

La plus-value de cession d'un bien immobilier par l'entreprise



© 2024 Les Echos Publishing

L'imposition de la plus-value professionnelle

Les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu qui cèdent un bien immobilier inscrit à leur actif immobilisé peuvent réaliser une plus-value professionnelle.

Les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu (entreprise individuelle, société de personnes), dans la catégorie des BIC, BA ou BNC en raison de l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, peuvent réaliser une plus-value professionnelle lors de la cession d'un bien immobilier inscrit à leur actif immobilisé.

Pour rappel, l'imposition des plus-values professionnelles se fonde sur une distinction entre les plus-values à court terme et celles à long terme. Les plus-values à court terme étant 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 déduits.

Et les plus-values à long terme correspondent à celles relatives :

- aux immobilisations non amortissables détenues depuis au moins 2 ans ;
- aux immobilisations amortissables détenues depuis au moins 2 ans pour le montant qui excède les amortissements déduits.

Exemple : une entreprise a réalisé une plus-value de 120 000 € en cédant un immeuble qu'elle détient depuis plus de 2 ans. Depuis son acquisition, elle a déduit de son bénéfice, au titre de l'amortissement de l'immeuble, 54 000 €. La plus-value est donc à court terme à hauteur de 54 000 € et à long terme pour le surplus, soit 66 000 € (120 000 – 54 000).

Une compensation est opérée entre les plus et moins-values de même nature (court terme ou long terme) réalisées au cours de l'exercice. Si cette compensation fait apparaître une plus-value à court terme, elle est traitée comme un résultat normal d'exploitation. Elle est donc taxée selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu et soumise à cotisations sociales.

À savoir : les plus-values à court terme peuvent toutefois faire l'objet d'une imposition étalée sur 3 ans sur demande de l'entreprise.

S'il s'agit d'une plus-value à long terme, elle est soumise au taux réduit de 12,8 %, et aux prélèvements sociaux.

Un abattement pour durée de détention

Les plus-values immobilières professionnelles à long terme peuvent bénéficier d'un abattement selon la durée de détention du bien.

Les plus-values immobilières à long terme peuvent bénéficier d'un abattement selon la durée de détention du bien.

À noter : cet abattement s'applique avant compensation des plus et moins-values à long terme.

Sont notamment concernées les cessions de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, affectés par l'entreprise à son exploitation, à l'exclusion des immeubles de placement et des terrains à bâtir.

L'abattement est égal à 10 % par année de détention au-delà de la 5^e année. La plus-value est donc totalement exonérée après 15 années de détention (révolues). Le point de départ du décompte de cette durée de détention s'entend de l'inscription du bien à l'actif de l'entreprise ou au registre des immobilisations et son terme de la cession de bien.

Exemple : le 1^{er} juillet 2013, une entreprise individuelle a acquis un bien immobilier qu'elle a inscrit à l'actif. Le 1^{er} août 2023, elle cède cet immeuble et constate une plus-value à long terme de 130 000 €. L'immeuble ayant été détenu depuis 10 ans révolus, la plus-value à long terme peut être réduite d'un abattement de 50 %, soit 50 000 €. En conséquence, la plus-value est imposable à hauteur de 80 000 € (130 000 – 50 000).

Point positif, cet abattement peut se cumuler avec d'autres régimes d'exonération des plus-values professionnelles.

Ainsi, les petites entreprises relevant de l'impôt sur le revenu peuvent aussi bénéficier, sous certaines conditions, d'une exonération totale de leurs plus-values professionnelles 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 :

- 350 000 € pour les exploitants agricoles ;

- 250 000 € pour les entreprises industrielles et commerciales de vente ou de fourniture de logements, à l'exception des locations meublées ;
- 90 000 € pour les prestataires de services.

Cette exonération n'est que partielle lorsque leurs recettes excèdent ces seuils, sans dépasser respectivement 450 000 €, 350 000 € ou 126 000 €.

Sinon, il existe, sous conditions, un régime d'exonération optionnel pour les plus-values réalisées lors de la transmission d'une entreprise individuelle (ou d'une branche complète d'activité) en fonction de la valeur des éléments cédés. Cette valeur ne doit pas dépasser 500 000 € pour une exonération totale ou 1 M€ pour une exonération partielle. Les plus-values immobilières étant exclues de ce régime d'exonération, l'abattement pour durée de détention peut donc utilement venir le compléter.