

Vous vivez à proximité d'un quartier sensible" ? Vous pouvez vous en désoler ou, au contraire, considérer qu'il s'agit d'une opportunité pour vous y installer et profiter d'incitations fiscales conséquentes. Avant de vous engager dans cette aventure, prenons le temps d'en examiner quelques particularités.

AVANTAGE FISCAL

Zone franche urbaine : faites décoller vos revenus !

Luc LEESCO



Participer au développement

Certains quartiers situés en zone urbaine connaissent des difficultés structurelles depuis des décennies. Les raisons sont multiples et ce n'est pas le lieu de les analyser en détail, mais la mondialisation et ses délocalisations créant un chômage de masse ont souvent été pointées comme cause principale. Les gouvernements de tous bords se sont succédé pour tenter de sortir du cercle vicieux par de nombreuses mesures d'incitations aux entreprises :

réhabilitation du bâti, reconstruction, subventions, incitation sociales, incitations fiscales... L'objectif était de "délocaliser" dans ces quartiers plutôt qu'à l'étranger. La notion de "zone franche urbaine" (ZFU) était lancée. Examinons le versant fiscal de ces textes qui peuvent vous concerner en tant qu'entrepreneur libéral.

Avantage fiscal

L'avantage fiscal porte sur l'abattement du bénéfice imposable, sachant que celui-ci a évolué au fil du temps, en fonction de la date de l'implantation en ZFU (voir ci-dessous).

Conditions à remplir

La première condition est d'installer votre activité dans la ZFU en question. Attention, c'est au numéro près dans une rue ! Demandez à la mairie et faites-vous confir-

mer la localisation par le service des impôts. Autres conditions exigées cumulativement :

- être une petite entreprise (moins de 50 salariés, moins de 10 millions de chiffre d'affaires) ;
- composition restreinte du capital ;
- exercer un type d'activité non-exclu.

Activités non sédentaires

Tout est simple pour une activité sédentaire. Celle-ci (prestation, direction, administration) est intégralement réalisée en zone. Mais qu'en est-il si vous effectuez une partie de vos prestations en dehors de votre siège ? Si par exemple vous vous rendez au domicile de vos patients ?

L'article 44 du CGI nous précise les conditions nécessaires pour bénéficier de l'exonération : « Lorsque l'activité non sédentaire (...) est exercée en tout ou partie en dehors d'une telle zone, l'exonération s'applique si ce contribuable emploie au moins un

Jusqu'au 31/12/2005	Du 1/1/2006 au 31/12/2014	Du 1/1/2015 au 31/12/2022
100% pendant 5 ans	100% pendant 5 ans	100% pendant 5 ans
60% la 6 ^e année	60% de la 6 ^e à la 10 ^e année	60% la 6 ^e année
40% la 7 ^e année	40% les 11 ^e et 12 ^e année	40% la 7 ^e année
20% la 8 ^e année	40% les 13 ^e et 14 ^e année	20% la 8 ^e année
Plafond annuel : 61 000 €	Plafond annuel : 100 000 €	Plafond annuel : 50 000 €



Luc Leesco,
expert-comptable,
partenaire de FNI Compta

salarié sédentaire à temps plein (...) ou si ce contribuable réalise au moins 25 % de son chiffre d'affaires auprès de clients situés dans les zones franches. »

Activités préexistantes

Citons un extrait du CGI : « Si l'exonération est consécutive au transfert, à la reprise, à la concentration ou la restructuration d'activités préexistantes et si celles-ci bénéficient de l'article 44 octies, l'exonération s'applique (...) en déduisant la durée d'exonération déjà écoulee avant le transfert (...) ».

Une activité nouvellement implantée en ZFU procure l'abattement depuis le début de l'implantation jusqu'au terme de la durée. En cas de changement de mains, l'abattement est transféré vers un autre propriétaire. Prenons le cas d'un cabinet infirmier créé en zone qui serait cédé trois ans après sa création. Le successeur pourra bénéficier d'une exonération de 100% pendant deux ans encore, puis des abattements dégressifs.



Isabelle Durbe

Témoignage

Je me suis installée en zone franche urbaine, ce qui m'a valu de subir un contrôle fiscal qui s'est soldé par un redressement énorme à mon échelle : près de 100 000 € !

Une entrevue est demandée à l'administration qui me répond : « Nous ne pouvons pas vous refuser un rendez-vous, mais le redressement sera maintenu ; ce serait une perte de temps inutile pour tous ».

Désespérée, je décide de demander aide et réconfort auprès de la FNI qui missionne son expert-comptable, Luc Leesco, pour défendre mon dossier. Dès cet instant, je me sens accompagnée, guidée. Mon moral revient ; j'ai de nouveau la force de faire face.

Après saisine de la commission des impôts et la constitution d'un solide dossier, l'administration a dû abandonner tout redressement. Un grand merci à la FNI.

Si vous ne souhaitez pas voir votre vie basculer dans le cauchemar, faites-vous accompagner depuis le début par l'expert qui vous suivra en cas de contrôle !

Formalisme à respecter

Vous devez joindre à votre 2035 l'imprimé BOI-FORM-000072. Vous reporterez le montant du bénéfice exonéré à la ligne 43 de votre 2035, rubrique CS (zone franche). En cas de doute, n'hésitez pas à produire une mention expresse pour solliciter l'avis de l'administration. Déposez vos déclarations impérativement dans les délais, sous peine de perdre tout abattement !

À avantage considérable, risque considérable

Qui n'a jamais rêvé de ne plus avoir à payer d'impôt ? Avec la ZFU, votre rêve peut se réaliser en toute légalité. Mais revers de la médaille : l'administration sera dans son rôle de vérifier le bien-fondé des exonérations, ce qu'elle ne manquera pas de faire en examinant de près votre situation, voire en déclenchant un contrôle fiscal. Les redressements peuvent être à la hauteur des avantages engrangés ! Lire à ce sujet le témoignage ci-contre d'Isabelle Durbe.

Se lancer en ZFU ? Oui mais bien accompagné !

Le dispositif ZFU compte sur votre "libération" fiscale pour transformer l'énergie

Question des lecteurs

1. Je suis remplaçante dans un cabinet en ZFU. Ai-je droit à l'exonération ?

Réponse : Oui. Vous y avez droit dans les mêmes conditions que votre titulaire. Il faut lui demander le pourcentage d'exonération à appliquer.

2. Je suis collaboratrice dans un cabinet en ZFU. Ai-je droit à l'exonération ?

Réponse : Oui. Il s'agit d'une continuation de l'activité du titulaire. Vous devriez pouvoir bénéficier des mêmes abattements.

3. J'ai vendu mon cabinet qui était en dehors de la ZFU pour m'installer dans une ZFU. Puis-je bénéficier de l'exonération à compter de mon installation dans la ZFU ?

Réponse : Oui, vous créez une nouvelle activité en ZFU.

4. Mon cabinet est installé dans un immeuble situé en ZFU. Les locaux sont partagés en sous-location. J'effectue tout mon administratif à mon domicile situé hors ZFU et je ne reçois pratiquement aucun patient au cabinet. Puis-je bénéficier de l'exonération ZFU ? **Réponse :** oui/non. Vous êtes à la frontière : l'administration pourrait considérer que votre adresse en zone n'est qu'une simple boîte aux lettres ayant pour seule fonction de vous faire bénéficier d'exonérations. Il faut donc y regarder de plus près, en particulier évaluer la réalité de votre activité en zone.

5. Je vais acheter des parts sociales dans une SCP installée en ZFU depuis cinq ans. Ai-je droit à l'exonération sur ma quote-part de résultat. **Réponse :** Oui. Pour le temps restant.

6. Je suis en Selarl et j'ai opté pour l'impôt sur les sociétés. Ai-je droit à l'exonération ZFU ? **Réponse :** Oui. Votre Selarl bénéficiera de l'abattement sur son impôt, mais vos revenus personnels (salaires et dividendes) ne peuvent pas en profiter.

potentielle des "quartiers" en activité économique. Vous pouvez "délocaliser", créer, acheter une activité en zone, mais attention à bien respecter les règles afin

d'éviter les catastrophes. Le risque est à la hauteur de l'avantage obtenu. La ZFU est à utiliser avec discernement et toujours bien accompagné ! ●