

FISCAL
NEWS

FCC
Comptez sur nous ! ▽

FISCALITE DE LA MISE EN LOCATION GERANCE D'UNE ENTREPRISE

La location-gérance (ou gérance libre) d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal ou d'un fonds libéral s'entend de toute convention par laquelle le propriétaire du fonds en concède la location à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls.

Le contrat de location-gérance est, selon le choix des parties, conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

Depuis le 21 juillet 2019, un professionnel peut donner son fonds de commerce en location-gérance quelle que soit la durée pendant laquelle il a exploité le fonds.

Pour être opposable aux tiers, un avis dans un journal d'annonces légales doit être publié dans les quinze jours qui suivent la signature du contrat.

Cette Fiscal News a pour but de présenter les principales caractéristiques fiscales de ce type d'opération.

Bonne lecture !



AU REGARD DE L'IMPOSITION DES BÉNÉFICES ET DE LA TVA AU MOMENT OU INTERVIENT L'OPÉRATION

L'exploitant qu'il soit individuel ou une société n'est pas considéré, au regard de l'imposition des bénéfices, comme cédant ou cessant son entreprise.

Dès lors cette opération n'entraîne pas les conséquences liées à la cession ou à la cessation d'une entreprise et n'entraîne ni taxation du résultat, ni taxation des plus-values latentes.

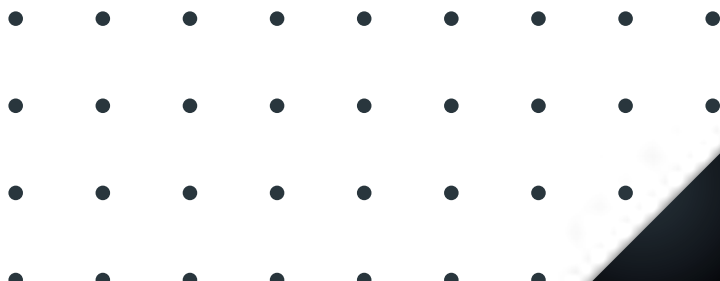
Il s'agit, selon la doctrine administrative consacrée par la jurisprudence, d'un simple changement dans le mode d'exploitation de l'entreprise.

Il en va ainsi que le fonds soit mis en location-gérance par un exploitant relevant de l'impôt sur le revenu ou par une société soumise à l'IS.

Au surplus cette opération de mise en location-gérance d'un fonds de commerce n'est pas de nature à caractériser un changement d'activité.

Il en résulte notamment, pour une société relevant de l'impôt sur les sociétés, que ses déficits conserveront leur caractère reportables.

Par ailleurs les redevances étant assujetties à la TVA l'opération de mise en location gérance n'entraîne pas de régularisations particulières. Eventuellement les stocks cédés donneront lieu à taxation.



02

LA SITUATION DU BAILLEUR AU REGARD DU RESULTAT IMPOSABLE

Les profits que le bailleur retire de la mise en location gérance constituent des bénéfices d'exploitation taxables dans les conditions de droit commun.

Si le bailleur est une personne physique:

Les profits réalisés seront taxés dans la catégorie des BIC en application des principes propres à cette catégorie de revenus. Ils seront soumis à l'impôt sur le revenu au taux progressif.

Toutefois il convient de noter que si l'activité est déficitaire, situation plutôt rare, l'administration fiscale considère que l'activité de location-gérance ne présente pas un caractère professionnel au sens de l'article 156, I-1° bis du CGI.

Il résulte de cette situation que les déficits subis par le bailleur ne peuvent pas être imputés directement sur le revenu global. Ces déficits seront imputables sur des bénéfices de même nature réalisés ultérieurement et dans la limite d'un report de 10 ans maximum.

Par ailleurs il convient de souligner que les redevances perçues par des personnes physiques au titre de la location-gérance d'un fonds de commerce peuvent être assimilées à des revenus du patrimoine et passible de prélèvements sociaux.

Cependant, s'il s'avérait dans les faits que le bailleur réalise des actes de commerce dans le cadre de l'entreprise donnée en location ou y exerce une activité les redevances perçues pourraient être considérées comme un revenu d'activité. A ce titre ce dernier serait passible des cotisations sociales.

02

LA SITUATION DU BAILLEUR AU REGARD DU RESULTAT IMPOSABLE

Si le bailleur est une société passible de l'IS:

Les redevances constituent une recette normale qui sera prise en compte pour la détermination de son résultat d'exploitation.

Ce type de montage peut être mis en place dans un groupe de sociétés dont une est déficitaire et a vocation à être absorbée. La mise en place d'une convention de location gérance va permettre à celle-ci de résorber progressivement les déficits qu'elle a accumulés et faciliter ainsi la fusion qui pourra être réalisée sans l'obligation de solliciter un agrément.

Toutefois il conviendra d'être prudent dans la fixation du montant de la redevance.

03

LA SITUATION DU BAILLEUR AU REGARD DE LA TVA

Le bailleur est passible de la TVA sur le montant des redevances qu'il perçoit.

Normalement la taxe doit être calculée sur le montant total des sommes auxquelles il peut prétendre. Toutefois si le gérant libre paie directement au propriétaire de l'immeuble le loyer du local dans lequel est exploité le fonds, le montant de ce loyer va s'ajouter à la base imposable pour le calcul de la TVA.

04

LA SITUATION DU BAILLEUR AU REGARD DES IMPOTS LOCAUX

Le bailleur étant regardé comme poursuivant son activité professionnelle antérieure demeure imposable à la cotisation foncière des entreprises pendant toute la période de location.

Dans bon nombre de cas, il ne sera redevable que de la « cotisation minimum ». Par ailleurs, et en raison des seuils d'imposition en vigueur, le bailleur pourra échapper à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.

05

LA SITUATION DU LOCATAIRE GERANT AU REGARD DES REDEVANCES VERSEES

Ces dernières constituent des frais généraux qui seront pris en compte dans la détermination de son résultat imposable.

De même la TVA qui lui a été facturée est déductible de la taxe collectée qui résulte de son activité en tant qu'exploitant d'une entreprise.

a. Les limites à cette déduction

Il peut arriver que l'administration s'oppose, en tout ou partie, à la déduction de la redevance.

05

LA SITUATION DU LOCATAIRE GERANT AU REGARD DES REDEVANCES VERSEES.

Cette situation se rencontre lorsqu'un certain nombre d'éléments sont réunis et que l'administration est en mesure d'établir :

- Sur le fondement de l'abus de droit que le bail dissimule en réalité une cession déguisée du fonds de commerce
- Sur le fondement de l'acte anormal de gestion que le locataire a accepté de payer une redevance excessive.

Ce type de situation pourra se rencontrer lorsqu'il y a communauté d'intérêts entre les parties (société du même groupe, gérant et locataire appartenant à la même famille).

b. Quelques critères à respecter

Ainsi la redevance doit cependant respecter un certain nombre de conditions et de critères pour être déductible :

- Elle ne doit pas être excessive : tel serait le cas par exemple si le fonds de commerce génère une rentabilité dérisoire par rapport au montant de la redevance.
- Elle doit avoir une contrepartie réelle : les parties doivent pouvoir prouver qu'il existe bien un fonds de commerce géré par un locataire gérant.
- Elle ne doit pas cacher le paiement d'une cession de fonds de commerce. Il en est ainsi lorsque le propriétaire et le locataire tentent de profiter de la fiscalité de la location-gérance pour organiser une cession de fonds de commerce dont le prix aura été déduit fiscalement.
- Aussi il convient de fixer de manière objective le montant de la redevance en prenant en compte des critères économiques pertinents qui ne soient pas de nature à être contestés par l'administration fiscale.

06

LA FIN DE LA LOCATION GERANCE

Selon la nature du contrat qui lie les parties il peut être mis fin au contrat de location gérance.

A cet effet il peut arriver que le propriétaire reprenne son fonds pour l'exploiter lui-même ou bien pour le donner en location à un nouveau gérant.

Il se peut également que le bailleur procède à la cession de l'entreprise qu'il donne en location : cette cession pourra, si les conditions fiscales sont respectées, bénéficier d'une exonération totale ou partielle de la plus-value réalisée.

- C'est ainsi que la cession d'un fonds en location-gérance peut bénéficier de l'exonération totale ou partielle des plus-values prévues par l'article 238 quindecies du CGI, dans la limite d'un montant de cession de 300 000 € portée à 500 000 € pour une exonération totale et à 1 000 000 € pour une exonération partielle.
- Jusqu'à présent cette exonération n'était possible que si elle était consentie au profit du locataire. La loi de finances pour 2022 offre la possibilité d'une transmission de l'activité mise en location-gérance à une autre personne que le locataire-gérant et ce au titre des exercices clos à compter du 31-12-2021 pour les sociétés soumises à l'IS.



CONCLUSION

La location gérance d'une entreprise ou d'un fonds de commerce constitue un mode opératoire intéressant en vue d'une transmission.

Elle offre à un potentiel repreneur la possibilité de tester la fiabilité économique de l'entreprise à racheter.

Elle peut être utilisée efficacement par des groupes pour optimiser une acquisition avant une éventuelle fusion.

Enfin on relèvera que d'un point de vue administratif elle est facile à mettre en œuvre et n'entraîne pas les conséquences fiscales très lourdes d'une cession-cessation.

**Mieux vous informer,
nous rapprocher de vous
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste
reste à votre écoute .**

FCC
Comptez sur nous ! ▽