



Restructuration d'entreprises: L'apport de biens immeubles défiscalisé

Par **Hassan EL ARIF** | Edition N°:4924 Le 26/12/2016 | Partager

- Irréversible, la mesure cible les personnes physiques
- Le dispositif en vigueur à partir du 1er janvier 2017



[Bon nombre de personnes disposent d'un bien immeuble ou de droits réels immobiliers, qu'ils pourraient utiliser dans un investissement productif sans incidence fiscale \(Ph. L'Economiste\)](#)

Voilà une mesure fiscale qui devrait relancer les créations d'entreprise et, par voie de conséquence, des emplois. A partir du 1er janvier 2017, les personnes qui possèdent un bien immeuble ou de droits réels immobiliers pourront en faire l'apport à une société et ce, sans payer d'IR sur les profits fonciers. Toutefois, la réalisation de l'opération est soumise à un droit d'enregistrement fixe de 1.000 dirhams. Les organismes de placement collectif immobiliers (OPCI) ne sont pas éligibles à ce mécanisme. Ils bénéficient d'un train de mesures spécifiques, qui entreront d'ailleurs en vigueur à partir de janvier. Le mécanisme avait toujours existé, mais n'attirait pas grand monde faute d'une incitation fiscale. Le nouveau régime est intéressant à la fois pour les investisseurs qui détiennent un capital et les personnes qui possèdent un terrain, un appartement, une villa ou tout local professionnel ou industriel. Les deux peuvent se mettre ensemble pour réaliser un investissement en profitant d'un régime fiscal attractif. L'apport peut être effectué au profit d'une société déjà existante comme il peut servir au contribuable personne physique de restructurer ses activités en société.

De nombreuses personnes disposent d'un terrain mais n'ont pas toujours les moyens de réaliser un projet. Et en cas de vente, elles doivent s'acquitter de l'IR sur les profits fonciers. Ce qui est dissuasif. Le dispositif figurant dans le décret relatif au recouvrement des recettes adopté le 15 décembre en Conseil de

gouvernement se propose de résoudre ce problème. «Défiscalisée, la mesure permettra de régler l'épineuse question du foncier ou de l'immobilier professionnel qui constitue l'un des principaux freins à l'investissement», explique Brahim Bahmad, expert-comptable.

L'apport de biens immeubles par des personnes physiques doit être effectué au profit d'une société moyennant la production d'une déclaration. Celle-ci doit être déposée 60 jours après la date de l'acte constatant l'apport contre récépissé.

Cette mesure devrait générer un nouveau business pour les commissaires aux apports, dont le recours est obligatoire en cas d'augmentation de capital ou d'apport en nature à une SA ou une Sarl. En effet, leur rôle dans le nouveau dispositif consistera à évaluer la valeur du bien immeuble et à définir les parts sociales qui reviennent à la personne ayant procédé à l'apport. Les honoraires ne sont pas fixes et peuvent être négociés sur une base forfaitaire. Le commissaire aux apports établira un rapport dans lequel il précisera la valeur d'acquisition du bien immeuble et des autres éléments apportés. L'enjeu à ce niveau est de déterminer de manière objective la valeur du bien immeuble car il y va de la responsabilité du commissaire aux apports. Il ne faudra pas compter sur lui pour gonfler la valeur du bien.

Le rapport du commissaire aux apports sera joint à la déclaration qui devra également faire ressortir le lieu de situation de l'immeuble, l'adresse du siège social, le domicile fiscal, le numéro du registre commercial de la société bénéficiaire de l'apport. En cas de non-production de l'un de ces documents, le profit immobilier sera imposé selon le droit commun.

Pour bénéficier de l'incitation fiscale, la société bénéficiaire ou l'apporteur devront respecter certaines conditions. Par conséquent, si la société procède à une cession totale ou partielle du bien immeuble ou des droits réels immobiliers ou si la personne physique cède les parts sociales acquises moyennant son apport, elles devront régulariser leur situation fiscale. Ainsi, cette personne sera imposée au titre de l'IR sur les profits fonciers réalisés à la date d'inscription des biens ou droits réels selon le droit commun. Le profit foncier pris en compte correspond à la différence entre le prix d'acquisition et la valeur inscrite dans le rapport du commissaire aux apports. Et pour avoir cédé ses titres acquis en contrepartie de son apport, elle devra également s'acquitter de l'IR sur le profit de capitaux mobiliers selon le barème en vigueur. Pour sa part, la société bénéficiaire sera soumise à l'IR ou l'IS dans les conditions du droit commun sur la plus-value réalisée suite à la cession de l'apport des biens immeubles ou des droits réels immobiliers.

Dans tous les cas, les deux parties sont solidairement responsables du paiement des droits afférents à l'IR au titre des profits fonciers ainsi que de la pénalité et des majorations.

Une mesure pérenne peu connue

Le régime concernant l'apport de biens immeubles ou de droits réels immobiliers permettra à beaucoup de personnes physiques de s'allier à des sociétés ou de se transformer juridiquement. Ce qui favorisera l'émergence de nouvelles structures. En principe, la mesure, qui était déjà prévue par le projet de loi de finances, est pérenne contrairement à d'autres dispositifs destinés à la restructuration des sociétés et qui prendront fin le 31 décembre 2016. Mais pour attirer le plus de monde, le gouvernement devrait communiquer sur les avantages du dispositif parce que les contribuables concernés ne sont pas toujours censés en mesurer l'intérêt.