

02.1

Les modalités d'externalisation d'actifs avant la cession de l'entreprise



Justine MARLOT
Avocat, Delsol Avocats



Mathieu LE TACON
Avocat associé, Delsol Avocats



**AVEC LA PARTICIPATION DE :
Sylvain GUILLAUD-
BATAILLE¹**
Notaire associé à Paris
Chargé d'enseignement
à l'Université Paris Dauphine

L'externalisation de l'immobilier, ou de tout autre actif, d'une société d'exploitation, par hypothèse soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et destinée à être cédée, peut se réaliser selon différentes modalités juridiques entre lesquelles il y a lieu d'arbitrer au regard des spécificités de chaque situation et des objectifs du

dirigeant d'entreprise. Seront ainsi successivement envisagées la cession des actifs (V. § 3), la distribution de dividendes en nature (V. § 4), la réduction de capital par voie de rachat-annulation (V. § 8), et la filialisation d'actifs et distribution gratuite des titres à l'actionnaire de l'apporteur (V. § 20).

Introduction

1. Dans la réflexion pré-cession, il convient de se pencher sur le sort d'un certain nombre d'actifs, ce qui peut conduire à envisager leur externalisation. Si la diversité de ces actifs ne permet pas de dégager dans cette brève introduction les critères de choix pour chacun d'eux, l'importance des enjeux patrimoniaux liés à l'immobilier d'entreprise justifie toutefois que nous y consacrons à ce stade quelques développements spécifiques. Les modalités d'externalisation abordées par la suite concernent tout type d'actif et le lecteur pourra y trouver des enseignements sur les actifs autres qu'immobiliers.

2. La réflexion visant à rationaliser la détention de l'immobilier professionnel, lorsqu'elle intervient non préalablement à l'acquisition mais après l'acquisition du bien, passée une période de détention plus ou moins durable, conduit à envisager les solutions permettant d'améliorer sur le long terme la situation juridique, économique et fiscale de l'entreprise et du dirigeant par une éventuelle réorganisation.

Lorsqu'il a, initialement, été fait le choix d'une **acquisition des locaux d'activités hors du patrimoine de l'entreprise** (solution souvent résumée par l'expression « hors bilan »), les techniques mises en œuvre consistent le plus souvent à maintenir cette orientation fondamentale.

À l'inverse, lorsque **l'immobilier professionnel a été acquis par la société d'exploitation**, la restructuration envisagée visera fréquemment à rompre avec cette orientation initiale pour préférer une **externalisation de l'actif immobilier**, définitive ou non.

Plusieurs motivations expliquent une telle tendance.

D'abord, des motifs d'ordre économique : il pourra s'agir de faire face à un besoin de trésorerie de la société d'exploitation, soit en cas de difficultés, soit en vue de nouveaux investissements ou encore afin de recentrer les actifs de la société familiale sur son cœur de métier.

Surtout, le choix de l'externalisation peut être motivé par un projet de transmission de l'entreprise :

- **en cas de transmission à titre gratuit**, cela autorisera une certaine souplesse dans la transmission de l'entreprise pour la composition des lots revenant aux gratifiés : l'immobilier pourra être attribué aux enfants non repreneurs, permettant ainsi de leur fournir tout ou partie de leur part, celle de

¹ L'auteur a rédigé les développements figurant au § 2.