

Confusion de patrimoine : les points qui restent en suspens

par J. Toutté et E. Lourdeau-Morel *Avocats à la Cour*

1 Dès son introduction par la loi n° 88-15 du 5 janvier 1988 sous l'article 1844-5 du Code civil, la dissolution sans liquidation consécutive à la réunion de toutes les parts entre les mains d'un associé personne morale, appelée « confusion de patrimoine » ou transmission universelle de patrimoine (TUP), séduisait par sa simplicité.

Néanmoins, en l'absence d'un régime fiscal de faveur identique à celui de la fusion, son usage était limité à des situations particulières, généralement lorsque l'actif de la société à dissoudre ne recevait pas de plus-values latentes et qu'il n'y avait pas d'enjeu en matière de précompte mobilier.

Certes, certains auteurs avaient défendu l'idée, de manière très convaincante à notre avis, que la confusion de patrimoine bénéficiait de facto du régime fiscal de faveur des fusions en matière d'impôt sur les sociétés. Très brièvement, nous rappellerons que cet argumentaire consistait notamment à relever que la confusion de patrimoine satisfait à la définition de la fusion retenue par la directive communautaire n° 90/434 du 23 juillet 1990 qui vise à assurer la neutralité fiscale des opérations relatives aux fusions, scissions, apports d'actifs et échanges d'actions intéressant des sociétés membres d'États différents (1).

L'administration a toujours refusé de se rendre à ces arguments (2)... mais l'article 85 de la loi de finances pour 2002 a modifié la définition fiscale de l'opération de fusion susceptible de bénéficier du régime fiscal de faveur en matière d'impôt sur les sociétés pour l'ouvrir, notamment, aux opérations de confusion de patrimoine.

2 Il résulte désormais de l'application combinée du 1° a) et du 3° du nouvel article 210-0-A du Code général des impôts que les fusions susceptibles de bénéficier du régime de faveur susvisé sont notamment les opérations par lesquelles une ou plusieurs sociétés absorbées transmettent, par suite et au moment de leur dissolution sans liquidation, l'ensemble de leur patrimoine à une société préexistante absorbante, moyennant ou non l'attribution à leurs associés de titres de la société absorbante (3) selon que les

titres de la ou des sociétés absorbées sont détenus ou non soit par la société absorbante ou bénéficiaire de l'apport, soit par la société absorbée... En d'autres termes, la confusion de patrimoine peut désormais bénéficier du régime de faveur de l'article 210 A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés et d'impôt de distribution.

La doctrine et la pratique ont unanimement salué cette mesure qui consiste à caractériser l'opération de fusion au sens fiscal par ses effets et non par la procédure mise en œuvre. Il s'agit finalement d'un nouvel exemple du réalisme dont se doit de faire preuve le droit fiscal.

Cela étant, l'assimilation n'est pas complète. Toutes les incertitudes d'une part, tous les obstacles d'autre part, n'ont pas encore été levés. Eu égard à l'importance pratique que recouvre désormais la confusion de patrimoine pour le fiscaliste, nous nous proposons d'en faire l'inventaire.

Les incertitudes relatives aux modalités de réalisation de l'opération de confusion de patrimoine

3 L'administration fiscale précisait lors de la conférence de l'Institut des Avocats Conseils Fiscaux du 14 mars 2002 que la confusion de patrimoine resterait sans doute en dehors des instructions à paraître à la suite des réformes, importantes, du régime fiscal des restructurations d'entreprises dans l'attente de l'avis de la Chancellerie sur la possibilité d'affecter les confusions de patrimoines d'un effet rétroactif. Par ailleurs, la question se pose également de savoir si la réalisation des confusions de patrimoine à la valeur nette comptable est sans danger fiscal.

a. À propos de la rétroactivité

4 Sur un plan juridique, la possibilité d'affecter une fusion d'un effet rétroactif est clairement établie puisque cela est prévu par l'article L. 236-4-2 du Code de commerce. Or, cette même possibilité n'est pas expressément prévue par le Code civil pour les confusions de patrimoine.

Dans ce contexte, l'administration fiscale a donc indiqué qu'en tout état de cause, la reconnaissance d'une rétroactivité fiscale des confusions de patrimoine dans les mêmes conditions que pour les fusions était subordonnée à un avis positif de la Chancellerie sur cette possibilité au plan juridique.

À cet égard, nous relèverons que l'instruction du 21 août 2002 relative aux transferts des déficits sur agrément expose qu'en cas de confusion de patrimoine, la date d'effet est « nécessairement » la date de disparition de la personnalité juridique de la société

(1) V. particulièrement Jean-Jacques Daigre, *La dissolution d'une filiale à 100 % est une fusion. À propos de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil*, JCP éd. G 1993, n° 3638, spéc n° 4; Richard Foissac, *Dissolution sans liquidation et fusion-absorption d'une filiale à 100 %*, BF 5/94, p. 255 et s.

(2) Instruction du 11 août 1993, BOI 4-I-93, Rép. min. Lauriol, n° 17533 JO Sénat Q 16 janvier 1992, p. 127

(3) Et éventuellement une soule ne dépassant pas 10 % de la valeur nominale de ces titres.

concernée, à savoir à l'issue du délai d'opposition des créanciers qui est de trente jours à compter de la date de publication de la décision de dissolution prise par l'associé unique (Inst. 21 août 2002, 13 D-2-02, n° 5).

De fait, par prudence, on évitait généralement de conférer un effet rétroactif aux confusions de patrimoine. Certains faisaient en effet valoir que la rétroactivité ne pouvait pas être envisagée aux motifs, essentiellement :

— de l'absence de disposition législative l'autorisant expressément comme nous venons de le relever ;

— que la fusion est un contrat auquel les parties peuvent conférer librement un effet rétroactif alors que la confusion de patrimoine est une décision sociale d'un associé unique qui ne serait opposable aux tiers qu'à compter de sa date de publication, ce qui interdirait de faire valoir un effet rétroactif vis-à-vis des tiers et notamment de l'administration fiscale.

Or, sans même tenter d'entrer dans le débat relatif à la nature réelle de la rétroactivité (qui reste pour nous souvent mystérieuse...), les deux arguments susvisés ne nous paraissent en tout état de cause pas probants au regard de l'arrêt fondateur du Conseil d'État du 12 juillet 1974 par lequel le juge de l'impôt a reconnu la rétroactivité des fusions (4).

5 Nous relèverons tout d'abord que cette reconnaissance jurisprudentielle de la rétroactivité au plan fiscal est intervenue bien avant même que la loi ne l'ait consacrée puisque cette consécration date pour sa part de 1988.

En conséquence, le fait que la rétroactivité des confusions de patrimoine ne soit pas reconnue expressément n'est pas un obstacle en soi. La seule question est de savoir si elle est envisageable juridiquement ou non.

C'est en effet la question que s'est posée la Haute Assemblée en 1974 pour finalement reconnaître la rétroactivité des fusions. A cet égard, les conclusions du Commissaire du Gouvernement MANDELKERN sont particulièrement éclairantes. Il y exposait :

« Ce refus de la rétroactivité, vous vous contentiez jadis de l'affirmer comme un principe, implicitement rattaché à celui de l'annuité de l'impôt ; vos arrêts se bornaient à dire : la rétroactivité, du moins quand elle résulte d'un contrat, n'est pas opposable à l'administration. Depuis quelques années, vous justifiez votre position en précisant que l'administration est un tiers par rapport aux contrats et aux personnes en cause.

...

Nous ne pensons pas, Messieurs, que cette qualification de tiers donnée à l'administration apporte un élément décisif au raisonnement juridique en ce domaine.

On relèvera d'abord qu'en droit civil, les tiers ne sont pas protégés, par principe, contre les effets rétroactifs qui découlent de stipulations contractuelles.

...

Juridiquement, on ne trouve pas, face à face, le contribuable et l'administration mais le contribuable et la loi fiscale, que l'administration fiscale se borne à faire exécuter sous le contrôle du juge. Il faut donc s'en tenir à l'idée, depuis longtemps exprimée, que l'impôt est dû en fonction de la situation de fait et de droit où se

(4) À condition néanmoins que sa prise en compte n'ait pas pour effet de modifier le résultat d'une période d'imposition d'ores et déjà close.

trouve le contribuable, par l'effet des circonstances ou de ses propres initiatives, à une date déterminée. »

C'est dans le cadre de cette analyse et après avoir constaté que la fusion est un contrat et que, comme tout contrat, il peut être affecté d'une rétroactivité, que le Conseil d'État a reconnu la rétroactivité fiscale des fusions.

6 Transposée au cas qui nous occupe, la seule question qui se pose est à notre avis de savoir si une décision sociale (en l'occurrence, la décision de dissolution prise par l'associé unique) est susceptible de produire sur un plan juridique un effet rétroactif (avec, encore une fois, toutes les précautions qui s'imposent lorsque l'on utilise ce terme de rétroactivité puisqu'il ne s'agit pas, pas plus qu'en cas de fusion, de « déplacer » la date de la dissolution, mais d'en faire rétroagir les effets (5)).

Sans tenter de répondre nous-mêmes à cette question, nous indiquerons que ce point a fait l'objet d'une brillante étude de M. Jean-Patrice STORCK (6) en 1985 dans laquelle il répondait sans hésitation par l'affirmative à cette question. Sa conclusion a été reprise dans une étude plus récente (1992) de MM. Jean-Jacques DAIGRE, Hervé LE BLANC, Yves PILPRE et Dominique GAVEAU. Y était posée précisément la question de savoir si l'on peut rendre le transfert du patrimoine rétroactif dans le cadre d'une confusion de patrimoine. Il y est répondu dans des termes très nets que si un transfert de propriété ne peut pas être rétroactif, pas plus en matière de confusion de patrimoine qu'en matière de fusion, il est envisageable de faire rétroagir la date d'entrée en jouissance dès lors que la décision de l'associé unique «... est prise en conformité avec ses pouvoirs statutaires et légaux et qu'elle ne heurte pas les droits acquis par quiconque, elle est parfaitement admissible » (7).

Pour notre part, dans la mesure où une décision sociale peut être régulièrement affectée d'une rétroactivité juridique, il nous semble que la fidélité à l'approche du Conseil d'État conduit nécessairement à en tirer les effets sur un plan fiscal dans les mêmes conditions et limites que pour une fusion.

b. La question de la valorisation des apports

7 Une autre question, relative à la valorisation des apports, se pose dans l'hypothèse d'une confusion de patrimoine.

D'un point de vue comptable, une fusion peut être réalisée en retenant la valeur nette comptable ou la valeur réelle ou, parfois, la valeur consolidée (8) de la société absorbée. Le choix d'une méthode de valorisation plutôt qu'une autre dépend « du contexte particulier dans lequel se réalise une opération de regroupement et de ses caractéristiques essentielles » (9).

(5) À cet égard, Cass. com. 23 mars 1999, n° 702 P, Sté L'étoile commerciale c/ Sté Fidéicom, RJDA 6199 n° 678

(6) La rétroactivité des décisions sociales, J.-P. STORCK, Rev. Sociétés 1985, p. 55.

(7) La dissolution d'une filiale à 100 % par confusion des patrimoines, Actes pratiques, n° 1, mai 1992, n° 5-15.

(8) Selon une recommandation ancienne de la COB (rapports 1992 et 1994) sachant que retenir cette valeur posait un problème fiscal (il s'agit d'une « valeur intermédiaire » entre valeur nette comptable et valeur réelle qui seules sont admises par l'administration fiscale) mais que les nouvelles règles de comptabilité consolidée semblent permettre une autonomie entre les comptes sociaux individuels et les comptes consolidés (cf. Mémento Pratique Francis Lefebvre Comptable, édition 2002, n° 4359).

(9) Mémento Pratique Francis Lefebvre Comptable, n° 4359, édition 2002.

En ce qui concerne les confusions de patrimoine, on considère généralement qu'il convient de retenir les valeurs nettes comptables (cf. Mémento Pratique Francis Lefebvre Comptable - édition 2002, n° 4447). Indépendamment du fait qu'elle est le plus souvent une opération de restructuration interne où l'application des valeurs nettes comptables est assez naturelle, cette solution est motivée par le principe de prudence comptable eu égard à l'absence d'intervention d'un commissaire aux apports ou à la fusion. De fait, en pratique, en l'absence d'intervention d'un commissaire à la fusion ou aux apports, c'est généralement le commissaire aux comptes de la société associée unique qui demande que la confusion de patrimoine soit réalisée aux valeurs nettes comptables.

Qu'en est-il au plan fiscal ?

En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion comme la confusion de patrimoine constituent une dissolution pour la société absorbée. Elles entraînent donc pour la société qui disparaît les conséquences d'une cessation d'activité qui, comme chacun sait, comporte notamment l'imposition immédiate des plus-values latentes.

En cas de fusion, l'administration fiscale admet cependant que les parties retiennent les valeurs nettes comptables, à condition que :

- les apports soient et demeurent soumis au regard de l'impôt sur les sociétés au régime de faveur ;
- concernant les éléments de l'actif immobilisé, la société bénéficiaire des apports reprenne à son bilan les écritures comptables de la société apporteuse (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et qu'elle continue de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la société apporteuse.

Cette position, opposable à l'administration fiscale, figure actuellement dans son instruction du 3 août 2000 (BOI 4 I-2-00). Cette instruction étant antérieure à l'extension du régime des fusions aux confusions de patrimoine, elle ne vise donc pas expressément ces dernières. En droit, cette position ne peut donc pas être opposée (au sens de l'article L 80 A du Livre des Procédures Fiscales) à l'administration fiscale dans le cas d'une confusion de patrimoine.

8 Cela étant, il semble difficile d'envisager que l'extension de la solution « valeurs nettes comptables » ne soit pas entérinée officiellement.

Tout d'abord, une solution différente entraînerait une situation paradoxale : il conviendrait de réaliser l'opération à la valeur nette comptable sur un plan juridique et comptable, de réintégrer extra-comptablement (sur l'imprimé 2058 A de la liasse fiscale) les plus-values latentes sur les éléments d'actifs puis de neutraliser ces réintégrations en application de l'article 210 A du CGI.

Par ailleurs, on remarquera que, même en l'absence d'extension de la doctrine, cette question est sans enjeu lorsque les plus-values latentes se rapportent exclusivement à des immobilisations non amortissables, ce qui est le plus souvent le cas. En effet, aux termes de l'article 210 A précité, les plus-values latentes se rapportant aux immobilisations non amortissables bénéficient d'un sursis d'imposition et ne font donc l'objet d'aucune imposition que l'opération soit réalisée à la valeur réelle ou à la valeur nette comptable (10).

Dans le même sens, on peut relever que l'absence de mention de cette plus-value latente sur l'état de suivi des plus-values en sursis

(10) En revanche, il existe un enjeu résiduel pour les plus-values latentes qui seraient attachées aux immobilisations amortissables puisque l'absence de taxation chez l'apporteur a pour contrepartie une réintégration progressive chez le bénéficiaire (qui amortit alors sur la nouvelle valeur).

d'imposition et sur le registre portant le même nom ne pourrait pas être l'objet de l'amende de 5 % prévue par l'application combinée des articles 54 septies et 1734 ter du CGI. (11). En effet, l'administration fiscale prévoit dans sa récente instruction d'application qu'aucun renseignement n'est à mentionner sur l'état de suivi des plus-values ni sur le registre « dès lors que la valeur comptable de ces éléments permet de déterminer à elle seule le résultat imposable de leur cession ultérieure » (Inst. 17 janvier 2002, 4 I-1-02, Inst. n° 32). Or, tel serait bien le cas en l'absence de réévaluation à l'occasion de la confusion de patrimoine (12).

Enfin, et c'est peut être le véritable argument en droit, nous relèverons que si l'administration fiscale a pu indiquer que la transcription soit à la valeur réelle soit à la valeur nette comptable est une condition d'application du régime (en ce sens instruction précitée du 3 août 2000, n° 80 et 81), c'est en faisant valoir qu'à défaut l'opération ne serait pas régulière juridiquement et qu'en conséquence, le régime fiscal de faveur ne serait pas applicable car il ne vise que les opérations régulières juridiquement.

Or, cette position n'est pas transposable mutatis mutandis au cas de la confusion de patrimoine. En effet, la régularité juridique de cette opération apparaît exclusivement subordonnée à la détention par l'associé unique de la totalité du capital de sa filiale et à la régularité de la décision publiée de dissolution sans liquidation. En revanche, les modalités de transcription comptable de l'opération, qui n'ont pas à être exposées dans la décision, ne sont pas une condition de la régularité juridique de l'opération.

En définitive, nous attendons avec confiance que l'administration confirme expressément la possibilité d'un point de vue fiscal de réaliser les confusions de patrimoine aux valeurs nettes comptables.

*
*
*

9 Cela observé, il n'y a pas que l'impôt sur les sociétés dans la vie... des sociétés, il y a aussi les autres impôts. Il serait souhaitable à cet égard que soient levés les derniers obstacles fiscaux à l'application d'un régime fiscal identique entre fusions et confusions de patrimoine.

II Les obstacles fiscaux résiduels à prendre en compte

10 L'alignement du régime fiscal des confusions de patrimoine sur celui des fusions ne concerne actuellement que l'impôt sur les sociétés et l'impôt de distribution, ce qui peut poser quelques soucis en matière de droits d'enregistrement et de TVA.

(11) Plus précisément l'amende est égale à 5 % du montant des sommes omises sur ces états.

(12) Etant observé que si la société dissoute a participé antérieurement à une autre (ou plusieurs) restructuration, il est possible qu'avant même l'opération de confusion de patrimoine, certaines immobilisations non amortissables aient un prix de revient fiscal différent du prix de revient comptable. Il reste que, même dans cette hypothèse où l'état de suivi des plus-values et le registre du même nom sont à servir, il n'est pas à notre avis nécessaire de connaître la valeur de marché des éléments non amortissables au jour de la confusion de patrimoine.

a. Droits d'enregistrement

11 En cas de fusion entre sociétés assujetties à l'impôt sur les sociétés, par application des articles 816, I du CGI et 301 F de l'annexe II au CGI, seul le droit fixe de 230 € est dû lorsque les apports sont rémunérés par des titres ou une soulte ne dépassant pas 10 % de la valeur nominale des titres remis en échange.

La situation en cas de confusions de patrimoine entre sociétés assujetties à l'impôt sur les sociétés est similaire, excepté si la société absorbée détient des immeubles.

En effet, en l'absence d'immeuble, seul le droit fixe est exigible, en principe à 75 € dans la mesure où l'on est en présence d'un acte innommé (article 680 du CGI). À toutes fins utiles, nous rappellerons que la confusion de patrimoine étant une dissolution sans liquidation, elle ne donne pas prise au droit de partage de 1 % (Rép. ministérielle Durafour, JO Déb. AN, 12 mars 1972 p. 570, n° 21758).

Si des immeubles figurent parmi les biens transférés, la publication à la conservation des hypothèques entraîne la perception de la taxe de publicité foncière au taux de droit commun de 0,60 % sur la valeur vénale de l'immeuble (plus salaire du conservateur) à défaut de pouvoir bénéficier du régime de faveur réservé aux fusions par l'article 816, I précité.

La fusion bénéficie donc dans ce dernier cas d'un avantage non nul en matière de droits d'enregistrement par rapport à la confusion de patrimoine.

b. TVA

12 Les dispositifs, qui sont essentiellement des solutions administratives, relatifs aux fusions concernant la dispense de taxation des apports de biens immobiliers, mobiliers d'investissement et le transfert de crédit de TVA sont antérieurs au 1^{er} janvier 2002 et n'ont pas été modifiés depuis l'éligibilité des confusions de patrimoine au régime fiscal des fusions en matière d'impôt sur les sociétés.

Sur les apports de biens mobiliers d'investissement

13 Ces apports sont en principe imposables à la TVA. Toutefois, l'administration prévoit une dispense de taxation desdits apports lorsqu'ils sont effectués dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dès lors que la société bénéficiaire prend l'engagement dans l'acte de dissolution de soumettre à la TVA les cessions ultérieures des biens et de procéder à certaines régularisations et formalités déclaratives (13) (Instruction du 22 février 1990, 3-A-6-90).

L'administration a déjà précisé qu'il y a transmission d'une universalité de biens dans le cadre d'une fusion absorption ou de la fusion d'une filiale à 100 % (14). Mais elle ne s'est pas officiellement prononcée sur le fait que la confusion de patrimoine constituait la transmission d'une universalité de patrimoine.

En tout état de cause, il semble difficile de considérer qu'il n'y ait pas transmission d'une universalité de biens en cas de confusion de patrimoine.

(13) Il s'agit en ce qui concerne les biens mobiliers d'investissement, le cas échéant de soumettre aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II au CGI qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser le bien et en ce qui concerne les marchandises, d'établir une annexe indiquant la liste détaillée des marchandises dispensées de la taxation.

(14) En ce sens cf. compte rendu du comité fiscal de la mission d'organisation administrative du 14 mars 1989.

Dès lors, la solution doctrinale précitée est, à notre avis, applicable au cas des confusions de patrimoine.

Sur les apports de biens immobiliers soumis à la TVA immobilière

14 En cas de fusion, l'administration fiscale admet de faire abstraction de la mutation de propriété pour l'application de la TVA immobilière (article 257-7° du CGI) à condition que le traité de fusion contienne une clause spécifique en ce sens, que les actes les constatant aient fait l'objet d'un enregistrement conformément à l'article 816-I précité et que les sociétés parties à l'opération soient passibles de l'impôt sur les sociétés (D. adm. 8-A-1121, n° 18, 1^{er} octobre 1981).

Cette solution ne visant pas les opérations de confusion de patrimoine, elle ne peut a priori pas être opposée à l'administration fiscale par application de l'article L.80 A du Livre des Procédures Fiscales. Il reste que l'on pourrait tenter de tirer partie de la 6^e directive TVA (cf. infra) étant observé, qu'ici encore, l'administration fiscale n'apparaît pas hostile à cette extension.

Sur le sort du crédit de TVA

15 En principe, le crédit de TVA attaché à une société ne peut pas être transféré à un autre redevable. Toutefois, l'administration admet le transfert du crédit de TVA de la société absorbée à la société absorbante en cas de fusion (D. adm. 3-D-1411, n° 73, 2 novembre 1996). En droit, cette mesure de tolérance n'apparaît pas, en l'état, opposable en cas de confusion de patrimoine (15).

Néanmoins il semblerait que cette position soit susceptible d'évoluer favorablement. Notons au passage que la loi de finances pour 2002 a prévu le transfert automatique de la créance de report en arrière des déficits dans le cadre du régime de faveur et que le crédit de TVA est une créance sur le Trésor au même titre que celle née du report en arrière des déficits.

Sur le plan du droit communautaire

16 Enfin, sur un plan plus général, nous rappellerons que, particulièrement en matière de TVA, raisonner au regard des seules règles de droit interne ne suffit plus.

Or, l'article 5-8 de la 6^e directive en matière de TVA offre aux États la possibilité de « considérer que, à l'occasion de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens, aucune livraison de biens n'est intervenue et que le bénéficiaire continue la personne du cédant. »

Certes, il ne s'agit que d'une faculté. Cela étant, force est de constater que l'État français en a usé (par voie administrative le plus souvent) à l'égard de la fusion au sens juridique du terme.

(15) Étant observé que le Conseil d'État a jugé à propos d'une opération de dissolution-liquidation par un associé unique survenue avant le 5 janvier 1988, soit avant que la confusion de patrimoine ne soit adoptée, que le crédit de TVA dont bénéficiait la société dissoute n'est pas transmis à l'associé unique qui ne peut l'imputer sur la taxe dont il est redevable (28 février 1996, req. 137250, SETP, RJF 4/96, n° 438).

Dans ce contexte, il existe sans doute des arguments pour faire valoir qu'il n'est pas possible d'user « partiellement » d'une possibilité offerte par la directive de manière générale à toutes les opérations entraînant « *transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens* ».

*
* *

17 En définitive, si la confusion de patrimoine est un outil de plus en plus précieux pour simplifier les organigrammes, il demeure d'un maniement délicat. Gageons que les réponses, positives nous l'espérons, de la Chancellerie et de l'administration fiscale ainsi que les dernières modifications qui s'imposent, notamment lorsque la société concernée détient de l'immobilier, surviennent rapidement et l'on aura moins besoin des fiscalistes...