



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Christine SOUSA

30 janvier 2024

**



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Transmettre son exploitation : la fiscalité, une course
d'obstacle?



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

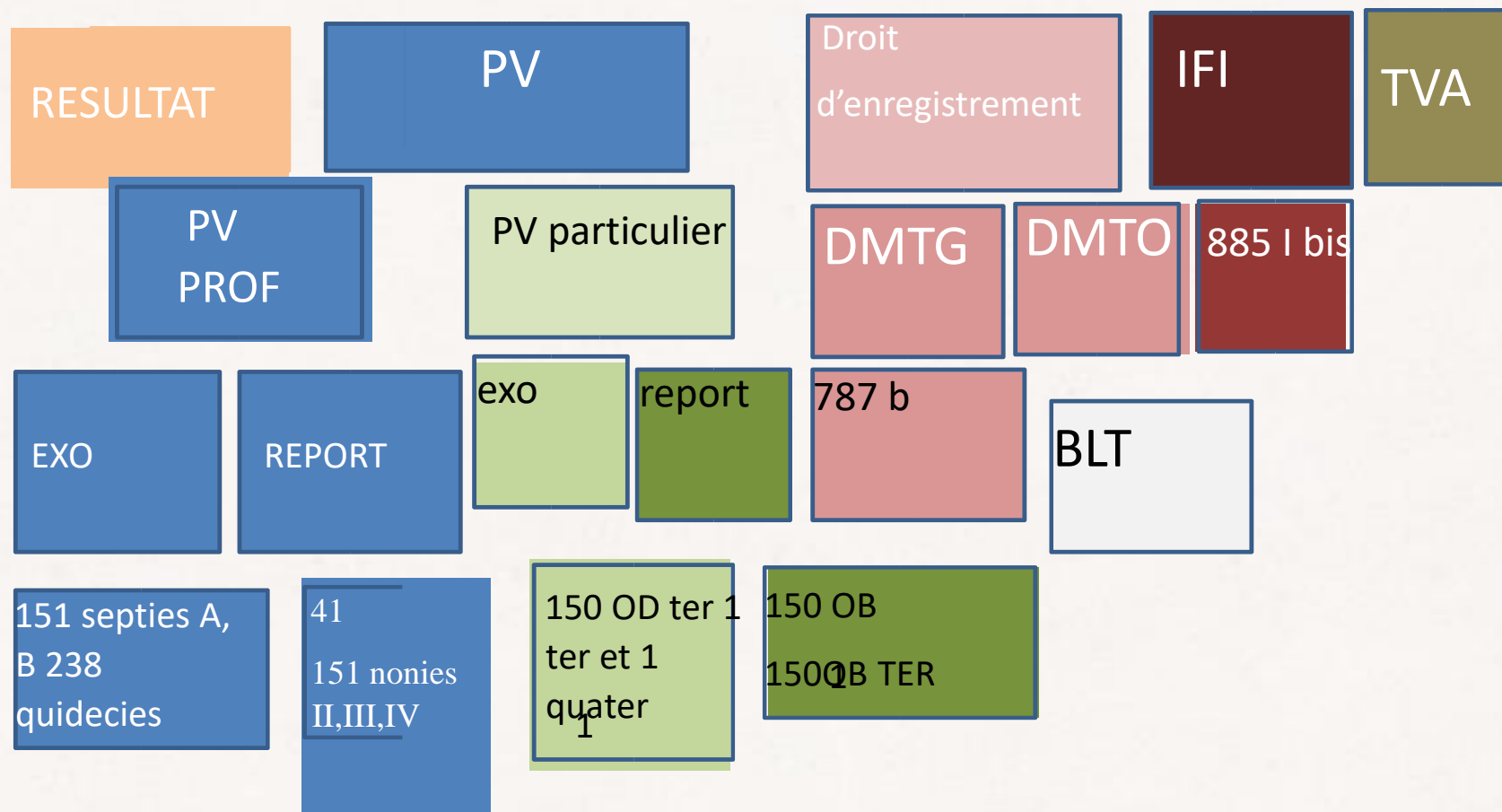
Problématiques

Existence de plusieurs dispositifs, interprétation de la doctrine, de la jurisprudence.

Présentation non exhaustive car temps limité mais présentation de quelques points d'attention et des exemples pour s'y retrouver.



Le check-up fiscal





LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession d'une **Exploitation Individuelle**

- Imposition des bénéfices
- Imposition des bénéfices non encore taxés ou en sursis d'imposition (Subventions non amorties, PV CT étalées, DEP...)
- Imposition des profits latents sur stocks
- Imposition des Plus-Values sur la vente des actifs



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession d'une **Exploitation Individuelle**

💣 au choix de la date de cession ou de cessation compte tenu de la date habituelle de clôture de l'exercice social.

Risque d'imposition de 2 récoltes pour les clôtures du 1^{er} semestre.

💣 Si option à la moyenne triennale fiscale : la cessation d'activité = fin de l'option et taxation au taux marginal d'imposition TMI sur la différence positive entre la moyenne et le dernier revenu.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Fraction du revenu imposable (une part)	Taux
N'excédant pas 11 294 €	0 %
De 11 294 € à 28 797 €	11 %
De 28 797 € à 82 341 €	30 %
De 82 341 € à 177 106 €	41 %
Supérieure à 177 106 €	45 %



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Exemples : Moyenne triennale

Si cessation en 2024 et les résultats sont les suivants :

- 2022 : 15000€
- 2023 : 20000€
- 2024 : 45000€

La moyenne imposable est de 26.666€ (TMI à 11%) pour 1 part et imposition au taux de 11% l'excédent du résultat et de la moyenne.

Imposition de l'excédent de $50.000 - 26.666 = 18.334€$ ce qui fait un impôt supplémentaire de 2017 euros (+1.691 euros = 3.708).

Sans moyenne = 8.286 euros d'impôt (TMI 30%).



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession d'une **Exploitation Individuelle**

Si date habituelle de clôture = 30 juin 2024 (imposition de la récolte 2023) et cessation dans l'année 2024, alors imposition de la récolte 2023+2024 l'année de cessation.

L'exercice peut être prolongé du 30 juin 2024 au 31 décembre 2024 ou alors l'exercice de vente des derniers stocks s'étend du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2025.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession d'une **Exploitation Individuelle**

Cessation en 2 étapes :

→ une phase de liquidation = tout le cheptel est cédé, les biens immobiliers sont vendus ou mis en location, les stocks sont liquidés.

Si les recettes encaissées sont inférieures à 120.000€ (91.900€ pour les clôtures jusqu'au 31/12/2023) en moyenne sur 3 années civiles alors le régime du MICRO BA peut s'appliquer.

→ La liquidation = radiation de l'exploitation.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession d'une **Exploitation Individuelle**

MSA : principe d'annualité

Si non exploitant au 1^{er} janvier de l'année, alors les cotisations sociales ne sont pas dues, ni les contributions sociales;

Si liquidation des stocks → contributions sociales à 17,20%.

Si poursuite de l'activité avec une parcelle de subsistance ou avec une affiliation sur du temps alors

→ cotisations de solidarité.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession d'une **Exploitation Individuelle**

Aides PAC et retraites.

Aucune aide ne pourra être versée si vous êtes retraité et avez plus de 67 ans et ce quelque soit le régime de retraite.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession en **société : cession des parts sociales.**

- 💣 A la date de sortie de la société : principe de l'imposition sur le revenu = fiscalisation du revenu constaté à la date de clôture
MAIS présence de l'associé à la date d'affectation du résultat dans les 6 mois de la date de clôture.

OPTION possible pour le dispositif de l'article 73 D = situation intermédiaire.

L'associé sortant à droit à la valeur des parts sociales + le remboursement de son compte courant d'associé.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession en **société : cession des parts sociales.**

Si option moyenne triennale fiscale, alors suite à la cession des parts sociales = dernier BA, donc fin de la moyenne et calcul entre la moyenne et le dernier résultat.

Le remboursement du CCA n'est pas fiscalisé.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Sur le résultat

Si cession en **société** : **cession des actifs puis liquidation de la société**

2 Etapes :

Dissolution amiable de la société avec nomination d'un liquidateur (l'ancien gérant) à la date de la cession des actifs, puis liquidation des stocks de la société.

Liquidation = radiation de la société et partage des actifs repris par les associés (BONI de liquidation).

Le droit de partage est alors dû.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Dans la cession d'entreprise le poste le plus important est constitué par les actifs immobilisés.

Ces actifs ont été amortis tout au long de la vie de l'entreprise et lors des renouvellements des matériels.

A la cessation d'activité, ces biens sont cédés au repreneur.

Si cession $>$ à la valeur nette comptable, alors une plus-value de cession est constatée, cette PV est fiscalisée mais ne suit pas les mêmes règles que la fiscalisation du résultat.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

1 Principe de taxation

a- Les éléments imposés

b- Les faits générateurs de taxation

2 Les règles d'imposition

a- Imposition des cessions actifs

b- Imposition des droits sociaux



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

i Principe de taxation

a- Les éléments imposés

Toute cession d'éléments d'actifs immobilisés , biens immobiliers ou mobiliers, corporels ou incorporels est en principe taxée.

La cession peut être partielle, isolée, ou ne concerner qu'une branche complète d'activité ou des parts sociales de société à l'IR ou à l'impôt sur les sociétés.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

i Principe de taxation

b- Les faits générateurs de taxation

Tout retrait d'élément d'actif est générateur de PV :

- Mutation à titre onéreux : vente, apport en société, échange, expropriation , expulsion, éviction , réquisition.
- Mutation à titre gratuit : partage, donation , succession.
- tout autre évènement sans mutation juridique : retrait pur et simple d'actif, cessation d'activité.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

2 Les règles d'imposition : distinction PV Court Terme et Long Terme

Durée de détention des biens	Plus-values < 2 ans	Plus-value > 2 ans	Moins-value < 2 ans	Moins-value > 2 ans
Elts amortissables	PVCT	PVCT à concurrence des amort.réalisés	MVCT	MVLT
Elt non amortissables	PVCT	PVLT	MVCT	MVLT



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

2 Les règles d'imposition : calcul de la PV

$PV = \text{Valeur de cession} - \text{Valeur Nette Comptable.}$

PV LT nette (compensée avec la MV LT) taxée à 12,80% + 17,20% de CSG.

PV CT nette (compensée avec la MV CT) taxée comme du résultat.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

2 Les règles d'imposition

b- Imposition des droits sociaux

Les parts sociales détenues par les associés actifs au sein des sociétés à l'IR BA BIC ou BNC sont en principe qualifiées d'éléments d'actif professionnel.

Calcul de la PV : Valeur d'entrée dans la patrimoine de l'associé – valeur de sortie (méthode du FIFO/PEPS).

La valeur vénale des titres doit être appréciée compte tenu de tous les éléments pour se rapprocher de plus possible de sa valeur de marché : différentes méthodes d'évaluation.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

2 Les règles d'imposition

b- Imposition des droits sociaux

Si la valeur de cession est $>$ à la valeur d'entrée = PV.

C'est une PV professionnelle, comme pour la vente d'un actif.

A l'occasion de la sortie de l'associé exploitant, si l'associé non exploitant vend également ses titres = PV privée.





LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le traitement fiscal des PV professionnelles

Les entreprises à l'impôt sur le revenu IR

2 Les règles d'imposition

- 💣 Aux biens inscrits à l'actif des bilans et non affectés à l'exploitation = théorie des biens migrants avec calcul de la PV professionnelle et non professionnelle.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le PRINCIPE = toute mutation, cession est générateur de taxation.

Mais sous certaines conditions, des dispositifs d'exonération, de report ou d'étalement des PV trouvent à s'appliquer.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes
- du fait du départ à la retraite
- des actifs immobiliers professionnels
- en fonction de la valeur cédée



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

Mécanisme d'exonération totale ou partielle des PV réalisées par les Entreprises lors de la **cession des actifs** ou **d'une branche d'activité** ou lors de la **cession des titres ou parts sociales** pour un associé exploitant.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

CONDITIONS

Si vous avez **5 ans d'activité sur le fonds cédé** et que la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices clos au cours des 2 années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation des **PV est < 350.000€ ht.** (Modification des seuils pour toutes cessions après le 1^{er} janvier 2023).

L'exonération des PV est = à 100%.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

Si vous avez 5 ans d'activité sur le fonds cédé et que la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices clos au cours des 2 années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation des PV **est > 230.000€ ht et < 450.000€ht.**

L'exonération est dégressive.

$(450.000 - \text{montant moyen des recettes}) / 100.000 = \text{taux exonération.}$

Si recettes moyennes = 410.000€ ALORS le taux d'exonération est de 40%.





LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

En EI = recettes de l'exploitant.

En société = recettes de l'associé exploitant calculé selon sa quote part de résultat.

Si société = 700.000€ de recettes et que l'associé exploitant détient 50%, alors les recettes = $700.000€ * 50%$, SOIT 350.000€ ht.

L'associé sera exonéré.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

En présence d'un Associé Non Exploitant ANE, alors ce sont les recettes de la société qui sont prises en compte.

Donc si Recettes = 700.000€ alors l'ANE sera imposé aux PV.

Toutes les recettes BA sont à cumuler.

En cas d'intégration, les recettes sont à multiplier par 3.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

RECETTES à prendre en compte : selon compta d'engagement ou de trésorerie.

Si date de clôture = 30 septembre N et cession en février N, alors calcul de la moyenne des recettes au 30/09/N-1 et 30/09/N-2.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- en fonction des recettes

Article 151 septies du CGI

Sont concernés par ce dispositif TOUTES cession à titre onéreux ou gratuit et toutes les PV professionnelles réalisées par l'associé exploitant.

La durée d'activité s'apprécie au niveau de l'entreprise ou de l'associé.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du départ à la retraite

Article 151 septies A du CGI

Si vous avez 5 ans d'activité sur le fonds cédé et que celui-ci est vendu du fait de **votre départ à la retraite**, alors vous pouvez, opter pour l'application du régime d'exonération des PV.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du départ à la retraite

Article 151 septies A du CGI

Les PV court terme et long terme sur les biens mobiliers vendus seront exonérées quelque soit leur montant.

Le cédant dispose **d'un délai de 24 mois** entre la réalisation de la cession du fonds (ou de toutes les parts sociales) et sa cessation d'activité effective (départ à la retraite) pour bénéficier de l'application du dispositif d'exonération.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du départ à la retraite

Article 151 septies A du CGI

CONDITIONS

Les opérations visées, sont **toutes les cessions à titre onéreux**, ce qui exclu les donations, **de biens mobiliers**, ce qui exclu les biens immobiliers.

Cession de l'ensemble des éléments affectés à l'exploitation ou **de toutes les parts sociales** ou d'une branche autonome d'activité.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du départ à la retraite

Article 151 septies A du CGI

CONDITIONS

Le **cédant doit cesser toute fonction dans l'entreprise cédée**, faire valoir ses droits à la retraite et exercer une **OPTION** pour bénéficier du dispositif.

Le transfert doit être réalisé en pleine propriété.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du départ à la retraite

Article 151 septies A du CGI

💣 **Les PV long terme exonérées sont soumises aux contributions sociales au taux de 17,2% à déclarer sur le formulaire lors de la déclaration de revenus.**



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- des actifs immobiliers professionnels

Article 151 septies B du CGI

Mécanisme d'exonération totale ou partielle des PV LT réalisées à l'occasion de la sortie de biens immeubles inscrit à l'actif des Exploitations Individuelles EI ou des sociétés et affectés à l'activité professionnelle.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- des actifs immobiliers professionnels

Article 151 septies B du CGI

Concerne toutes les cessions à titre onéreux ou gratuit.

Abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5^{ème} année

Exonération totale de la PV immobilière LT après 15 ans.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du prix de cession

Article 238 quindecies du CGI

Article modifié au 7 mai 2022

Mécanisme d'exonération totale ou partielle des PV réalisées par une Entreprise Individuelle ou par une société ayant une activité professionnelle ou par un associé ayant une activité professionnelle au sein de la société.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du prix de cession

Article 238 quindecies du CGI

Opérations concernées : à titre gratuit ou onéreux d'une cession complète d'entreprise ou d'une branche d'activité ou des parts sociales détenus par un associé exploitant.

La société peut être à l'IR ou à l'IS.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du prix de cession

Article 238 quindecies du CGI

L'exonération est totale si la valeur des éléments transmis est inférieure à 500.000€ et dégressive jusqu'à 1.000.000€.

Si la valeur cédée est de 800.000 € alors l'exonération sera de 40% du montant de la PV = $(1.000.000 - 800.000) / 500.000$.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Les dispositifs d'exonération des PV

Régime d'exonération :

- du fait du prix de cession

Article 238 quindecies du CGI

Les éléments retenus dans la valeur cédée exclus les immeubles (qui sont imposés dans les conditions de droit commun).

Le patrimoine foncier nécessaire à l'activité doit être mis à bail au profit du cessionnaire.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Règles de cumul

	151 septies Exo IR Exo CSG	151 septies A Exo IR CSG	151 septies B Exo IR Exo CSG	238 quindécies Exo IR Exo CSG	151 octies Exo IR Exo CSG
151 septies	XXXXXXXX	OUI	OUI	NON	NON
151 septies A	OUI	XXXXXXXX	OUI	OUI	NON
151 septies B	OUI	OUI	XXXXXXXX	OUI	OUI
238 quindécies	NON	OUI	OUI	XXXXXXXX	NON
151 octies	NON	NON	OUI	NON	XXXXXXXX



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Apport d'une EI à une société
- Transfert des parts sociales
- Transmission à titre gratuit



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Apport d'une EI à une société

Article 151 octies du CGI

En cas d'apport d'une entreprise individuelle à une société, les PC CT et LT constatées sont reportées et étalées.

Ce régime est **OPTIONNEL**.

Ce régime évite l'imposition immédiate des profits consécutifs à la cessation de l'activité à titre individuel.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Apport d'une EI à une société

Article 151 octies du CGI

Les PV CT et LT sur les biens amortissables sont étalées sur 15 ans pour les biens immobiliers et sur 5 ans pour les biens meubles.

Les PV sur les biens non amortissables sont reportés.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- **Apport d'une EI à une société**

Article 151 octies du CGI

Les DEP sont apportées, la moyenne triennale peut être poursuivie et les stocks sont imposés au nom de la société si sont apportés à la valeur comptable.





LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Transfert des parts sociales

Article 151 nonies II du CGI

Lors du transfert de parts sociales à titre gratuit, une option permet de reporter la PV (mention dans l'acte de donation ou de succession).

La PV est exonérée après 5 ans de poursuite d'activité par un des héritiers/bénéficiaires de la transmission.





LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Transfert des parts sociales

Article 151 nonies II du CGI

Sont visées les parts de société détenues par un exploitant agricole dans le cadre de son activité professionnelle.

La transmission peut être partielle et le donateur peut poursuivre son activité.

La poursuite de l'activité par le donataire doit être à titre PRINCIPAL.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Changement de régime fiscal

Article 151 nonies III du CGI

Ce mécanisme permet le report de la PV lors du passage de la société à l'IS. Les parts sociales que l'AE détient dans le capital de sa société à l'IR = actif professionnel. Le changement de régime fiscal = les parts deviennent privées.

La PV constatée est reportée jusqu'à la cession, le rachat ou l'annulation des parts sociales ou actions concernées.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Changement de régime fiscal

Article 151 nonies IV du CGI

Mécanisme de report d'imposition en cas de cessation d'activité de l'associé au sein d'une entreprise agricole : changement de statut en passant d'associé exploitant à associé non exploitant = constatation d'une PV reportée au jour de de la cession, du rachat ou de l'annulation des parts.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Changement de régime fiscal

Article 151 nonies IV du CGI

Si les parts sont transmises à titre gratuit avec poursuite d'activité pendant 5 ans, alors la PV est définitivement exonérée.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Si les règles d'exonération ne sont pas applicables, d'autres régimes permettent un étalement, un différé ou un report d'imposition des PV.

- Transmission d'une Entreprise Individuelle

Article 41 du CGI

Si **l'entreprise individuelle est transmise à titre gratuit** avec poursuite d'activité pendant 5 ans, alors la PV est définitivement exonérée.

En donation ou en succession, quelque soit la qualité du bénéficiaire de la transmission.

Sont concernées les PV CT et LT des biens amortissables ou non.

Les terres peuvent ne pas faire l'objet de la transmission.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

💣 Au formalisme

Si report d'imposition = communication à l'administration fiscale de l'état des PV en report.

Si régime optionnel = OPTION à formuler auprès de l'administration ou dans les actes déposés.

Sanction = Amende de 5% des sommes omises.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Lors de la cessation d'activité = cession du patrimoine privé
immobilier

Plus-value immobilière au taux 19%

Cession à titre onéreux de biens immobiliers (y compris les parts sociales détenues dans GFA ou SCI)

- Modification du régime à compter du 1er septembre 2013 pour les cessions. Exonération d'impôt au terme de 22 ans.

6% par an au-delà de la 5^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} année

4% au terme de la 22^{ème} année

Exonération au terme de 22 ans de détention.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Lors de la cessation d'activité = cession du patrimoine privé
immobilier

Les contributions sociales au taux de 17,2% sont dues.

Abattement de 1,65% de la 5^{ème} à la 21^{ème} année

De 1,60% pour la 22^{ème} année et 9% au delà de la 22^{ème} année.

Soit une exonération totale de CSG au terme de **30 ans de
détention.**

Même fiscalité pour les terrains à bâtir+ contribution
complémentaire si 1^{ère} cession d'un terrain constructible.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Lors de la cessation d'activité = cession du patrimoine privé mobilier

Plus-values sur droits mobiliers

Le droit commun devient le PFU

- Imposition au PFU ou Flat Tax à compter du 1^{er} janvier 2018 au taux de 30% (12,8 d'IR+17,2% de CSG)

Option possible: le barème progressif

PV soumis au barème progressif de l'impôt après abattement pour durée de détention. Les abattements restent applicables :

- 50% après une détention de 2 ans.
- 65% après une détention de 8 ans.




LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Lors de la cessation d'activité = cession du patrimoine privé mobilier

Plus-values sur droits mobiliers

Formalisme

- déclaration formulaire 2074 et report des PV sur la 2042
- CSG à 17,20% sur la totalité de la PV
-  Option au barème progressif IR est annuelle, irrévocable et globale, pour les dividendes + intérêts de placement, les intérêts des CCA et produits d'assurance-vie.

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2018.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

Le prélèvement à la source

Mise à jour de votre situation fiscale

L'impôt payé en 2024 (du 1^{er} janvier au 31 décembre) par prélèvement trimestriel ou mensuel sert à payer l'impôt dû sur les revenus 2024.

Cet impôt est calculé par référence aux revenus de 2022(de janvier 2024 à août 2024) et des revenus 2023 (de septembre 2024 à décembre 2024).

Donc si cessation en 2024 avec un revenu imposable supérieur au revenu 2022 et 2023, il faudra payé un impôt complémentaire en septembre 2025.



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

TVA et cessation d'activité

Définition de la Cour Européenne (CJUE 10-II-2011)

« Constitue la transmission d'une universalité de biens totale ou partielle le transfert de propriété du stock de marchandises et de l'équipement commercial du magasin, concomitant à la location des locaux pour une durée indéterminée, à condition que les biens transférés suffisent à **poursuivre de manière durable une activité économique autonome** »

« l'ensemble des éléments transférés doit être suffisant pour permettre la poursuite d'une activité économique autonome »

⇒ Dispense de TVA, article 257 bis du CGI



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

OPTION TVA Bailleur

Modification du régime art 2 du décret n°2010-1075 du 10 septembre 2010 puis par LF 2014 pour les options formulées à compter du 23 janvier 2014.

⇒ option prend effet au 1^{er} jour du mois au cours duquel l'option a été formulée.

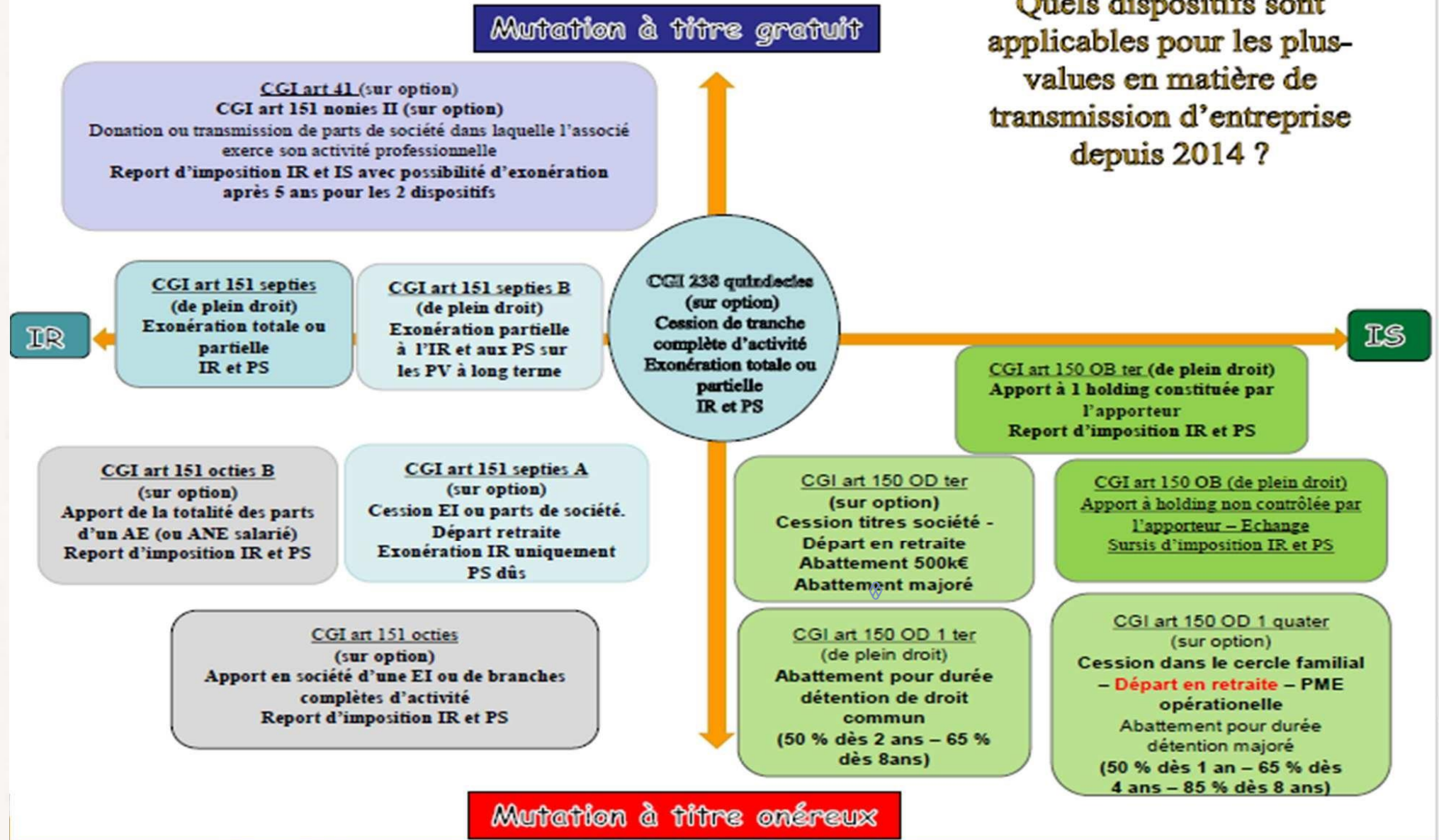
Principe : Assujettissement à la TVA de l'activité bailleur

Facturation de TVA sur les loyers

Récupération de TVA sur la valeur des bâtiments et les travaux



Quels dispositifs sont applicables pour les plus-values en matière de transmission d'entreprise depuis 2014 ?





LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

EXEMPLE PRATIQUE

Départ à la retraite de M. DUBOIS

PV IMMOBILIERE

PV CT 20.000 €

PV LT 30.000 €

Durée de détention 12 ans

Valeur cédée 290.000€

• CA Moyen 300 000€ TMI 41%

Quels dispositifs sont possibles ?

PV MATERIEL

CT 80.000€

LT 0€



Quels dispositifs sont possibles ?

Présence de biens immobiliers

Abattement 70%

ART 151 SEPTIES B

ART 151 SEPTIES A

Exo totale Départ à

la retraite

Recettes ?

Abattement 50%

ART 151 SEPTIES

Valeur de l'entreprise ?

Exo totale

ART 238 quindecies



LA FISCALITE DE LA TRANSMISSION D'EXPLOITATION

EXEMPLE PRATIQUE

PV IMMOBILIERE Détention 12 ans Exonération 10% à
compter de la 6^{ème} année donc abattement de 70% sur PV LT

PV LT immo TAXABLE = 9.000 € (30.000 - 70%).

Si cumul 151 septies A+238 quindecies alors exonération PV
CT et LT hors immobiliers

PV immo LT = 9.000

PV immo CT = 20.000

PV matériel = 0€

Impôt = 20.000*41%

+9000*19%

CSG 9,2% sur 20.000 + 17,2% sur 9.000 euros



EXEMPLE PRATIQUE

Si cumul avec le 151 septies A puis le 151 septies = exonération des PV CT et LT à hauteur de 50% y.c. immobilière.

PV matériel = 0 €

PV taxable CT immo = 10.000€

PV taxable LT = 4.500€

impôt 10.000*41%

+4.500*12,8%

CSG sur 10.000*9,2 % +17,2% sur 4.500 euros