RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-PVMV-20-30-10-20160706
Date de publication : 06/07/2016

BIC - Plus-values et moins-values - Régime fiscal des plus et moins values des entreprises relevant de l'impôt sur le revenu - Régime fiscal des plus et moins values à court terme et à long terme - Régime fiscal des plus-values et moins-values nettes à court terme

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux
Plus-values et moins-values
Titre 2 : Régime fiscal des plus et moins values à court terme et à long terme
Chapitre 3 : Régime fiscal des plus-values et moins-values nettes à court terme
Section 1 : Régime fiscal général des plus-values et moins-values nettes à court terme

Sommaire :

I. Dispositions applicables aux plus-values nettes à court terme
A. Principes de répartition des plus-values nettes à court-terme
1. Principe général
2. Règles particulières
a. Plus-values nettes à court terme réalisées à l'occasion d'opérations de reconversion agrées
1° Champ d'application
a° Entreprises concernées
b° Plus-values pouvant bénéficier de l'étalement sur dix ans
2° Modalités de l'étalement
b. Plus-values à court terme résultant de la perception d'indemnités d'assurances à la suite de sinistres ou de l'expropriation d'immeubles
1° Champ d'application
a° Entreprises concernées
b° Plus-values susceptibles de faire l'objet d'un étalement
c° Nature des éléments sinistrés ou des immeubles expropriés
2° Modalités de l'étalement
a° Caractère optionnel du dispositif
b° Détermination de la durée d'étalement
c° Modalités de réintégration : principe général
d° Modalités de réintégration : principes applicables en fin d'exploitation
c. Plus-values à court terme réalisées à l'occasion de la cession de navires de pêche ou de parts de copropriété de tels navires
d. Régime des plus-values résultant des distributions effectuées par un fonds de placement immobilier (FPI) et de la cession de parts d'un FPI
1° Application du régime des plus-values à certaines distributions effectuées par un FPI à des porteurs de parts exerçant une activité de location meublée à titre professionnel

2° Cession de parts d'un FPI par un porteur de parts exerçant une activité de location meublée à titre professionnel
B. Principes applicables en fin d'exploitation
1. Sort des plus-values nettes à court terme dont l'imposition était différée
2. Sort des plus-values nettes à court terme réalisées au cours de l'exercice de cession ou de cessation
II. Dispositions applicables aux moins-values nettes à court terme

1

Les plus-values et moins-values à court terme font l'objet d'une compensation générale par exercice, cette opération consistant à faire la somme algébrique du montant total des plus-values à court terme réalisées au cours de l'exercice considéré et du montant total des moins-values à court terme subies pendant le même exercice.

Deux situations peuvent alors se présenter suivant que la compensation générale fait apparaître une plus-value nette ou une moins-value nette.

I. Dispositions applicables aux plus-values nettes à court terme

10

Le principe général prévoit que lorsque la compensation fait apparaître une plus-value nette à court terme, cette plus-value doit être ajoutée aux résultats de l'entreprise dans les conditions de droit commun. Elle constitue donc une fraction du résultat de l'exercice soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

20

Toutefois, le législateur a atténué la rigueur de ce principe en prévoyant des possibilités de répartition du montant net des plus-values à court terme sur l'année de leur réalisation et sur un nombre d'années postérieures variable suivant les situations.

30

Cette répartition ne peut jouer en fin d'exploitation. De même, dans une telle situation, les plus-values dont l'imposition a été différée doivent être rapportées aux bénéfices de l'exercice clos par la cession ou la cessation d'entreprise.

A. Principes de répartition des plus-values nettes à court-terme

40

On distinguera le principe général de répartition des plus-values nettes à court terme de certaines règles applicables à des situations particulières.

1. Principe général

50

Aux termes du 1 de l'article 39 quaterdecies du code général des impôts (CGI), le montant net des plus-values à court terme peut être réparti par parts égales sur l'année de leur réalisation et sur les deux années suivantes.

60

Pour l'application du 1 de l'article 39 quaterdecies du CGI, le terme « année » doit être entendu au sens d'exercice ou de période d'imposition. Cette règle est illustrée par les exemples suivants :

Exemple 1 :

Soit une entreprise ayant réalisé une plus-value nette à court terme de 45 000 € au cours d'un exercice clos le 31 décembre N ; l'entreprise a pu répartir cette plus-value par tiers, soit 15 000 €, sur l'exercice clos le 31 décembre N et sur les exercices clos le 31 décembre des années N+1 et N+2.

Exemple 2 :

Soit une entreprise qui a réalisé une plus-value nette à court terme de 60 000 € au cours d'un exercice clos le 31 décembre N et qui arrête ses exercices suivants les 1er mars N+1, 30 septembre N+1 et 30 juin N+2.

La plus-value nette à court terme réalisée en N a pu être répartie par parts égales de 20 000 € :

- sur l'exercice allant du 1er janvier N au 31 décembre N ;

- sur la période d'imposition allant du 1er janvier N+1 au 30 septembre N+1 ;

- sur l'exercice allant du 1er octobre N+1 au 30 juin N+2.

Remarque 1 : On rappelle qu'en vertu de l'article 37 du CGI, lorsqu'il est dressé des bilans successifs au cours d'une même année, les résultats sont totalisés pour l'assiette de l'impôt dû au titre de la même année (BOI-BIC-DECLA-30-50).

En reprenant l'exemple 2 et en supposant qu'aucun bilan n'ait été dressé en N+2, la plus-value nette réalisée en N pourrait également être répartie par parts égales de 20 000 €, le dernier tiers de la plus-value devant être compris dans les bénéfices de la période écoulée depuis le 30 septembre N+1 jusqu'au 31 décembre N+2.

Remarque 2 : En vertu de l'article 37 du CGI, si aucun bilan n'est établi au cours d'une année quelconque, l'impôt dû au titre de la même année est établi sur les bénéfices de la période écoulée depuis la fin de la dernière période imposée jusqu'au 31 décembre de l'année considérée (BOI-BIC-DECLA-30-50).

70

Par ailleurs, alors même qu'elle ne constitue pas un bénéfice réalisé au cours de l'année de son imposition, chaque fraction reportable, en application du 1 de l'article 39 quaterdecies du CGI du montant net d'une plus-value à court terme, doit être rapportée au bénéfice imposable de chacune des années de rattachement, quel que soit le mode de détermination du montant du bénéfice de l'exercice ou de l'année de rattachement.

2. Règles particulières

80

Différentes mesures particulières dérogent à la règle générale de répartition sur trois années des plus-values nettes à court terme prévue au 1 de l'article 39 quaterdecies du CGI, elles résultent notamment des paragraphes 1 bis et 1 ter du même article et concernent respectivement les plus-

values nettes à court terme provenant, d'une part, d'opérations agréées de reconversion d'entreprises, d'autre part, d'expropriations d'immeubles ou d'indemnisations à la suite de sinistre.

Remarque : En ce qui concerne cette seconde catégorie d'évènements, le quatrième alinéa du I de l'article 39 quindecies du CGI prévoit, en outre, un différé d'imposition en faveur des plus-values nettes à long terme réalisées à cette occasion (BOI-BIC-PVMV-40-10-30).

a. Plus-values nettes à court terme réalisées à l'occasion d'opérations de reconversion agrées

90

Dans le cadre des incitations-fiscales prévues en faveur du développement régional et de l'amélioration des structures des entreprises, le 1 bis de l'article 39 quaterdecies du CGI dispose que la réintégration aux bénéfices imposables du montant net des plus-values à court terme réalisées à l'occasion d'opérations de reconversion par les entreprises qui ont obtenu l'agrément prévu à l'article 1465 du CGI et à l'article 1466 du CGI peut être étalée sur dix ans, sans que la somme rattachée aux bénéfices de chaque année puisse être inférieure au dixième de ce montant.

1° Champ d'application

a° Entreprises concernées

100

Il s'agit des entreprises industrielles et commerciales qui ont procédé ou procèdent à la reconversion de leur activité, le cas échéant avec l'agrément préalable du ministre, et qui, à ce titre, ont bénéficié ou sont appelées à bénéficier de l'exonération temporaire de cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1465 du CGI.

Remarque :

En ce qui concerne les modalités de l'exonération et de l'agrément, il convient de se reporter au BOI-SJ-AGR-30.

b° Plus-values pouvant bénéficier de l'étalement sur dix ans

110

Il s'agit du montant net des plus-values à court terme réalisées à l'occasion de l'opération de reconversion agréée.

120

Corrélativement (par dérogation à la règle générale de compensation) il convient de distinguer entre les cessions d'éléments d'actif qui sont en relation directe avec l'opération de reconversion et celles pour lesquelles un tel lien n'existe pas, et par suite, d'opérer séparément pour chacune de ces deux catégories de cessions, la compensation entre plus-values et moins-values à court terme.

130

Seul le montant net des plus-values afférentes aux premières de ces cessions peut donner lieu à l'étalement sur dix ans.

140

En revanche, la plus-value nette à court terme résultant éventuellement des autres cessions demeure soumise à la règle générale de l'étalement sur l'année de la réalisation et les deux années suivantes (cf. I-A-1 § 50 et suiv.). Toutefois, cette plus-value peut être compensée avec la moins-value également à court terme provenant, le cas échéant des cessions intervenues dans le cadre de l'opération de reconversion.

150

Enfin, dans le cas où les cessions étrangères à l'opération de reconversion sont génératrices d'une moins-value nette à court terme, cette dernière peut être imputée sur les bénéfices d'exploitation quand bien même il existerait, par ailleurs, des plus-values nettes à court terme donnant lieu à étalement sur une période de dix ans.

2° Modalités de l'étalement

160

Pour l'application du 1 bis de l'article 39 quaterdecies du CGI, le terme « année » doit également être entendu au sens d'exercice ou de période d'imposition.

170

Les plus-values nettes à court terme admises au bénéfice de l'étalement sur dix ans doivent donc, en principe, être rattachées par dixième aux résultats de l'exercice de réalisation -ou de la période d'imposition correspondante- et à ceux des neuf exercices ou périodes d'imposition suivants.

180

Mais, en fait, il est admis que l'entreprise puisse adopter un étalement différent pourvu que le montant cumulé des plus-values rattachées aux bénéfices soit, au terme de chaque exercice ou période d'imposition, au moins égal au total des sommes dont la réintégration est obligatoire.

b. Plus-values à court terme résultant de la perception d'indemnités d'assurances à la suite de sinistres ou de l'expropriation d'immeubles

190

Les entreprises peuvent percevoir des indemnités d'assurances, notamment à la suite de la destruction par sinistre d'éléments de leur actif immobilisé, ou des indemnités constituant la contrepartie de l'expropriation d'immeubles faisant partie de cet actif.

200

Les profits résultant de telles indemnisations se rattachent souvent à des éléments largement sinon complètement, amortis. Ils présentent alors, en tout ou en partie, le caractère de plus-values à court terme et doivent donc, en droit strict être rattachés, par parts égales, aux bénéfices imposables de l'année de leur réalisation et des deux années suivantes (cf. I-A-1 § 50 et suiv.).

210

Or, une telle taxation est de nature à poser des problèmes de trésorerie à l'entreprise. En effet, cette dernière, qui a besoin d'un maximum de disponibilités pour reconstituer son potentiel d'exploitation et qui n'a pu prévoir librement ses nouveaux investissements comme elle l'aurait fait en cas de cession volontaire d'éléments de son actif se trouve généralement contrainte à reconstituer en premier lieu les

immobilisations, telles que les constructions dont l'amortissement, étalé sur une longue période, ne dégage pas les mêmes ressources de trésorerie que les amortissements sur matériels.

220

Pour remédier à cette situation le 1 ter de l'article 39 quaterdecies du CGI prévoit le dispositif qui suit :

- l'étalement de la plus-value nette à court terme concerne toutes les immobilisations détruites ou expropriées, quels que soient leur durée et leur mode d'amortissement ;

- la plus-value nette à court terme afférente à l'ensemble des biens amortissables détruits ou expropriés est étalée, par fractions égales, sur plusieurs exercices à compter de celui suivant le sinistre ou l'expropriation ;

- la durée d'étalement est égale à la durée moyenne d'amortissement déjà pratiquée sur les biens détruits ou expropriés, pondérée en fonction du prix d'acquisition des biens.

1° Champ d'application

a° Entreprises concernées

230

Le dispositif d'étalement concerne les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés et les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu qui ne bénéficient pas du régime d'exonération prévu à l'article 151 septies du CGI.

b° Plus-values susceptibles de faire l'objet d'un étalement

240

La plus-value susceptible de faire l'objet d'un étalement s'entend de la somme algébrique de l'ensemble des plus et moins-values à court terme réalisées à la suite :

- soit de la perception d'indemnités d'assurances versées en contrepartie de la destruction lors d'un sinistre d'éléments amortissables de l'actif immobilisé ;

> **Remarque :** La durée et le mode d'amortissement des biens en cause retenus par l'entreprise n'ont, pour les sinistres et expropriations intervenus au cours des exercices clos à compter du 31/12/1994, aucune conséquence quant à l'éligibilité des plus-values à court-terme au dispositif d'étalement.

- soit de l'expropriation d'immeubles amortissables ou de la cession amiable de ces immeubles lorsque ceux-ci sont visés par une déclaration d'utilité publique prévue de l'article L. 1 du code de l'expropriation à l'article L. 641-6 du code de l'expropriation.

250

Cette dernière disposition ne concerne à la lettre que les entreprises expropriées à raison d'immeubles figurant à leur actif et notamment les entreprises qui sont propriétaires des locaux dans lesquels elles exercent leur activité.

260

Mais une telle interprétation aboutirait à avantager ces entreprises par rapport à celles qui, simplement locataires, sont indemnisées à la suite d'une expropriation des locaux loués, pour la perte :

- de leur droit au bail ;

- d'autres éléments incorporels du fonds de commerce (réduction de clientèle par exemple) ;

- ou d'équipements ou matériels intransférables.

270

La plus-value nette à court terme réalisée par les entreprises locataires de locaux faisant l'objet d'une expropriation et résultant de l'indemnisation pour la perte de leur droit au bail, d'autres éléments incorporels du fonds de commerce (réduction de clientèle par exemple) ou d'équipements intransférables, est éligible au dispositif d'étalement.

280

Toutefois, s'agissant d'une situation qui n'a pas été expressément prévue par le législateur, les intéressés doivent afin d'écarter toute équivoque, joindre à la déclaration des résultats de l'année de réalisation de la plus-value une note exprimant leur intention de se placer sous le bénéfice des dispositions du 1 ter de l'article 39 quaterdecies du CGI ou du quatrième alinéa du 1 du I de l'article 39 quindecies du CGI ou de ces deux dispositions (BOI-BIC-PVMV-40-10-30).

Remarque :

Il résulte des dispositions précédentes que l'option pour le dispositif d'étalement est une option globale exclusive de toute répartition des plus ou moins-values en cause entre ce régime de faveur et le régime de droit commun.

Cela étant, la plus-value nette à court terme éligible au dispositif d'étalement ne peut pas excéder le montant global de la plus-value nette à court terme de l'exercice ; il convient en conséquence de la plafonner à ce montant.

c° Nature des éléments sinistrés ou des immeubles expropriés

290

L'éligibilité des plus-values à court terme au dispositif d'étalement est acquise quels que soient la durée et le mode d'amortissement des biens en cause.

2° Modalités de l'étalement

300

Pour l'application de la mesure d'étalement visée au 1 ter de l'article 39 quaterdecies du CGI, il convient comme en matière d'opérations agréées de reconversion (cf. I-A-2-a-1°-b° § 110 et suiv.) d'opérer une distinction entre les différents éléments d'actif immobilisé, sortis de l'actif au cours d'un même exercice, selon que ces derniers ont fait l'objet, soit d'une cession ordinaire, soit d'une indemnisation, pour destruction par sinistre ou pour expropriation, entrant dans le champ d'application du 1 ter de l'article 39 quaterdecies du CGI. La compensation entre plus-values et moins-values doit, en effet, s'effectuer dans un premier temps à l'intérieur de chacune des catégories ainsi déterminées.

310

Par ailleurs, aux termes du deuxième alinéa du 1 ter de l'article 39 quaterdecies du CGI, le montant de la plus-value nette à court terme pouvant ainsi être rattaché aux bénéfices imposables par

répartition sur la durée prévue ci-après ne peut pas dépasser celui de la plus-value nette globale à court terme de l'exercice considéré.

320

La fraction de cette plus-value nette globale éventuellement exclue du bénéfice de l'étalement sur la durée prévue ci-après doit être rattachée aux bénéfices imposables en trois années dans les conditions de droit commun prévues au 1 de l'article 39 quaterdecies du CGI (cf. I-A-1 § 50 et suiv.).

330

Exemple : Dans le cas d'une entreprise qui, du fait de la perception d'une indemnité d'assurances ou de l'expropriation d'immeubles, réalise, au titre d'un exercice ou d'une période d'imposition, une plus-value nette à court terme de 80 000 € et subit au cours du même exercice (ou de la même période d'imposition), lors de la cession d'autres éléments d'actif, une moins-value nette à court terme de 20 000 €, la plus-value en question pourra être répartie sur la durée prévue au **I-A-2-b-2°-b° § 350** à concurrence du montant de la plus-value nette à court terme, globale, soit : 80 000 € - 20 000 € = 60 000 €.

a° Caractère optionnel du dispositif

340

Le dispositif d'étalement est optionnel et n'a en conséquence aucun caractère impératif. Le choix effectué à ce titre par les entreprises constitue une décision de gestion qui leur est opposable.

En ce qui concerne les entreprises relevant du régime réel normal, il est matérialisé par l'inscription de la plus-value éligible dans le cadre A de l'imprimé n° **2059-C-SD** (CERFA n° 10955)

Quant aux entreprises relevant du régime simplifié d'imposition désirant se placer sous le dispositif d'étalement, ce choix se traduit par la production d'un état détaillant, par exercice, le suivi de l'étalement de la plus-value en cause ; cet état doit être joint à la déclaration de résultats n° **2031-SD** (CERFA n° 11085) afférente aux exercices à l'ouverture desquels une fraction de la plus-value en cause n'a pas encore été réintégrée.

Les imprimés n° **2059-C-SD** et n° **2031-SD** sont disponibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr.

b° Détermination de la durée d'étalement

350

La durée d'étalement de la plus-value nette à court terme est égale à la durée moyenne d'amortissement déjà pratiquée sur les biens détruits ou expropriés, pondérée en fonction du prix d'acquisition de ces biens.

Ce calcul doit faire intervenir l'ensemble des biens détruits ou expropriés ; la circonstance que la destruction d'un bien donné génère une moins-value à court terme ou que la plus-value éligible au dispositif d'étalement soit plafonnée ne fait pas obstacle à cette règle.

Dans l'hypothèse où le sinistre ne concerne qu'un seul bien, la règle précédente revient à retenir, comme durée d'étalement, la durée pendant laquelle le bien en cause a été amorti.

Remarque :

Lorsque plusieurs biens ou plusieurs composants d'un même élément sont détruits ou expropriés, la durée d'étalement dépend de la durée moyenne d'amortissement déjà pratiquée sur les éléments concernés, pondérée en fonction de leurs prix d'acquisition respectifs.

La durée d'amortissement déjà pratiquée s'entend, pour un bien donné, du total des périodes (exprimées en mois ou en années) au titre desquelles l'entreprise a comptabilisé des dotations aux amortissements afférentes à ce bien. Dès lors, si l'entreprise s'abstient de procéder à la comptabilisation d'une dotation aux amortissements au titre de l'exercice au cours duquel le bien est détruit ou exproprié, la période en cause ne sera pas retenue pour déterminer la durée d'amortissement. Il en va de même des exercices au cours desquels l'entreprise a régulièrement ou irrégulièrement différé l'amortissement du bien.

Les périodes d'imposition au titre desquelles les amortissements ont été réputés différés doivent être prises en compte.

360

En ce qui concerne les éléments amortissables détruits ou expropriés précédemment acquis par voie d'apport, la durée d'amortissement et le prix de revient à retenir s'apprécient au niveau de la seule société bénéficiaire des apports.

370

Dans tous les cas, la durée d'étalement, exprimée en années, sera arrondie par excès et ne pourra pas excéder quinze ans.

c° Modalités de réintégration : principe général

380

La plus-value nette à court terme éligible au dispositif d'étalement est répartie, par fractions égales, sur plusieurs exercices. Chaque fraction est égale à la plus-value en cause divisée par la durée d'étalement exprimée en années, déterminée dans les conditions rappelées au **I-A-2-b-2°-b° § 350 à 370**. Par suite, la plus-value est réintégrée sur autant d'exercices que d'années composant la durée d'étalement et ce, indépendamment de leur durée.

La première réintégration s'effectue au titre de l'exercice suivant celui de la réalisation de la plus-value.

Il est rappelé que l'exercice de réalisation de la plus-value afférente à un bien donné s'entend de l'exercice au cours duquel la créance de l'entreprise correspondant à l'indemnité d'assurance ou d'expropriation afférente au bien en cause, est certaine dans son principe et dans son montant.

390

Cela étant, il sera admis que l'entreprise puisse librement répartir la plus-value sur la période d'étalement à condition toutefois qu'à la clôture de chaque exercice théoriquement concerné par sa réintégration (cf. **I-A-2-b-2°-b° § 370**), le montant cumulé des réintégrations déjà effectuées, y compris celle afférente à l'exercice en cause, soit au moins égal à autant de fractions que l'entreprise a ouvert d'exercices depuis la clôture de l'exercice de la réalisation de la plus-value en cause.

400

La fraction de la plus-value nette globale à court terme éventuellement exclue du bénéfice de l'étalement telle, notamment, la plus-value nette résultant de la cession d'immobilisations non

sinistrées doit être imposée dans les conditions de droit commun.

410

Enfin, il convient de noter que la cession, au cours de la période d'étalement, d'un bien acquis en remploi d'une immobilisation détruite ou expropriée n'a aucune conséquence sur les modalités de réintégration précédentes.

d° Modalités de réintégration : principes applicables en fin d'exploitation

420

Les règles applicables en fin d'exploitation ne sont pas modifiées (cf. I-B-1 § 450 et suiv.).

430

Exemple :

Soit une entreprise faisant l'objet d'un sinistre le 30/06/N. Les indemnités d'assurances sont réputées acquises au titre de l'exercice clos le 31/12/N.

Eléments comptables

Situation au 31/12/N	**Immo 1**	**Immo 2**	**Immo 3(**)**
Date d'acquisition	01/01/N-2	01/07/N-14	02/12/N-10
Durée d'amortissement théorique	4 ans	20 ans	10 ans
Prix d'acquisition	200 000	4 000 000	1 200 000
Amortissements pratiqués(*)	125 000	2 800 000	1 090 000
Durée d'amortissement correspondante	30 mois 2,5 ans	168 mois 14 ans	109 mois 9,1/12 ans
Valeur comptable	75 000	1 200 000	110 000
Montant de l'indemnité d'assurance	200 000	4 500 000	1 000 000
Plus-value imposable	125 000	3 300 000	890 000
Fraction à court terme	125 000	2 800 000	890 000
Plus-value nette à court terme globale		2 600 000	

(*) Mode linéaire pour l'ensemble des immobilisations en cause

(**) L'entreprise n'a pas pratiqué d'amortissement sur ce bien au titre de l'exercice clos le 31/12/N

Détermination de la plus-value à court terme à étaler

Plus-value nette à court terme afférente aux biens sinistrés : 125 000 + 2 800 000 + 890 000 = 3 815 000.

La plus-value nette à court terme éligible au dispositif d'étalement sera toutefois plafonnée à 2 600 000 (montant global de la plus-value nette à court terme de l'exercice pour l'ensemble de l'activité de l'entreprise).

Durée d'étalement

Total du prix de revient des immobilisations sinistrées : 200 000 + 4 000 000 + 1 200 000 = 5 400 000.

Durée moyenne d'amortissement déjà pratiquée pondérée : (200 000 x 2,5 + 4 000 000 x 14 + 1 200 000 x 9,1/12) / 5 400 000 = 12,48 ans.

Modalités de réintégration

À compter de l'exercice clos le 31/12/N+1, l'entreprise devra réintégrer dans ses résultats imposables la somme de : 2 600 000 / 13 = 200 000.

Cette réintégration s'effectuera ainsi sur 13 exercices indépendamment de leur durée.

Un plafonnement serait intervenu si la durée d'étalement s'était révélée supérieure à 15 ans.

c. Plus-values à court terme réalisées à l'occasion de la cession de navires de pêche ou de parts de copropriété de tels navires

440

Pour plus de précisions sur ce régime il convient de se reporter au BOI-BIC-PVMV-20-30-20.

d. Régime des plus-values résultant des distributions effectuées par un fonds de placement immobilier (FPI) et de la cession de parts d'un FPI

1° Application du régime des plus-values à certaines distributions effectuées par un FPI à des porteurs de parts exerçant une activité de location meublée à titre professionnel

445

En raison de l'absence de personnalité morale des FPI, les porteurs de parts sont imposés selon le principe de la transparence fiscale (CGI, art. 239 nonies).

Aux termes du f du 1 du II de l'article 239 nonies du CGI, les plus-values réalisées par les FPI lors de cessions d'immeubles auxquels sont affectés des biens meubles meublants, biens d'équipement ou biens affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, mentionnés à l'article L. 214-34 du code monétaire et financier (CoMoFi) relèvent du régime des plus-values professionnelles lorsque le porteur de parts est considéré comme exerçant une activité de location meublée professionnelle au sens des dispositions du IV de l'article 155 du CGI (BOI-BIC-CHAMP-40-10).

Conformément aux dispositions du 6 bis de l'article 39 duodecies du CGI la quote-part des profits distribués par un FPI mentionné à l'article 239 nonies du CGI est exclue du régime des plus et moins-values à long terme.

Ainsi, les plus-values de cession d'immeubles meublés distribuées par un FPI à un porteur de parts exerçant une activité de location meublée à titre professionnel relèvent du régime des plus ou moins-values à court terme. Elles sont donc comprises dans le résultat courant et imposées au barème de l'impôt sur le revenu dans les conditions de droit commun.

Pour chaque porteur de parts, l'assiette de la plus-value est majorée des fractions d'amortissement théorique des immeubles qu'il a déduite précédemment (CGI, art. 239 nonies, II-2 et BOI-BIC-BASE-10-30). En pratique ces fractions sont déterminées par chaque porteur de parts à partir des éléments transmis par la société de gestion.

Les plus-values réalisées par les porteurs de parts qui exercent à titre professionnel sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération défini à l'article 151 septies du CGI. Pour plus de précisions il convient de se reporter au IV-B § 410 et suivants du BOI-BIC-CHAMP-40-20.

2° Cession de parts d'un FPI par un porteur de parts exerçant une activité de location meublée à titre professionnel

447

Aux termes du 6 ter de l'article 39 duodecies du CGI, les cessions de parts d'un FPI mentionné à l' article 239 nonies du CGI relèvent du régime des plus ou moins-values professionnelles si deux conditions cumulatives sont remplies :

- l'actif du fonds est constitué, au moment de la cession des parts, pour plus de 50 % de sa valeur par des immeubles auxquels sont affectés, en vue de leur location, des meubles meublants, biens d'équipement ou bien meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, mentionnés à l'article L. 214 -34 du CoMoFi ;

- le porteur de parts est considéré comme exerçant à titre professionnel au sens du IV de l'article 155 du CGI (BOI-BIC-CHAMP-40-10).

Si ces conditions ne sont pas remplies, le porteur de parts ne peut pas bénéficier du régime des plus-values professionnelles et les plus-values réalisées suivent le régime des plus-values immobilières prévu à l'article 150 UC du CGI (BOI-RFPI-PVI-10-10).

Pour apprécier la proportion de 50 % il convient de comparer :

- au numérateur, la valeur vénale des immeubles inscrits à l'actif du fonds qui sont loués meublés ;

- au dénominateur, la valeur totale de l'actif du fonds (hors passif).

Il convient en principe de retenir la valeur vénale des immeubles au jour de la cession. A titre de règle pratique il est admis de retenir la valeur vénale des immeubles retenue pour la détermination de la dernière valeur liquidative du fonds. Cette information est obtenue auprès de la société de gestion à la demande du porteur de parts.

Par ailleurs, le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la cession des parts s'il sera considéré, au titre de l'année de cession, comme un loueur en meublé professionnel ou comme un loueur en meublé non professionnel, il pourra être admis que celui-ci soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession. Sous réserve des cas visés à l' article 1729 du CGI, cette régularisation pourra s'effectuer sans pénalités ni intérêts de retard (BOI-BIC-CHAMP-40-20 au V § 470).

Lorsque les parts cédées sont détenues depuis moins de 2 ans, le régime des plus-values à court terme s'applique. En revanche, s'agissant des cessions de parts détenues depuis 2 ans ou plus, la plus-value de cession relève de régime des plus-values à long terme (BOI-BIC-PVMV-20-40).

L'assiette de la plus-value est majorée des fractions d'amortissement théorique des immeubles déduites précédemment et qui n'ont pas fait l'objet d'une réintégration en application du f du 1 du II de l'article 239 nonies du CGI. Ces fractions sont déterminées par chaque porteur de parts à partir des éléments transmis par la société de gestion.

Conformément au b du 2 de l'article 39 duodecies du CGI, la fraction de la plus-value correspondant aux amortissements antérieurement déduits est toujours soumise au régime des plus-values à court terme, quelle que soit la durée de détention des titres cédés.

B. Principes applicables en fin d'exploitation

1. Sort des plus-values nettes à court terme dont l'imposition était différée

450

Aux termes du 2 de l'article 39 quaterdecies du CGI, en cas de cession ou cessation totale d'entreprise ou de cession de l'un des navires ou de l'une des parts de copropriété de navire mentionnés au 1 quater de l'article 39 quaterdecies, les plus-values dont l'imposition a été différée en application des dispositions du 1, 1 bis, 1 ter et 1 quater du même article sont rapportées aux bénéfices imposables de l'exercice clos lors de cette opération.

460

Toutefois, il n'y a pas lieu de rapporter les plus-values nettes à court terme dont l'imposition avait été différée aux bénéfices imposables de l'exercice de cession ou cessation lorsque l'exploitation est continuée dans les conditions prévues :

- soit à l'article 41 du CGI (BOI-BIC-PVMV-40-20-10) ;

- soit à l'article 210 A du CGI, à l'article 210 B du CGI, à l'article 210 B bis du CGI et à l'article 210 C du CGI (BOI-IS-FUS-10-20).

470

Dans ces situations, l'entreprise, considérée du point du vue fiscal comme continuant l'exploitation, est substituée purement et simplement à l'ancien exploitant. Elle doit donc satisfaire à l'obligation de réintégrer les plus-values nettes à court terme dont l'imposition était différée chez ce dernier.

480

En cas d'apport d'une entreprise individuelle à une société dans les conditions prévues à l'article 151 octies du CGI, le deuxième alinéa du 2 de l'article 39 quaterdecies du CGI prévoit la possibilité de maintenir l'étalement du montant net des plus-values à court terme non encore imposé si la société bénéficiaire de l'apport prend l'engagement dans l'acte d'apport de réintégrer à ses résultats les plus-values en cause comme aurait du le faire l'entreprise apporteuse (BOI-BIC-PVMV-40-20-30).

2. Sort des plus-values nettes à court terme réalisées au cours de l'exercice de cession ou de cessation

490

Lorsque, pour l'exercice en cours à la date de cession ou de cessation de l'entreprise, la compensation générale entre les plus-values à court terme et les moins-values à court terme fait apparaître une plus-value nette, cette plus-value ne peut pas, normalement, bénéficier des modalités de répartition résultant de l'article 39 quaterdecies du CGI.

Remarque :

Dès lors que ces plus-values sont exclues de la faculté d'un échelonnement spécifique réservé aux plus et moins-values professionnelles, leur taxation peut être établie conformément à l'article 163-0 A du CGI au titre d'un revenu exceptionnel bénéficiant du système du quotient (BOI-IR-LIQ-20-30-20).

En principe, il en est de même en cas de cession ou cessation partielle d'entreprise pour les plus-values nettes à court-terme afférentes à l'établissement ou à la branche d'activité cédée. Toutefois, si la cession ou la cessation partielle d'entreprise ne donne pas lieu à l'établissement d'une imposition immédiate, les plus-values et moins-values à court terme en cause ne sont pas prises en compte que pour la compensation générale de toutes les plus-values et moins-values à court-terme de l'exercice en cours à la date de la cession ou de la cessation.

II. Dispositions applicables aux moins-values nettes à court terme

500

Lorsque, pour un exercice déterminé, la compensation générale des plus-values et moins-values à court terme fait apparaître une moins-value nette, cette dernière s'impute sur les bénéfices d'exploitation (CGI, art. 39 quaterdecies, 3).

510

Si ces bénéfices ne sont pas suffisants pour permettre l'imputation, la fraction non imputée de la moins-value nette -ou en cas d'absence de bénéfices d'exploitation, la totalité de cette moins-value- prend le caractère d'un déficit d'exploitation reportable dans les conditions de droit commun.

Remarque :

Ce déficit peut également être compensé avec la plus-value nette à long terme de l'exercice au cours duquel il a été subi (BOI-BIC-PVMV-20-40-10).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/08/2025