

►►► L'intérêt de cet investisseur sera d'acheter directement l'immeuble. Le vendeur aura alors à payer la plus-value dégagée par la société sur cet immeuble au taux de 33,33 %, annulant ainsi l'économie fiscale sur les amortissements et n'aura d'autre solution que de procéder à la distribution de la plus-value, distribution soumise également à l'IR sous le régime classique des dividendes avec abattement de 40 %.

L'option pour l'IS des sociétés immobilières devra donc être dorénavant mûrement réfléchie. Elle peut conserver son intérêt en permettant l'amortissement de l'immeuble et en évitant la taxation des revenus locatifs à l'IR dans le cadre d'un investissement à long terme ayant pour vocation une transmission patrimoniale.

-Plus-values sur titres des particuliers : être prêt pour 2014.

Les gains nets réalisés par des personnes physiques relèvent de l'IR au taux de 18 % (plus 11 % de prélèvements sociaux).

Toutefois, cette plus-value sera prochainement réduite d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième, soit une exonération totale (sauf les 11 % de prélèvements sociaux) si les titres sont détenus plus de 8 ans.

Dans la mesure où le texte s'applique depuis le 1er janvier 2006, les premiers abattements s'appliqueront en 2012 avec une exonération totale en 2014.

Pour bénéficier de l'exonération, la société émettrice des titres doit, de manière continue au cours des cinq années précédant la cession, exercer une activité commerciale, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine immobilier.

Les titres des holdings animatrices de leur groupe sont éligibles au régime d'exonération au terme de huit années de détention.

Peuvent également bénéficier de l'exonération les holdings non animatrices dont l'objet exclusif est la détention de titres de sociétés opérationnelles ou de sociétés holdings animatrices.

C'est ce dernier cas qui, à l'évidence, pose le plus de problèmes.

L'objet de la holding non opérationnelle doit être exclusivement de détenir des titres de sociétés opérationnelles et l'instruction fiscale de janvier 2007 de préciser :

A titre de règle pratique, la condition relative à l'exclusivité de l'objet social de la société holding non animatrice est considérée

comme satisfaite lorsque son actif brut comptable est représenté à hauteur de 90 % au moins en titres de sociétés opérationnelles ou de holding animatrice et en avance en compte-courant à ces mêmes sociétés.

Nous pouvons concevoir la difficulté de respecter cette condition.

Tout d'abord, parce que le texte, en prenant en compte les valeurs brutes comptables, interdit de prendre en compte la valeur vénale des titres.

Paradoxalement, s'ils sont détenus depuis longtemps, ils peuvent avoir une valeur très faible et le moindre mouvement sur l'actif peut faire basculer la proportion en-dessous du seuil fatidique de 90 %.

Il suffit par exemple que la holding bénéficie d'une distribution significative, l'augmentation des comptes de trésorerie ou de placements en résultant peut faire basculer le seuil.

La holding aura alors douze mois pour régulariser sa situation, soit en procédant elle-même à une distribution de dividendes, soit en plaçant les disponibilités dans le groupe.

Il convient d'apprécier la difficulté en prenant en compte le fait que la proportion de 90 % doit être

respectée de manière continue au cours des cinq années précédant la cession et doit être appréciée à chaque clôture de bilan sur ces cinq ans.

Il devient donc obligatoire, avant la clôture du bilan, d'examiner le pourcentage que représentent les titres des sociétés opérationnelles dans l'actif de la holding.

Après la clôture, il sera évidemment trop tard.

Ainsi, si un contribuable s'aperçoit au moment de la cession que sur l'exercice précédent, la proportion de 90 % n'est pas respectée, il ne pourra bénéficier d'aucun abattement et il devra attendre s'il le peut la clôture de cinq nouveaux exercices pour être exonéré de plus-value.

De plus, comme le texte prévoit qu'il ne peut y avoir plus d'une holding au-dessus de la société opérationnelle ou de la holding animatrice, il y a un certain nombre de structures de groupes qui doivent être aujourd'hui reconsidérées.

Il peut y avoir de très mauvaises surprises. Il est temps de mettre en place le schéma juridique adapté à des abattements sur plus-values applicable, il est vrai, à partir de 2012, mais dont les conditions d'application doivent être appréciées à partir de 2007 !!

TOSTAIN & LAFFINEUR

Real Estate

EXCLUSIVITÉ



A VENDRE

Deux bâtiments indépendants situés à SECLIN de plus de 5 000 m² de locaux d'activités et bureaux

- A 10 kms de Lille, accès autoroute A1
- Site entièrement occupé pendant 2 ans
- Prix de vente : nous consulter

INVESTISSEMENT

61 avenue de Cantelieu à Villeneuve d'Ascq - www.tostain-laffineur-immobilier.com

03 200 40 600