

Un durcissement de la fiscalité

Eric Labro, Avocat Associé, Cabinet Godet Gaillard Solle Maraun & Associés



De quoi dépend la fiscalité de l'immobilier de santé ?

La fiscalité en immobilier de santé dépend du type d'acteur concerné, c'est-à-dire :

- des cliniques dites indépendantes, généralement détenues par les praticiens qui y exercent ;
- des groupes de cliniques, de taille régionale ou nationale, qui ont pour la plupart engagé depuis des années une politique de cession de leur immobilier avec reprise concomitante de celui-ci à bail ;
- des purs investisseurs immobiliers du type foncière SIIC ou fonds d'investissement immobilier (OPCI), voire des particuliers dans le cadre des murs d'EHPAD.

Comment a évolué l'environnement fiscal ?

Après une période relativement favorable, la fiscalité entourant les transactions immobilières s'est durcie et a, de ce fait, renchéri les coûts d'externalisation pour les établissements de santé. Pour les cédants d'actifs immobiliers, on peut citer entre autres : suppression depuis 2011 du taux réduit d'imposition sur les plus-values de cession d'immeubles aux SIIC et assimilées, fin depuis 2012 du régime du lease-back qui permettait d'étaler la plus-value de cession d'un actif immobilier à une société de crédit-bail sur la durée du contrat de crédit-bail et s'agissant des plus-values immobilières de particuliers, l'allongement du délai d'exonération des plus-values (22 ans aujourd'hui mais 30 ans pour les prélèvements sociaux).

Pour les cédants soumis à l'IS, il est devenu difficile d'éviter une fiscalisation de la plus-value à 33 1/3 % sauf existence de déficits fiscaux reportables mais les nouvelles règles de limitation de déduction des intérêts limitent la création de ces déficits et le plafonnement de l'imputation des déficits à 50 % du bénéfice imposable ne permet que d'échapper partiellement à l'impôt quand bien même l'entreprise disposerait de déficits d'un montant supérieur à la plus-value imposable.

Du côté des acheteurs, ils subissent la hausse des droits de mutation : pour les acquisitions de sociétés à prépondérance immobilière réalisées depuis 2012, seules demeurent déductibles les dettes afférentes à l'acquisition de l'immeuble. Par ailleurs, la majorité des départements a voté la hausse du droit de mutation sur les ventes d'immeubles, porté de 5,09 % à 5,80 %.

Dans cet environnement fiscal dégradé, seules les SIIC et les SPICAV ont conservé leur avantage d'exonération totale d'IS sur les loyers et plus-values immobilières et de bénéfice d'un taux

réduit d'imposition à 19 % sur les plus-values latentes relatives aux actifs qui intègrent leur périmètre.

Quels sont les types de cession et leur impact ?

Selon la façon dont la détention juridique et financière des murs de l'établissement de santé a été structurée, la transaction va porter sur :

- la cession directe des murs en pleine propriété ;
- la cession de sociétés à prépondérance immobilière (en général des SCI) pour des raisons tendant à l'optimisation des droits d'enregistrement (voir plus haut) ou à une différence favorable de fiscalité des plus-values par rapport à une cession de l'actif en direct ;
- la cession d'un contrat de crédit-bail immobilier, en général plus favorable qu'une levée anticipée de l'option d'achat, suivie de la revente de l'immeuble ;
- la cession d'un immeuble aux droits réels démembrés dans le cadre d'un bail à construction où les constructions ont été édifiées et sont détenues par l'exploitant et les droits de bailleur par une SCI souvent constituée par des praticiens de la clinique. La cession concomitante des droits de bailleur et des droits de preneur d'un bail à construction est difficile et doit être préparée avec soin compte tenu de la jurisprudence du Conseil d'État qui considère qu'une telle configuration donne lieu, d'un point de vue fiscal, à une résiliation anticipée du bail à construction et de ce fait à une imposition du bailleur à hauteur du coût de revient des constructions édifiées par le preneur. Lorsque le bailleur est soumis à la fiscalité des particuliers, cela signifie une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, soit une imposition significativement plus lourde que le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les établissements de santé sont-ils soumis à la TVA ?

Les cliniques sont exonérées de TVA sur la majeure partie de leur chiffre d'affaires (dans une moindre mesure pour les EHPAD) et ont de ce fait une très faible capacité à récupérer la TVA grevant leurs achats de biens et services.

Si dans l'absolu les établissements de santé ont intérêt à ce que leur bailleur n'opte pas à la TVA sur les loyers, ce principe est à relativiser puisqu'il a pour conséquence que le bailleur ne pourra pas lui-même récupérer la TVA qui a grevé, le cas échéant, l'acquisition ou la construction de l'immeuble. La question de l'assujettissement ou non du bail à la TVA doit donc être minutieusement revue au regard des coûts ou des opportunités qu'elle engendre pour le bailleur et in fine pour le preneur.