

Le Nom du Cabinet



Expertise Comptable
Commissariat aux Comptes

Siège social :

15, rue de la Demi-Lune - 86000 Poitiers
Tél. 05 49 60 20 60 - Fax : 05 49 60 34 01

accueil fiscal

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES I ENTREPRISES

Ce qu'il faut retenir

Lorsqu'elles cèdent un bien immobilier, les entreprises individuelles et les sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (société en nom collectif, SARL de famille...) dégagent en principe une plus ou moins-value soumise au régime des plus-values professionnelles.

Précision : pour cela, leur activité doit toutefois être de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

La taxation de cette plus-value peut, dans certains cas, être réduite par l'application d'un abattement sur le montant de la plus-value.

DÉFINITION DES BIENS IMMOBILIERS

Par bien immobilier, il convient d'entendre notamment les constructions, les terrains, les droits réels immobiliers ou bien encore les droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier affectés à l'activité professionnelle.

Les droits ou parts de sociétés à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de l'entreprise ou de la société de personnes sont également considérés comme des biens immobiliers.

Précision : les droits ou parts de sociétés à prépondérance immobilière s'entendent uniquement des droits ou parts de sociétés ou groupements dont l'actif est principalement constitué : - de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation ; - ou de droits ou parts de sociétés ou groupements dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts.

APPLICATION DU RÉGIME GÉNÉRAL DES PLUS OU MOINS-VALUES PROFESSIONNELLES

Les plus ou moins-values dégagées à l'occasion de la cession d'un bien immobilier par une entreprise ou une société de personnes relève en principe du régime général des plus ou moins-values professionnelles.

Ce régime est caractérisé par un classement de ces plus ou moins-values entre celles qualifiées de court terme et celles qualifiées de long terme.

Les plus ou moins-values à court terme sont celles relatives :

- à toutes les immobilisations acquises ou créées par l'entreprise depuis moins de 2 ans

- aux immobilisations amortissables acquises ou créées depuis au moins 2 ans à hauteur des amortissements pratiqués au titre de ces immobilisations qui ont été déduits du résultat.

Ces plus ou moins-values sont traitées comme un résultat normal d'exploitation et taxées selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

À savoir : les plus-values à court terme peuvent toutefois faire l'objet d'un étalement sur 3 ans.

Les plus ou moins-values à long terme sont quant à elles :

- relatives aux immobilisations non amortissables détenues depuis au moins 2 ans ;
- uniquement pour les plus-values relatives aux immobilisations amortissables détenues depuis au moins 2 ans pour le montant qui excède les amortissements pratiqués.

Les plus-values à long terme sont imposées au taux réduit de 16 % (28,3 % avec les prélèvements sociaux) tandis que les moins-values à long terme ne peuvent être imputées que sur les plus-values à long terme réalisées au cours des dix exercices ou

années suivantes.

APPLICATION D'UN ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

Les plus-values professionnelles immobilières à long terme peuvent toutefois se voir appliquer un abattement pour durée de détention.

Seuls les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle peuvent bénéficier de cet abattement, les terrains à bâtir étant cependant exclus du dispositif de faveur.

Les immeubles de placement, c'est-à-dire ceux utilisés pour être donnés en location ou pour valoriser le patrimoine, ne peuvent donc pas ouvrir droit à cet abattement.

Toutefois les immeubles donnés en location à des entreprises liées ou à un associé de la société entrent dans le champ d'application de l'abattement.

Précision : deux entreprises sont considérées comme étant liées : - lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ; - lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, sous le contrôle d'une même tierce entreprise.

L'abattement, qui s'applique uniquement aux plus-values à long terme, est de 10 % par année de détention au-delà de la 5^e, les années se décomptant de date à date. Les plus-values à long terme sont donc totalement exonérées au-delà de 15 années de détention révolues.

Le point de départ du décompte du délai s'entend en principe de la date d'inscription du bien à l'actif de l'entreprise ou sur le registre des immobilisations.

À noter que lorsque l'entreprise a acquis, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, un immeuble d'exploitation et a inscrit cet immeuble à l'actif de son bilan à la date de la levée d'option ou au terme de ce contrat, le point de départ correspond à la date de souscription du contrat dès lors que l'immeuble en cause a bien été affecté à l'exploitation de manière continue depuis la signature du contrat de crédit-bail.

Exemple : une entreprise a acquis le 1^{er} mars 2003 son immeuble d'exploitation. Immeuble qu'elle cède le 1^{er} juillet 2011. Elle réalise à ce titre une plus-value à long terme de 100 000 €. La plus-value à long terme peut bénéficier d'un abattement de 30 %, soit de 30 000 €, ce qui permet à l'entreprise de réaliser une économie globale (IR et prélèvements sociaux) de 8 490 €.



Précisions

Le régime de l'abattement applicable aux plus-values immobilières à long terme peut se cumuler avec d'autres régimes d'exonération des plus-values.

CUMUL AVEC LE RÉGIME D'EXONÉRATION EN FONCTION DES RECETTES

Les entreprises peuvent bénéficier d'une exonération totale d'impôt sur les plus-values professionnelles notamment lorsque la moyenne de leurs recettes hors taxes, réalisées au titre des exercices clos au cours des 2 années civiles qui précèdent l'exercice de réalisation de la plus-value, n'excède pas :

- 250 000 € HT pour les entreprises industrielles et commerciales de vente ou de fourniture de logement, à l'exception des locations meublées, et les exploitants relevant des bénéfices agricoles ;
- 90 000 € HT pour les autres entreprises (prestataires de services, bénéfices non commerciaux).

Précision : l'activité doit pour cela être exercée depuis au moins 5 ans.

Cette exonération n'est plus que partielle lorsque leur chiffre d'affaires excède ces seuils, sans dépasser respectivement 350 000 € HT et 126 000 € HT.

L'abattement pour durée de détention applicable aux plus-values immobilières à long terme peut venir compléter cette exonération partielle. Dans ce cas, il conviendra d'appliquer en premier l'abattement pour durée de détention puis le dispositif d'exonération en fonction des recettes.

CUMUL AVEC LE RÉGIME D'EXONÉRATION EN FONCTION DE LA VALEUR DE L'ENTREPRISE

Les plus-values réalisées à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité sont exonérées, sur option, totalement ou partiellement, selon la valeur des éléments transmis, à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans.

L'exonération n'est ainsi que partielle si la valeur de l'entreprise transmise est comprise

entre 300 000 € et 500 000 €. Ce régime ne s'applique cependant pas aux plus-values immobilières.

L'abattement spécifique aux plus-values immobilières à long terme peut donc venir pallier cette exclusion, le cumul des deux régimes d'exonération au titre de la même cession étant autorisé.

CUMUL AVEC LE RÉGIME DE L'EXONÉRATION POUR DÉPART À LA RETRAITE

Les plus-values dégagées à l'occasion de la cession d'une entreprise concomitante au départ à la retraite de l'exploitant peuvent être exonérées sous conditions. Ce régime ne s'applique cependant pas aux plus-values immobilières.

À noter : l'exonération ne s'applique qu'en matière d'impôt sur le revenu et non pas de contributions sociales.

Il est donc possible d'appliquer l'abattement spécifique aux plus-values à long terme immobilières sur ces dernières et de faire jouer le dispositif d'exonération pour départ à la retraite pour les plus-values professionnelles relatives à des actifs qui ne sont pas de nature immobilière.