La question de la semaine

REFINANCEMENT DE CCA ET DEDUCTIBILITE DES INTERETS D'EMPRUNT

Situation de fait :

Votre client détient une société civile immobilière (SCI) qui a acquis un bien immobilier grâce aux sommes inscrites en compte courant d'associé.

Ensuite, la SCI a contracté un prêt afin de pouvoir rembourser votre client dans le cadre d'une opération de refinancement de son compte courant.

Dans ce contexte, vous vous interrogez sur :

- La déductibilité des intérêts d'emprunt dans le cas d'un refinancement du compte courant de la SCI ayant acquis le bien immobilier ;
- L'incidence du régime d'imposition de la société (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés).

Éléments juridiques :

I/ Sur la déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers (IR)

En application du *d*) du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts (CGI), les intérêts ne peuvent être déduits des revenus fonciers que s'ils se rapportent à un emprunt contracté pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location.

En cas d'emprunt souscrit pour se substituer à un emprunt antérieur présentant ces caractéristiques, les intérêts ne seront donc en principe pas admis en déduction.

1) Position de l'administration fiscale

Toutefois, par exception, la Réponse ministérielle LE RIDANT (publiée au JOAN du 8 décembre 2003) a admis le maintien du droit à déduction attaché à l'emprunt initial lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- Le nouvel emprunt est souscrit pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial. Le nouveau contrat ou l'avenant doit le mentionner expressément en se référant à lui ;

- Les intérêts déductibles du prêt substitutif ne pourront excéder ceux qui figuraient sur l'échéancier initial. Cette limitation s'apprécie globalement en comparant la somme des intérêts figurant respectivement sur l'échéancier de l'emprunt initial et sur l'échéancier du nouvel emprunt.
 - ⇒ En l'espèce, les intérêts seront déductibles à condition que la société soit en mesure de justifier de l'affectation des sommes empruntées (refinancement du compte courant), de celles apportées en compte courant (acquisition du bien immobilier) et de leur utilisation en vue de générer des revenus fonciers.
 - ⇒ Cette déductibilité sera possible dans la limite de la rémunération qui était prévue pour le compte courant.

Attention : Si le compte courant n'était pas rémunéré, aucun intérêt du prêt substitutif ne sera déductible.

2) Position du juge administratif

La limitation de la déduction aux intérêts figurant sur l'échéancier du prêt initial a été censurée par le Conseil d'Etat dans un premier arrêt du 10 octobre 2012 confirmé par un second le 28 mars 2014.

Pour ce dernier, il n'y a pas lieu d'instituer une différence de traitement selon l'identité du prêteur initial (un établissement bancaire ou bien un associé de la société). La totalité des intérêts du prêt substitutif est donc déductible, et ce même lorsque le compte courant initial ayant permis de financer l'acquisition immobilière n'était pas rémunéré.

- ⇒ A noter : Cette analyse n'a pas été reprise dans le BOFip.
- ⇒ En l'espèce, si le compte courant n'était pas rémunéré et que l'administration s'oppose à la déduction des intérêts de l'emprunt substitutif, votre client pourrait se prévaloir de la jurisprudence du Conseil d'Etat pour éviter une rectification.

II/ Sur l'incidence de l'imposition de la SCI à l'IS

1) Plafonnement général des charges financières

Lorsque le montant total des charges financières nettes est supérieur à 3 000 000 €, l'article 212 bis du CGI prévoit un plafonnement général de la déductibilité dans les sociétés soumises à l'IS :

- 75% pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014,
- 85% pour les exercices clos au 31 décembre 2012 et en 2013.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

2) Limitation de la déductibilité au titre de la lutte contre la sous-capitalisation

Dans les sociétés soumises à l'IS, il est prévu un dispositif de lutte contre la sous-capitalisation au II de l'article 212 du CGI qui limite la déduction des intérêts afférents à l'ensemble des prêts souscrits auprès d'une entreprise tierce et dont le remboursement est garanti par une entreprise liée à la société débitrice (sous réserve de certaines exceptions, notamment pour les opérations de crédit-bail et assimilées, les intérêts dus par des établissements de crédit, etc).

Par suite, une société est sous-capitalisée lorsque les trois ratios suivants sont dépassés au titre du même exercice :

- Ratio d'endettement global = le montant des avances consenties par des sociétés liées est supérieur à 1,5 fois le montant des capitaux propres à l'ouverture ou à la clôture de l'exercice ;
- Ratio de couverture d'intérêts = le montant des intérêts servis à des sociétés liées excède 25% du résultat courant avant impôt corrigé de la société ;
- Ratio d'intérêts servis par des sociétés liées = le montant des intérêts servis à des sociétés liées excède celui des intérêts versés à la société par des sociétés liées.

Ainsi, la fraction des intérêts excédant la plus élevée de ces limites ne peut être déduite au titre de l'exercice, sauf si elle est inférieure à 150 000 €.

Elle sera cependant déductible au titre de l'exercice suivant à concurrence de la différence entre le ratio de couverture d'intérêts et le montant des intérêts admis en déduction. Le solde non imputé sera reportable au titre des exercices postérieurs dans le respect des mêmes conditions et sous déduction d'une décote de 5% appliquée à l'ouverture de chacun de ces exercices.