

CHAPITRE 5

Plus-values et moins-values professionnelles

Plan du chapitre

55

A Notions générales	17700	D Régimes spéciaux	19220
1 Définition des plus-values et moins-values	17700	1 Propriété industrielle	19220
2 Date de prise en compte	17755	2 Sinistre ou expropriation	19285
3 Calcul	17800	3 Lease-back d'immeubles	19297
B Entreprises soumises à l'IR	17870	4 Crédit-bail	19320
1 Régime de droit commun	18000	5 Réévaluation des bilans	19390
2 Cas d'exonération	18140	6 Autres régimes spéciaux	19440
3 Régimes spéciaux	18380	E Transmissions d'entreprises	19490
C Entreprises soumises à l'IS	18650	1 Transmission pour une valeur inférieure à 500 k€	19650
1 Règles générales	18650	2 Apport en société	19710
2 Portefeuille-titres	18710	3 Transmission à titre gratuit	19810
		4 Cession en cas de départ en retraite	19890

Economie générale du régime Dans toutes les entreprises, les plus et moins-values de cession d'éléments de l'actif immobilisé font en principe partie du résultat imposable. Les plus-values réalisées par les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu sont en général soumises à des régimes plus avantageux — taxation à taux réduit, exonération totale ou partielle — que ceux qui s'appliquent aux bénéfices ordinaires. Mais, en contrepartie, les possibilités de déduction peuvent être moins favorables pour les moins-values. Les plus-values réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe imposées comme des bénéfices d'exploitation, les seuls régimes de faveur encore applicables ne concernant plus pour l'essentiel que les titres de participation ou de capital-risque et les droits de propriété industrielle. Des régimes spéciaux, de report ou d'exonération, sont enfin prévus pour certains types d'opérations ainsi que pour les transmissions de PME.

A. Notions générales

1. Définition des plus-values et moins-values

Les plus-values et moins-values professionnelles sont les profits et les pertes de caractère exceptionnel réalisés par les entreprises à l'occasion de la cession d'éléments d'actif immobilisé, en cours ou en fin d'exploitation.

Certains produits sont également soumis au régime des plus-values professionnelles, bien qu'ils ne proviennent pas de la cession d'éléments d'actif. Ce sont les produits de la propriété industrielle (n° 19220 s.), les dividendes distribués par les sociétés de capital-risque (n° 26425) et certaines sommes réparties par les fonds communs de placement à risque ou les fonds professionnels de capital investissement (n° 18440).

Entreprises concernées Le terme « entreprise » désigne ici de manière large :
 - toutes les activités de nature industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou non commerciale qui sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC, des BA ou des BNC ;
 - les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés.

Biens concernés Ce sont les éléments qui font partie de l'actif immobilisé de l'entreprise, par exemple les immeubles et les matériels d'exploitation.

Dans les entreprises individuelles, les éléments de l'actif se définissent de façon différente suivant la nature de l'activité et le régime d'imposition de l'entreprise. Il convient donc de se reporter aux définitions figurant dans les études consacrées à chaque type d'activité :

- entreprises industrielles et commerciales : n° 7450 s.

17700
BIC-VII-100 s
BA-IV-7850 s
BNC-II-23100 s

17710
BIC-VII-200 s

17720

- entreprises agricoles : n° 15895 s. ;
- professions non commerciales : n° 13270 s.

Précisions a. Lorsqu'une personne physique exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une **société de personnes**, les droits qu'elle détient dans cette société sont considérés, fiscalement comme des éléments d'un actif « professionnel personnel » de l'associé : leur cession relève donc du régime des plus-values professionnelles (n° 37715 s.).

b. Des règles particulières s'appliquent aux cessions de **biens** inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle mais **non utilisés pour l'activité** professionnelle (voir n° 18460 s.).

17730BIC-VII-480 s
BNC-II-23000 s

Opérations génératrices de plus-value (ou moins-value) Une plus ou moins-value peut être constatée non seulement en cas de vente d'une immobilisation mais aussi à l'occasion de toute opération ou tout événement ayant pour effet de faire sortir un tel élément de l'actif de l'entreprise ou de lui retirer définitivement tout ou partie de sa valeur. Il peut s'agir :

- d'**opérations volontaires** : vente, apport en société, échange, partage, donation, mise au rebut, retrait d'actif par un exploitant individuel ou les associés d'une société, cessation d'activité... ;
- d'**événements involontaires** : expropriation, destruction par sinistre, cession forcée...

Tant qu'elle est « latente », une plus-value n'a pas d'incidence fiscale. Il en est de même d'une moins-value, sous réserve de la possibilité de constater la dépréciation des éléments d'actif par voie de provision.

Précisions a. Lorsqu'un bien est décomposé (voir n° 9185), le **remplacement d'un composant** donne lieu à la constatation d'une moins-value égale à la valeur nette comptable de cet élément.

b. La **réévaluation libre** des éléments d'actif génère un profit qui est imposable comme un résultat ordinaire.

c. La **résiliation** conventionnelle, avant terme, d'un **contrat** générateur pour l'entreprise d'un actif incorporel immobilisé justifie la constatation d'une moins-value à raison de la perte définitive de valeur de cet élément (CE 6-11-1985 n° 41290 : RJF 1/86 n° 8).

d. Le non-renouvellement d'une **autorisation administrative** entraîne une **perte de clientèle** et donc la constatation d'une moins-value (CE 8-10-2010 n° 318832 : RJF 1/11 n° 13).

2. Date de prise en compte

17755

BIC-VII-740 s

Principes Les plus-values et moins-values professionnelles sont prises en compte au titre de l'exercice ou de l'année au cours desquels elles sont réalisées ou, le cas échéant, « constatées ». La **date de réalisation** des plus-values ou moins-values coïncide en général avec celle du **transfert de propriété** des éléments d'actif.

En cas de **vente**, le transfert de propriété s'opère, sauf convention contraire des parties, dès l'accord sur la chose et sur le prix, même si le paiement du prix et, le cas échéant, la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement interviennent à une date postérieure (CE 16-10-1974 n° 89775 : Dupont 1974 p. 402 ; CE 7-7-2000 n° 208508 : RJF 11/00 n° 1310).

En cas d'**apport à une société en formation**, le transfert de propriété s'opère à la date d'inscription de la société au registre du commerce. L'effet rétroactif que les parties auraient entendu conférer à la constitution de la nouvelle société reste sans incidence sur la date de réalisation de la plus-value (CE 11-10-1991 n° 54616-54617 : RJF 12/91 n° 1475 ; CE 8-7-2009 n° 279018 : RJF 11/09 n° 933). Lorsque la plus-value résulte d'un **retrait d'actif**, la date à retenir est soit celle de l'établissement du bilan (ou document assimilé) dans lequel le bien a cessé de figurer (CE 5-6-1981 n° 20948 : RJF 9/81 n° 789), soit celle de la cession ou cessation d'activité si le transfert du bien dans le patrimoine privé de l'exploitant intervient à cette occasion (CE 25-10-1991 n° 74937, 74938, 114759 et 114760 : RJF 12/91 n° 1476).

Précisions a. En cas de **cession de valeurs mobilières**, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur. Pour les valeurs non cotées (autres que celles inscrites en compte chez un intermédiaire habilité participant à un système de règlement et de livraison d'instruments financiers), cette inscription intervient à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la société émettrice (C. com. art. L 228-1 et art. R 228-10).

b. Lorsqu'elle n'a pas eu connaissance d'une **cession génératrice** de plus-value, l'administration est autorisée à taxer non pas au titre de l'année du transfert de propriété, mais au titre de l'année de réalisation des **formalités** nécessaires à l'**opposabilité** de la cession aux tiers (CE 26-7-1978 n° 1885 : RJF 10/78 n° 431).

c. En ce qui concerne la date de prise en compte d'une moins-value consécutive à l'**annulation des titres** d'une société mise en liquidation, voir n° 19110.

17765

Régimes d'étalement, de sursis ou de report L'imposition de certaines plus-values peut être étalée ou différée. C'est notamment le cas pour les plus-values à court terme des **entreprises relevant de l'impôt sur le revenu** (n° 18075) et pour les plus-values constatées à l'occasion des **événements suivants** : expropriation ou sinistre (n° 19285 s.) ; apport

en société d'une activité professionnelle individuelle (n° 19710 s.); transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle (n° 19810 s.); fusion (n° 39455 et 39510 s.); échange ou conversion de titres (n° 19055 s.); apport en société de titres par un exploitant individuel (n° 18410 s.).

Précisions

- a. Les membres des **professions libérales** et les titulaires de charges et offices peuvent demander le fractionnement sur trois ans du paiement de l'impôt dû sur la plus-value réalisée en cas de retrait dans leur patrimoine privé de la **partie de leur résidence principale** qui était affectée à leur activité. Cette mesure s'applique, sur option expresse, à la totalité des plus-values (court terme, long terme) réalisées en cours ou en fin d'exploitation, mais ne peut se cumuler avec l'étalement sur trois ans des plus-values à court terme (BOI-BNC-BASE-30-30-20-20 n° 50 et 60).
- b. Pour l'étalement de l'impôt dû sur la plus-value à long terme constatée lors de la cession d'une entreprise assortie d'un **crédit-vendeur**, voir n° 18110.

BNC-II-24600 s

Remise en cause de la cession d'un élément d'actif En cas d'annulation ou de résolution de la vente d'un élément d'actif immobilisé, postérieurement à l'exercice de cession, l'entreprise cédante doit :

17775

CGI art. 39
duodécies, 9
BIC-IV-5260 s

- reprendre à l'**actif** les biens restitués, ainsi que les amortissements et les provisions y afférents, pour des valeurs identiques à celles qui figuraient dans les comptes à la date de la cession. L'administration a précisé que les amortissements correspondant à la période écoulée depuis la vente peuvent être déduits en une seule fois des résultats de l'exercice d'annulation ou de résolution de l'opération (BOI-BIC-PVMV-40-40-20 n° 1 à 30);
 - constater un **résultat inverse** de celui pris en compte lors de la cession et soumis au même régime. Si la cession a dégagé une plus-value, son annulation se traduit donc par la constatation d'une moins-value qui sera traitée, selon le cas, comme une moins-value à long terme ou à court terme ou, dans les sociétés soumises à l'IS, comme une perte ordinaire. A l'inverse, l'annulation d'une vente génératrice de moins-value se traduit par la prise en compte, selon le cas, d'une plus-value à long terme ou à court terme ou d'un résultat ordinaire. Lorsque la cession a bénéficié d'un régime d'exonération ou de sursis, son annulation n'a bien sûr pas d'incidence sur le résultat imposable.
- En cas de simple **réduction du prix**, des règles similaires s'appliquent. Par suite, la perte enregistrée constitue une moins-value à long terme à hauteur de la plus-value qui a, le cas échéant, été soumise au régime du long terme.

Précisions

- a. Le **taux** applicable à la plus ou moins-value à **long terme** constatée lors de la remise en cause de l'opération est celui en vigueur à cette date (BOI-BIC-PVMV-40-40-20 n° 100).
- b. L'entreprise cédante peut être amenée à constituer, à la clôture de l'exercice de cession ou d'un exercice ultérieur, une **provision** destinée à faire face au risque d'annulation de la vente ou de réduction du prix, dès lors que ce risque présente un caractère de probabilité suffisant. Cette provision est soumise au même régime (long terme ou résultat ordinaire) que la perte à laquelle elle est destinée à faire face.

3. Calcul

La plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un élément d'actif s'obtient, normalement, en retranchant du prix de cession la valeur nette, comptable ou fiscale, de cet élément. Si le prix de cession est inférieur à la valeur nette, la différence représente la moins-value subie à l'occasion de la cession. Des règles particulières s'appliquent au calcul des plus et moins-values de cession de biens inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle mais qui ne sont pas utilisés pour l'activité professionnelle (voir n° 18460 s.).

17800

BIC-VII-1800 s

Prix de cession Le prix de cession s'entend de la somme effectivement perçue par le vendeur. Il s'agit du prix net, obtenu après déduction des **frais et taxes** qui ont grevé l'opération. Seuls les frais strictement inhérents à la cession, comme les commissions d'intermédiaire ou encore les honoraires versés à des intermédiaires intervenant dans la conclusion de la vente (CE 7-2-2007 n° 279588 : RJF 4/07 n° 407), viennent en diminution du prix de cession (BOI-BIC-PVMV-10-20-10 n° 10). Les charges préparatoires à la cession, telles que des honoraires d'expertise et d'évaluation des éléments cédés, constituent des charges d'exploitation (CE 21-6-1995 n° 132531, SA Sofige : RJF 8-9/95 n° 963).

17810

BIC-VII-2500 s

En cas d'**échange**, le prix de cession à retenir correspond à la valeur actuelle du bien reçu en échange, majorée éventuellement du montant de la soulte perçue ou diminuée du montant de la soulte payée. En cas d'**apport en société**, le prix de cession est représenté par la valeur d'apport, qui correspond à la valeur réelle des titres reçus en rémunération de l'apport. La plus-value est toutefois calculée en retenant la **valeur réelle des biens apportés si elle est supérieure** à celle des titres reçus en contrepartie de l'apport (CE 22-2-2012 n° 315156 : RJF 11/12 n° 984).

Pour les éléments transférés dans le patrimoine privé de l'exploitant, le prix de cession est constitué par la valeur réelle du bien au jour du transfert.

Précisions La valeur au jour du transfert peut être valablement déterminée par référence à celle d'une transaction relevée à une date voisine pour un bien comparable, ou au prix de la vente ultérieure du même bien, ou encore à la valeur mentionnée pour le bien dans une déclaration de succession, ou enfin au loyer qu'il produisait (CE 20-7-1988 n° 52015 : RJF 10/88 n° 1060 ; CE 27-10-1982 n° 22998 : RJF 12/82 n° 1095).

17815
BIC-VII-2800s

Le prix de cession à retenir est en principe celui qui est stipulé dans l'acte. Il peut toutefois être remis en cause par l'administration dans deux cas.

1. En cas de **dissimulation de prix**, c'est-à-dire lorsque les parties ont volontairement inscrit dans l'acte une somme inférieure au prix réellement payé, l'administration peut retenir le prix réel, à condition bien sûr d'établir l'existence d'une telle dissimulation.

2. En cas d'**insuffisance de prix**, l'administration peut retenir la valeur réelle du bien cédé si la fixation d'un prix trop faible relève d'une gestion anormale. Cette situation se rencontre en général lorsque l'acheteur est associé ou dirigeant de l'entreprise cédante (ou d'une société juridiquement liée) et que l'avantage qui lui est consenti ne comporte aucune contrepartie pour l'entreprise.

Le rehaussement de la plus-value est alors réintégré dans les résultats ordinaires imposables. En l'absence d'acte anormal de gestion, les insuffisances de prix constatées par le service de l'enregistrement restent sans incidence sur le montant de la plus-value (sauf si la cession fait l'objet d'un acte rectificatif).

Précisions Pour apprécier le caractère normal du prix de cession, l'administration peut se fonder sur des éléments postérieurs à la transaction, sous réserve qu'ils ne traduisent aucune évolution faisant obstacle à leur prise en compte comme éléments de comparaison à la date à laquelle ils sont intervenus (CE 10-12-2010 n° 308050 : RJF 3/11 n° 278).

17820
BIC-VII-3150s

Incidence des modalités de paiement du prix Si le prix de cession fait l'objet d'un paiement à terme, la plus-value est déterminée, en principe, à partir de la valeur nominale de la créance détenue sur l'acquéreur. Toutefois, si les inconvénients résultant d'un paiement à échéances plus ou moins lointaines ne sont pas compensés, ou le sont insuffisamment, par des intérêts ou par une clause d'indexation, c'est la valeur réelle actuelle qui est retenue (CE 6-12-1978 n° 12561 : RJF 1/79 n° 13). Dans ce cas, l'administration s'estime fondée à taxer ultérieurement comme un revenu de créance l'excédent des sommes perçues sur la valeur actuelle (BOI-BIC-PVMV-10-20-10 n° 190).

Lorsque le prix est constitué d'une fraction aléatoire, par exemple en cas de cession moyennant rente viagère ou de prix payable par annuités indexées, la plus ou moins-value est déterminée, de manière définitive, à partir du prix convenu par les parties (en cas de rente viagère, il s'agit de la valeur en capital de la rente). La différence entre le prix convenu et le montant des sommes effectivement perçues constitue un produit financier ou une charge financière immédiatement pris en compte dans le résultat imposable.

Lorsque le prix de cession d'une immobilisation (brevet par exemple) comporte deux parts, une somme fixe arrêtee lors de la cession et une part variable payée ultérieurement sous la forme de redevances sur le chiffre d'affaires généré par l'exploitation du bien, le montant de la plus-value estimée par le contribuable sous le contrôle de l'administration est imposable dans sa totalité l'année du transfert de propriété. Si les sommes effectivement reçues sont supérieures au montant estimé, les versements excédentaires sont imposables l'année de leur perception au taux réduit d'imposition des plus-values à long terme (CE 12-3-2014 n° 350443 : RJF 6/14 n° 566). La doctrine administrative est également en ce sens (BOI-BIC-PVMV-10-20-10 n° 330).

17830
BIC-VII-1900s

Valeur nette Pour les éléments non amortissables, la valeur nette s'entend de la valeur d'origine du bien, définie n° 7550s.

Pour les éléments amortissables, elle correspond à la valeur d'origine diminuée des amortissements pratiqués et admis en déduction pour l'assiette de l'impôt, et de certains amortissements non déductibles fiscalement, tels les amortissements pratiqués sur les biens somptuaires (voir n° 18030).

Précisions a. La valeur comptable à retenir pour le calcul de la plus-value doit être diminuée du montant de la provision pour amortissement dérogatoire non encore apurée à la date de la cession.

b. Dans le cas des biens décomposés (n° 9185), on ne calcule qu'une seule plus ou moins-value de cession pour le bien considéré dans son ensemble. A cet effet, il convient de retrancher du prix de cession la somme des valeurs d'origine de tous les composants figurant à l'actif, elle-même minorée de la somme des amortissements déduits au titre de ces éléments. Voir exemple 3 n° 18055.

17835

Cas particuliers a. En cas de cession d'un bien auquel est attachée une plus-value en sursis d'imposition, la valeur fiscale à retenir pour le calcul de la plus-value diffère de la valeur comptable du bien. Tel est le cas par exemple pour les biens acquis à l'occasion d'une fusion (n° 39520) ou les titres reçus lors d'une opération d'échange (n° 19055s).