

Chapitre 4 : Etude fiscale des plus et moins-values

I. Qualification fiscale des plus et moins-values

Il existe deux sortes de plus et moins-values :

- Les plus et moins-values à court terme
- Les plus et moins-values à long terme

Durée de détention Nature de l'immo.	+ value		- value	
	- 2ans	+ 2ans	- 2ans	+ 2ans
Non amortissable +/- value=Px vente – Px achat	CT	LT	CT	LT
Amortissable +/- value=Px vente - VNC	CT	CT (<∑amort) LT (>∑ amort)	CT	CT
Brevet créé	LT	LT	CT	CT
Brevet acheté	CT	LT	CT	CT

Exemple :

Une entreprise vend en 2010 une immo. pour 11 000€, elle l'avait achetée en 2006 pour 10 000€. Le total des amort. De 2006 à 2010 s'élève à 3 000€

1. Calcul de la plus-value
2. Qualification de la plus-value

Plus-value= 11 000 – (10 000 – 3000)= 4 000€

CT= 3000 et LT= 4000 -3000= 1000

II. Modalités d'imposition

A la fin de chaque exercice, l'entreprise doit compenser les plus et moins-values de même nature pour dégager une plus ou moins-value nette à court terme et une +/- value nette à long terme.

- Plus-value nette à court terme, en principe imposable au taux de droit commun. Cependant, l'entreprise peut opter pour une imposition à fraction égale étalée sur 3ans.

PVCTn => droit commun

BFn=BCn

=> Option/étalement sur 3 ans

BFn=BCn-2/3*PVCTn

BFn+1=BCn+1+ 1/3*PVCTn

- $BFn+2=BCn+2 + 1/3*PVCTn$
- Moins-value nette à court terme est déductible de la base de l'impôt de droit commun.
BFn=BCn
- Plus-value nette à long terme donne droit à un taux spécial de 16%. BFn=BCn - PVLtn
- Moins-value nette à long terme. Non déductible de la base imposable au taux normal mais uniquement imputable sur les plus-value long terme sur les 10 années suivantes. BFn=BCn + MVLtn

Exemple :

Une entreprise a réalisé 4 cessions : le 12/02/2010, vente d'un terrain pour 100 000€ qui avait été acheté le 15/03/2006 pour 60 000€. Le 18/04/2010, vente de titres pour 300 000€ achetés le

02/11/2005 pour 315 000€. Vente le 30/06/2010 d'une machine pour 40 000€ achetée le 01/01/2008 pour 60 000€, amortissable sur 5 ans en dégressif. Et vente le 31/12/2010 d'un immeuble pour 4 000 000€ acheté le 01/07/2007 pour 3 600 000€ amorti sur 20 ans.

1. Calcul des +/- value
2. Qualifications de +/- value
3. BF10 avec un BC10=900 000€

	+/- value	qualification
terrain	+40 000€	LT
titres	-15 000€	LT
Machine (VNC=20914)	+ 19 086€	CT car <39086
Immeuble (VNC=2970000)	+ 1 030 000€	CT= 630 000 et LT= 400 000

VENTE	CT	LT
1		+ 40 000
2		- 15 000
3	+ 19 086	
4	+ 630 000	+ 400 000
+ VALUE NETTE	+ 649 086	+ 425 000

$$BC10 = 900\,000 - \frac{2}{3} \times 649\,086 - 425\,000 = BF10\,42\,276$$

III. Cas particuliers

A. Régime applicable en cas d'expropriation

La plus-value correspond à la différence entre d'une part l'indemnité principale d'expropriation et d'autre part la VNC des immeubles expropriés. Les indemnités accessoires constituent des produits imposables qui n'entrent pas dans le calcul de la plus-value, les plus-values d'expropriation bénéficient d'un régime de faveur. Pour les plus-values à court terme, étalement possible sur la durée d'amortissement déjà pratiquée des immeubles expropriés avec un maximum de 15 ans. Cet étalement commence à partir de l'année suivant celle de l'expropriation. Dans le cas où l'expropriation porte sur plusieurs immeubles on calcule une durée d'étalement unique en faisant la moyenne des durées d'amortissement déjà pratiquées des différents immeubles pondérés par leur prix d'achat respectif. Pour les plus-values long terme, le paiement de l'impôt correspondant est différé de 2 ans.

Exemple :

Une entreprise est expropriée le 01/07/2010 de 2 immeubles. Un immeuble A, indemnité reçue 12 000 000, acheté le 01/01/2000 pour 15 000 000 et amorti sur 20 ans. Immeuble B, indemnité reçue 5 000 000, acheté le 01/07/2005 pour 4 500 000 et amorti sur 20 ans. BC10 : 9 000 000 et BC11 : 800 000

1. Calculer les plus-values d'expropriation des deux immeubles
2. Qualifier les plus-values
3. Déterminer les BF

	IMMEUBLE A	IMMEUBLE B
VNC	7 125 000	3 375 000
+ VALUE	4 875 000	1 625 000
QUALIFICATION	CT	CT : 1 125 000 LT : 500 000

Plus-value nette expropriée CT : 600 000,

durée d'étalement : $((10,5 \text{ ans} * 15\,000\,000) + (5 \text{ ans} * 4\,500\,000)) / (15\,000\,000 + 4\,500\,000) = 9,23 \text{ ans}$

= 10 ans

Plus-value nette expropriée LT : 500 000

BC10 : $9\,000\,000 - 6\,000\,000 - 500\,000 = 2\,500\,000$

BC11 : $800\,000 + (1/10) * 6\,000\,000 = 1\,400\,000$

B. Plus-value en cas de sinistre

La plus-value est égale à la différence entre d'une part l'indemnité d'assurance et d'autre part la VNC des immo. sinistrées. Elles bénéficient d'un régime de faveur qui est le même que celui des expropriations.

C. Régime applicable des immo. Bénéficiaire d'un amortissement dérogatoire

Fiscalement, la +/- value est la différence entre le prix de vente et la VCN fiscale (= VNC comptable – solde de l'amortissement dérogatoire). Comptablement, la +/- value est la différence entre le compte produit de cession et le compte VNC (675). Mais il convient également de solder comptable le compte d'amortissement dérogatoire et en tenant compte de cette reprise il y aura égalité entre le résultat fiscal et le résultat comptable de la cession.

Exemple :

Une entreprise achète une machine neuve le 01/03/2008 pour 20 000HT, elle l'amorti sur 5 ans et souhaite avoir un amortissement le plus gros possible. La machine est revendue le 31/12/2010 pour un prix de 10 000HT.

1. Plan d'amortissement comptable
2. Plan d'amortissement fiscal
3. Tableau de passage
4. Calcul de la + value comptable et fiscale
5. Qualification de la + value
6. BF10 si BC10= 68 000€, l'entreprise souhaitant payer l'impôt le plus tard possible

1.

Années	BA	Amort	Cumul	VNC
2008	20 000	3 333	3 333	16 667
2009		4 000	7 333	12 667
2010		4 000	11 333	8 667

2.

Années	BA	Amort	Cumul	VNC
2008	20 000	5 833	5 833	14 167
2009	14 167	4 958	10 791	9 209
2010	9209	3223	14 024	5 986

3.

DOTATIONS	REPRISES
2 500	
958	
	777
3458	3458= 777+ 2681

4.

+ VALUE COMPTABLE : $10\ 000 - 8667 = 1333 + (\text{reprise})\ 2681 = 4014$

+ VALUE FISCALE : $10\ 000 - 5926 = 4014$

5.

+ value CT en totalité

6.

Etalement sur 3ans : $68\ 000\ (\text{BC}) - 2676\ (2/3 * 4014) = (\text{BF10})\ 65\ 324$

IV. Le portefeuille : titre de l'entreprise

A. Evaluation du portefeuille

A la fin de chaque exercice, l'entreprise doit évaluer les titres qu'elle possède en comparant d'une part leur prix d'achat et d'autre part

- soit leur valeur réelle pour les titres de participation,
- soit le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice pour les VMP cotées,
- soit leur valeur vénale
- soit la valeur liquidative à la fin de l'exercice pour les OPCVM.

L'évaluation fait apparaître par sociétés des plus/moins-values latentes, en principe pas de compensation entre elles. En cas de plus-values latentes comptablement et fiscalement il n'y a rien à faire, en cas de moins-value latente comptablement il faut faire une dépréciation mais fiscalement elle n'est pas déductible car elle correspond à une moins-value à long terme.

Si la valeur des titres remonte comptablement on fait une reprise sur dépréciation mais fiscalement cette reprise n'est pas imposable car elle correspond à une plus-value à long terme.

B. Cession de titres

La plus/moins-value est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat des titres sans tenir compte des éventuelles dépréciations.

