

La cession isolée d'un bien immobilier de l'entreprise



© 2014 Les Echos Publishing

L'imposition du résultat de la cession

Le résultat de la cession immobilière constitue une plus ou moins-value professionnelle.

Lorsqu'une entreprise vend un bien immobilier qu'elle affectait jusqu'ici à son exploitation, elle cède un élément de son actif immobilisé. Le résultat de la cession immobilière constitue donc une plus ou moins-value professionnelle.

Pour connaître le sort fiscal réservé à cette plus ou moins-value professionnelle, il convient en premier lieu de déterminer si celle-ci peut être qualifiée de court terme (CT) ou de long terme (LT).

Détermination CT ou LT			
Plus-values		Moins-values	
Durée de détention de l'immeuble			
Moins de 2 ans	2 ans et plus	Moins de 2 ans	2 ans et plus

CT	CT à hauteur des amortissements pratiqués, LT au-delà	CT	CT
----	---	----	----

En second lieu, le traitement fiscal de cette plus ou moins-value professionnelle diffère selon le régime fiscal de l'entreprise ou de la société cédante.

Cession par une entreprise ou une société soumise à l'impôt sur le revenu

Le résultat de la cession isolée d'un bien immobilier par une entreprise ou une société soumise à l'impôt sur le revenu est en principe imposable à cet impôt.

Lorsque la cession est réalisée par une entreprise individuelle ou une société relevant du régime fiscal des sociétés de personnes (SNC, SCP, SARL de famille...), la plus-value à court terme est traitée fiscalement comme les autres résultats de l'exploitation et est donc soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu. En revanche, la plus-value à long terme bénéficie d'un taux réduit de 16 %.

À savoir : dans tous les cas, la plus-value est également soumise aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Toutefois, il convient de noter que certains régimes d'exonérations peuvent permettre d'atténuer cette imposition.

Dispositif d'exonération lié au chiffre d'affaires

Les entreprises ou les sociétés de personnes qui exercent leur

activité depuis au moins 5 ans peuvent être exonérées d'impôt sur les plus-values, notamment sur la plus-value immobilière, si leur chiffre d'affaires n'excède pas un certain seuil.

Pour bénéficier d'une exonération totale, le seuil est de :

- 250 000 € pour les entreprises industrielles et commerciales de vente ou fourniture de logements et les exploitants agricoles ;
- 90 000 € pour les prestataires de services.

L'exonération est partielle et dégressive lorsque les recettes excèdent ces seuils sans dépasser respectivement 350 000 € et 126 000 €.

Attention : la cession des immeubles assortis d'un engagement de construire (terrains à bâtir, immeuble inachevé ou destiné à être remis à neuf...) ne peut pas, en principe, bénéficier de cette exonération.

Dispositif d'exonération des plus-values immobilières à long terme lié à la durée de détention

Un abattement s'applique aux plus-values à long terme dégagées à l'occasion de la cession d'un bien immobilier par une entreprise ou une société de personnes qui l'affectait précédemment à sa propre exploitation, excepté s'il s'agit de terrains à bâtir.

Cet abattement est de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, l'exonération étant ainsi acquise au bout de 15 ans de détention.

Précision : la durée de détention s'apprécie à compter de la date d'inscription de l'immeuble à l'actif de l'entreprise ou au registre des immobilisations et s'apprécie de date à date et non par année civile (chaque période de 12 mois écoulée

depuis la date d'inscription du bien valant une année de détention).

Et en cas de moins-value ?

Dans tous les cas, si la cession dégage une moins-value à court terme, celle-ci est déductible du résultat de l'entreprise ou de la société de personnes dans les conditions de droit commun, comme les autres pertes d'exploitation.

Rappel : la cession de l'immeuble ne peut pas donner lieu à une moins-value à long terme.

Cession par une entreprise ou une société soumise à l'impôt sur les sociétés

Le résultat de la cession isolée d'un bien immobilier par une entreprise ou une société soumise à l'impôt sur les sociétés est en principe imposable à cet impôt.

Toutes les plus-values de nature immobilière, qu'elles soient qualifiées de court ou de long terme, sont imposées à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3 % (ou au taux réduit de 15 % le cas échéant).

Parallèlement, si la cession immobilière dégage une moins-value, celle-ci est déductible du résultat d'exploitation de la société dans les conditions de droit commun.

À savoir : jusqu'au 31 décembre 2014, si le cessionnaire de locaux, à usage de bureaux ou à usage commercial, s'engage à les transformer en logements dans un délai de 3 ans suivant la cession, la société cédante peut, sous certaines conditions, bénéficier d'un taux d'imposition réduit de 19 %.

Les régularisations de TVA

La cession isolée d'un bien immobilier peut avoir des incidences en matière de TVA.

La cession isolée d'un bien immobilier peut avoir des conséquences en matière de TVA.

Ainsi, si la vente porte sur un immeuble neuf, c'est-à-dire achevé depuis moins de 5 ans (ou sur un terrain à bâtir), elle doit être soumise à la TVA en principe au taux de droit commun de 20 %, le vendeur étant le redevable de cette taxe.

Précision : est considéré comme un immeuble neuf une construction nouvelle, une surélévation d'un immeuble existant ou encore un bâtiment rénové lorsque les travaux ont rendu à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux : les planchers non porteurs, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et, en métropole, le système de chauffage.

En revanche, si le bâtiment cédé date de plus de 5 ans, la vente n'est pas soumise de plein droit à la TVA. Mais attention ! Dans ce cas, la vente peut néanmoins avoir un impact en matière de TVA si :

- la TVA sur l'acquisition ou la construction de l'immeuble a été déduite depuis moins de 20 ans au moment de la vente ;
- ou si des travaux immobiliers ont été réalisés au cours des 20 années précédant la cession et ont donné lieu à déduction

de la TVA les concernant.

En effet, dans ces cas, l'entreprise ou la société cédante doit régulariser, c'est-à-dire reverser une partie de la TVA initialement déduite.

En pratique : la TVA à reverser correspond au produit de $1/20$ de la TVA initialement déduite, multiplié par le nombre d'années restant à courir pour atteindre la fin de la période de régularisation de 20 ans.

Il est toutefois possible, dans certains cas, d'échapper à ces régularisations de TVA en soumettant, sur option, la vente du bien immobilier à la TVA.

Conseil : pour éviter une mauvaise surprise, l'impact de la cession en matière de TVA doit être anticipé auprès du notaire en charge de la rédaction de l'acte de cession du bien immobilier.

Les formalités en matière de CFE

Des formalités sont à accomplir en matière de CFE suite à la cession.

Si le local ou le bâtiment cédé correspondait à lui seul à un établissement de l'entreprise ou de la société cédante, celle-ci doit informer sur papier libre, avant le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la cession, le service des impôts dont dépend cet établissement du changement d'exploitant.

Si le changement prend effet le 1^{er} janvier, l'information doit être réalisée avant cette date.

Précision : de son côté, le nouvel exploitant doit souscrire

une déclaration de CFE n° 1447-C dans les mêmes délais.

Si le bâtiment cédé faisait partie d'un établissement qui perdure malgré la cession (notamment en présence d'autres locaux adjacents qui sont conservés), l'entreprise ou la société cédante doit, outre l'information que nous venons d'évoquer, adresser dans le même délai au service des impôts une déclaration de CFE rectificative n° 1447-M pour modifier sa base d'imposition.

À savoir : si la cession est intervenue avant la date limite de dépôt de la déclaration annuelle de CFE (soit avant le début du mois de mai), la déclaration rectificative n'a pas à être souscrite si cette déclaration annuelle fait déjà état des locaux utilisés à la date de son dépôt.

© 2014 Les Echos Publishing