

Corrigé exercice 05.03 : Cas Faure

1. Sur le plan fiscal, les exploitants individuels doivent distinguer, à l'intérieur de leur patrimoine, les éléments qui forment l'actif commercial de l'entreprise, et qui seuls vont influencer sur la réalisation du BIC et ceux qui composent leur patrimoine privé. La décision prise par M. Faure est une décision de gestion parfaitement régulière qui lui est opposable et qui est opposable à l'administration fiscale.

2. L'inscription au bilan n'entraîne aucune variation de l'actif net : la contrepartie de l'augmentation de l'actif immobilisé pour 300 000 € est une dette d'égal montant au passif, où à défaut l'apport d'une créance d'égal montant au compte de l'exploitant. S'il y avait variation d'actif net, il conviendrait de constater un résultat imposable égal au montant de l'apport (opération dans ce cas sans intérêt car coûteuse).

3. **Produits** : depuis le 1^{er} janvier 2012, aucun produit ne doit être déclaré en BIC.

Charges : Depuis le 1^{er} janvier 2012, aucune charge ne peut plus être admise en déduction du BIC pour un bien strictement privé.

Toutefois, par mesure de simplification, la loi (CGI art 155, II, 3.) prévoit que la suppression de la théorie du bilan ne s'applique pas lorsque les produits qui ne proviennent pas de l'exercice de l'activité professionnelle n'excèdent pas 5% de l'ensemble des produits de l'exercice (sans les plus-values), soit 10% de ces mêmes produits si la condition de 5% précitée était satisfaite au titre de l'exercice précédent.

4. Il s'agira nécessairement d'une plus-value des particuliers.

5. Oui. Monsieur Faure est en droit de s'allouer un loyer déductible de ses résultats, dans la mesure où il n'est pas anormalement élevé; mais ce loyer est corrélativement imposable entre ses mains dans la catégorie des revenus fonciers (CE 8-7-1998 n° 164657, **Meissonnier** : RJF 8-9/98 n° 90).

L'administration s'est ralliée à cette analyse du juge de l'impôt, tant en BIC qu'en BNC.

6. Si M. Faure crée une entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL) à compter du 1^{er} janvier N+1, il devra déterminer un patrimoine d'affectation, c'est-à-dire définir les éléments qu'il choisira d'affecter à son activité professionnelle. Il pourra ainsi séparer ses patrimoines, et distinguer son patrimoine professionnel de son patrimoine personnel, et cela sans création d'une personne morale. Mais le patrimoine affecté à l'activité de l'EIRL ne pouvant comprendre un bien à usage privé, M. Faure ne pourrait affecter à l'actif du bilan de son EIRL son appartement qui appartiendrait nécessairement à son patrimoine privé.