

PROJET LOI DE FINANCES POUR 2021¹
Mesures favorables concernant l'immobilier
5 octobre 2020

**Pour plus d'informations,
vous pouvez contacter :**

Marie Dessimond
E: mdessimond@sl-avocats.fr

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

Salmon-Legagneur & Associés
Avocats à la Cour
A.A.R.P.I.
62 avenue des Champs-Élysées
75008 Paris
Tel. : +33(0)1 56 89 20 20
www.sl-avocats.fr

1. Neutralisation fiscale de la réévaluation libre des actifs²

La réévaluation libre (inscription à leur valeur vénale de tous les actifs immobilisés en principe inscrits à leur valeur historique au bilan d'une entreprise) serait soumise sur option à sursis pour les plus-values sur immobilisations non amortissables (par exemple titres de sociétés ou terrains) et à étalement pour les plus-values sur immobilisations amortissables (sur 15 ans pour les constructions et 5 ans pour les autres immobilisations amortissables) au lieu d'une imposition immédiate des plus-values de réévaluations. Le calcul des amortissements, provisions et plus-values ou moins-values de cession ultérieure serait alors basé sur les valeur non réévaluées (biens non amortissables) ou les valeur réévaluées (biens amortissables).

- **Ce dispositif permettrait de renforcer les capitaux propres et d'accroître les capacités de financement des sociétés procédant à la réévaluation ;**
- **Ce dispositif ne permettrait pas de diminuer la charge d'impôt sur les sociétés mais octroierait un avantage lié à son paiement différé.**

2. Neutralisation fiscale de la cession-bail d'immeubles d'exploitation (*sale and lease-back*)³

La plus-value de cession serait étalée sur la durée du crédit-bail, par réintégration de la plus-value au fur et à mesure de la déduction des loyers de crédit-bail (hors quote-part terrain) sur la durée du contrat et dans la limite de 15 ans.

- **Ce dispositif ne bénéficierait pas aux immeubles de placement, excluant ainsi les sociétés foncières ;**
- **Ce dispositif permettrait la restauration de la trésorerie des sociétés opérationnelles.**

3. Baisse de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) et du plafonnement de la contribution économique territoriale (CET)⁴

Le taux théorique de la CVAE (de 1.5%) serait diminué de moitié.
Le plafonnement de la contribution économique territoriale en fonction de la valeur ajoutée serait abaissé de 3% à 2%.

Ce dispositif bénéficierait tant aux utilisateurs qu'aux investisseurs/foncières (dont la CVAE n'est pas refacturable aux preneurs/utilisateurs).

¹ Projet enregistré le 28 septembre 2020 n°3360 - Assemblée Nationale

² Dispositif qui serait applicable à la 1^{ère} opération de réévaluation constatée au cours d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2022

³ Dispositif qui serait applicable aux cessions précédées d'une promesse conclue à compter du 28 septembre 2020 et au plus tard le 31 décembre 2022, qui constitue un rétablissement d'un dispositif mis en œuvre à la suite de la crise financière de 2008

⁴ A compter de 2021