



MARIE-BÉNÉDICTE
PAIN



MAGALI DUPUY



PIERRE DARBO

BULLETIN INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Osez l'apport cession et diversifiez vos investissements !

Le mécanisme de l'**apport-cession** qui permet de placer la plus-value latente en **report d'imposition** (article 150-0 B ter CGI) a fait l'objet de modifications par la loi de finances pour 2019. Le dirigeant ou actionnaire d'une entreprise doit y voir une aubaine **si il souhaite réinvestir, refinancer son activité ou préparer son départ à la retraite**. Si le seuil de réinvestissement est augmenté pour les apports réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019 (de 50% à 60%), le champ du réinvestissement éligible est, en revanche, **élargi** par la souscription de parts de fonds d'investissement dont l'actif est constitué à hauteur d'au moins 75 % de titres de sociétés opérationnelles. Ce bulletin sera l'occasion de mettre en évidence les possibilités de réinvestissement immobilier.

LES NOUVELLES CONDITIONS DE L'APPORT CESSIION APPLICABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2019

Un taux du prix de cession à réinvestir plus élevé

Lorsque les titres d'une société sont **apportés à une holding soumise à l'IS contrôlée par l'apporteur**, la plus-value latente les grevant est placée en **report d'imposition**. Ce report d'imposition est **définitivement acquis** si la société bénéficiaire de l'apport conserve les titres apportés pendant trois ans ou réinvestit, dans le délai de **deux ans** après cession, le produit de cession des titres apportés dans une activité opérationnelle.

Depuis la loi de finances pour 2019, le taux de réinvestissement nécessaire du prix de cession a augmenté, passant de 50% à au moins **60% du produit de cession** des titres apportés dans le financement d'une **activité éligible**.

Si ce nouveau seuil est un peu moins favorable, il est contrebalancé par une nouvelle voie de réinvestissement.

Un élargissement des possibilités de réinvestissement

Jusqu'à là ce dispositif efficace demeurait complexe pour le dirigeant contraint de rechercher dans un délai bref des opportunités de réinvestissement dans des activités éligibles au emploi.

L'article 150-0 B ter I-2°-d du CGI ajoute **une nouvelle forme de réinvestissement** dans des structures dédiées qui sont soit des fonds réservés à des investisseurs professionnels ou avertis mais aussi des fonds réservés à une clientèle non professionnelle.

Désormais, la souscription de « *parts ou actions de fonds d'investissement* » (FCPR, FPCI, SCR, SLP et équivalents européens), est possible mais soumise à conditions :

- L'actif des fonds doit être composé à hauteur de 75% au moins de parts/actions de sociétés exerçant une activité opérationnelle ;
- Les 2/3 des sociétés cibles (soit 50% de l'actif des fonds) doivent être non cotées ou cotées sur un marché où la majorité des instruments est émise par des PME ;
- Les quotas de 75% et de 50% doivent être atteints à l'expiration d'un délai de 5 ans ;
- Les parts de fonds doivent être conservées jusqu'à l'expiration de ce même délai.

LE RÉINVESTISSEMENT IMMOBILIER

Ce qui n'est pas possible

Le réinvestissement dans une **activité de gestion du patrimoine immobilier est exclu par la loi**.

Ainsi, le réinvestissement du prix de cession dans des immeubles loués nus ou des parts de SCI ne satisfait pas à l'exigence de emploi dans une activité opérationnelle. Ceci a été précisé en 2013 par la chambre commerciale de la Cour de cassation, et confirmé par le Conseil d'État (CE, 24/08/2011, n°314579).

Si un investisseur réinvestit la totalité du prix de cession dans les murs d'un hôtel ou d'un EHPAD en vue de le donner en location nue à une société d'exploitation, ce réinvestissement ne sera pas éligible au emploi.

Il en va **de même** en cas de réinvestissement du produit de cession **dans des immeubles destinés à la location meublée**. La doctrine administrative (BOI-RPPM-PVBM-30-10-60, n°310 du 4 mars 2016), l'indique explicitement.

Un exemple de réinvestissement possible

Un réinvestissement dans de l'immobilier ne doit pas pour autant être exclu.

S'agissant des locations nues :

Un exemple de réinvestissement est toujours **possible** en dissociant l'acquisition du foncier de l'activité opérationnelle.

Ainsi, le emploi du prix de cession **peut être ventilé entre :**

- **Une activité opérationnelle** pour au moins 60% du produit de cession (domaine de l'hôtellerie ou de la para-hôtellerie ; domaine de la santé) ;
- **Le foncier** détenu en direct ou via des SCI ou SCPI dès lors que le emploi ne dépasse pas 40% du produit de cession (acquisition des murs d'un hôtel ou d'un EHPAD, lorsque ces immeubles ne sont pas inscrits au bilan de la société).

S'agissant des locations meublées :

Si ces locations meublées **sont assorties de prestations para-hôtelières**, dans ce cas, un tel emploi n'est pas assimilé à la gestion du patrimoine immobilier du contribuable et **peut être envisagé comme un réinvestissement éligible** au emploi, si bien évidemment le emploi est effectué pour au moins 60% du produit de cession.

Rappel :

Les modalités d'imposition des plus-values de cession de titres à compter du 1^{er} janvier 2018 sont les suivantes :

- **Flat tax** : Prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% (IR : 12,8% et prélèvements sociaux : 17,2%) ;
- Ou option pour le barème progressif de l'IR + prélèvements sociaux (17,2%) + Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) (4% pour un revenu fiscal de référence (RFR) > 1M €).

Activité opérationnelle :

La loi, la jurisprudence et la doctrine administrative entendent par activité opérationnelle, une activité commerciale au sens de l'article 34 et 35 du CGI, industrielle, artisanale libérale, agricole ou financière. **La gestion de son patrimoine mobilier ou immobilier est exclue.**

Penser aux transmissions d'entreprises :

Une stratégie à définir : **allier apport-cession et donat.**

Un dirigeant peut apporter les titres de sa société à sa holding. Les titres reçus en rémunération de l'apport pourront être donnés à son enfant, transférant ainsi la charge du report d'imposition sur la tête du donataire, **avec une exonération définitive de la plus-value si le donataire conserve les titres reçus pendant 18 mois.**

Ce mécanisme de l'apport-cession peut se combiner avec celui du Dutreil-transmission afin de bénéficier de l'exonération des droits de donation à hauteur de 75%, toutes conditions étant par ailleurs, remplies.

Ont participé à ce bulletin

Marie-Bénédicte Pain, avocat

Magali Dupuy, avocat

Pierre Darbo, avocat