

Corrigé exercice 05.02 : Cas Lexpaire

Cet exercice s'intéresse aux conséquences fiscales du principe dit de liberté d'affectation comptable dans l'entreprise individuelle. Cet exercice revêt la forme d'une **consultation** : aussi convient-il de répondre le plus précisément possible aux questions posées.

A - Régime fiscal des locations immobilières.

1°) Loyers des pavillons donnés en location nue à des membres du personnel de l'entreprise pour 5 000 €:

A partir des exercices ouverts à compter de 2012, les produits qui ne proviennent pas de l'exercice de l'activité professionnelle et les charges qui ne sont pas nécessités par l'exercice de cette activité sont extournés pour la détermination du résultat fiscal (CGI art. 155-II, 1). Le chef d'entreprise conserve sa liberté de choix en matière comptable (inscription ou non au bilan), mais au plan fiscal les charges et les produits qui se rapportent à un bien étranger à son activité ne peuvent plus être déduits ou imposés. Seuls le pourront ceux qui se rapportent à des biens nécessaires à l'activité ou au moins utilisés dans le cadre de l'activité professionnelle (voir *infra*).

Par exception, la règle est écartée lorsque les produits non rattachés à l'exercice de l'activité professionnelle n'excèdent pas 5 % de l'ensemble des produits de l'exercice, ou 10 % des produits de l'exercice si la condition de % était satisfaite au titre de l'exercice précédent : ils sont dans ce cas obligatoirement imposés en BIC, sans être déduits extra-comptablement. Corrélativement, les charges correspondantes sont déductibles du résultat fiscal, dans la limite des produits tirés de ces mêmes biens.

A partir du 1er janvier 2017, le retraitement des produits et des charges s'effectuera automatiquement sauf option contraire de l'exploitant.

Les loyers restent imposés en BIC puisque la tolérance des 5% est en l'espèce applicable ($5000 \text{ €} < 800\,000 \times 5\%$)

2) Maison familiale : non inscrite à l'actif du bilan. Aucune déclaration n'est à effectuer, conformément aux dispositions de l'article 15 II du Code général des Impôts. En effet, est exonéré d'impôt sur le revenu l'avantage en nature relatif aux immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance : corrélativement, aucune charge ne peut être admise en déduction.

3) Immeuble de rapport (locatif) situé à Limoges et loué nu: imposition en revenus fonciers, car il s'agit de locations de locaux nus et l'immeuble ne figure pas à l'actif du bilan de l'entreprise.

4) Maison d'agrément située dans une station balnéaire au Cap d'Agde et louée en meublé : La location en meublé, à titre habituel, est une activité commerciale. Cette activité relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des BIC et non de celle des revenus fonciers. Si le propriétaire est une société passible de l'impôt sur les sociétés, c'est cet impôt qui est applicable.

B - Opportunité d'une éventuelle inscription à l'actif du bilan.

Comme rappelé *supra*, l'article 13 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 a profondément modifié le principe dit de liberté d'affectation comptable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012.

En effet, cet article met un terme aux effets de la théorie du bilan en écartant pour la détermination du résultat professionnel imposable les produits et les charges sans lien avec l'exercice de l'activité professionnelle.

L'entrepreneur individuel qui relève des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles demeure en théorie libre d'inscrire comptablement tous les biens à l'actif de son bilan.

Toutefois, les charges qui ne sont pas nécessitées par l'exercice à titre professionnel de son activité et les produits qui ne proviennent pas de l'exercice de cette activité seront retraités extracomptablement pour la détermination du résultat fiscal professionnel.

Il est cependant prévu que la suppression des effets de la théorie du bilan ne s'appliquera pas lorsque les produits qui ne proviennent pas de l'exercice de l'activité professionnelle sont réputés accessoires par rapport à l'activité de l'entreprise c'est-à-dire lorsqu'ils n'excèdent pas, soit 5 % de l'ensemble des produits de l'exercice, soit 10 % de ces mêmes produits dès lors que la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent.

Des règles particulières concernant l'imposition des plus-values et moins-values s'appliqueront pour la cession de biens inscrits à l'actif de l'entreprise qui sont sans lien avec l'exercice de son activité professionnelle.

Monsieur Brun peut par conséquent inscrire à l'actif de son bilan d'entreprise sa maison familiale ainsi que l'immeuble de rapport, mais les revenus et les charges de ces immeubles n'emporteront en principe aucune incidence sur son BIC, ni au regard des produits, ni en ce qui concerne les charges.

C – Conséquences fiscales de l'inscription à l'actif de l'immeuble ou de sa détention dans une SCI

1. L'immeuble a été inscrit au bilan de l'entreprise depuis le 1/01/2000 :

L'immeuble, qui est un immeuble de placement, a été utilisé exclusivement à des fins non professionnelles depuis son acquisition le 1er janvier 2000 et cédé le 31 décembre 2017. Dès lors, les amortissements ont été déduits du résultat imposable au titre de la catégorie des BIC au titre des exercices clos de 2000 à 2017 dans la mesure où la législation neutralisant les effets fiscaux de la théorie du bilan n'impacte pas le résultat de l'entreprise (tolérance des 5% applicable).

La valeur nette comptable prise en compte pour déterminer la plus-value professionnelle est la valeur d'origine diminuée de la totalité des amortissements réalisés jusqu'au 31/12/2017 (puisque les loyers n'excèdent pas 5 % des produits de l'exercice depuis 2012, les amortissements ont pu être déduits du résultat professionnel) : $300\,000 - (18 \times 15\,000) = 30\,000$ €.

La plus-value professionnelle est de **510 000 €**, soit $540\,000$ € – $30\,000$ €. Elle est à court terme à hauteur des amortissements déduits comptablement et fiscalement jusqu'au 31/12/2017, soit

270 000 €. Cette plus-value à court est taxée au taux progressif de l'IR et elle peut bénéficier d'un étalement sur 3 ans pour une entreprise relevant des BIC.

La plus-value est à long terme pour 240 000 €, et cette plus-value est imposée au taux global de 30%.

1. L'immeuble a été inscrit au bilan d'une SCI soumise à l'IR à compter du 1^{er} janvier 2000 :

Il est fait application du régime des plus-values immobilières :

CALCULS	
Prix de cession	540 000 €
- Prix d'acquisition	-300 000 €
- Frais d'acquisition	-65 047 €
- Travaux	-45 000 €
PLUS-VALUE BRUTE	129 953 €
Durée de détention (années pleines)	18 ans
Abattement pour durée de détention (impôt)	78%
PLUS-VALUE NETTE (IMPOT)	28 590 €
Abattement pour durée de détention (prélèvements sociaux)	21,45%
PLUS-VALUE NETTE (PRELEVEMENTS SOCIAUX)	102 078 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IMPOT)	28 590 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (PREL. SOCIAUX)	102 078 €
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	15,50% ¹
Impôt de plus-value	5 432 €
Prélèvements sociaux	15 822 €
Surtaxe	0 €
Imposition globale	21 254 €

La plus-value supporte une imposition moindre que la précédente.

À prix de vente égal, le régime des plus-values immobilières des particuliers est plus favorable, car l'immeuble s'est ici fortement valorisé. Mais n'oublions pas que pendant 18 ans, l'entreprise a pu déduire un amortissement de 15 000 € par an, réduisant ainsi l'IR du par l'exploitant.

¹ Les plus-values immobilières et sur biens meubles réalisées en 2017 restent bien soumises à la CSG au taux de 8,2 %, soit au total 15,5 % de prélèvements sociaux.

Seules les plus-values immobilières et sur biens meubles réalisées à compter de 2018 seraient soumises à la CSG au taux de 9,9 %, soit au total 17,2 % de prélèvements sociaux.