

L'imposition des plus-values immobilières des entreprises



© 2016 Les Echos Publishing

Biens immobiliers visés

Le régime des plus et moins-values professionnelles concerne notamment les biens immobiliers faisant partie de l'actif immobilisé de l'entreprise.

Dans le cadre de ce dispositif, il convient d'entendre par bien immobilier notamment les constructions, les terrains ainsi que les droits réels immobiliers ou encore les droits découlant d'un contrat de crédit-bail immobilier. Les droits ou parts de sociétés à prépondérance immobilière constituent également 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.

Imposition classique des plus et moins-values professionnelles

Ce régime se fonde sur une distinction entre les plus ou moins-values à court terme et celles à long terme.

Les plus ou moins-values dégagées à l'occasion de la cession d'un bien immobilier par une entreprise individuelle ou une société soumise au régime fiscal des sociétés de personnes (sociétés en nom collectif, SARL de famille...) relèvent, en principe, du régime des plus ou moins-values professionnelles. La particularité de ce régime est de séparer les plus ou moins-values à court terme (CT) et à long terme (LT).

Durée de détention	Plus-values		Moins-values	
	< 2 ans	> 2 ans	< 2 ans	> 2 ans
Immobilisations amortissables	CT	CT dans la limite des amortissements déduits LT au-delà	CT	CT
Immobilisations non amortissables	CT	LT	CT	LT

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 dite à court terme à hauteur de 54 000 € et à long terme pour le surplus, soit 66 000 €.

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. Cette dernière peut toutefois faire l'objet d'une imposition étalée sur 3 ans si l'entreprise en fait la demande. En cas de moins-value, elle est imputable sur les bénéfices d'exploitation. À défaut, elle génère un déficit reportable sur les 6 années suivantes.

La plus-value à long terme est, quant à elle, imposée au taux réduit de 16 % (31,5 % avec les prélèvements sociaux), tandis que la moins-value à long terme ne peut être imputée que sur les plus-values à long terme réalisées au cours des 10 exercices ou années suivants.

Application d'un abattement pour durée de détention

Les plus-values professionnelles immobilières à long terme bénéficient, à certaines conditions, d'un abattement pour durée de détention.

Les plus-values professionnelles immobilières à long terme peuvent faire l'objet d'un abattement en fonction de la durée de détention du bien.

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

Seuls les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle peuvent bénéficier de cet abattement, les terrains à bâtir étant exclus du dispositif de faveur. Les immeubles de placement, c'est-à-dire utilisés pour être donnés en location ou pour valoriser le patrimoine, ne peuvent donc pas ouvrir droit à cet abattement. En revanche, 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 est de 10 % par année de détention au-delà de la 5^e. Les plus-values à long terme sont donc totalement exonérées au-delà de 15 années de détention révolues. En principe, le délai de détention se décompte à partir de l'inscription du bien à l'actif de l'entreprise ou sur le registre des immobilisations et prend fin à la date de sa cession. Le délai s'appréciant par périodes de 12 mois.

Exemple : en juillet 2005, une entreprise a inscrit à l'actif de son bilan un immeuble affecté aux besoins de son exploitation. Immeuble qu'elle a cédé en août 2015. Elle a constaté lors de cette cession une plus-value à long terme de 100 000 €. L'immeuble ayant été détenu depuis 10 ans révolus, la plus-value à long terme peut être réduite d'un abattement de 50 %, soit de 50 000 €. En conséquence, l'entreprise réalise une économie globale de $50\ 000 \times 31,5\ \%$, soit 15 750 €.

Lorsque l'entreprise a acquis, via 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 du délai de détention correspond alors 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.

Cumul avec d'autres exonérations

L'abattement pour durée de détention peut se cumuler avec d'autres régimes d'exonération des plus-values professionnelles.

L'abattement pour durée de détention sur les plus-values immobilières à long terme peut s'appliquer cumulativement avec d'autres régimes d'exonération des plus-values professionnelles au titre d'une même opération.

Les très petites entreprises (TPE) peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les plus-values professionnelles (à court et à long terme), quel que soit le bien cédé. L'exonération est totale lorsque la moyenne de leurs recettes HT, 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 € 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 € pour les autres entreprises (prestataires de services, bénéfices non commerciaux).

Mais elle devient partielle lorsque leurs recettes excèdent ces seuils, sans dépasser respectivement 350 000 € HT et 126 000 € HT. Dans cette situation, il est souhaitable d'appliquer en premier lieu l'abattement pour durée de détention des plus-values immobilières, puis l'exonération des TPE. En effet, une entreprise qui cède un immeuble mais ne bénéficie que d'une exonération partielle de la plus-value en raison du montant de

ses recettes peut bénéficier au préalable de l'abattement pour durée de détention sur la fraction imposable de la plus-value à long terme.

Il existe également un dispositif d'exonération selon la valeur des éléments cédés lors de la transmission d'une entreprise individuelle. Cette valeur ne doit pas dépasser 300 000 € pour une exonération totale des plus-values professionnelles (à court et à long terme) ou 500 000 € pour une exonération partielle. Comme les immeubles ne sont pas visés par cette exonération, l'abattement pour durée de détention peut utilement compléter ce dispositif.

© 2017 Les Echos Publishing