

Réévaluation libre des actifs



© 2021 Les Echos Publishing

Une neutralisation temporaire

Les entreprises qui remplacent à leur bilan la valeur historique des actifs par leur valeur réelle peuvent choisir de différer l'imposition de l'écart de réévaluation.

Les entreprises peuvent remplacer la valeur historique de certains actifs immobilisés, inscrits à leur bilan, par leur valeur réelle afin de donner une image plus fidèle de leur patrimoine. Cette opération comptable leur permet ainsi de renforcer leurs fonds propres et d'accéder plus facilement au financement. Une opération qui peut toutefois générer un supplément d'imposition. En effet, l'éventuelle « plus-value » issue de la réévaluation constitue un produit imposable de l'exercice au cours duquel la réévaluation a été réalisée. Mais pour aider les entreprises touchées par la crise sanitaire et les encourager à recourir à ce dispositif, l'imposition peut, sur option, être temporairement neutralisée.

Précision : les réévaluations doivent porter sur l'ensemble des immobilisations corporelles et financières (bâtiments, mobilier, matériels...). Les immobilisations incorporelles (fonds de commerce, logiciels...) ne sont donc pas concernées. Et les réévaluations partielles des immobilisations corporelles et financières ne sont pas autorisées.

Ainsi, les entreprises qui procèdent à leur première opération de réévaluation libre d'actifs au titre d'un exercice clos entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2022 peuvent en atténuer les conséquences fiscales.

Attention : seules les entreprises soumises aux règles de la comptabilité commerciale peuvent opter pour ce dispositif, sauf celles imposées dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux (BNC).

Un sursis ou un étalement

L'écart de réévaluation peut être étalé ou placé en sursis d'imposition selon le caractère amortissable ou non des immobilisations réévaluées.

L'augmentation de la valeur des immobilisations se traduit par la constatation d'un écart de réévaluation, égal à la différence entre la valeur réelle et la valeur historique des actifs. Cet écart de réévaluation constitue, au plan fiscal, un produit imposable. Et c'est cette imposition qui peut, à titre temporaire, être différée. Concrètement, cette « plus-value » peut être étalée ou placée en sursis d'imposition selon le caractère amortissable ou non des immobilisations réévaluées.

Immobilisations amortissables

L'imposition relative à des immobilisations amortissables fait l'objet d'un étalement sur 15 ans pour les constructions et sur 5 ans pour les autres immobilisations. Une réintégration qui s'effectue dans les résultats de l'entreprise par fractions égales à partir de l'exercice suivant celui de la réévaluation.

En cas de cession d'une immobilisation amortissable, la

fraction de l'écart de réévaluation non encore imposée est immédiatement taxée.

Exemple : une entreprise procède à une réévaluation de ses immobilisations corporelles et financières au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Elle constate un écart de réévaluation de 15 000 € sur une construction et de 20 000 € sur les autres immobilisations amortissables. Elle doit donc réintégrer 1 000 € pendant 15 ans pour la construction et 4 000 € pendant 5 ans pour les autres immobilisations. En 2023, la construction est vendue. La réintégration des écarts de réévaluation au résultat de l'entreprise s'opère de la façon suivante :

Année	Construction	Autres immobilisations
2021	1 000 €	4 000 €
2022	1 000 €	4 000 €
2023	13 000 €	4 000 €
2024	–	4 000 €
2025	–	4 000 €
Total	15 000 €	20 000 €

En contrepartie de la réintégration de l'écart de réévaluation, les amortissements, les provisions et les plus-values de cession ultérieurs des actifs doivent être calculés d'après leur valeur réévaluée.

Immobilisations non amortissables

Lorsqu'il s'agit d'immobilisations non amortissables (terrains, marques...), l'imposition est mise en sursis jusqu'à leur cession ultérieure. À condition que l'entreprise s'engage à calculer les plus ou moins-values de cession ultérieure des actifs d'après leur valeur fiscale non réévaluée.

Exemple : une entreprise acquiert une immobilisation non

amortissable pour 100 000 € en année N. Elle procède en année N+2 à une réévaluation libre d'actifs, à l'issue de laquelle la valeur de cette immobilisation est estimée à 150 000 €. En année N+4, elle cède cette immobilisation pour 175 000 €. L'écart de réévaluation constaté en N+2, dont l'imposition a été mise en sursis, est de 50 000 € (150 000 – 100 000). Mais la plus-value de cession imposable en année N+4 est de 75 000 € (175 000 – 100 000).

Une simple option

Les entreprises qui optent pour le dispositif doivent joindre un état de suivi à leur déclaration de résultats de l'exercice de réévaluation et des exercices suivants.

Ce dispositif fiscal de faveur est optionnel. Les entreprises peuvent donc choisir de ne pas l'appliquer si elles ont intérêt à imposer immédiatement l'écart de réévaluation (en cas de déficit imputable, notamment).

Du côté du formalisme, une obligation documentaire complémentaire est mise à la charge des entreprises afin de permettre à l'administration fiscale d'assurer le suivi de l'opération et de ses conséquences. Ainsi, l'entreprise doit joindre un état contenant les éléments utiles au calcul des amortissements, des provisions et des plus ou moins-values relatifs aux immobilisations réévaluées à sa déclaration de résultats de l'exercice de réévaluation et des exercices suivants. Dans cet état de suivi, apparaissent la désignation de l'entreprise et la date de clôture de l'exercice concerné ainsi que deux tableaux destinés aux suivis des écarts de réévaluation des immobilisations non amortissables et des immobilisations amortissables.