

## Calculer une plus-value professionnelle

Contexte La bonne méthode Evitez les erreurs Le rôle des RP Les sanctions possibles Notre conseil Questions réponses

Imprimer

Envoyer à un collègue

- > Etape 1 - Connaître le prix de cession
- > Etape 2 - Déterminer la valeur nette comptable
- > Etape 3 - Ventiler la plus-value entre plus-value professionnelle et plus-value privée

Le régime des plus et moins-values professionnelles est applicable lorsqu'un élément faisant partie de l'actif immobilisé de l'entreprise fait l'objet d'une cession, ou sort de l'actif de cette entreprise. Ainsi :

- il y a plus-value lorsque le prix de cession excède le prix de revient de cet élément diminué des amortissements pratiqués (c'est dans la pratique la valeur nette comptable) ;
- il y a moins-value lorsque le prix de cession est inférieur à la valeur nette comptable de l'élément cédé.

Les plus ou moins-values professionnelles sont prises en compte pour la détermination du résultat fiscal dès qu'elles sont réalisées. En revanche, les plus ou moins-values latentes ne sont pas prises en compte (l'entreprise est seulement fondée à constater une dépréciation).

Sont soumises au régime des plus-values professionnelles les entreprises industrielles, commerciales ou artisanales relevant des BIC, les entreprises agricoles et les professions non commerciales. Le régime des plus-values professionnelles s'applique également aux sociétés soumises à l'IS.

Lorsqu'une personne physique exerce son activité professionnelle dans une société relevant de l'IR, ses parts dans la société sont fiscalement considérées comme des actifs professionnels dont la cession relève du régime des plus-values professionnelles.

## Aller plus loin

Les fiches à lire

Textes officiels

- > Imposer une plus-value professionnelle - entreprise soumise à l'IR
- > Imposer une plus-value professionnelle - société soumise à l'IS
- > Bénéficier de l'exonération de plus-values des petites entreprises
- > Valoriser et inscrire les biens à l'actif

**NOTEZ-LE**

Les plus-values de cessions d'immeubles réalisées par les loueurs en meublé non professionnels relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers, alors que les plus-values réalisées par des loueurs en meublé professionnels relèvent du régime des plus-values professionnelles si l'immeuble est inscrit à l'actif de leur exploitation.

**La notion d'actif immobilisé**

Cette notion d'actif immobilisé diffère selon que l'on est en présence d'une entreprise individuelle ou d'une société. L'actif immobilisé est constitué par des éléments permanents de l'actif (bâtiment, matériel, mobilier...) c'est-à-dire des éléments dont la finalité est d'être conservés dans l'entreprise.

Ainsi, seront considérées comme faisant partie de l'actif immobilisé d'une entreprise toutes les immobilisations figurant au bilan quelle que soit leur nature (immobilisations corporelles ou incorporelles, amortissables ou non amortissables, mobilières ou immobilières).

Quelques petites précisions sont à souligner concernant :

- les véhicules de démonstration. En effet, ces véhicules sont en relation étroite avec l'activité de négoce de l'entreprise. Ils ne sont pas considérés comme des immobilisations mais ont la nature de stocks. En effet, leur utilisation étant de courte durée, ils n'ont pas pour finalité

Utilisation des cookies | En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour l'usage des services, et la collecte des données saisies dans les formulaires.

durée d'utilisation par l'entreprise supérieure à 1 an, sont considérés comme des immobilisations, même si ces véhicules sont proposés à l'achat ;  
 les emballages récupérables constituent des éléments de l'actif immobilisé. Toutefois, lorsque ces emballages sont utilisés pour une durée inférieure à 1 an, ils ne doivent pas être considérés comme des éléments de l'actif immobilisé.

Les plus ou moins-values naissent lors de la cession d'un élément de l'actif immobilisé de l'entreprise.

Elles résultent le plus souvent d'une cession que l'on dit « volontaire » : vente, échange, apport en société, donation (même en nue-propiété), partage.

La date de réalisation de la plus-value ou de la moins-value est celle à laquelle, l'accord étant intervenu entre les parties sur la chose et sur le prix, la vente doit être considérée comme parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil.

Les modalités de paiement du prix sont sans incidence. Si la vente est assortie d'une condition suspensive, la plus-value n'est imposable qu'au moment de la réalisation de la condition suspensive.

La vente est réalisée même lorsqu'une stipulation de contrat de cession prévoit la possibilité d'un transfert ultérieur de la propriété du cessionnaire au cédant (par exemple, dans le cas de la vente d'un fonds de commerce assortie d'une clause de rachat ou de réméré).

L'annulation ou la résolution ultérieure d'une vente ne remet pas en cause l'imposition de la plus-value réalisée ; il en est également de même en cas de réduction du prix initialement fixé.

#### Actif immobilisé des entreprises individuelles

Selon le principe de la liberté de gestion de patrimoine, les entrepreneurs individuels ont la liberté d'inscrire ou non les biens qu'ils utilisent pour l'exercice de leur activité à l'actif professionnel. Ainsi, c'est à l'occasion de la seule cession des biens inscrits à l'actif professionnel, que le régime des plus-values professionnelles sera applicable, à la condition, depuis le 1er janvier 2012, que ces biens se rapportent à l'exercice de leur activité professionnelle. Cette règle supporte quelques spécificités selon que l'on est en présence d'activités relevant :

- des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- des bénéfices non commerciaux (BNC) ;
- des bénéfices agricoles (BA).

S'agissant des entreprises exerçant une activité relevant des BIC, il convient de souligner que certains éléments font nécessairement partie de l'actif professionnel, même si l'entrepreneur individuel ne les a pas inscrits à l'actif professionnel de son entreprise. Il s'agit des brevets, des licences, des procédés techniques, des modèles, dessins et concessions créés au sein de l'entreprise, entreprise qui a pour objet l'exploitation de ces droits. Cette règle concerne également les éléments incorporels du fonds de commerce, tels que la clientèle, l'achalandage, le droit au bail, l'enseigne, la licence de débit de boisson de 4e catégorie.

Concernant les autres biens, leur inscription à l'actif professionnel de l'entreprise relève d'une décision de gestion de l'exploitant individuel.

S'agissant des entreprises exerçant une activité relevant des BNC, il convient de distinguer les entreprises dont le régime d'imposition est celui de la déclaration contrôlée et les entreprises qui relèvent du régime micro BNC.

Concernant les entreprises relevant de la déclaration contrôlée, les biens amortissables ou non qui sont effectivement et exclusivement affectés à l'exercice de la profession doivent être inscrits sur le registre des immobilisations et des amortissements, ils sont donc obligatoirement

l'exercice de la profession, la finance d'une charge ou d'un office, les véhicules spécialement agencés (auto-école) etc.

Concernant les autres biens, le professionnel a le choix d'inscrire ou non les éléments sur le registre des immobilisations et des amortissements. Seuls les éléments inscrits sur ce registre sont considérés comme faisant partie du patrimoine professionnel. Toutefois, les biens qui ne sont ni affectés, ni utilisés pour l'exercice de la profession, sont exclus du patrimoine professionnel, même s'ils sont inscrits au registre des immobilisations.

Concernant les entreprises relevant du régime micro BNC, il convient de distinguer :

- les biens affectés par nature à l'exercice de la profession ou utilisés pour l'exercice de la profession, qui font partie de l'actif professionnel ;
- les autres biens (biens non affectés par nature à l'exercice de la profession et non utilisés pour l'exercice de la profession), qui sont exclus de l'actif professionnel.

S'agissant des entreprises relevant des BA, les immeubles bâtis appartenant à l'exploitant et utilisés pour les besoins de l'exploitation doivent être obligatoirement inscrits à l'actif du bilan. De même, l'exploitant peut inscrire sa maison d'habitation au bilan de l'entreprise sous réserve :

- qu'il en soit le propriétaire ;
- qu'elle fasse partie de l'exploitation : située dans l'enceinte de l'exploitation ;
- qu'elle n'ait pas le caractère de maison de maître.

Les immeubles non bâtis appartenant à l'exploitant et utilisés pour les besoins de l'exploitation doivent être obligatoirement inscrits au bilan. Il s'agit des terres, plantations, améliorations foncières permanentes ou temporaires. L'exploitant agricole peut toutefois décider de ne pas inscrire ces terres à l'actif du bilan.

#### Actif immobilisé des associés de sociétés de personnes

Lorsque le contribuable exerce sa profession dans une société de personnes dont les bénéfices sont imposés en son nom dans la catégorie des BIC, BNC ou BA, les droits et parts qu'il détient au sein de cette société sont considérés comme des éléments d'actif. Leur cession engendrera donc l'application du régime des plus-values professionnelles.

#### Actif immobilisé des sociétés

S'agissant des sociétés, l'actif immobilisé est constitué des biens que les associés apportent lors de la constitution de la société ou au cours de sa vie et des biens que la société acquiert ou crée en cours de vie sociale et qu'elle conserve dans son patrimoine.

Le régime des plus-values professionnelles s'applique ainsi lors de la cession d'un bien affecté au patrimoine professionnel.

#### **Calculer la plus-value :**

La plus-value s'obtient en retranchant du prix de cession la valeur nette comptable 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.

La méthode de calcul de la plus-value est la même dans les entreprises à l'impôt sur le revenu (IR) et dans les sociétés à l'impôt sur les sociétés (IS).

#### **Etape 1 - Connaître le prix de cession**

Le prix de cession qu'il convient de retenir pour calculer la plus-value dépend de la nature de la cession : il peut s'agir d'une vente, d'un apport en société, d'une donation ou encore d'une

Utilisation des cookies | En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour l'usage des services, et la collecte des données saisies dans les formulaires.

Il faut préciser ici que le prix de cession comptabilisé peut être remis en cause par l'administration fiscale s'il apparaît résulter d'un acte anormal de gestion. Ainsi, en pratique, si l'Administration établit qu'une fraction du prix a été dissimulée, c'est la valeur rectifiée pour le calcul des droits d'enregistrement qui est retenue pour le calcul de la plus ou moins-value. En revanche, lorsque c'est une simple insuffisance du prix pour le calcul des droits d'enregistrement qui est constatée par le service des impôts compétent, celui-ci s'abstient de rectifier le prix inscrit dans l'acte pour le calcul de la plus ou moins-value.

#### **Le prix de cession en cas de vente**

Le prix de cession, c'est-à-dire le prix de vente, s'entend de la somme effectivement perçue par le vendeur. La TVA ne doit pas figurer dans le prix de cession. C'est le prix net, après déduction des frais et taxes qui ont grevé l'opération.

En effet, certains frais inhérents à la cession viennent en diminution du prix de cession, comme par exemple les commissions d'intermédiaires et les courtages. Ils diminuent donc le montant de la plus-value.

Les autres frais liés à l'opération, comme par exemple les charges préparatoires (honoraires d'expertise et d'évaluation des biens cédés), constituent des charges d'exploitation déductibles et ne sont donc pas à déduire du prix de cession.

De manière pratique, le prix de cession à retenir en cas de vente est, en principe, celui qui est indiqué par les parties dans l'acte de vente. Toutefois, cette valeur peut être mise en cause par l'Administration mais il ne suffit pas que le service des impôts puisse faire état d'une insuffisance du prix déclaré par rapport à la valeur vénale du bien cédé. Il faut établir soit la dissimulation d'une fraction du prix, soit le caractère anormal de l'acte (contraire à l'intérêt économique de l'entreprise).

Lorsque les parties n'ont pas convenu de prix définitif dans l'acte de cession, mais que celui-ci sera déterminé ultérieurement, le prix de cession qu'il conviendra de retenir correspond au montant minimum sur lequel les parties se sont mises d'accord au moment de la signature de l'acte de cession.

Dans les autres hypothèses de cession autre qu'une vente, le prix de cession retenu est celui convenu dans l'acte lorsque l'aliénation est constatée par un acte, ou la valeur réelle de l'élément cédé au jour de sa sortie de l'actif professionnel.

#### **Le prix de cession en cas d'échange**

En cas d'échange, le prix de cession est constitué par la valeur réelle du bien reçu en échange.

#### **Le prix de cession en cas d'apport en société**

Peu importe la forme de la personne morale bénéficiaire, l'apport en société d'un élément de l'actif immobilisé constitue une cession susceptible de dégager une plus ou moins-value. La plus ou moins-value ainsi dégagée est alors imposable au titre de l'exercice au cours duquel l'apport est réalisé.

En cas d'apport en société, le prix de cession est représenté par la valeur d'apport, qui correspond à la valeur réelle (et non la valeur nominale) des titres reçus en contrepartie de l'apport.

La valeur réelle retenue, en principe, correspond à la valeur estimée et attribuée aux biens apportés dans le bilan de la société bénéficiaire de l'apport.

Néanmoins, il est possible que cette valeur estimée soit inférieure à la valeur réelle des biens apportés. Dans cette hypothèse, la valeur réelle des titres doit être déterminée :

- .. par référence à la valeur des autres actions de la Société lorsque les titres ne sont pas cotés en Bourse ;
- .. en multipliant le nombre de titres par leur coût unitaire résultant de la première cotation

### **Le prix de cession en cas de transmission à titre gratuit (donation, partage)**

Lorsque la cession est effectuée à titre gratuit (par donation, ou par voie de partage), en cas de retrait dans le patrimoine privé, ou encore lorsque certains événements entraînant les conséquences de la cessation d'entreprise se réalisent, c'est alors la valeur vénale du bien à la date de la cession qu'il convient de retenir pour le calcul de la plus-value.

En cas de donation, les plus-values sont calculées d'après les évaluations mentionnées dans l'acte de donation. Lorsqu'il y a donation en nue-propiété, la plus-value est déterminée en appliquant aux plus-values qui auraient été imposables en cas de cession en pleine propriété le rapport existant entre la valeur de la nue-propiété et la valeur de la pleine propriété des biens dont il s'agit, tel qu'il est fixé pour la liquidation des droits de mutation (il faut étudier l'acte établi par le notaire à cette occasion).

Lorsque le prix est constitué d'une fraction dite « aléatoire » (en pratique, c'est le cas du versement d'une rente viagère), la plus ou moins-value est déterminée à partir du prix qui a été convenu entre les parties. Ce prix présente un caractère définitif, et les sommes reçues par le cédant au-delà (ou en deçà) du prix de cession convenu à l'origine constituent des produits financiers (ou des charges financières) immédiatement imposables (ou déductibles).

### **Le prix de cession en cas d'expropriation**

Les indemnités reçues en contrepartie d'une expropriation sont assimilées à un prix de cession. Il s'agit des indemnités qui sont destinées à compenser la perte d'un élément d'actif immobilisé. Pour déterminer le prix de cession il convient de retenir le montant de l'indemnité d'expropriation auquel il faut ajouter l'indemnité de dépossession accordée par le tribunal lorsque le contribuable a été exproprié dans des conditions défavorables, mais aussi les indemnités pour troubles d'exploitation définitifs, pour préjudice industriel ou pour préjudice commercial.

Il est nécessaire que l'indemnité compense la perte d'un élément immobilisé.

Contrairement aux indemnités d'expropriation, les indemnités qui ne sont pas allouées en contrepartie de la valeur de l'actif immobilisé sont rattachées au bénéfice imposable au taux normal (exemple : indemnité pour perte temporaire de bénéfice).

### **Le prix de cession en cas de sinistre**

Les indemnités destinées à compenser la perte totale ou partielle d'éléments de l'actif immobilisé doivent, selon qu'elles excèdent ou non la valeur nette comptable de ces éléments, être assimilées à des plus-values ou à des moins-values de cession.

En cas de destruction du bien, la plus-value peut bénéficier d'un étalement ou d'un différé d'imposition.

### **Remise en cause du prix de cession par l'Administration**

L'Administration est fondée à remettre en cause le prix de cession stipulé dans l'acte (acte de cession, de donation, d'apport...) dans deux hypothèses :

- .. si elle relève le caractère anormal du prix de cession ;
- .. si elle établit la dissimulation d'une fraction du prix.

L'Administration peut remettre en cause le prix stipulé dans l'acte lorsqu'elle relève que l'acte résulte d'un acte anormal de gestion, que le prix de cession stipulé dans l'acte est anormal. Pour établir ce fait, l'Administration doit démontrer que l'anormalité du prix résulte de la différence entre la valeur vénale du bien cédé et la valeur stipulée dans l'acte.

L'Administration est également fondée à remettre en cause le prix de cession stipulé dans l'acte lorsqu'elle relève la dissimulation d'une partie du prix de cession, c'est-à-dire lorsque les parties