

BIC-IS

1421

Élargissement aux stocks de la pratique de la décote pour fiscalité latente admise par l'administration fiscale pour certains actifs immobilisés

Cette brève a pour objet d'expliquer le concept de fiscalité latente dans une cession de titres de sociétés assujetties à l'IS ou aux BIC/BNC/BA et les conséquences dans la valorisation des titres à céder.



BRUNO BÉDARIDE,
notaire

CAA Nancy, 13 mai 2015, n°14NC01413

En matière de cession de titres de sociétés, il est d'usage de prendre en compte la fiscalité latente de certains actifs pour fixer la valeur des titres. La cour administrative d'appel de Nancy a fait application de cet usage sur un stock de vin inscrit au bilan d'une société civile d'exploitation d'un vignoble, contrairement à l'administration fiscale qui refusait de tenir compte de la fiscalité latente applicable à ce stock, qui avait pris de la valeur avec le temps. Elle s'inscrit dans les rares décisions de jurisprudence qui traitent de ce sujet (*Cass. com.*, 12 juin 2012, n° 11-30.396, F-P+B, MM. Tchenio : *Juris-Data* n° 2012-012802).

Une vente en direct d'immeuble ou de fonds de commerce, industriel, libéral ou agricole par une société soumise à l'IS ou au régime des BIC/BNC/BA, présente l'avantage de transférer la propriété de l'actif immobilier ou commercial, industriel, libéral ou agricole, de sorte que l'acquéreur pourra inscrire dans son bilan cet actif pour son prix d'acquisition et l'amortir sur cette nouvelle valeur et dans les limites permises par la loi. La cession de titres de ces mêmes sociétés présente l'inconvénient de conserver les actifs immobilisés pour leur valeur historique (valeur nette comptable) et du même coup

empêche leur amortissement sur leur valeur de marché au moment du transfert des titres. Il en est de même de certains actifs inscrits en actif circulant, en particulier, les stocks, même si ces derniers ne s'amortissent pas.

• **Exemple** : soit une SAS assujettie de plein droit à l'IS propriétaire d'un immeuble acquis en 2003 pour 1 M€ au moyen de fonds propres. En 2015, l'immeuble vaut 2,5 M€. Les constructions estimées à 800 000 € ont été amorties pour un montant de 300 000 €. La valeur nette comptable de l'immeuble est de 700 000 €, dont le terrain non amortissable pour 200 000 €.

En cas de vente en direct de l'immeuble en 2015, le vendeur acquittera l'IS sur la plus-value, soit sur 1,8 M€ (2,5 M€ - 700 000 €), sur lequel s'appliquera un impôt de 600 000 € (33,33 % x 1,8 M€). L'acheteur inscrira à son bilan l'immeuble pour 2,5 M€ et pourra ainsi amortir les constructions sur leur nouvelle valeur, savoir sur 2 M€ (le terrain étant estimé à 20 % du tout). Par conséquent, ce dernier réalisera une économie d'IS sur les amortissements calculés sur la nouvelle valeur des constructions et déductibles fiscalement, soit une économie de 666 667 € (33,33 % x 2 M€). En cas de cession des titres de la société propriétaire de l'immeuble en 2015, le vendeur acquittera son impôt de plus-value sur la différence entre la valeur des titres cédés et celle de leur souscription ou de leur acquisition, si le cédant a acquis les titres ultérieurement (régime de la plus-value des particuliers propre aux cessions de titres de sociétés à l'IS). En revanche, les actifs immobilisés resteront dans ce cas, inscrits pour leur valeur historique. Cela a pour conséquence, dans

l'exemple dont il s'agit, que l'économie d'IS à réaliser sur la valeur historique de l'immeuble est de 166 650 € (33,33 % x 500 000 €) alors qu'elle est du triple en cas de vente en direct de l'immeuble.

Ainsi, le cessionnaire des titres est pénalisé aussi bien dans l'hypothèse où il conserve la propriété de l'immeuble au bilan de la société que dans celle où il est amené à vendre l'immeuble, puisque dans ce cas, la société devra acquitter l'IS sur la plus-value. La pratique des négociations de cession de titres prend ainsi en compte cette fiscalité qui pèse sur l'acheteur et qui consiste à pratiquer une décote totale ou partielle du montant de l'impôt latent sur la valeur des titres à acquérir. Le pourcentage de décote résulte des négociations et du contexte de la cession. Cet exemple permet de comprendre ce que signifie le terme « fiscalité latente » dans une cession de titres sociaux. Il s'agit de l'impôt de plus-value applicable à la vente de certains actifs immobilisés qui pourrait intervenir après la cession des titres. Mais se limiter à l'impôt de plus-value serait réducteur car, il faut aussi tenir compte de la perte d'économie d'impôt liée à l'amortissement de ces mêmes actifs sur leur valeur historique. Toutefois en matière de fonds de commerce, le sujet de la fiscalité latente est plus délicat car les éléments incorporels, tout comme un terrain, ne s'amortissent pas. En outre, s'ajoute le profit potentiel sur certains stocks qui prennent de la valeur avec le temps (vins, matières premières, objets de valeur, immeubles) et donc de l'impôt correspondant si la cession des titres tient compte de

la valeur réelle de ces stocks, ce qui n'est pas toujours le cas en pratique.

La pratique de la décote ne s'applique en principe qu'aux seuls actifs immobilisés non stratégiques, c'est-à-dire non essentiels à la poursuite de l'activité de la société.

L'administration fiscale a édité un guide pratique pour l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés qui traite du sujet de la décote pour fiscalité latente (*L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés, version novembre 2006* : http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_4166/fichedescriptive_4166.pdf). Elle circonscrit la notion de fiscalité latente aux seuls actifs immobilisés qui ne sont pas essentiels à la poursuite de l'activité de la société. Ainsi elle n'admet l'application d'un abattement pour fiscalité latente :

- qu'aux seuls actifs non nécessaires à la poursuite de l'exploitation dans le cadre des cessions de titres de sociétés opérationnelles ;
- qu'aux actifs immobilisés de sociétés holding patrimoniales dont la valeur a été arrêtée à partir d'un actif net corrigé des plus ou moins-values latentes sur la valeur des titres inscrits au bilan.

Il peut paraître surprenant que l'administration fiscale refuse l'application d'un abattement pour fiscalité latente pour les cessions de titres de sociétés immobilières. En effet, elle estime dans ce cas, que les immeubles immobilisés sont essentiels à l'activité de la société. Nous pensons que cette vision est réductrice car il faut aussi tenir compte de la règle des amortissements déductibles fiscalement dans les sociétés assujetties à l'IS. Elle ne correspond d'ailleurs pas à la pratique des

cessions de titres de sociétés immobilières assujetties à l'IS qui appliquent un abattement au titre de la fiscalité latente sur les immeubles immobilisés.

Peu d'acteurs économiques connaissent les règles et usages en matière de fiscalité latente dans une cession de titres de sociétés. Pour en comprendre la portée, préalablement à la cession, il serait pourtant indispensable d'établir un bilan chiffré et comparatif entre les conséquences fiscales liées à la vente en direct de l'actif immobilisé considéré en intégrant le coût fiscal de la liquidation de la société si elle ne peut pas continuer son activité et celles de la cession des titres de la société en intégrant ici la décote pour fiscalité latente, ainsi que nous l'avons illustré dans l'exemple qui précède.

INCLUS
DANS VOTRE
ABONNEMENT PAPIER

Lexis Kiosque Appli gratuite
Accès à votre revue
inclus dans votre
abonnement papier

Votre revue accessible
à tout moment
Une fois téléchargée votre revue est
consultable même sans accès Internet

Disponible sur à venir

<http://kiosque.lexisnexis.fr/>