

## Cession de l'immobilier d'entreprise et article 151 septies B du CGI Une sortie en douceur...

**NEWSLETTER 14 293 du 30 JUIN 2015**

**ANALYSE PAR JACQUES DUHEM**



52% des entreprises françaises sont exploitées sous forme individuelle.  
Pour nombre d'entre-elles l'immobilier d'entreprise figure à l'actif du bilan.

Quel est le régime fiscal applicable en cas de cession dudit immeuble ?  
Il s'agit bien entendu du régime des plus-values (ou moins-values) professionnelles ... (CGI Article 39 duodecies)

Au travers de l'application de ce régime, les plus-values nettes à court terme subissent le barème progressif de l'IR (donc de 0 à 45%), ainsi que les cotisations sociale professionnelles. Ces plus-values à court terme sont égales au total du montant des amortissements déduits.  
Les autres plus-values dites à long terme subissent l'IR au taux de 16% et les prélèvements sociaux au taux de 15,50%. (Soit un total de 31,5%)

## Prenons un exemple :

Un immeuble a été acquis et inscrit au bilan d'une entreprise individuelle il y a 20 ans.

Le prix d'acquisition était de 100 000 € dont 10 000 € pour le terrain.

Il a été totalement amorti (90 000 € ont été déduit au titre des amortissements)

Le prix de vente est de 400 000 € dont 100 000 € pour le terrain.

La plus-value totale sera de 390 000 €. Elle sera ventilée entre 90 000 de plus-value à court terme et 300 000 € de plus-value à long terme.

En supposant que la plus-value à court terme sera taxée au taux maximal de 45% l'impôt de plus-value sera au total de 135 000 € (40 500 € d'IR pour PV à CT, 48 000 € d'IR pour PV à LT et 46 500 € de prélèvements sociaux sur la PV à LT).

En outre des cotisations sociales professionnelles seront dues sur le montant de la plus-value à court terme.

Le solde net disponible pour le cédant n'étant que de 265 000 € (Moins les cotisations sociales)

Il n'y a pas de quoi ici donner le sourire au cédant....

Mais depuis 2006 le législateur a mis en place un régime de faveur applicable en cas de mutation portant sur l'immobilier d'entreprise.

Le but était alors de rapprocher les modalités d'imposition des plus-values immobilières relevant du régime des particuliers ou des professionnels

## Quel est le champ d'application de ce régime ?

Seuls les biens immobiliers exclusivement affectés à l'exploitation sont éligibles au régime de faveur. Dans l'hypothèse où l'immeuble inscrit à l'actif est affecté d'une part à l'exploitation et d'autre part à un usage privatif, seule la quote-part de la plus-value afférente aux locaux consacrés à l'exploitation peut bénéficier du présent dispositif. Cette quote-part est déterminée au prorata des surfaces affectées à l'exploitation par rapport à la surface totale de l'immeuble.

La condition d'affectation du bien à l'exploitation est appréciée à la date de la cession du bien immobilier ou des droits ou parts détenus.

Cependant, lorsque l'élément immobilier inscrit à l'actif n'est plus affecté à l'exploitation à la date de la cession, il sera admis de le considérer comme affecté à l'exploitation si cette condition était respectée à l'ouverture de l'exercice de cession du bien ou au 1er janvier de l'année d'imposition lorsque le contribuable n'est pas tenu aux obligations comptables.

## Quelle est l'économie générale de ce régime ?

Les plus-values immobilières à long terme réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole sont imposées après application d'un abattement égal à 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. En pratique, les plus-values réalisées sur des biens immobiliers détenus depuis plus de quinze ans sont donc totalement exonérées ;

Les plus-values à court terme restent taxées dans les conditions de droit commun.

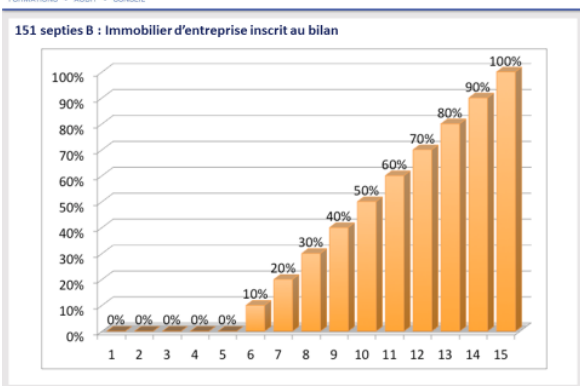
**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**

**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

**Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne**



**Reprise de notre exemple chiffré**

La plus-value totale est toujours de 390 000 €. Elle est ventilée entre 90 000 de plus-value à court terme et 300 000 € de plus-value à long terme.

En supposant que la plus-value à court terme sera taxée au taux maximal de 45% l'impôt de plus-value sera au total de 40 500 € (40 500 pour PV à CT).

En outre des cotisations sociales professionnelles seront dues sur le montant de la plus-value à court terme.

Le bien étant détenu depuis plus de 15 ans, la plus-value à long terme ne subira aucune imposition.

Le solde net disponible pour le cédant est désormais de de 359 500 € (Moins les cotisations sociales)

**Cette question, et bien d'autres seront abordées prochainement dans notre formation qui aura lieu à PARIS le 7 JUILLET...**



**Elle sera animée par FREDERIC AUMONT**

Formation professionnelle en gestion de patrimoine



**CATALOGUE DES FORMATIONS**



<p><b>7 JUILLET 2015</b></p>	<p><b>PARIS</b></p> 	<p><b>Gestion et transmission de l'immobilier d'entreprise</b></p>	<p><b>Frédéric AUMONT</b></p> 	<p><b>Détails et inscriptions</b> <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p><b>27 ET 28 AOUT 2015</b></p>	<p><b>CLERMONT FD</b></p> 	<p><b>Séminaire de rentrée Pratique de l'ingénierie patrimoniale</b></p>	<p><b>J DUHEM JP RICHAUD S PILLEYRE PY LAGARDE</b></p> 	<p><b>Détails et inscriptions</b> <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**  
**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)    [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
 Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

<p>3 ET 4 SEPTEMBRE 2015</p>	<p><b>PARIS</b></p> 	<p>Mise en pratique du conseil patrimonial (Etudes de cas)</p>	<p><b>Stéphane PILLEYRE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p>8 SEPTEMBRE 2015</p>	<p><b>RENNES</b></p> 	<p>Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?</p>	<p><b>Pierre-Yves LAGARDE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p>10 SEPTEMBRE 2015</p>	<p><b>PARIS</b></p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p><b>Valérie BATIGNE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p>6 OCTOBRE 2015</p>	<p><b>AIX EN PROVENCE</b></p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p><b>Valérie BATIGNE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>