

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-PVMV-10-20-10-11/03/2013

Date de publication : 11/03/2013

BIC - Plus-values et moins-values - Règles générales - Calcul des plus-values et des moins-values - Détermination du prix de réalisation

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux
Plus-values et moins-values
Titre 1 : Règles générales
Chapitre 2 : Calcul des plus-values et moins-values d'actif immobilisé
Section 1 : Détermination du prix de réalisation

Sommaire :

- I. Valeur de cession à retenir en cas de vente
 - A. Cas où la valeur vénale du bien cédé est supérieure au prix de cession stipulé
 - 1. Caractère sincère du prix de cession
 - 2. Caractère anormal de l'acte
 - B. Prix de vente payable à terme
 - 1. Détermination du prix de cession
 - 2. Conséquences du paiement à l'entreprise cédante de sommes supérieures ou inférieures au montant retenu pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value
 - a. Cession en cours d'exploitation
 - 1° Cas où les sommes perçues excèdent le montant retenu pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value
 - 2° Cas où les sommes perçues sont inférieures au montant retenu pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value
 - b. Cession en fin d'exploitation
 - C. Compléments de prix versés dans le cadre de clauses dites « earn out » ou assimilées
 - D. Cession d'éléments de l'actif immobilisé moyennant le versement d'une rente viagère
 - E. Cessions d'éléments d'actif immobilisé acquis moyennant un prix libellé en devises étrangères ou un prix payable par annuités indexées
 - F. Cessions d'éléments d'actif acquis moyennant le versement de redevances annuelles
 - G. Régime applicable aux opérations de crédit-bail sur fonds de commerce ou établissements artisanaux
- II. Valeur de cession à retenir en cas de modes de réalisation autres que la vente
 - A. Apport en société
 - B. Indemnités reçues à la suite d'événements indépendants de la volonté de l'entreprise

1

Le prix de réalisation d'un élément d'actif cédé doit s'entendre de la somme effectivement acquise au vendeur, lorsqu'il résulte et c'est le cas le plus courant d'une vente volontaire ayant son origine dans une décision de gestion prise par le chef d'entreprise.

Le prix de cession est celui porté en comptabilité sauf au service à établir :

- soit qu'il n'est pas sincère ;
- soit qu'il ne se situe pas dans le cadre d'une gestion normale.

10

Ce prix de réalisation doit être un prix net, c'est-à-dire déduction faite des frais spéciaux qui, bien qu'inscrits dans les charges d'exploitation, s'appliquent directement à l'opération de cession (par exemple : courtages ou commissions versés à un intermédiaire qui a prêté son concours pour la réalisation de la vente).

Tel est notamment le cas des honoraires versés par une société rémunérant une prestation d'intermédiation pour la conclusion de la vente de titres de participation qu'elle détenait (Conseil d'Etat, arrêt du 7 février 2007, n° 279588).

Remarque : Les frais inhérents à la cession engagés par le cédant pris en compte pour la détermination du montant de la plus-value de cession des titres de participation, sont donc également pris en compte pour l'assiette de la quote-part de frais et charges dans le cadre du régime fiscal des plus-values ou moins-values de cession de titres de participation (BOI-IS-BASE-20-20-10-20).

Les frais ainsi déduits du prix de vente ne peuvent être admis fiscalement dans les charges d'exploitation déductibles de l'entreprise cédante.

En revanche, n'ont pas à être imputées sur la plus-value des charges qui, même exposées en vue de la réalisation de la cession, ne constituent pas des frais inhérents à celle-ci et qui, dès lors qu'elles n'ont pas eu pour contrepartie une augmentation de la valeur du bien cédé, restent de la nature des frais généraux visés au 1° du 1 de l'article 39 du code général des impôts (CGI). Tel est le cas d'honoraires d'expertise exposés aux fins de déterminer la valeur exacte des titres à céder (CE, arrêt du 21 juin 1995, n°s 132531 8e et 9e s.s).

20

Par ailleurs, la cession d'un élément de l'actif immobilisé peut revêtir, en dehors de la vente proprement dite, d'autres formes de réalisation entraînant des règles particulières d'évaluation de la plus-value (ou moins-value) dégagée à cette occasion.

30

On examinera ci-après les solutions dont il convient de faire état pour la détermination de la valeur de cession à retenir dans les différents cas rencontrés dans la pratique.

En ce qui concerne les règles applicables :

- aux cessions de titres en portefeuille, [BOI-BIC-PVMV-30-30](#) ;
- aux cessions d'éléments réévalués dans le cadre des dispositions légales, [BOI-BIC-PVMV-40-10-60-10](#) .

I. Valeur de cession à retenir en cas de vente

40

La valeur de cession à retenir en cas de vente d'éléments de l'actif immobilisé ou de l'ensemble d'un fonds de commerce est, en principe, celle qui est indiquée par les parties dans l'acte de vente.

50

Toutefois, la valeur des énonciations de cet acte peut être mise en cause par l'Administration. Mais alors il ne suffit pas que le service puisse faire état d'une insuffisance du prix déclaré par rapport à la valeur vénale du bien cédé. Il faut que soit établie la dissimulation d'une fraction du prix effectivement stipulé ou le caractère anormal de l'acte.

60

D'autre part, la vente peut être réalisée notamment :

- suivant des modalités particulières de règlement lorsque le prix stipulé est, en totalité ou en partie, payable à terme ;

- moyennant le versement d'une rente viagère.

Ces différentes situations appellent les précisions suivantes.

A. Cas où la valeur vénale du bien cédé est supérieure au prix de cession stipulé

1. Caractère sincère du prix de cession

70

En règle générale, le service doit s'abstenir d'opérer une rectification du prix de cession inscrit dans l'acte de vente, lorsque l'insuffisance constatée ne résulte que du redressement effectué pour la liquidation des droits de mutation. Ce redressement ne constitue, en effet, qu'une simple présomption mais ne peut être considéré comme une preuve suffisante de dissimulation.

Remarque : À noter que l'article 81-VI, 1er alinéa, de la loi de finances pour 1987 (n° 86-1317 du 30 décembre 1986) prévoit que lorsqu'elle fait application de l'article L. 17 du Livre des procédures fiscales (LPF), l'administration est tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance des prix exprimés et des évaluations fournies dans les actes ou déclarations.

Il n'est pas impossible, en effet, que la différence constatée entre la valeur vénale et le prix de vente stipulé s'explique par des raisons ou des circonstances exclusives de toute fraude : inexpérience ou maladresse du vendeur qui a conclu une « mauvaise affaire » ; nécessité, pour le vendeur, de conclure l'affaire dans des délais excessivement brefs.

80

Toutefois les énonciations de l'acte doivent être écartées si le service a relevé, non une simple insuffisance de valeur, mais une dissimulation de prix ou si l'exploitant a lui-même reconnu, au cours de la procédure d'établissement de l'impôt, avoir reçu une somme supérieure à celle mentionnée dans l'acte de cession.

Le service peut engager la procédure normale de rectification contradictoire prévue à l'article L. 55 du livre des procédures fiscales (LPF) lorsqu'il a été constaté que l'aliénation d'un élément quelconque de l'actif a été consentie à un prix anormalement bas.

Dans le cas où la cession d'un bien par un associé à la société dont il fait partie donne lieu à un acte rectificatif à la suite d'une procédure de rectification engagée par l'Administration au regard des droits d'enregistrement, la société acquéreuse peut tenir compte de la valeur d'acquisition résultant de l'acte rectificatif pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value susceptible d'être

dégagée par la cession ultérieure du bien (RM Ferrant, Sénat, 19 juillet 1984, p. 1168, n° 15306).

90

Sont toutefois inopposables à l'administration, les actes constitutifs d'un abus de droit, soit que ces actes ont un caractère fictif, soit que, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, ils n'ont pu être inspirés par aucun autre motif que celui d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales que l'intéressé, si ces actes n'avaient pas été passés ou réalisés, aurait normalement supportées eu égard à sa situation ou à ses activités réelles (LPF, art. L. 64) [cf. § 130].

2. Caractère anormal de l'acte

100

Le prix de cession peut être mis en cause par l'administration s'il apparaît résulter d'un acte de gestion anormale.

Ainsi jugé, à l'encontre d'une société qui avait vendu des titres à une autre société qui possédait la quasi-totalité de son propre capital, étant observé que les titres de la société émettrice étaient eux-mêmes répartis entre la société venderesse, la société acheteuse et une troisième société également contrôlée par cette dernière. La vente avait eu lieu par l'intermédiaire d'un agent de change, mais en dehors de toute cotation des titres de l'espèce et au vu des seuls ordres respectivement donnés par les deux sociétés en cause à la même banque, en vue de la réalisation de l'opération litigieuse.

Au cas particulier, l'administration a estimé que le prix de cession retenu était inférieur à l'évaluation de la valeur normale des titres à la date de la cession litigieuse, compte tenu de la situation financière de la société émettrice et de ses perspectives de développement.

La Haute Assemblée a jugé en l'espèce qu'en tenant pour anormalement bas le prix de cession des titres à raison desquels la société venderesse avait constaté une perte, le service n'a pas entendu mettre en cause la nature de la cession ni découvrir dans cet acte des fraudes ou manœuvres que le redressement aurait eu pour objet de déjouer ; qu'il s'est borné à constater que le prix de cession n'a pas correspondu au produit que la société aurait à l'époque retiré de la vente des mêmes titres si elle avait poursuivi cette opération dans des conditions normales et qu'en conséquence, l'évaluation retenue étant conforme à l'avis de la commission départementale, la preuve de son exagération était à la charge de la société requérante (CE, arrêt du 8 novembre 1965, req. n° 55731, RO, p. 427 ; à rapprocher de l'arrêt du 21 mars 1958, req. n° 37822, RO, p. 99).

110

De même, il a été jugé qu'un contribuable exploitant une entreprise commerciale individuelle se prive de la réalisation d'une plus-value en acceptant, en contrepartie de l'apport à une société d'un bien qui était inscrit à l'actif du bilan de son entreprise, des actions d'une valeur réelle inférieure à la valeur vénale du bien apporté.

Cette libéralité, dans la mesure où il résulte des circonstances de l'affaire qu'elle ne correspond pas à un acte de gestion normal, doit être imposée dans les mêmes conditions que la plus-value qui serait normalement résultée de l'opération d'apport (CE, arrêt du 14 juin 1978, req. n° 9403, RJ, n° II, p. 87).

Remarque : À l'occasion de cette affaire, le Conseil d'État a précisé que la valeur réelle des actions d'apport, lors de leur émission, devait être évaluée par référence à la valeur des autres actions de la société telle qu'elle ressort des transactions portant sur ces actions anciennes ou, à défaut, telle qu'elle ressort d'une analyse de la situation et des perspectives de la

société à la même époque (cf. § 380 et suiv.).

120

La cession d'un élément d'actif par une société passible de l'impôt sur les sociétés à l'un de ses associés moyennant un prix inférieur à la valeur vénale réelle du bien cédé s'analyse à concurrence de l'insuffisance du prix stipulé en une libéralité assimilable à une distribution de fonds sociaux.

Par suite, la différence ainsi constatée est imposable dans les conditions de droit commun et ne peut pas bénéficier du régime des plus-values (CE, arrêt du 21 novembre 1980, req. n° 17055).

1° Le Conseil d'État a écarté l'argumentation de la société selon laquelle cette opération, qui portait sur des valeurs de son portefeuille-titres cotées en bourse, ne pourrait être regardée comme étrangère à une gestion financière normale dès lors qu'elle avait pour objet une remise en ordre de participations à l'intérieur d'un groupe dépendant d'une société dont elle était la filiale.

2° Le principe selon lequel les plus-values appréhendées dès leur réalisation par les actionnaires ou associés sont imposables au taux de droit commun a été affirmé par un arrêt du 9 juillet 1980, req. n° 12050.

130

Lorsque l'administration ne se borne pas seulement à vérifier si l'acte de cession a été conclu selon les critères normaux de la gestion commerciale, mais dénie à cet acte la nature juridique que lui ont attribuée les parties en présence, il y a lieu de proposer les rehaussements envisagés selon les principes applicables en matière de procédure de rectification contradictoire. Mention est faite, dans la proposition de rectification, que l'administration entend faire usage du droit que lui confère l'article L. 64 du LPF (BOI-CF-IOR-30).

Il en est ainsi lorsqu'en vue de dissimuler une vente directe une société cède un élément de l'actif ou la totalité d'un fonds de commerce- moyennant un prix minoré et par l'intermédiaire de personnes ou de sociétés interposées que relie une étroite communauté d'intérêts résultant, notamment, de liens familiaux.

Dans une telle situation, le Comité de l'abus de droit fiscal a été d'avis qu'il y avait lieu de soumettre à l'impôt sur les sociétés le montant réel d'une plus-value réalisée par une société à responsabilité limitée lors de la cession à une société civile immobilière par le biais de plusieurs ventes successives et fractionnées d'un terrain lui appartenant (avis du Comité du 28 novembre 1963).

B. Prix de vente payable à terme

140

La cession d'éléments d'actif immobilisé peut être stipulée moyennant un prix payable à terme, en totalité ou en partie.

Dans le cas assez fréquent de cession d'un fonds de commerce, ou une partie du prix seulement est payée à la signature de l'acte, le solde peut être payable, soit en une seule fois et à une date déterminée, soit en un certain nombre de fractions égales ou inégales, à des échéances fixées par le contrat, soit plus généralement, par fractions d'égale valeur à échéance chaque année pendant une certaine période.

En représentation de sa créance, le vendeur reçoit habituellement de l'acquéreur des billets à ordre qu'il peut, soit conserver jusqu'à leur échéance, soit faire escompter.

Enfin, le contrat de vente peut préciser que les billets de fonds sont, ou non, productifs d'intérêts et assortis, ou non, d'une clause d'indexation prévoyant le rajustement du montant des annuités en fonction de la variation de certains indices économiques.

150

On examinera successivement :

- les modalités de détermination du prix de cession à retenir pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value ;

- les conséquences résultant, pour l'entreprise cédante, de la perception des sommes supérieures ou inférieures au montant ainsi retenu.

1. Détermination du prix de cession

160

En cas de cession d'un élément de l'actif immobilisé dont le prix est payable à terme, en tout ou en partie, la plus-value de cession imposable doit être déterminée en fonction de la valeur nominale assignée à l'élément cédé dans l'acte de cession (sous réserve des règles exposées aux § 70 à 130), lorsque la créance correspondant à la partie du prix de cession dont le paiement différé est productive d'intérêts.

Ainsi le Conseil d'État a estimé que la circonstance que le règlement du prix de cession d'un fonds de commerce serait assorti de longs délais de paiement ne permet pas au vendeur dudit fonds de soutenir, pour le calcul de la plus-value de cession, que la valeur actuelle de sa créance sur le cessionnaire est inférieure à la valeur nominale de cette créance, lorsque celle-ci porte intérêt au taux légal (CE, arrêt du 21 mars 1955, req. n° 26544, RO, p. 269).

Ultérieurement, la Haute Assemblée a confirmé cette jurisprudence dans une espèce où les conventions passées entre les parties prévoyaient à la fois l'indexation du capital et le versement d'intérêts pour tenir compte de l'échelonnement des paiements (CE, arrêt du 21 décembre 1962, req. n° 54499, RO, p. 225).

170

En revanche, lorsqu'il n'est pas stipulé d'intérêt au profit du vendeur, la créance née en contrepartie de l'élément cédé peut être estimée à sa valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la cession a été réalisée (voir en ce sens, CE, arrêt du 7 décembre 1959, req. n° 5797).

2. Conséquences du paiement à l'entreprise cédante de sommes supérieures ou inférieures au montant retenu pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value

180

Il s'agit, à cet égard, de distinguer selon que les sommes versées le sont au titre d'une cession effectuée en cours ou en fin d'exploitation.

a. Cession en cours d'exploitation

Remarque : Il convient également de faire application des règles énoncées ci-après en cas de cession partielle d'entreprise moyennant un prix payable à terme.

1° Cas où les sommes perçues excèdent le montant retenu pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value

190

Lorsque la plus-value a été calculée en partant de la valeur actuelle de la créance à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la cession a eu lieu, les profits correspondant à la différence entre le prix de vente stipulé dans l'acte, soit la valeur nominale de la créance, et la valeur actuelle susvisée doivent, conformément aux dispositions du [2 de l'article 38 du CGI](#), être assujettis à l'impôt dès qu'ils peuvent être réputés acquis à l'entreprise, c'est-à-dire, en fait à partir du moment où le montant total des sommes reçues en règlement vient à excéder la valeur actuelle de la créance retenue pour le calcul de la plus-value de cession. Étant réputés, en l'espèce, correspondre à l'intérêt de cette dernière valeur (intérêt proprement dit et escompte) et s'analysant ainsi en un produit de créance, ces profits devront, d'ailleurs, être retenus dans les bénéfices imposables au taux normal.

200

La plus ou moins-value réalisée ou subie par une entreprise à l'occasion de la cession d'un élément de l'actif immobilisé dont le prix est constitué d'une fraction aléatoire, est déterminée à partir du prix convenu par les parties. Ce prix présente un caractère définitif. Dès lors, les sommes reçues par le cédant au delà du prix de cession convenu à l'origine constituent des produits financiers immédiatement imposables ([BOI-BIC-AMT-10-30-30-10 au II-A-1-b-2° § 340](#)).

Exemple : Soit un élément d'actif immobilisé d'une valeur comptable de 10 000 €, vendu au cours de l'exercice N pour le prix de 50 000 € payable à partir de N+1 en dix annuités indexées de 5 000 €. Il n'a été, par hypothèse, stipulé aucun intérêt au profit du vendeur. La valeur actuelle de la créance à la date de clôture de l'exercice N était de 37 500 €.

La plus-value de cession imposable au titre de l'exercice 2008 ressortissait donc à 27 500 € (37 500 € - 10 000 €).

Supposons que le montant des annuités perçues s'établisse comme suit :

Exercice	Montant de l'annuité	Montant total des annuités perçues
N+1	5000	5000
N+2	5000	10000
N+3	5000	15000
N+4	6500	21500
N+5	6750	28250
N+6	6750	35000
N+7	7100	42100
N+8	7000	49100
N+9	7000	56100
N+10	7000	63100

Les gains correspondant à la différence entre la valeur nominale de la créance (50 000 €) et la valeur actuelle retenue (37 500 €) seront assujettis à l'impôt au taux de droit commun, à raison de :

- 4 600 € en N+7 (42 100 € - 37 500 €)
- 7 000 € en N+8 (49 100 € - 42 100 €)
- 900 € en N+9 (50 000 € - 49 100 €).

Quant aux plus-values supplémentaires résultant de l'indexation, soit :

- en N+9, 56 100 € - 50 000 € = 6 100 € ;
- en N+10, 63 100 € - 56 100 € = 7 000 € ;

elles constituent un produit financier immédiatement imposable au titre des mêmes années.

2° Cas où les sommes perçues sont inférieures au montant retenu pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value

210

Il peut arriver que le vendeur, soit par suite de l'insolvabilité ou de la faillite de son débiteur, soit parce qu'il a dû ultérieurement consentir à ce dernier une réduction du prix de vente, soit parce qu'il a été obligé de faire escompter ses billets de fonds dans des conditions défavorables, n'encaisse, en définitive, qu'une somme sensiblement inférieure à celle retenue pour l'imposition.

220

En vertu des dispositions de l'article 12 du CGI, l'impôt sur le revenu est dû, chaque année, à raison des revenus dont le contribuable est considéré, au regard de la loi fiscale, comme ayant eu la disposition au cours de la même année. En conséquence, et conformément à une jurisprudence constante du Conseil d'État, (cf. notamment CE, arrêts des 3 avril 1968, req. n 70324 et 31 janvier 1969, req. n° 72683), on ne saurait tenir compte de faits survenus postérieurement à l'année dont il s'agit pour prononcer un dégrèvement sur le montant de cotisations légalement établies.

230

Par ailleurs, lorsque le montant des sommes reçues demeure inférieur au prix de cession, la différence entre le prix convenu et les sommes encaissées constitue une charge financière immédiatement déductible (BOI-BIC-AMT-10-30-30-10 au II-A-1-b-2° § 340).

b. Cession en fin d'exploitation

240

Les gains réalisés après la cessation d'activité doivent, lorsqu'ils se rattachent à la profession commerciale exercée antérieurement, être soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. En particulier les gains réalisés par le cédant postérieurement à la cessation d'entreprise et correspondant à l'excédent des sommes perçues sur la valeur retenue pour le calcul de la plus-value ou de la moins-value initiale doivent donc être imposés au nom du cédant, en tant que bénéfices industriels et commerciaux, dans les conditions exposées aux § 160 à 200.

Remarque : Toutefois, si la créance du cédant était inscrite au bilan d'une nouvelle exploitation commerciale entreprise par ce dernier et soumise à l'impôt d'après le bénéfice réel, les gains considérés devraient, conformément aux dispositions de l'article 38 du CGI, être compris dans les bénéfices imposables de la nouvelle exploitation et être taxés exclusivement au taux de droit commun.

C. Compléments de prix versés dans le cadre de clauses dites «earn out » ou assimilées

250

Le complément de prix acquis par l'entreprise en exécution d'une clause d'un contrat de cession de titres par lequel le cessionnaire s'engage à verser au cédant un complément de prix attaché à la valorisation des titres au moment de la cession et exclusivement déterminé en fonction d'une indexation en relation directe avec l'activité de la société dont les titres sont cédés est imposable au titre de l'exercice au cours duquel ce complément de prix est acquis et selon le même régime qui a été appliqué au prix initial.

Le complément de prix, qui le cas échéant, peut être plafonné, doit présenter un caractère aléatoire à la date de réalisation de la cession. Il ne doit pas constituer en réalité la rémunération de l'activité ou d'une prestation fournie par le cédant.

En tout état de cause, le régime des plus-values à long terme ne s'applique que si ce complément de prix reçoit un traitement comptable compatible avec cette qualification.

Cf. précisions sur ce point, pour les entreprises relevant de l'impôt sur les sociétés, [BOI-IS-DEF-30](#).

D. Cession d'éléments de l'actif immobilisé moyennant le versement d'une rente viagère

260

Également [BOI-BIC-AMT-10-30-30-10](#) au II-A-1-a § 210 .

270

Lorsque la cession d'un élément de l'actif immobilisé ou d'un fonds de commerce est consentie moyennant la constitution d'une rente viagère, la plus value (ou la moins value) doit être calculée en retenant le capital représentatif de la rente tel qu'il a été fixé lors de la cession (CE, arrêt du 9 janvier 1974, req. n° 86889, RJ, n° II, p. 6).

280

L'imposition du revenu annuel constitué par le montant de la rente viagère, au nom du crédientier, ne met pas obstacle au bien fondé de la taxation, au nom du même contribuable, de la plus value réalisée à l'occasion de la cession de son fonds de commerce ou d'un élément de l'actif immobilisé (en ce sens CE, arrêt du 25 janvier 1978, req. n° 4167).

290

En effet, il y a lieu de décomposer une telle modalité de cession en deux opérations bien distinctes dont les résultats doivent être envisagés séparément.

La première consiste en la cession d'un élément de l'actif immobilisé ou d'un fonds de commerce moyennant un prix donné. Elle dégage, selon le cas, une plus-value ou une moins-value ; ce gain ou cette perte ne peut qu'être pris en compte pour déterminer les derniers résultats imposables de l'entreprise.

La seconde opération consiste à convertir ce prix en une rente viagère, imposable suivant les règles prévues par l'article 79 du CGI et le 6 de l'article 158 du CGI ([BOI-RSA-PENS-10-40](#)) ; c'est une opération de placement et son régime fiscal est uniforme, quelle que soit l'origine du capital placé.

Il apparaît donc que ce régime ne comporte aucune double imposition, il constate simplement l'existence de deux opérations différentes et tire, pour chacune d'elles, les conséquences prévues par la loi fiscale.

300

La plus ou moins-value réalisée ou subie par une entreprise à l'occasion de la cession d'un élément de l'actif immobilisé dont le prix est constitué d'une fraction aléatoire (cas d'un élément d'actif acquis moyennant le versement d'une rente viagère, notamment) est déterminée à partir du prix convenu par les parties. Ce prix présente un caractère définitif. Dès lors, les sommes reçues par le cédant au delà du prix de cession convenu à l'origine constituent des produits financiers immédiatement imposables. À l'inverse, lorsque le montant des sommes reçues demeure inférieur au prix de cession, la différence entre le prix convenu et les sommes encaissées constitue une charge financière immédiatement déductible ([BOI-BIC-AMT-10-30-30-10](#) au II-A-1-b-2° § 340).

E. Cessions d'éléments d'actif immobilisé acquis moyennant un prix libellé en devises étrangères ou un prix payable par annuités indexées

310

Dans ces situations, les règles énoncées au **§ 310** sont applicables.

F. Cessions d'éléments d'actif acquis moyennant le versement de redevances annuelles

320

Les biens acquis selon ces modalités (brevets d'invention notamment) doivent être inscrits à l'actif pour leur valeur réelle représentée par le montant de la somme fixe prévue au contrat augmentée de la valeur estimée des redevances annuelles à verser.

330

Cette valeur ne constitue qu'une base provisoire. Par conséquent, chez le cédant, la détermination de la plus-value ou moins-value de cession, calculée sur la base provisoire, doit ultérieurement être révisée.

L'excédent des sommes effectivement reçues sur la valeur réelle du bien au jour de la cession est soumis au même régime fiscal que la plus-value ou moins-value initiale. La même règle s'applique lorsque les sommes encaissées demeurent inférieures au prix de cession convenu ; cette comparaison ne pouvant être faite qu'au titre du dernier exercice au cours duquel les redevances seront payées, la régularisation doit intervenir au titre de cet exercice.

G. Régime applicable aux opérations de crédit-bail sur fonds de commerce ou établissements artisanaux

340

L'ensemble de ces dispositions est étudié au [BOI-BIC-PVMV-40-50](#).

II. Valeur de cession à retenir en cas de modes de réalisation autres que la vente

350

On rappelle que la vente d'un élément de l'actif immobilisé ou de la totalité d'un fonds de commerce ne

constitue pas le seul mode de réalisation susceptible de dégager une plus-value (ou une moins-value) entrant dans la détermination des résultats imposables de l'entreprise. Tel est le cas, notamment, lorsque l'aliénation résulte d'un apport en société, d'une donation, d'un échange, d'une expropriation, d'une éviction, d'un partage, d'une renonciation à un droit incorporel ou d'un retrait pur et simple de l'actif ([BOI-BIC-PVMV-10-10-20](#)).

360

Dans de telles hypothèses et lorsque l'aliénation de l'élément d'actif est constatée dans un acte, il y a lieu, d'une manière générale et par analogie avec la vente, de considérer la valeur stipulée audit acte comme représentant le prix de réalisation effectif de l'élément cédé, sous réserve du droit a rectification de l'administration sous le contrôle du juge de l'impôt (cf. à ce sujet, les précisions données aux [§ 70 et suiv.](#)).

370

À défaut d'acte, il convient de retenir comme prix de réalisation la valeur réelle de l'élément aliéné à la date de sa sortie de l'actif immobilisé.

A. Apport en société

380

La plus value ou la moins value réalisée par une entreprise à l'occasion de l'apport en société de tout ou partie de son actif immobilisé doit être déterminée en partant de la valeur réelle des actions ou parts rémunérant ledit apport (CE, arrêt du 28 mai 1951, req. n° 4319, RO, p. 198).

390

L'expression de cette valeur correspond, en règle générale, à l'estimation nette attribuée aux biens apportés dans le bilan de la société réceptrice et ce n'est que dans l'hypothèse où cette estimation est sensiblement inférieure à la valeur réelle des biens en cause et, par suite, à celle des titres remis à l'apporteur en contrepartie des dits biens, que l'Administration procède à l'évaluation de ces titres. À cet égard, une distinction doit être faite selon que ces titres sont ou non, cotés en Bourse.

400

Si les titres sont cotés en Bourse, on dégage, en principe, la valeur réelle des actions ou parts rémunérant l'apport en multipliant le nombre de ces titres par leur cours unitaire tel qu'il résulte de la première cotation suivant la réalisation de l'apport, c'est-à-dire la date à laquelle l'opération est devenue définitive. Toutefois, ce cours pouvant lui-même -notamment en période de spéculation ou transaction anormalement réduite- ne pas correspondre à la valeur réelle de ces titres, l'évaluation en résultant est susceptible, le cas échéant d'être corrigée, soit en fonction de la moyenne des cours pratiqués en Bourse pendant une assez longue période après l'apport, soit en raison de la valeur intrinsèque des titres. À cet égard, la valeur réelle des biens compris dans l'apport, telle qu'elle est fixée pour la liquidation des droits de mutation peut constituer un élément d'appréciation.

410

Si au contraire, les titres ne sont pas cotés en Bourse, on considère, d'une façon générale, que leur valeur réelle correspond à celle des biens apportés, c'est-à-dire à l'estimation que l'Administration a donnée à ces derniers pour la perception du droit d'apport le cas échéant. Le plus souvent, en effet, c'est en partant de la valeur réelle de l'apport qu'est fixée -compte tenu de la valeur intrinsèque des autres éléments de l'actif de la société réceptrice- l'étendue des droits reconnus à l'apporteur et, par voie de conséquence, le nombre des actions ou parts qui lui sont attribuées.

420

Dans l'un et l'autre cas, il doit être entendu, qu'en règle générale, il ne sera procédé à une rectification de l'évaluation nette donnée à l'apport dans le bilan de la société réceptrice, que si cette évaluation apparaît très sensiblement inférieure à la valeur réelle -déterminée dans les conditions qui précèdent- des titres rémunérant ledit apport. Sur l'évaluation de la valeur réelle des actions d'apport, cf. [§ 100](#).

Remarque : On précise qu'en cas d'estimation directe le service de l'assiette n'est, en principe, lié par aucune autre estimation, qu'il s'agisse de celle qui a servi de base aux droits de mutation ou de celle qui résulterait de la valeur nominale attribuée aux parts dans l'acte social (arrêt précité du 28 mai 1951, req. n° 4319).

B. Indemnités reçues à la suite d'événements indépendants de la volonté de l'entreprise

430

Les indemnités versées en contrepartie de l'aliénation ou de la perte d'éléments de l'actif immobilisé constituent le prix de réalisation qu'il convient de retenir pour le calcul des plus-values ou des moins-values afférentes aux éléments correspondants.

440

Les indemnités représentatives d'autres dommages doivent être prises en compte pour la détermination des bénéfices imposables dans les conditions de droit commun. Tel est le cas lorsqu'elles ont pour objet de couvrir :

- soit des charges normalement imputables sur ces mêmes bénéfices ;
- soit des pertes de recettes imposables.

450

En ce qui concerne le régime fiscal des indemnités reçues à la suite :

- d'expropriation, [BOI-BIC-PDSTK-10-30-20 au II § 50](#) ;
- de mesures de nationalisation ou d'expropriation prises par un gouvernement étranger, [BOI-BIC-PDSTK-10-30-20 au II-A-3 § 90](#) ;
- de réquisition, [BOI-BIC-PDSTK-10-30-20 au II-B § 100](#) ;
- d'éviction, [BOI-BIC-PDSTK-10-30-20 au II-C § 110](#) ;
- de sinistres, [BOI-BIC-PDSTK-10-30-20 au III § 120](#) .