

S'INSTALLER EN ZONE RURALE

EXONÉRATIONS ET CONDITIONS

Olivier Delétoille, expert-comptable et commissaire aux comptes, et Loïc Blanc, avocat spécialiste en droit fiscal, font le point sur les exonérations d'impôts

pour les pharmacies implantées en ZRR (zone de revitalisation rurale) et l'assouplissement des conditions d'application.

 Olivier Delétoille et Loïc Blanc

Les officines situées en ZRR reprises jusqu'au 31 décembre 2022 peuvent bénéficier d'exonérations, principalement en matière d'imposition des bénéfices, totales pendant 5 ans, puis dégressives pendant les 3 années suivantes. Les conditions d'origine sont *a priori* assez simples et claires : l'effectif doit notamment être inférieur à 11 salariés et, pour les exerçants en société, un maximum de 50 % du capital peut être détenu par d'autres sociétés. Mais cette situation apparemment simple se heurte à l'aune des réalités micro-économiques et des adaptations et interprétations des textes (loi de finances, instructions administratives, rescrits, jurisprudences...), et les actions, interdites ou apparemment interdites pendant un temps, se sont révélées autorisées !

En définitive, les contraintes apparaissent moins restrictives « au fil du temps » pour cadrer avec l'objectif initial du législateur de faciliter la transmission des petites entreprises situées en milieu rural. Malgré tout, un vrai sujet demeure concernant le rachat à plus de 50 % de titres d'une SEL par des SPFPL (montage LBO (*leveraged buy-out*) ou rachat d'une société par d'autres) qui, selon une interprétation stricte, serait à tort exclu du dispositif.

Des textes qui évoluent

Ainsi, l'acquisition d'un fonds de commerce préexistant par une structure juridiquement nouvelle permet sans conteste de bénéficier du régime exonératoire d'impôt des officines situées en ZRR. La notion d'extension d'activité préexistante avait semé le doute

dans un premier temps, jusqu'à la publication d'une instruction administrative claire sur le sujet.

Par ailleurs, le rachat des titres d'une société préexistante en ZRR ne pouvait bénéficier des exonérations ! À cet égard, les dispositions apparaissent aussi plus claires, et il est admis que la reprise d'une activité préexistante soit également caractérisée par l'acquisition de plus de 50 % des titres d'une société, selon les commentaires de l'Administration figurant au *Bulletin officiel des finances publiques* (BOFIP). Il est même admis qu'une SEL, dont le titulaire perdrait la majorité du capital au profit d'un ou plusieurs nouveaux associés co-titulaires, puisse en bénéficier. Au fond il convient de démontrer que l'intention des parties est d'assurer la transmission de l'entreprise « avec la volonté non équivoque de maintenir la pérennité de cette entreprise » . Il s'ensuit que pour le Conseil d'État, contrairement aux commentaires du BOFIP, une telle reprise ne suppose pas nécessairement et uniquement la création d'une structure juridiquement nouvelle ou le rachat de plus de 50 % des titres de la société. La CAA (cour administrative d'appel) de Nancy vient de faire une première application positive de cette solution pour une activité de notaire.

Cadre familial

Également, l'exonération ne pouvait s'appliquer dans le cadre d'une transmission familiale. Devant cette injustice flagrante, l'article 23 de la loi de finances pour 2018

a autorisé l'application du dispositif en cas de première transmission familiale d'une entreprise individuelle (et par extension aux entreprises revêtant la forme de société).

Toujours dans le domaine familial, rien n'empêche des enfants ayant reçu par voie de donation l'entreprise de bénéficier du dispositif « ZRR ».

Interprétation des textes

Enfin, le dispositif est *a priori* incompatible avec la mise en place d'une ou plusieurs holdings majoritaires (d'autres SEL et/ou SPFPL). L'interprétation stricte exclurait certains montages LBO (exemple de Sophie, *schéma 1*), ce qui ne semble pourtant pas du tout en phase avec les objectifs énoncés par le législateur.

Ici, l'administration opère une interprétation stricte des textes dans le deuxième cas, et refuse le droit aux exonérations en présence d'une SPF-PL détenant plus de 50 % du capital d'une SEL. Son approche semble erronée, même si une réponse ministérielle au JO du 22/12/20 vient soutenir sa position.

Tout d'abord, la notion de capital social n'existe pas en matière d'entreprise. Il convient de parler de capital social uniquement dans le cadre d'une société. C'est donc la notion « d'entreprise » au sens économique et non au sens juridique qu'il faut retenir. Par ailleurs, à la lecture détaillée d'une superposition de textes et des débats parlementaires à l'origine du dispositif, il apparaît clairement que la volonté du législateur, dans l'inscription de la condition de

1. CE, 8^e - 3^e ch. 16-07-2020, n° 2020, n° 440269

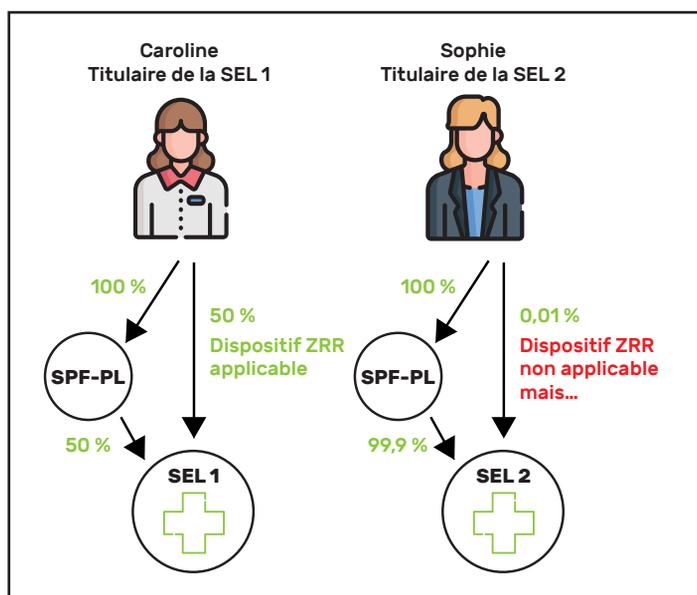


Schéma 1 - Exemple d'application du dispositif ZRR

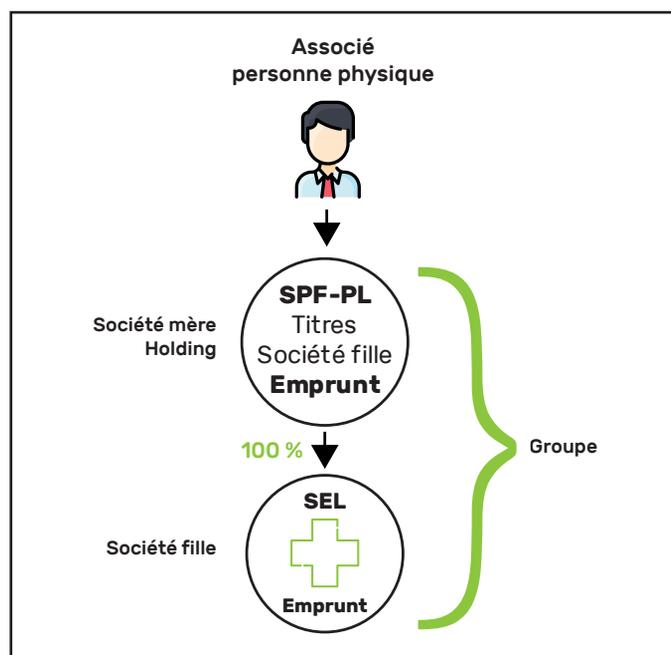


Schéma 2 - Le LBO (*leveraged buy-out*)

non-détention à plus de 50 % par d'autres sociétés n'a pas été d'empêcher les « rachats d'entreprises » en ZRR par la technique du rachat de titres par une holding de reprise (LBO) mais plutôt d'empêcher les schémas de « reprises par soi-même » motivés par la recherche d'une exonération fiscale artificielle.

En conclusion, même si cette analyse semble évidente, l'administration, interrogée par voie de rescrit notamment, se retranche derrière une lecture littérale et bien pratique, mais erronée.

Il serait nécessaire de lever complètement le doute sur la question de savoir si une holding de reprise préalablement constituée et détenue à 100 % par une personne physique peut bénéficier du dispositif. En attendant, les pharmaciens concernés ont à se positionner.

L'exonération essentielle porte donc sur l'impôt sur les bénéfices ou l'impôt sur les revenus, les bénéfices étant totalement exonérés pendant 60 mois, puis des $\frac{3}{4}$, la moitié et $\frac{1}{4}$ respectivement pour les 6^e, 7^e et 8^e années.

Attention : La pharmacie ne peut pas bénéficier d'un avantage fiscal supérieur à 200 000 € sur 3 exercices. En réalité, le franchissement de ce plafond ne devrait concerner que les officines déployant un certain volume d'activité, au-delà de 2,5 millions d'€ pour les situations traditionnelles. L'exonération totale théorique maximale sur la période ne peut dépasser 500 000 € ! •

LA SOCIÉTÉ HOLDING POUR LE RACHAT DE TITRES (LBO)

De manière simplifiée, la vocation d'une holding est de permettre à un dirigeant :

- de mettre à l'abri son patrimoine personnel puisque l'endettement professionnel sera porté par une société et non par lui directement ;
- de se trouver dans des conditions fiscal-financières sensiblement identiques à celle du rachat d'un fonds de commerce au travers d'une société constituée pour l'occasion.

Le terme anglais bien connu relatif à cette opération classique est le LBO (*leveraged buy-out*) (schéma 2), consistant à racheter une société au travers d'une autre société (holding) en ayant recours à l'endettement bancaire et en générant un effet de levier qui facilite l'acquisition et la défiscalisation légitime du projet.

LES ALLÈGÈMENTS CONCERNÉS PAR LA ZRR

- L'impôt sur les sociétés ou l'impôt sur le revenu ;
- La cotisation foncière des entreprises (suivant décision des communes) ;
- Les cotisations sociales patronales (mais les avantages en sont marginaux...);
- Une toute petite partie des droits d'enregistrement sur le rachat de l'entreprise (1680 € maximum).