger temporairement à cette règle afin d'assouplir les modalités de réalisation de ces opérations en limitant leur impact fiscal.

La présente disposition introduit une mesure temporaire de neutralisation des conséquences fiscales des réévaluations d'actifs. Cette mesure serait optionnelle, certaines entreprises pouvant avoir intérêt à inclure immédiatement leurs plus-values latentes dans leur résultat imposable. La mesure proposée consiste à instaurer, pour les immobilisations amortissables, un régime d'étalement de l'imposition des écarts de réévaluation et, pour les immobilisations non-amortissables, un régime de sursis d'imposition des écarts de réévaluation jusqu'à la cession ultérieure de ces biens.

Pour les immobilisations amortissables, les dotations aux amortissements et aux provisions constatées au titre d'exercices postérieurs à celui au cours duquel est intervenue la réévaluation seront calculées à partir des valeurs réévaluées, ce qui est cohérent avec le régime d'étalement de l'imposition de la plus-value.

Pour les immobilisations non amortissables, les provisions constatées ultérieurement en vue de faire face à la dépréciation des immobilisations réévaluées seront calculées à partir des valeurs non réévaluées, les plus-values de réévaluation afférentes à ces immobilisations bénéficiant d'un régime de sursis d'imposition.

Cette mesure, qui représente un coût en trésorerie pour l'État, n'induit pas à terme de perte de recettes définitive.

Article 6 :**Étalement de la plus-value réalisée lors d'une opération de cession-bail d'immeuble par une entreprise**

L'article 39 *novodécies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au début de l'alinéa unique, il est inséré un I ;

2° Il est complété par un II, ainsi rédigé :

« II. – Le I s'applique aux immeubles dont la cession à une société de crédit-bail est précédée d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ayant acquis date certaine à compter du 28 septembre 2020 et au plus tard le 31 décembre 2022 et qui sont affectés par le crédit-preneur à son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles affectés par l'entreprise mentionnée au I à des activités de gestion de son propre patrimoine. Par exception, ces mêmes dispositions s'appliquent lorsque l'immeuble est loué par l'entreprise mentionnée au I à une entreprise avec laquelle elle entretient des liens de dépendance au sens du 12 de l'article 39 et qui affecte l'immeuble à une activité mentionnée au premier alinéa du présent II. »

Exposé des motifs

Afin de faciliter le refinancement des entreprises affectées par les conséquences de la crise sanitaire et leur permettre de reconstituer leur trésorerie, le présent article a pour objet de rétablir le dispositif d'étalement de la plus-value de cession d'un immeuble dans le cadre d'une opération de cession-bail prévu à l'article 39 *novodécies* du code général des impôts (CGI), initialement mis en œuvre à la suite de la crise financière de 2008.

La cession-bail est l'opération par laquelle une entreprise propriétaire d'un bien immobilier professionnel le vend à une société de crédit-bail immobilier (crédit-bailleur) et simultanément le prend en crédit-bail immobilier et devient locataire (crédit-preneur). Le contrat de crédit-bail est assorti d'une option d'achat permettant à l'entreprise cédante de racheter son immeuble, en cours ou à l'issue du contrat. L'intérêt de cette technique de financement est de permettre au cédant devenu crédit-preneur de conserver la jouissance de l'immeuble dont il était auparavant propriétaire tout en restaurant sa trésorerie. L'opération lui permet ainsi d'obtenir rapidement des liquidités, ce qui, dans le contexte actuel, peut être particulièrement utile aux entreprises.

En l'absence de disposition dérogatoire, la plus-value réalisée par une entreprise à l'occasion de la cession d'un immeuble à une société de crédit-bail est imposée en intégralité au titre de l'exercice de cession de l'actif, y compris dans le cas où l'entreprise en retrouverait immédiatement la jouissance dans le cadre d'une opération de cession-bail.

La mesure proposée, consistant à étaler, sur option, l'imposition de la plus-value de cession sur la durée du contrat de crédit-bail, a pour objectif de permettre aux entreprises d'améliorer leur trésorerie en recourant à des opérations de cession-bail.

L'étalement de la plus-value sur la durée du contrat de crédit-bail, sans pouvoir excéder quinze ans, assure la neutralité fiscale de l'opération pour l'entreprise qui réintègre la plus-value au fur et à mesure de la déduction des loyers de crédit-bail. Le solde budgétaire pour l'État est neutre sur la durée totale de l'opération. Cette mesure de lissage de l'imposition de la plus-value permet donc aux entreprises d'obtenir rapidement des liquidités en réalisant les plus-values latentes qui existent sur leurs immeubles, sans s'acquitter immédiatement de l'intégralité de l'impôt afférent à ces plus-values.

Néanmoins, s'agissant d'un dispositif dérogatoire du droit commun et représentant un coût immédiat en trésorerie pour l'État, il n'a pas vocation à être pérennisé. À l'instar de ce qui avait été prévu en 2009, il est proposé de rétablir les dispositions de l'article 39 *novodécies* du CGI au titre des cessions d'immeubles précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine à compter de la date de présentation en conseil des ministres du présent projet loi

de finances (soit le 28 septembre 2020) et jusqu'au 31 décembre 2022.

Afin d'assurer l'efficacité de cette mesure et de lever les ambiguïtés qui ont pu naître de la rédaction de l'article 39 *novodécies* du CGI dans sa rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2009, il est proposé de réserver l'application du nouveau dispositif aux immeubles affectés à l'activité économique des entreprises qui recourent à la cession-bail, à l'exclusion des immeubles de placement. Il est toutefois prévu une exception à cette exclusion afin de tenir compte des modalités de détention de l'immobilier propres à certaines entreprises ou groupes de sociétés. Ainsi, la mesure permettra de soutenir les sociétés opérationnelles qui ont besoin de liquidités pour relancer leur activité.