

ALERTE FISCALE
11 octobre 2018

Dispositions du projet de loi de finances pour 2019 pouvant concerner les sociétés du secteur immobilier¹:

Pour plus d'information concernant cette alerte, vous pouvez contacter :

Sybille Salmon-Legagneur
E: ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr

Marie Dessimond
E: mdessimond@sl-avocats.fr

(1) Introduction d'une **clause anti-abus générale en matière d'IS** permettant de ne pas tenir compte d'un montage "non authentique" ne répondant pas à des motifs commerciaux réels d'un point de vue économique.

(2) Remplacement des règles actuelles de limitation à la déduction des charges financières (rabort et sous-capitalisation) par un dispositif :

- **applicable à des charges financières élargies** (notamment aux intérêts au titre d'instruments dérivés ou contrats de couverture portant sur les emprunts de l'entreprise, ainsi qu'aux intérêts capitalisés inclus dans le coût d'origine d'un actif),

- **limitant la déduction des charges financières nettes au plus élevé des plafonds suivants :**

(i) 3M€ ou 30% de "l'EBITDA fiscal²" pour les sociétés non "sous-capitalisées³",

(ii) 1M€ ou 10% de "l'EBITDA fiscal" pour les sociétés "sous-capitalisées".

- permettant un report de déduction des charges financières non-déduites sans limitation de temps et un report de la capacité de déduction fiscale non employée au titre des 5 exercices suivants.

Le nouveau dispositif comprend des règles particulières (de déduction supplémentaire) en cas d'appartenance à un groupe consolidé, et/ou un groupe d'intégration fiscale.

Ces deux mesures correspondent à la transposition en France de la Directive "Atad" UE/2016/1164 du 12 juillet 2016, applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

Concernant le nouveau dispositif de limitation à la déduction des charges financières, il pourrait être défavorable aux entreprises ou favorable selon les cas et selon la phase d'investissement. Par ailleurs, dans certains cas, la restructuration des fonds propres (recapitalisation) pourrait permettre aux sociétés actuellement "sous-capitalisées" de bénéficier des plafonds visés au (i) et d'améliorer leurs capacités de déduction.

Salmon-Legagneur & Associés
Avocats à la Cour
A.A.R.P.I.
34 avenue George V
75008 Paris
Tel. : +33(0)1 56 89 20 20
www.SL-avocats.fr

¹ Projet de loi de finances pour 2019 (n°1255) déposé à l'Assemblée Nationale le 24 septembre 2018 et actuellement en discussion

² L'EBITDA fiscal correspond au résultat fiscal (soumis au taux plein) avant impôts (et imputation des déficits) corrigé (a) des charges financières nettes soumises au dispositif, (b) des amortissements nets admis en déduction, et (c) des provisions nettes de reprises admises en déduction.

³ Une société est sous-capitalisée lorsque le montant moyen des emprunts auprès de sociétés liées excède 1.5 fois ses fonds propres.