

8° V
902,12

Christian Félix

LE LOCAL DE L'ENTREPRISE

*Achat
Location
Comptabilité
Fiscalité*

litec

Christian PÉREZ

Président de l'Ordre des Experts Immobiliers de France
et de l'Ordre des Experts Immobiliers de la Région

LE LOCAL DE L'ENTREPRISE

DE L'ENTREPRISE

Achat - Location

Fiscalité - Comptabilité

8° V.

90212

Librairie de la Cour de Cassation
27, place Dauphine, 75001 Paris

1953

LE LOCAL
DE L'ENTREPRISE

1953

49985-88811135-10

Christian FÉLIX,

Notaire

Diplômé d'Études Comptables Supérieures
et d'Études Spécialisées en Droit des Affaires

PRINCIPALES ABREVIATIONS

A.N.A.N.	Association Nationale des Notaires
A.M.	Association des Maires
A.P.	Association des Professeurs de Droit
B.A.	Brevet de Capacité
B.C.	Brevet de Capacité
B.C.C.	Brevet de Capacité en Comptabilité
B.O.	Bulletin Officiel
B.O.B.O.	Bulletin Officiel des Brevets
B.O.D.	Bulletin Officiel des Douanes
C.A.	Commissaire aux Comptes
C.A.P.	Commissaire aux Comptes
C.C.P.M.E.	Commissaire aux Comptes
C.C.P.	Commissaire aux Comptes
C.N.B.	Commissaire aux Comptes
C.N.R.	Commissaire aux Comptes
C.N.R.S.	Commissaire aux Comptes
Cand.	Candidat
Com. d'Ét.	Commission d'Études
C.O.S.	Commissaire aux Comptes
D.A.M.	Département des Affaires Maires
Deb. Ass. des	Département des Affaires Maires
D.G.J.	Département des Affaires Maires
Dec. Adm. de l'Ét.	Département des Affaires Maires
E.U.R.L.	Établissement Universitaire de Recherche en Lettres
E.L.F.O.	Établissement Universitaire de Recherche en Lettres
Ét. de J.	Établissement Universitaire de Recherche en Lettres
G.C.E.	Généraliste des Comptes
H.L.M.	Habitat à Loyer Modéré
Insp.	Inspecteur
I.R.	Impôt sur le Revenu
I.S.	Impôt sur les Sociétés
J.C.P.	Journal du Commerce et de l'Industrie
J.O.	Journal Officiel

LE LOCAL DE L'ENTREPRISE

Achat - Location Fiscalité - Comptabilité



Librairie de la Cour de Cassation
27, place Dauphine, 75001 Paris



DL-2811988-28994

Christian FELIX

Notaire
Diplôme d'Etudes Supérieures
et d'Etudes Spécialisées en Droit des Affaires

LE LOCAL DE L'ENTREPRISE

Achat - Location
Fiscalité - Comptabilité

litec

© Editions Litec, 1988
Tous droits réservés pour tous pays I.S.B.N. 2-7111-0852-X



PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

A.N.A.H.	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
Ann.	Annexe.
Ass. nat.	Assemblée Nationale.
Art.	Article.
B.A.	Bénéfices agricoles.
B.I.C.	Bénéfices industriels et commerciaux.
B.N.C.	Bénéfices non commerciaux.
B.O.	Bulletin officiel.
B.O.D.G.I.	Bulletin officiel de la Direction générale des impôts.
Bull. civ.	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation.
Cass. civ.	Cour de cassation, chambre civile.
Cass. com.	Cour de cassation, chambre commerciale.
Cass. soc.	Cour de cassation, chambre sociale.
C.E.P.M.E	Crédit d'Équipement aux Petites et Moyennes Entreprises.
C.G.I.	Code général des impôts.
C.N.B.	Caisse Nationale des Banques.
C.N.I.	Caisse Nationale de l'Industrie.
C.N.R.S.	Centre national de la recherche scientifique.
Concl.	Conclusion.
Cons. d'État	Conseil d'État.
C.O.S.	Coefficient d'occupation des sols.
D. Adm.	Direction administrative.
Déb. Ass. nat.	Débat Assemblée nationale.
D.G.I.	Direction générale des impôts.
Doc. Adm. de base	Documentation administrative de base.
E.U.R.L.	Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.
F.I.F.O.	<i>First in, first out.</i>
Gaz. Pal	Gazette du Palais.
G.I.E.	Groupement d'intérêt économique.
H.L.M.	Habitations à loyer modéré.
Instr.	Instruction
I.R.	Impôt sur le revenu.
I.S.	Impôts sur les sociétés.
J.C.P.	Juris-Classeur périodique - édition Notariale.
J.O.	Journal officiel.

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

L.P.F.	Livre des procédures fiscales.
P.L.D.	Plafond légal de densité.
P.M.E.	Petites et moyennes entreprises.
P.M.I.	Petites et moyennes industries.
P.O.S.	Plan d'occupation des sols.
<i>Rec. décis. du Cons. d'État</i>	Recueil des décisions du Conseil d'État.
Rép. min.	Réponse ministérielle.
<i>Rép. not. Defrénois</i>	Répertoire du Notariat Defrénois.
Req.	Requête.
<i>Rev. Enreg.</i>	Revue de l'indicateur de l'enregistrement.
<i>Rev. jurispr. fisc.</i>	Revue de jurisprudence fiscale.
<i>Rev. loyers</i>	Revue des loyers.
S.A.	Société anonyme.
S.A.R.L.	Société à responsabilité limitée.
S.C.I.	Société civile immobilière.
S.D.R.	Société de développement régional.
S.I.C.O.M.I.	Société immobilière pour le commerce et l'industrie.
S.N.C.	Société en nom collectif.
Sous-sect.	Sous-section.
SOFERGIE	Société agréée pour le Financement des Économies d'énergie.
T.G.I.	Tribunal de grande instance.
T.V.A.	Taxe sur la valeur ajoutée.
Z.A.C.	Zone d'aménagement concentré.

AVANT-PROPOS

Des locaux adaptés à l'activité industrielle et commerciale exercée par l'entreprise sont certainement l'un des éléments moteurs devant la rendre plus compétitive pour affronter la concurrence déjà importante au niveau mondial, mais qui sera encore accrue en 1992 à l'échelon européen.

Le chef d'entreprise est souvent désarmé devant la complexité des textes et des situations ; la décision une fois prise, entraîne des conséquences comptables, fiscales et patrimoniales particulièrement complexes et nombreuses.

Aussi, est-ce pour répondre aux incertitudes auxquelles le dirigeant d'entreprise est confronté et aux nombreuses sollicitations dont il peut faire l'objet de la part des financiers, qu'à partir de mon expérience, j'ai conçu cet ouvrage.

Pour cela, il m'est apparu indispensable d'essayer de mettre de l'ordre dans ce qui est de par nature touffu et désordonné. J'ai dû clarifier certaines techniques et donc les simplifier. Des encyclopédies beaucoup plus complètes traitent des problèmes qui seront exposés ; mais les éléments de solutions doivent être recherchés dans plusieurs ouvrages, dont le maniement n'est pas aisé.

La fiscalité est une discipline abstraite ; il n'est pas facile de la rendre claire.

Cet ouvrage servira aux chefs d'entreprise, ils pourront ainsi, je l'espère, être guidés dans ce labyrinthe que constitue la fiscalité. Sans aucun doute, il facilitera leur dialogue avec les spécialistes chargés d'étudier les aspects juridiques, financiers, fiscaux et comptables de l'investissement à réaliser ; ces derniers, en outre, pourront trouver des réponses instantanées, les aidant dans la pratique du conseil.

AVANT-PROPOS

Des lectures adaptées à l'activité industrielle et commerciale s'écoulent par l'entreprise sont certainement l'un des éléments moteurs devant la rendre plus compétitive pour affronter la concurrence déjà implacable au niveau mondial, mais qui sera encore accrue en 1993 à l'échelon européen.

Le chef d'entreprise est souvent désemparé devant la complexité des textes et des situations, la décision que lors prise, entraîne des conséquences complexes, fautes et inévitables par conséquent.

Aussi, est-ce pour répondre aux incertitudes auxquelles le dirigeant d'entreprise est confronté et aux nombreuses sollicitations dont il peut faire l'objet de la part des Français, qu'à partir de mon expérience, j'ai conçu cet ouvrage.

Pour cela, il m'est apparu indispensable d'essayer de mettre de l'ordre dans ce qui est de par nature trouble et désordonné. J'ai donc classifié certaines techniques et donc les simplifier. Les entreprises dites beaucoup plus complexes traitent des problèmes qui seront exposés ; mais les éléments de solutions doivent être recherchés dans plusieurs ouvrages, dont le manuscrit n'est pas sans.

La facilité est une discipline ardue ; il n'est pas facile de la rendre claire.

Cet ouvrage écrit aux chefs d'entreprise, ne pourra ainsi je l'espère, être guidé dans ce labyrinthe que connaît la facilité. Sans aucun doute, il facilitera leur dialogue avec les spécialistes chargés d'étudier les aspects juridiques, financiers, fiscaux et comptables de l'investissement à réaliser ; ces derniers, en outre, pourront trouver des réponses instantanées, les aidant dans la pratique du conseil.

INTRODUCTION

1. Évolution du commerce et de l'industrie — *Bref rappel historique.* L'entreprise telle qu'elle apparaît de nos jours est en fait la résultante de mutations successives qui s'échelonnent depuis des siècles. Ces mutations ont été souvent intimement liées aux événements historiques qui les ont influencées.

Les premières entreprises connues, plus anciennes encore que les affaires phéniciennes ou égyptiennes, relèvent du monde agricole ; tout naturellement au produit de la chasse et de la pêche, vint alors s'ajouter celui de la terre. Pour négocier ces produits, des marchands créeront des boutiques et ainsi naîtront les premières bases du commerce.

Elles seront fondées d'abord pour des motifs de commodité et de nécessité sur le troc, puis la notion de profit apparaîtra avec la monnaie. C'est véritablement au XVI^e siècle que l'Europe Occidentale sera le point de départ d'une économie constituée sur le dynamisme, dû à la venue de métaux précieux : or et argent, extraits des mines mexicaines et péruviennes ; résultat des fructueux voyages des espagnols et portugais. L'élargissement des dimensions des sphères économiques d'activité avec l'essor du commerce maritime est une deuxième cause de développement du commerce.

Les souverains européens ont très vite compris que leur puissance et leur richesse ne pourraient que s'amplifier en favorisant les échanges avec d'autres pays ou des colonies. La richesse de nations tournées vers la mer telle la Grande Bretagne, confère une dimension jusqu'alors inconnue.

Pendant plusieurs siècles, l'agriculture a été la seule source de richesse et d'économie ; avec l'accroissement du commerce, les hommes ont eu besoin de plus en plus de produits ouvrés ; des métiers naîtront, puis les premières industries.

Tous les auteurs sont unanimes pour reconnaître que le siècle de la révolution industrielle fut d'abord en Angleterre, atteignit ensuite la France et enfin l'Allemagne. Le développement des productions de

INTRODUCTION

base comme le charbon et le fer, l'invention de machines et particulièrement de la machine à vapeur de Watt vont en quelques décennies changer le visage de l'industrie et par voie de conséquence du commerce.

Avec leur naissance une nécessité s'est fait ressentir : loger le siège de l'activité commerciale et industrielle. Les premiers locaux pour installer les entreprises apparurent, souvent constitués par une pièce du domicile ou une dépendance (même de très grosses entreprises comme Renault ont eu un tel point de départ).

Le développement des entreprises fut souvent rapide et important, la nécessité de locaux adaptés devenait une priorité. Il convenait soit de construire, soit d'acheter, soit encore de louer.

Décision importante s'il en est !

2. Le choix de l'entreprise : acquisition ou location. — Le premier problème à résoudre est d'abord une question de moyen, l'entreprise pourra-t-elle supporter le coût d'un tel investissement non productif de richesse ? N'aura-t-elle pas intérêt à se tourner vers la location, les loyers versés seront comptabilisés au titre des charges, ils viendront immédiatement en déduction des recettes. L'entreprise pourra alors conserver ses capitaux pour son propre usage : achat de matières premières, ou de machines rendant l'entreprise plus performante.

Au problème économique s'adjoint le problème fiscal.

Ces locaux procurent à leur possesseur des avantages, ce sont des biens en capital permettant au propriétaire de l'entreprise soit d'obtenir un revenu en nature par l'utilisation personnelle qu'il en fait ; il s'agit alors de « revenu imputé » ; soit d'en tirer un revenu à caractère monétaire si son usage en est conféré à une tierce personne. Si ces biens immobiliers sont productifs de revenus, ils ne peuvent se soustraire à l'attention de l'Administration fiscale. La fiscalité a pour objet de « déceler les facultés contributives des citoyens aux charges de la nation ».

Dans la mesure où l'entreprise acquiert un local, le coût de cette acquisition est inscrit à l'actif de son bilan. Chaque année à ce montant, il est retranché l'amortissement représentant la diminution de la valeur du bien due à l'usage ou à la vétusté.

En revanche, si l'entreprise loue un local, celui-ci ne figure pas à son bilan ; le loyer versé fait partie de ses charges ; l'entreprise ne comptabilise alors que ses forces vives : recettes — charges.

INTRODUCTION

3. Naissance de nouveaux contrats. — Depuis la seconde moitié du XX^e siècle, de nouveaux contrats sont apparus permettant un certain mixage entre la propriété et la location :

— pour éviter à l'entreprise le financement de l'achat du terrain, il lui est loué ; puis elle fait construire dessus ses propres locaux : c'est l'utilisation du bail à construction ;

— l'entreprise loue un local spécialement conçu pour elle, dont elle aura vocation à devenir propriétaire par la suite ; elle pourra ainsi, avec le crédit-bail, comptabiliser son immobilisation au titre des charges ;

— enfin l'entreprise, avec le mécanisme du lease back, pourra, pour se reconstituer de la trésorerie, céder un local dont elle est propriétaire, qu'elle louera, et dont elle redeviendra à terme propriétaire.

Pour ces nouveaux contrats, comment sera comptabilisé le local utilisé par l'entreprise, figurera-t-il ou non au bilan ?

Cette étude sera consacrée aux problèmes fiscaux et comptables, tous deux étroitement liés. La fiscalité est, de nos jours, tellement vaste qu'il ne sera traité que des difficultés comptables et fiscales liées aux entreprises industrielles et commerciales.

Les professionnels libéraux et les agriculteurs sont maintenant souvent à la tête de véritables entreprises ; ils pourront y puiser des idées, mais les problèmes fiscaux liés aux bénéfices non commerciaux (B.N.C.) et aux bénéfices agricoles (B.A.) ne seront pas traités. Ils mériteraient chacun qu'un ouvrage spécial leur soit consacré.

Pour mieux appréhender les difficultés fiscales et comptables liées au local de l'entreprise, le sujet a été divisé en deux parties. Le critère de distinction est l'inscription ou non du local au bilan de l'entreprise.

Première partie — Le local inscrit au bilan de l'entreprise.

Deuxième partie — Le local non inscrit au bilan de l'entreprise.

1. Définition de l'ouvrage... (text is mirrored and illegible)

2. Pourquoi ce livre... (text is mirrored and illegible)

3. Ce livre est... (text is mirrored and illegible)

4. Les auteurs... (text is mirrored and illegible)

5. Comment lire... (text is mirrored and illegible)

6. Les auteurs... (text is mirrored and illegible)

7. Les professionnels... (text is mirrored and illegible)

8. Pour mieux... (text is mirrored and illegible)

9. Première partie... (text is mirrored and illegible)

10. Deuxième partie... (text is mirrored and illegible)

BIBLIOGRAPHIE

I — OUVRAGES GÉNÉRAUX

- E. BALME, *Crédit-bail immobilier* : Juris-Classeur Notarial.
G. BOBIN, *Bail emphytéotique* : Juris-Classeur Notarial.
A. BOULARAN, *Prêt à usage* : Juris-Classeur Notarial.

Code de commerce

Code civil

Code général des impôts - Livre des procédures fiscales.

M. COZIAN, *Précis de fiscalité des entreprises*, 12^e éd., Litec, 1988.

M. COZIAN, *Les grands principes de la fiscalité des entreprises*, Litec, 2^e éd., 1986.

Y. LEQUIN, *Crédit-bail immobilier et financement de l'entreprise*.

Ouvrages des Éditions Francis Lefebvre :

- *Comptable*, 1988.
- *Droit fiscal*, 1988.
- *Sociétés civiles*, 1988.
- *Sociétés commerciales*, 1987-88.

A. ROUSSIGNOL, *Fonds de commerce* : Juris-Classeur Notarial.

B. STEMMER, *Bail à construction* : Juris-Classeur Notarial.

II — MONOGRAPHIES - THÈSES - CHRONIQUES - ARTICLES NOTES - JURISPRUDENCE

74^e Congrès des Notaires de France - Nice 1977 - *Droit fiscal et Gestion des Biens*.

79^e Congrès des Notaires de France - Avignon 1983 - *L'entreprise et ses partenaires*.

83^e Congrès des Notaires de France - Toulouse 1987 - *Patrimoine professionnel de l'entrepreneur : mythe ou réalité*.

G. CHAUVIN, *Immobilier d'entreprise - Propriété de la société commerciale ou d'une société civile immobilière*.

CRIDON (Bordeaux - Toulouse - Juillet 1986), *Les actes des entreprises en difficultés intéressant le Notariat*. Inafon.

Les dangers de la clause de réserve de propriété dans les ventes immobilière : J.C.P. *Semaine Juridique*, Édition Notariale n° 50 du 12 décembre 1986.

GAZETTE DU PALAIS.

Les droits d'enregistrement : La Revue Fiduciaire, juillet-août 1987.

Détermination du résultat imposable : La Revue Fiduciaire, Février 1987.

Dictionnaire permanent fiscal : Revenus fonciers.

BIBLIOGRAPHIE

- J. LAFOND, *Baux commerciaux : la charge des travaux exigés par l'Administration* :
J.C.P. Semaine Juridique, Édition Notariale du 9 octobre 1987, p. 340.
Mémento des difficultés comptables : La Revue Fiduciaire, décembre 1986.
- G. PARLEANI, *Contrat de lease back* : - Revue trimestrielle de droit commercial.
La société civile : — MARCADET et JANIN
— La Revue Fiduciaire - septembre 1985.
La transmission des entreprises : — PIERRE BERGER, nouvelle édition fiduciaire,
2^e éd., 1984.
— JEAN-ALBERT LATXAGUE.
La taxe sur la valeur ajoutée : La Revue Fiduciaire, novembre 1985.
Taxe sur la valeur ajoutée : les points délicats et leurs solutions : La Revue
Fiduciaire, octobre 1986.

PREMIÈRE PARTIE

LE LOCAL INSCRIT AU BILAN DE L'ENTREPRISE

4. Les diverses catégories d'immobilisations. — La différence des valeurs de l'actif net d'une entreprise entre le début d'un exercice social et sa clôture contribue à la détermination de son résultat. Il importe donc de connaître les divers éléments inscrits à l'actif d'une entreprise. Parmi ceux-ci, les immobilisations sont souvent l'élément moteur parce qu'elles sont à la source de l'activité.

Le plan comptable subdivise les comptes d'immobilisations autres que les comptes d'immobilisations financières en deux catégories :

— les immobilisations corporelles constituées par des droits réels détenus sur des choses corporelles (droit de propriété, nue-propiété, usufruit, emphythéose, bail à construction) dont la valeur diminue avec le temps (exception faite pour le terrain) ;

— les immobilisations incorporelles constituées des éléments incorporels qui ne se déprécient pas avec le temps et ne sont donc pas amortissables.

Exemple : clientèle, droit au bail d'un fonds de commerce.

Cet ouvrage étant consacré au local de l'entreprise, il convient tout naturellement d'analyser quels sont les actes ou décisions pouvant entraîner l'inscription ou le retrait du bilan, d'un local appartenant à l'entreprise.

Ces deux phases seront envisagées successivement au sein de deux sous-parties.

1. LAFRANC, *Le bilan de l'entreprise*, Paris, Sirey, 1956, p. 146.
 2. LAFRANC, *Le bilan de l'entreprise*, Paris, Sirey, 1956, p. 146.

3. LAFRANC, *Le bilan de l'entreprise*, Paris, Sirey, 1956, p. 146.

4. LAFRANC, *Le bilan de l'entreprise*, Paris, Sirey, 1956, p. 146.

PREMIÈRE PARTIE

LE LOCAL INSCRIT AU BILAN DE L'ENTREPRISE

4. Les diverses catégories d'immobilisations. — La détermination des valeurs de l'actif net d'une entreprise entre le début de son exercice social et sa clôture contribue à la détermination de son résultat. Il importe donc de connaître les divers éléments inscrits à l'actif d'une entreprise. Parmi ceux-ci, les immobilisations sont souvent l'élément moteur parce qu'elles sont à la source de l'activité.

Le plan comptable subdivise les comptes d'immobilisations selon que les comptes d'immobilisations finissent en deux catégories :

— les immobilisations corporelles constituées par des biens réels détenus sur des choses corporelles (droit de propriété, usage, jouissance, usufruit, emphytéose, bail à construction) dont la valeur diminue avec le temps (exception faite pour le terrain) ;

— les immobilisations incorporelles constituées des éléments incorporels qui ne se déprécient pas avec le temps et se sont donc pas amortissables.

Exemple : clientèle, droit au bail d'un fonds de commerce.

Cet ouvrage étant consacré au local de l'entreprise, il convient tout naturellement d'analyser quels sont les actes ou décisions pouvant entraîner l'inscription au le terrain du bilan d'un local appartenant à l'entreprise.

Ces deux phases seront envisagées successivement au sein de deux sous-parties.

PREMIÈRE SOUS-PARTIE

L'INSCRIPTION AU BILAN D'UN LOCAL APPARTENANT À L'ENTREPRISE

5. Condition de l'inscription d'un local au bilan d'une entreprise. — Pour qu'un bien soit inscrit à l'actif du bilan d'une entreprise, celle-ci doit en être *propriétaire*, il s'agit d'une condition nécessaire. Si elle ne fait que l'utiliser sans en avoir la propriété, il ne sera pas inscrit à son actif.

On devient propriétaire d'un immeuble soit par une acquisition, soit par une construction, soit, enfin, par un apport. Une distinction doit être faite pour ce dernier cas entre l'apport effectué à une société et celui fait à une entreprise en nom personnel.

Quatre chapitres seront consacrés à ces développements :

Chapitre I : Acquisition d'un local par l'entreprise

Chapitre II : Construction d'un local par l'entreprise

Chapitre III : Apport à une société

Chapitre IV : Apport à une entreprise en nom personnel

PREMIERE PARTIE

L'INSCRIPTION DE LA LOI
APPARTENANT A L'ENTREPRISE

Le droit de l'entreprise est un droit de droit commun. C'est un droit de droit commun qui s'applique à tous les salariés de l'entreprise. C'est un droit de droit commun qui s'applique à tous les salariés de l'entreprise. C'est un droit de droit commun qui s'applique à tous les salariés de l'entreprise.

Le droit de l'entreprise est un droit de droit commun. C'est un droit de droit commun qui s'applique à tous les salariés de l'entreprise. C'est un droit de droit commun qui s'applique à tous les salariés de l'entreprise. C'est un droit de droit commun qui s'applique à tous les salariés de l'entreprise.

- Chapitre I : L'entreprise et le salarié
- Chapitre II : Le contrat de travail
- Chapitre III : Le droit de l'entreprise
- Chapitre IV : Le droit de l'entreprise

CHAPITRE I

ACQUISITION D'UN LOCAL PAR L'ENTREPRISE

6. Investir : nécessaire pari sur l'avenir pour une entreprise. — De nos jours, l'entreprise *pour pouvoir créer des richesses doit nécessairement investir*. C'est pour le dirigeant un acte de foi, et aussi une responsabilité. Il fait un pari sur l'avenir, en acceptant de renoncer à des liquidités présentes pour obtenir dans le futur des liquidités plus importantes.

L'acquisition d'un local entre dans le cadre normal et habituel des investissements d'une entreprise. Le travail des salariés est amélioré s'il est effectué dans des locaux adaptés à l'activité ; l'entreprise devient ainsi plus performante.

Les dirigeants peuvent, lorsqu'ils sont confrontés au problème de l'investissement immobilier, opter pour l'achat d'un local dans la mesure où l'entreprise dispose de fonds propres, ses « hauts de bilan » s'en trouveront améliorés. Cette décision entraînera deux corollaires, d'une part l'entretien du bien acquis afin qu'il conserve une valeur marchande et d'autre part l'imposition de cette nouvelle immobilisation.

Ce sont ces trois étapes qui seront envisagées.

SECTION I

ORGANISATION DE L'ACQUISITION DU LOCAL

7. Comment est effectuée l'acquisition d'un local ? — L'achat par l'entreprise d'un local peut intervenir de deux façons, soit par mutation de propriété immobilière, celle-ci est publiée au bureau des hypothèques (§ 1), soit par cession de parts ou d'actions (§ 2).

§ 1. — Transfert de propriété par mutation au bureau des hypothèques

8. Rôle du bureau des hypothèques. — L'entreprise peut acquérir des locaux soit par acte notarié soit par adjudication prononcée à

l'audience des criées du tribunal de grande instance. Ces actes doivent être publiés au bureau des hypothèques, lequel enregistre la mutation entre l'ancien et le nouveau propriétaire.

Le bureau compétent est celui du ressort dans lequel l'immeuble se trouve. Dans les grandes villes, il y a plusieurs bureaux des hypothèques, chacun avec un ressort précis constitué souvent par plusieurs arrondissements. Lors de la publication, le Conservateur des hypothèques percevra des droits d'enregistrement en fonction de la déclaration fiscale qui aura été faite dans l'acte.

Les différentes sortes de droits de mutation seront traitées avant d'envisager les problèmes engendrés par le financement d'un local. Ces deux éléments sont pour l'entreprise étroitement liés.

A. — IMPÔT SUR LA MUTATION

9. Les différents droits exigibles lors de la mutation. — Lors de la mutation, seront exigibles :

- les droits d'enregistrement ou la taxe sur la valeur ajoutée ;
- les timbres de dimension ;
- le salaire du Conservateur.

10. a) Droits d'enregistrement. — Les sommes versées à la conservation des hypothèques regroupent en fait plusieurs taxes : les droits d'enregistrement *stricto sensu*, la taxe départementale et la taxe régionale.

Transfert aux collectivités locales de ressources fiscales. Le texte de base est la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. L'article 99-II de la loi a prévu que pour compenser une partie des charges supportées maintenant par les collectivités locales, certaines ressources fiscales sont transférées à ces dernières et notamment « les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière exigible sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur leur territoire ».

Deux textes législatifs ont procédé au transfert des droits et taxes :

- l'article 28 de la loi de finances pour 1984 (1) qui a transféré aux départements les droits et taxes visés à l'article 99-II de la loi du

(1) L. n° 83-1179 du 29 déc. 1983.

ORGANISATION DE L'ACQUISITION DU LOCAL

7 janvier 1983 sauf pour les droits et taxes afférents aux immeubles utilisés à usage d'habitation ;

— l'article 35 de la loi de finances pour 1985 (2) qui a transféré les droits et taxes afférents aux mutations d'immeubles à usage d'habitation.

Calcul des droits d'enregistrement. Pour une mutation d'immeubles à usage commercial ou industriel, c'est l'article 683 du Code général des impôts (C.G.I.) qui est applicable. Cet article prévoit que : « Le taux du droit départemental ou de la taxe départementale est égal à celui du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière recouvrée pour le compte de l'État (13,80%) augmenté de la taxe additionnelle départementale prévue à l'article 1595-1 du C.G.I. (1,60%) soit au total 15,40% ». Ce taux peut-être modifié par les conseils généraux dans les limites fixées par la loi. Les droits *peuvent donc varier d'un département à l'autre suivant le lieu de la situation de l'immeuble.*

Pour l'année 1988, cette taxe est de 15,40% sauf les exceptions ci-après :

- 8,50% pour la Corse du Sud
- 9,50% pour la Haute-Corse
- 10,00% pour la Guyane
- 13,00% pour la Lozère.

Outre cette taxe de publicité foncière, la mutation d'immeuble à titre onéreux donne ouverture à une taxe communale et à une taxe régionale.

La taxe communale prévue à l'article 1584 du C.G.I. est égale à 1,20%, elle est perçue en plus du droit départemental d'enregistrement. Cette taxe s'applique également en Corse et dans les départements d'outre-mer.

La loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 a créé et organisé des régions ; un établissement public a alors été créé, appelé « Conseil régional ». Pour lui permettre d'exercer sa mission, la région est dotée de ressources fiscales. Le Conseil régional a la faculté notamment de créer une taxe additionnelle à la taxe de publicité foncière sur les mutations immobilières. Le taux pour 1988 a été uniformisé au niveau des régions, il est de 1,60% sauf pour l'Île-de-France où il est de 1,15%.

Enfin, à ces droits et taxes s'ajoute le prélèvement de 2,50% pour frais d'assiette calculé sur le montant du droit départemental (15,40%).

(2) L. n° 84-1208 du 29 déc. 1984.

ACQUISITION D'UN LOCAL PAR L'ENTREPRISE

Ainsi, la société qui se portera acquéreur de son futur local devra acquitter :

— taux départemental de publicité foncière :	15,40 %
— 2,50% du taux départemental de publicité foncière pour frais d'assiette et de recouvrement (15,40% × 2,50%) :	0,385%
— taxe communale :	1,20 %
— taxe régionale :	1,60 %

TOTAL	18,585%
--------------------	---------

11. Assiette du droit de vente. — Les taux sus-indiqués sont calculés soit sur le montant du prix de vente fixé dans l'acte auquel on ajoute toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant (art. 683 du C.G.I.), soit sur la valeur vénale de l'immeuble lorsqu'elle est supérieure au prix exprimé (art. L. 17 du Livre des procédures fiscales - L.P.F.).

12. Régimes spéciaux. — Ces droits et taxes sont dissuasifs et ne peuvent inciter les entreprises à acquérir des biens immobiliers. L'État en a pris conscience et a prévu des allègements fiscaux en faveur du *développement régional et de l'amélioration de la structure des entreprises*.

Ces aides sont de deux ordres, soit directes, elles sont allouées aux entreprises sous forme de *prime*, soit sous forme d'*allègements fiscaux* qui viennent en complément des premières :

— exonération temporaire de taxe professionnelle prévue à l'article 1465 du C.G.I., dont la charge financière est supportée par les collectivités locales en vertu de délibérations prises librement par elles (3) ;

— amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles prévu à l'article 39 *quinquies* D du C.G.I. (4) ;

— réduction jusqu'à 2% du droit de mutation de 13,80% prévu à l'article 697 du C.G.I., ainsi qu'aux articles 265 et 266 de l'annexe III à ce code.

Ces allègements fiscaux étaient destinés au départ à favoriser l'implantation et le maintien d'activités dans des zones géographiques défavorisées ou confrontées à des problèmes graves de chômage. Maintenant ils sont étendus à des *acquisitions réalisées* dans le cadre

(3) V. *infra*, n° 69.

(4) V. *infra*, n° 59.

ORGANISATION DE L'ACQUISITION DU LOCAL

de l'aménagement du territoire et de l'amélioration des structures des entreprises. Ils favorisent ainsi les acquisitions d'immobilisations faites par les entreprises elles-mêmes.

La réduction du droit de mutation est subordonnée à un *agrément particulier qui n'est plus préalable*, il suffit que la demande soit déposée auprès des directeurs régionaux des services fiscaux au plus tard à la date de l'acquisition. Cette demande doit être établie suivant le modèle fixé par l'arrêté du 16 décembre 1983. L'acquéreur prend l'engagement dans l'acte d'acquisition, de verser le complément de droit et l'indemnité de retard de 0,75% par mois prévu à l'article 1727 du C.G.I. pour qu'il puisse bénéficier, sans autre démarche, de l'application du taux réduit du droit de mutation.

Cette réduction peut-être limitée à une partie des biens à acquérir ou à une fraction de leur valeur (art. 11, arr. du 16 déc. 1983).

Pour les acquisitions immobilières, ces allègements peuvent s'appliquer aux diverses extensions ou décentralisations d'industries reprises à l'article 697 du C.G.I.

La réduction des droits s'applique aussi (art. 698 du C.G.I.) à des acquisitions faites par des locataires des SICOMI et des SOFERGIE d'immeubles loués en vertu d'un contrat de crédit-bail.

L'entreprise, lorsqu'elle peut bénéficier de cet allègement paie un droit d'enregistrement minoré : il est de 2% (art. 697 du C.G.I.) auquel il convient d'ajouter l'incidence des dispositions de l'article 28 de la loi de finances du 29 décembre 1983 sus-visée transférant aux départements le produit du droit perçu par l'État sur les mutations de propriété d'immeubles (ancienne taxe départementale fixée à 1,60%), donnant ainsi un total de 3,60%. Les conseils généraux ont la possibilité de relever jusqu'à 10% le taux de base de 3,60%.

A cette taxe, il faut ajouter la taxe de 2,50% du taux départemental sus-fixé pour frais d'assiette et de recouvrement, la taxe communale (1,20%) et la taxe régionale (1,60%) (sauf pour l'Ile-de-France où cette taxe est de 1,15%).

En conclusion, l'entreprise qui pourra bénéficier de ce régime acquittera un droit d'enregistrement calculé de la façon suivante :

— taux départemental de taxe de publicité foncière	3,60%
— 2,50% du taux départemental de publicité foncière pour frais d'assiette et de recouvrement (3,60% × 2,50%) :	0,09%
— taxe communale :	1,20%
— taxe régionale :	1,60%
Total	6,49%

LE CHEF D'ENTREPRISE DANS SON CHOIX

10 ans au moyen d'annuités de 162 745 F. Elle loue à une entreprise commerciale un local moyennant un loyer de 130 000 F annuel.

Détermination de la trésorerie des associés aux périodes N + 1 et N + 8.

Période N + 1

<i>Imprimé fiscal 2072</i>	<i>Trésorerie des associés</i>
Loyer : 130 000	Paiement de
Déduction forfaitaire	l'emprunt : 162 745
15% : 19 500	Impôts fonciers : 10 000
110 500	172 745
Frais financiers estimés	Montant des loyers : .. 130 000
(intérêts) : 100 000	Mise de fonds à
Impôts fonciers : 10 000	effectuer
Bénéfice : 500	par les associés : 42 745

La différence entre ces deux sommes est peu importante et négligeable au point de vue fiscal, d'autant plus qu'au bout de la première année les frais d'emprunt peuvent être déduits par la société civile immobilière.

Période N + 8

Le loyer a été augmenté au bout de la sixième année, il est passé à 187 754 F.

<i>Imprimé fiscal 2072</i>	<i>Trésorerie des associés</i>
Loyer : 187 754	Recettes
Déduction forfaitaire	(loyers) : 187 754
15% : 28 163	Emprunt : 162 745
159 591	Impôts
Frais financiers	fonciers : 20 400
(intérêts) : 40 472	183 145 183 145
Impôts fonciers : 20 400	
Bénéfice : 99 119	Bénéfice : 4 609

Le problème qui se pose est le suivant : au bout de la 8^e année et *a fortiori* lors des deux dernières années, les associés pourront-ils supporter l'impôt sur le revenu induit par les revenus fonciers alors qu'ils n'auront qu'une trésorerie réduite ? Cela risque de poser des difficultés aux associés qui auront pris leur retraite et qui auront des revenus moins importants.

It is also important to note that the 1977-78 period is a period of high inflation, and the 1978-79 period is a period of low inflation. This is reflected in the fact that the 1977-78 period is characterized by a high rate of inflation, while the 1978-79 period is characterized by a low rate of inflation.

Table 10 - 1

1977-78		1978-79	
Exports	100.000	100.000	100.000
Imports	100.000	100.000	100.000
Balance of trade	0.000	0.000	0.000
Exports	100.000	100.000	100.000
Imports	100.000	100.000	100.000
Balance of trade	0.000	0.000	0.000

The above table shows that the balance of trade is zero in both periods. This is due to the fact that the value of exports is equal to the value of imports in both periods.

Table 10 - 2

1977-78		1978-79	
Exports	100.000	100.000	100.000
Imports	100.000	100.000	100.000
Balance of trade	0.000	0.000	0.000
Exports	100.000	100.000	100.000
Imports	100.000	100.000	100.000
Balance of trade	0.000	0.000	0.000

The above table shows that the balance of trade is zero in both periods. This is due to the fact that the value of exports is equal to the value of imports in both periods.

The present paper is devoted to the study of the effects of a change in the rate of inflation on the balance of trade. It is shown that a change in the rate of inflation can lead to a change in the balance of trade, even if the value of exports is equal to the value of imports.