

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-PVMV-40-10-70-19/11/2012

Date de publication : 19/11/2012

BIC - Plus-values et moins-values - Régime fiscal des entreprises relevant de l'impôt sur le revenu - Régimes particuliers attachés aux plus-values en cours d'exploitation - Plus-values d'échanges de biens immobiliers en vue de la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux

Plus-values et moins-values

Titre 4 : Régimes particuliers

Chapitre 1 : Plus et moins-values en cours d'exploitation

Section 7 : Plus-values d'échanges de biens immobiliers en vue de la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif

Sommaire :

- I. Conditions d'application du dispositif
 - A. Conditions relatives aux parties à l'opération
 - 1. Conditions relatives au cédant
 - 2. Conditions relatives au cessionnaire
 - B. Conditions relatives aux opérations
 - 1. Conditions relatives aux biens remis ou reçus lors de l'échange
 - a. Nature des biens remis et reçus lors de l'échange
 - b. Affectation du bien remis lors de l'échange
 - 2. Conditions relatives à l'échange
- II. Portée du dispositif
 - A. Affectation des plus-values en fonction de la nature du bien reçu en échange
 - B. Régime applicable aux plus-values affectées à des biens non amortissables
 - C. Régime applicable aux plus-values affectées à des biens amortissables
- III. Modalités d'application du dispositif et obligations déclaratives
 - A. Option pour le dispositif
 - B. Obligation déclarative pour les années postérieures à l'échange

1

L'article 25 de la loi n° 2011-1978 de finances rectificative pour 2011 du 28 décembre 2011, instaure un

mécanisme de report ou d'étalement d'imposition des plus-values réalisées par les entreprises à l'occasion d'opérations d'échange de biens immobiliers effectuées avec l'Etat, les collectivités territoriales et certains établissements publics ou associations en vue de la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif.

10

Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de certaines conditions et notamment à l'absence de versement d'une soulte dépassant soit 10 % de la valeur vénale des biens ou droits remis à l'échange, soit le montant de la plus-value réalisée lors de l'échange.

20

Les plus-values réalisées lors d'une telle opération sont affectées aux biens ou droits reçus en échange au prorata de la valeur vénale de ceux-ci à la date de l'échange.

Il convient de distinguer selon que les plus-values sont affectées à :

- un bien ou droit non amortissable : les plus-values font l'objet d'un report d'imposition ;
- un bien ou droit amortissable : les plus-values sont réintégrées au résultat imposable au fur et à mesure de l'amortissement des biens ou droits auxquels elles sont affectées.

30

Le bénéfice de ce dispositif est optionnel. Pour opter pour ce dispositif, l'entreprise doit joindre à sa déclaration de résultat, au titre de l'exercice au cours duquel l'échange intervient, un état de suivi des plus-values considérées. Au cours des années postérieures à l'échange, le défaut de production de cet état de suivi ou son caractère incomplet ou inexact entraîne l'application de l'amende forfaitaire égale à 5 % des sommes non déclarées ou omises prévue au [I de l'article 1763 du code général des impôts](#).

40

Ce dispositif, codifié à l'[article 238 octies C du CGI](#), est applicable aux plus-values résultant d'échanges réalisés au cours d'exercices clos à compter du 30 décembre 2011.

I. Conditions d'application du dispositif

50

Le bénéfice de ce dispositif est subordonné à plusieurs conditions cumulatives tenant à la qualité des personnes participant à l'opération ainsi qu'à l'opération réalisée.

A. Conditions relatives aux parties à l'opération

1. Conditions relatives au cédant

60

Peuvent bénéficier du présent dispositif les entreprises :

- qui relèvent de l'impôt sur le revenu, qu'il s'agisse d'entreprises individuelles ou de sociétés ou groupements relevant du régime d'imposition des sociétés de personnes, quels que soient la catégorie d'imposition (BIC, BNC ou BA) ou le régime d'imposition sous lequel elles sont placées (régime réel ou autre) ;
- ou qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés, de plein droit ou sur option et quels que soient leur régime d'imposition ou leur forme juridique (société, association).

2. Conditions relatives au cessionnaire

70

Le cessionnaire est l'une des personnes suivantes :

- l'Etat ;
- une collectivité territoriale (commune, département, région, collectivités d'outre-mer) ;
- un établissement public de coopération intercommunale ;
- un établissement public ou une association mentionnés aux chapitres Ier, II et IV du titre II du livre III du [code de l'urbanisme](#). Tel est le cas des établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat, de l'agence foncière et technique de la région parisienne, des associations foncières urbaines et des établissements publics fonciers locaux.

B. Conditions relatives aux opérations

80

Le dispositif concerne les plus-values professionnelles soumises au régime des [articles 39 duodécies du CGI](#) à [39 quindécies du CGI](#). En outre, seules sont concernées les plus-values résultant de l'échange de biens immobiliers contre d'autres biens immobiliers.

1. Conditions relatives aux biens remis ou reçus lors de l'échange

a. Nature des biens remis et reçus lors de l'échange

90

Le ou les biens remis ou reçus lors de l'échange ont la nature de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, ou de droits portant sur un immeuble.

100

Sont ainsi éligibles au présent dispositif tous les biens immobiliers inscrits à l'actif de l'entreprise, bâtis ou non bâtis, qu'ils soient ou non affectés par l'entreprise à sa propre exploitation, et quelle que soit leur nature : terres, terrains, bureaux, constructions, plantations, aménagements immobiliers ou améliorations foncières, etc.

110

Il en est de même des droits réels immobiliers (usufruit, nue-propiété, servitudes, droit de surélévation, mitoyenneté, bail emphytéotique....) et des droits portant sur un immeuble (indemnité d'éviction relative à la perte du droit au bail).

b. Affectation du bien remis lors de l'échange

120

Le bien ou droit remis à l'échange par l'entreprise est affecté par l'Etat, la collectivité territoriale, l'établissement public ou l'association à la réalisation d'un ouvrage d'intérêt collectif.

130

Peuvent notamment être considérés comme des ouvrages d'intérêt collectif, les espaces affectés à la voirie, aux espaces verts plantés ou non, aux installations de jeux, de repos ou d'agrément, les espaces boisés, les sites naturels ainsi que les équipements publics tels que les écoles, les crèches, etc.

2. Conditions relatives à l'échange

140

L'opération d'échange s'analyse d'un point de vue fiscal en une opération de vente suivie d'un achat et constitue de ce point de vue le fait générateur d'une plus-value.

150

La plus-value résultant d'un échange est calculée par différence entre la valeur réelle du bien reçu en échange et la valeur comptable du bien cédé. Cette plus-value doit en principe être prise en compte pour la détermination des résultats imposables de l'exercice en cours à la date de l'échange, conformément aux dispositions de l'[article 38 du CGI](#).

160

En cas d'échange avec soulte, le présent dispositif peut s'appliquer sous réserve que la soulte reçue ou versée ne dépasse pas :

- 10 % de la valeur vénale des biens ou droits remis à l'échange (1ère condition) ;
- et le montant de la plus-value réalisée lors de l'échange (2e condition).

Ces deux conditions sont cumulatives.

170

Exemple :

Valeur d'origine du terrain cédé : 120 000 euros

Valeur d'échange du terrain cédé : 150 000 euros

Valeur d'échange du terrain reçu : 140 000 euros

Soulte reçue : 10 000 euros

La soulte reçue (10 000 euros) n'excède pas :

- 10 % de la valeur vénale des biens ou droits remis à l'échange ($150\,000 \times 10\% = 15\,000$ euros) ;
- la plus-value réalisée ($140\,000 + 10\,000 - 120\,000 = 30\,000$ euros).

180

Dès lors que les deux conditions afférentes à l'importance de la soulte sont réunies, la plus-value réalisée peut bénéficier du présent dispositif pour l'ensemble de son montant.

190

En revanche, lorsque la soulte dépasse 10 % de la valeur vénale des droits ou biens remis à l'échange ou le montant de la plus-value réalisée lors de l'échange, l'entreprise ne peut bénéficier du présent dispositif.

La plus-value réalisée lors de cette opération doit alors être taxée dans les conditions de droit commun. .

II. Portée du dispositif

200

Les plus-values réalisées lors d'une telle opération sont affectées aux biens ou droits reçus en échange au prorata de la valeur vénale de ceux-ci à la date de l'échange.

Il convient de distinguer selon que les plus-values sont affectées à :

- un bien ou droit non amortissable : les plus-values font l'objet d'un report d'imposition ;
- un bien ou droit amortissable : les plus-values sont réintégrées au résultat imposable au fur et à mesure de l'amortissement des biens ou droits auxquels elles sont affectées.

A. Affectation des plus-values en fonction de la nature du bien reçu en échange

210

Les plus-values réalisées lors d'une telle opération sont affectées aux biens ou droits reçus en échange au prorata de la valeur vénale de ceux-ci à la date de l'échange.

220

Ainsi le régime fiscal des plus-values calculées sur la valeur des biens cédés dépend du caractère amortissable ou non des biens ou droits immobiliers reçus lors de l'échange.

230

Exemple :

Hypothèse :

En N, une entreprise et une commune souhaitent échanger des immeubles, la commune souhaitant réaliser un espace vert à l'emplacement du bien remis par l'entreprise lors de l'échange.

La valeur de l'immeuble (détenu depuis plus de 2 ans) remis par l'entreprise est constituée :

- d'un terrain :

Valeur d'origine : 5 000 euros

Valeur vénale au jour de l'échange : 30 000 euros

- de constructions :

Valeur d'origine : 65 000 euros

Amortissements : 15 000 euros

Valeur nette comptable : 50 000 euros

Valeur vénale au jour de l'échange : 200 000 euros

La valeur de l'immeuble reçu par l'entreprise lors de l'échange se décompose de la façon suivante :

- valeur vénale du terrain : 50 000 euros

- valeur vénale des constructions : 160 000 euros

En outre, la commune versera à l'entreprise une soulte d'un montant de 20 000 euros.

Détermination de la plus-value réalisée en N par l'entreprise :

	Terrain	Construction	Plus-value totale
Entreprise relevant de l'IR	PVCT : 0 euros	PVCT : 15 000 euros	PVCT : 15 000 euros (soit 9 %)
	PVLT : 25 000 euros	PVLT : 135 000 euros	PVLT : 160 000 euros (soit 91 %)
Entreprise relevant de l'IS	PVCT : 25 000 euros	PVCT : 150 000 euros	PVCT : 175 000 euros

- Possibilité d'appliquer le nouveau dispositif prévu à l'article 238 octies C du CGI:

Il convient tout d'abord de vérifier que le versement de la soulte remplit les conditions permettant l'application du présent dispositif. La soulte reçue (20 000 euros) n'excède pas :

- 10 % de la valeur vénale des biens ou droits remis à l'échange ($230\,000 \times 10\% = 23\,000$ euros) ;
- la plus-value réalisée (175 000 euros).

La présente opération peut donc bénéficier du dispositif prévu à l'article 238 octies C du CGI.

- Modalités d'application :

La plus-value à affecter s'élève à un montant de 175 000 euros.

Cette plus-value est affectée aux biens ou droits reçus en échange au prorata de la valeur vénale des biens reçus à la date de l'échange.

La valeur totale du bien reçu à l'échange se décompose ainsi :

- terrain : 24 % ($50\,000 / 210\,000 \times 100\%$)
- constructions : 76 % ($160\,000 / 210\,000 \times 100\%$).

La plus-value totale est donc affectée pour une fraction :

- aux biens non amortissables (terrain) : $175\,000 \times 24\% = 42\,000$ euros ;
- aux biens amortissables (constructions) : $175\,000 \times 76\% = 133\,000$ euros.

B. Régime applicable aux plus-values affectées à des biens non amortissables

240

La plus-value affectée à un bien ou droit non amortissable fait l'objet d'un report d'imposition.

S'agissant d'un report d'imposition, le montant et la nature de la plus-value sont constatés lors de l'échange.

En particulier, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, il convient de distinguer les plus-

values à long terme des plus-values à court terme. Cette distinction sera en pratique effectuée au prorata de la répartition de la plus-value globale d'échange entre long terme et court terme.

250

La plus-value en report d'imposition est imposée lorsqu'intervient la cession du bien ou droit reçu lors de l'échange, ou, le cas échéant, lorsque le droit prend fin. Cette plus-value est imposable dans les conditions en vigueur au titre de l'exercice en cours à cette date.

260

Reprise de l'exemple figurant au II-A §230 :

La fraction de la plus-value d'un montant de 42 000 euros, affectée aux biens non amortissables, est placée en report d'imposition et sera imposable le jour de la cession du terrain.

Le terrain est cédé en N+4.

Si l'entreprise relève de l'IR, cette plus-value se décompose de la façon suivante, en retenant la répartition de la plus-value globale d'échange entre long terme et court terme :

PVCT : 3 780 euros (9 %)

PVLT : 38 220 euros (91 %)

En N+4, le report d'imposition prend fin selon les modalités suivantes :

- la plus-value à court terme, d'un montant de 3 780 euros, doit être incluse dans le bénéfice imposable et devient immédiatement imposable à cette date ; en particulier, cette plus-value ne pourra pas bénéficier du dispositif de répartition de la plus-value à court terme prévu au [I de l'article 39 quaterdecies du CGI](#).

- la plus-value à long terme, d'un montant de 38 220 euros, est imposable selon le taux d'imposition des plus-values à long terme en 2015.

Par ailleurs, en N+4, la plus-value réalisée lors de la cession du terrain sera imposée dans les conditions de droit commun en retenant comme valeur d'acquisition du terrain, la valeur vénale retenue lors de l'échange, soit 50 000 euros. Dans la mesure où le bien est détenu depuis plus de 2 ans, cette plus-value relèvera, pour une entreprise relevant de l'impôt sur le revenu, du régime du long terme.

Si l'entreprise relève de l'impôt sur les sociétés, la plus-value n'a pas à être décomposée. En N+4, la plus-value globale d'échange est imposée en intégralité en application du régime du court terme.

C. Régime applicable aux plus-values affectées à des biens amortissables

270

Les plus-values affectées à des biens ou droits amortissables sont réintégrées au résultat imposable au fur et à mesure de l'amortissement des biens ou droits auxquels les plus-values sont affectées.

La réintégration s'effectue au taux de droit commun, quelle que soit la nature de la plus-value constatée lors de l'échange.

280

En cas de cession du bien ou droit ou lorsque le droit prend fin, la fraction de la plus-value affectée à ce bien ou droit et non encore réintégrée est immédiatement imposée. Pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, il sera admis que la fraction de la plus-value à long terme affectée au bien ou droit considéré et non encore réintégrée puisse bénéficier du régime d'imposition afférent aux plus-values de

cette nature et, ainsi, ne soit pas réintégrée au résultat imposable au taux de droit commun.

290

Reprise de l'exemple figurant au [II-A § 230](#) :

La fraction de la plus-value d'un montant de 133 000 euros est affectée aux constructions.

Que l'entreprise relève de l'impôt sur le revenu ou soit soumise à l'impôt sur les sociétés, cette plus-value, affectée à un bien amortissable, est réintégrée aux résultats de l'exercice de l'échange et des exercices suivants au fur et à mesure des amortissements pratiqués sur ces constructions.

Si, par hypothèse, les constructions sont amorties sur une durée de 25 ans (4 % par an), l'entreprise devra, au titre de ces 25 années, réintégrer fiscalement à son résultat imposable une partie de la plus-value antérieurement constatée, soit 5 320 euros par an (133 000 x 4 %).

En revanche, si le bien est cédé, le montant de la plus-value demeurant en report devient imposable au taux de droit commun. Il est cependant admis, pour les entreprises relevant de l'IR, que le montant de la plus-value demeurant en report soit imposable en application du régime du court terme ou du long terme en fonction de la répartition effectuée selon les principes définies au [II-B § 240](#).

III. Modalités d'application du dispositif et obligations déclaratives

A. Option pour le dispositif

300

Le régime prévu à l'[article 238 octies C du CGI](#) présente un caractère facultatif et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable.

310

L'entreprise matérialise son option en joignant à sa déclaration de résultat un état n° **2903-SD** - CERFA 10330 disponible sur le site www.impots.gouv.fr. Cet état fait notamment apparaître, pour chaque bien ou droit reçu à l'occasion de l'échange, les renseignements nécessaires au calcul des réintégrations pour les biens ou droits amortissables et au calcul du résultat imposable lors de la cession ultérieure du bien ou droit considéré.

Le défaut de production de cet état au titre de l'année d'échange entraîne l'imposition immédiate de la plus-value réalisée lors de l'échange.

B. Obligation déclarative pour les années postérieures à l'échange

320

L'état n° **2903-SD** - CERFA 10330 disponible sur le site www.impots.gouv.fr est fourni en annexe doit être joint au titre de chacune des années d'application du présent dispositif, c'est-à-dire tant que l'intégralité de la plus-value réalisée lors de l'échange n'a pas été intégralement imposée ou réintégrée aux résultats imposables.

330

Le défaut de production de cet état au titre des années postérieures à l'échange, ou son caractère incomplet ou inexact, entraîne l'application de l'amende définie au [I de l'article 1763 du CGI](#).