



## MESURES DE SOUTIEN VISANT A AMELIORER LES FONDS PROPRES ET LA TRESORERIE DES ENTREPRISES : Fiches synthétiques des articles 31 et 33 de la loi de finances pour 2021

Dans le contexte de crise économique actuel, la loi de finances pour 2021 prévoit deux mesures optionnelles et temporaires très favorables pour soutenir les entreprises en leur permettant de renforcer leurs fonds propres pour améliorer leur capacité de financement.

La première autorise une réévaluation des actifs sans taxation immédiate et la seconde prévoit un régime d'étalement de l'imposition de la plus-value de cession d'un immeuble lors d'une opération de crédit-bail.

L'administration devrait publier des commentaires sur la mise en œuvre de ces dispositifs.

### Fiche 1 : Neutralisation fiscale de la réévaluation libre des actifs

Vous avez besoin de renforcer vos fonds propres pour accroître vos capacités de financement ? L'article 31 de la loi de finances pour 2021 vous permet de **réévaluer les actifs inscrits à votre bilan sans que l'écart de réévaluation soit immédiatement imposé alors qu'en principe il est taxé l'année de l'opération de réévaluation.**



#### Comment ça marche ?

Toute entreprise peut réévaluer ses actifs afin qu'ils soient inscrits à leur valeur réelle au bilan. Toutefois, la différence entre la valeur réévaluée et la valeur nette comptable constitue un produit immédiatement imposable sur l'exercice au cours duquel l'opération est constatée.

Le dispositif de l'article 31 de la loi de finances pour 2021 permet de neutraliser temporairement l'effet fiscal de l'écart de réévaluation.

- **Pour les actifs amortissables** (machines industrielles, bureaux, ordinateurs, etc.) : vous pourrez étaler la plus-value issue de l'écart de réévaluation par parts égales sur quinze ans pour les constructions<sup>1</sup> ou sur cinq ans pour les autres immobilisations. Concrètement, au lieu d'être imposé immédiatement et en une seule fois sur l'intégralité de l'écart de réévaluation, vous serez imposé au fur et à mesure sur 1/15<sup>ième</sup> ou 1/5<sup>ième</sup> de l'écart de réévaluation chaque année pendant quinze ou cinq ans.

En cas de revente avant la réintégration totale de l'écart de réévaluation, en plus de la plus-value de cession (différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable), vous serez imposé sur le solde de l'écart de réévaluation restant.

- **Pour les actifs non amortissables** (terrains, etc.) : vous bénéficierez d'un sursis d'imposition jusqu'à la cession de l'actif réévalué. Concrètement, l'écart de réévaluation sera taxable sur l'exercice au cours duquel le bien sera cédé. La plus-value devra être calculée à partir de la valeur du bien non réévaluée.



## Comment puis-je bénéficier de cette mesure et sur quels actifs ?

Cette mesure est optionnelle et votre choix dépend de la situation de votre entreprise. Vous pouvez ainsi avoir intérêt à inclure immédiatement l'écart de réévaluation dans votre résultat imposable, notamment si vous disposez de déficits imputables.

La réévaluation doit concerner l'ensemble des actifs corporels et financiers de votre entreprise. Elle ne s'applique pas aux immobilisations incorporelles, aux stocks et aux valeurs mobilières de placement.

Vous ne pouvez bénéficier de la mesure qu'une seule fois sur la première opération de réévaluation effectuée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2022.



## Un exemple s'il vous plaît

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sont inscrits dans votre bilan des machines industrielles pour 10 000 euros et un terrain pour 30 000 euros. Leur valeur réelle est évaluée respectivement à 100 000 euros et 70 000 euros.

Vous procédez en mai 2021 à une réévaluation libre de ces actifs dans des conditions conformes à l'article L. 123-18 du code de commerce. L'écart de réévaluation est de

---

<sup>1</sup> Ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée

90 000 euros (100 000 – 10 000) pour les machines et de 40 000 euros (70 000 – 30 000) pour le terrain.

Application du dispositif prévu à l'article 31 de la loi de finances pour 2021 : l'écart de réévaluation des machines de 90 000 euros, sera imposé en cinq ans, soit 18 000 euros sur chaque exercice 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025. L'impôt sera de 4770 euros en 2021 (taux d'IS de 26,5%) et de 4500 € sur les quatre années suivantes (taux d'IS de 25%).

Pour le terrain, l'écart de réévaluation de 40 000 euros ne sera imposable qu'au jour de la cession. Vous n'aurez donc aucun impôt à payer tant que vous ne céderez pas ce terrain. L'année de la cession, vous devrez calculer la plus-value de cession à partir de la valeur du terrain non réévaluée, soit 30 000 euros, afin d'intégrer l'écart de réévaluation de 40 000 euros.

Application sans le dispositif prévu à l'article 31 de la loi de finances pour 2021 : l'écart de réévaluation de 130 000 euros (90 000 + 40 000) serait imposable immédiatement au titre de l'exercice 2021, soit 33800 euros.

**Pour aller plus loin** : [article 31 de la loi de finances](#)

## Fiche 2 : Étalement de la plus-value réalisée dans le cadre d'une cession-bail d'immeuble par une entreprise

Vous avez besoin de vous refinancer et de reconstituer votre trésorerie ? L'article 33 de la loi de finances vous permet de céder un immeuble en crédit-bail en en conservant la jouissance avec étalement de l'imposition de la plus-value laquelle est en principe immédiatement imposable au titre de l'exercice au cours duquel vous cédez le bien.



### Comment ça marche ?

L'opération de « cession-bail » consiste à vendre (1) un bien immobilier professionnel à une société de crédit-bail immobilier (crédit-bailleur) à en retrouver immédiatement (2) la jouissance en qualité de crédit-preneur d'un contrat de crédit-bail immobilier.



En principe, la plus-value de cession de cet immeuble est immédiatement taxée au titre de l'exercice au cours duquel le bien est cédé.

L'article 33 de la loi de finances pour 2021 vous permet, pour les cessions d'immeubles affectés à certaines de vos activités, d'éviter l'imposition immédiate de la plus-value de cession. Vous pouvez répartir

l'imposition de cette plus-value à parts égales sur la durée du crédit-bail, sans pouvoir excéder quinze ans.



### Comment puis-je bénéficier de cette mesure et sur quels immeubles ?

Ce dispositif est optionnel et votre choix dépend de la situation de votre entreprise. Vous pouvez ainsi avoir intérêt à inclure immédiatement l'écart de réévaluation dans votre résultat imposable, notamment si vous disposez de déficits imputables.

Vous ne pouvez bénéficier de cette mesure que pour les cessions d'immeubles affectés à l'une de vos activités commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole effectuées.

Les activités de gestion du patrimoine de votre entreprise sont exclues du dispositif. Toutefois, cette exclusion n'est pas applicable dans le cas où l'immeuble est loué par le crédit-preneur à une entreprise avec laquelle il entretient des liens de dépendance et qui affecte l'immeuble à une des activités citées précédemment. Ceci permet de faire bénéficier du dispositif, les entreprises qui confient la gestion de leur patrimoine

immobilier à une seule société, qui loue les immeubles aux autres sociétés du groupe qui les affectent à leurs activités économiques.

Le choix de ce dispositif n'est soumis à aucun formalisme. Toutefois, vous devrez joindre à la déclaration de résultats de l'exercice de la cession et des exercices suivants un état de suivi de l'étalement d'imposition.

La mesure s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 jusqu'au 30 juin 2023, et précédées d'un accord de financement accepté par le crédit-preneur entre le 28 septembre 2020 et le 31 décembre 2022. L'immeuble doit rester affecté à l'activité de l'entreprise.



### Un exemple s'il vous plaît

Votre entreprise, soumise à l'impôt sur les sociétés, clôt ses exercices le 31 décembre de chaque année.

Vous cédez un immeuble le 31 mai 2021 et vous réalisez, à cette occasion, une plus-value taxable de 100 000 €. Le contrat de crédit-bail est conclu le 1er juin 2021 et sa durée est fixée à 10 ans, soit jusqu'au 31 mai 2031.

Application du dispositif d'étalement de l'article 33 de la loi de finances pour 2021 : l'imposition de la plus-value de 100 000 euros sera étalée sur la durée du contrat de bail de 10 ans. Vous devrez donc réintégrer au résultat de chaque période d'imposition, un dixième de la plus-value soit 10 000 euros pendant 10 ans. La dernière fraction sera réintégrée au résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2030. Chaque année pendant 10 ans, seule la fraction de 10 000€ de la plus-value de cession sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Soit, 2650€ sur 2021 (taux d'IS de 26,5%) et 2500 € pour les neuf années suivantes (taux d'IS de 25%).

Application sans le dispositif d'étalement de l'article 33 de la loi de finances pour 2021 : la plus-value de 100 000€ serait immédiatement imposable et soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice de 2021, soit un impôt à payer de 26 500€.

**Pour aller plus loin :** [article 33 de la loi de finances pour 2021](#)