

# LA RÉÉVALUATION LIBRE

## Un outil d'optimisation du taux d'endettement



Dans un contexte économique qui reste difficile du fait de la crise sanitaire liée au Covid-19, les entreprises accordent une attention toute particulière à leur trésorerie. Des **mesures inédites** ont été mises en place par les pouvoirs publics afin de permettre aux directions financières/aux trésoriers de limiter les décaissements (chômage partiel, report de charges sociales, etc.).

S'agissant du financement, il est avant tout entre les mains des banques, qui octroient des financements sur la base, notamment,

de ratios financiers tels que le taux d'endettement<sup>1</sup> (ou « *gearing* »). Depuis mars 2020 et la Loi de Finances de 2021 ("LF 2021"), un dispositif d'assouplissement des règles fiscales relatives aux réévaluations libres d'actifs a été mis en place<sup>2</sup>. Il permet aux entreprises (i) d'améliorer leur *gearing* et (ii) de limiter les décaissements fiscaux relatifs à la constatation de plus-value.

### 1) PRINCIPES DE LA RÉÉVALUATION LIBRE

#### a) Principes généraux

Autorisée par l'article L123-18 du Code de Commerce, la réévaluation libre permet aux entreprises de **renforcer leurs capitaux propres** et donc leur *gearing*.

Habituellement comptabilisés à leurs valeurs historiques, les actifs immobilisés peuvent désormais faire l'objet d'une **réévaluation** à leur **valeur réelle**.

La réévaluation libre concerne les **immobilisations corporelles** et **financières**. Les immobilisations incorporelles, stocks et valeurs mobilières de placement, sont exclus de ce dispositif.

La contrepartie de la réévaluation de l'actif est comptabilisée en écart de réévaluation dans les capitaux propres.

#### b) Impact fiscal

L'écart de réévaluation est **imposé en totalité** au taux de droit commun (art. 38, 2 du CGI), venant ainsi impacter négativement la trésorerie.

Le dispositif temporaire de neutralisation fiscale de la réévaluation libre permet, sur option, de bénéficier d'un **différé d'imposition** des plus-values sur la première opération de réévaluation constatée au terme d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2022.

<sup>1</sup> [Dette financière nette] / [Capitaux propres]

<sup>2</sup> Art. 31 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, codifié à l'article 238 bis JB du Code général des impôts (CGI)

L'entreprise doit s'engager à :

- ▶ « Calculer la plus-value ou la moins-value réalisée lors de la cession ultérieure des immobilisations non amortissables d'après leur valeur non réévaluée » ;
- ▶ « Réintégrer l'écart de réévaluation afférent aux immobilisations amortissables dans ses

bénéfices imposables, par parts égales sur une durée de cinq ou quinze ans selon la nature de l'immobilisation ».

En d'autres termes, cela permet (i) un **étalage** du **décaissement de l'impôt** en cas de réévaluation libre d'actifs amortissables et (ii) un **report** - à durée indéterminée - du décaissement pour les actifs non amortissables.

## 2) LA RÉÉVALUATION LIBRE, UN OUTIL D'AMÉLIORATION DU GEARING

La réévaluation libre présente des **avantages** comptables, fiscaux et économiques.

Elle permet, comme expliqué ci-dessus, de **renforcer les fonds propres** et donc d'améliorer le *gearing* des entreprises. Pour les PME, c'est une manière plus facile de recourir aux financements bancaires et de respecter les divers covenants et ratios financiers exigés.

Par ailleurs, la réévaluation libre présente également un avantage pour les entreprises

ayant recours aux normes IFRS dont certains retraitements viennent détériorer le *gearing*. En particulier la norme IFRS 16, qui impose une comptabilisation particulière de tous les contrats de location, faisant notamment apparaître une dette au passif (qui détériore donc le *gearing*).

La réévaluation libre peut également servir d'**outil de compensation** pour neutraliser, rattraper ou pondérer l'impact négatif sur le résultat et les capitaux propres d'une dépréciation d'actifs dans le cadre des tests de dépréciation.

## 3) ILLUSTRATION

Nous considérons une société donnée dont la valeur nette comptable et la valeur réévaluée des éléments d'actif sont les suivantes :

k€	VB	Tx amortissement	VNC	Réévaluation	Écart de réévaluation
Terrains	1 500	NA	1 500	1 800	300
Constructions	900	100 %	0	0	0
Installations techniques, matériels et outillages	500	80 %	100	80	- 20
Titres de participation	250	NA	250	500	250
BFR	400	NA	400	400	0

La société loue des bureaux à un bailleur pour une période ferme de 10 ans pour un loyer fixe annuel de 100 k€. Le taux d'actualisation retenu est de 6 %.

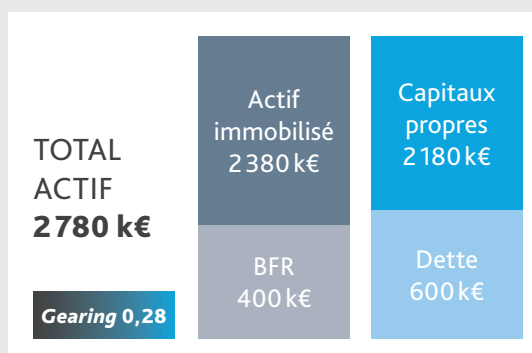
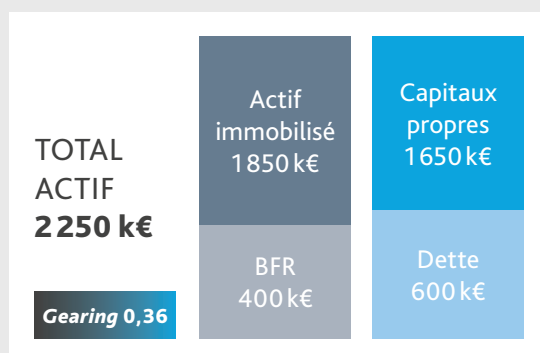
Le droit d'utilisation et l'endettement calculés (valeur actualisée des paiements restants dus au bailleur) sous IFRS 16 sont de 736 k€.

Le BFR à la clôture est de 400 k€.

### ► IMPACT DE LA RÉÉVALUATION DES ACTIFS SANS PRISE EN COMPTE DES IFRS 16 :

Si l'on applique la réévaluation libre, la valeur des actifs et des capitaux propres est plus élevée. On obtiendrait un ratio d'endettement inférieur à 0,28 :

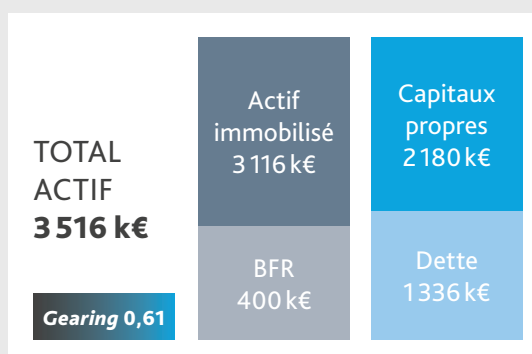
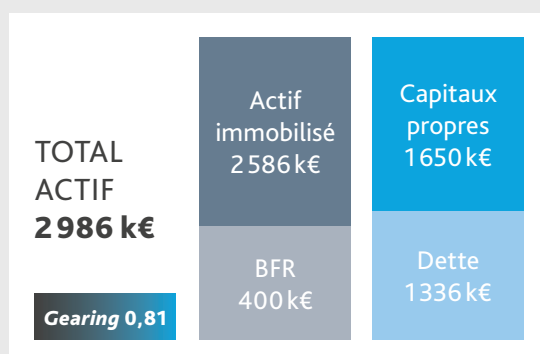
Situation actuelle :



### ► IMPACT DE LA RÉÉVALUATION DES ACTIFS AVEC PRISE EN COMPTE DES IFRS 16 :

L'application des IFRS 16 alourdit le bilan et le ratio d'endettement (0,81). La réévaluation libre et la comptabilisation de l'écart de réévaluation en fonds propres permettent de réduire le taux d'endettement :

Situation actuelle :



D'un point de vue fiscal, sans le dispositif de neutralisation fiscale, la réévaluation libre des actifs entraînerait un paiement d'impôt de 133 k€ (taux d'imposition à 25 %).

L'application de la neutralisation fiscale va permettre :

- ▶ De bénéficier d'un sursis d'imposition sur la plus-value réalisée sur le terrain (75 k€) ;
- ▶ D'étaler l'imposition sur la plus-value réalisée sur les titres de participation (63 k€).

#### 4) CONCLUSION

La réévaluation libre des actifs est un outil qui, utilisé à bon escient, peut permettre à une entreprise d'améliorer son *gearing* en reconnaissant des plus-values sur des actifs tout en minimisant l'impact fiscal – et donc le décaissement – y afférent.

Utiliser correctement cet outil nécessite cependant des **connaissances** et **compétences spécifiques** en termes d'**évaluation d'actifs et d'analyse/de diagnostic financier**. Il est donc avantageux pour le management d'être **accompagné** par un conseil externe spécialisé en corporate finance.

#### NOS EXPERTS



**Jean-Bernard Romanik,**  
Directeur Évaluation  
et Business Modelling.

06 30 88 70 76  
jean-bernard.romanik@bdo.fr



**Meryem El Khatib,**  
Manager Évaluation  
et Business Modelling.

06 72 49 27 41  
meryem.elkhatib@bdo.fr

#### Sources :

[www.focusifrs.com](http://www.focusifrs.com)  
[www.bofip.impots.gouv.fr](http://www.bofip.impots.gouv.fr)  
[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)  
[www.effl.fr](http://www.effl.fr)

**contact@bdo.fr**  
**www.bdo.fr**

BDO France, SAS, est membre de BDO International Limited et appartient au réseau international BDO constitué de membres indépendants. BDO est la marque du réseau BDO et de chacun de ses membres.

Copyright © Décembre 2021 BDO France. Tous droits réservés.

