

Osez inscrire le foncier à l'actif du bilan

Méconnu, l'article 151 septies B du Code général des impôts (CGI) permet d'exonérer de plus-values les mouvements du foncier détenu par l'entreprise.



LORSQUE LE FONCIER AFFECTÉ À L'ACTIVITÉ VITICOLE est détenu par la structure exploitante, sa plus-value peut être exonérée d'impôt sur le revenu.

En effet, la cession de parts (à titre onéreux ou gratuit) par un associé exploitant relève elle aussi de la fiscalité professionnelle. Il est donc possible pour lui, de bénéficier d'une exonération totale de plus-value professionnelle en cas de cession des parts sociales après quinze années de détention, ou d'une exonération partielle et progressive entre la 6^e et la 14^e année de détention. S'agissant de la valeur réelle des parts sociales, celle-ci intègre toutes les sur-values de la société, qu'elles soient immobilières ou non (tels les profits latents sur stocks, la clientèle, le droit au bail...); c'est l'ensemble des éléments constitutifs de la plus-value qui peut ainsi être exonéré⁽⁴⁾.

Une condition principale doit être remplie: les parts sociales doivent être à prépondérance immobilière au sens du dispositif fiscal. Autrement dit, la valeur vénale des immeubles ou droits immobiliers affectés à sa propre exploitation, doit représenter plus de 50 % de la valeur réelle de l'actif de la société au jour où la plus-value est réalisée. Ce ratio relève de problématiques d'évaluation et soulève la question de la valeur des incorporels possiblement inclus dans la valeur des immeubles (telles marques, clientèle, etc.).

▶ QUEL EST LE PROBLÈME DE DÉPART ?

L'entreprise viticole détient un capital foncier qui l'apparente souvent aux plus grandes entreprises, mais une rentabilité du capital investi qui la rapproche des plus petites. Lorsque, pour diverses raisons, le capital foncier est inscrit à l'actif de son bilan, tout mouvement peut entraîner le paiement de plus-values parfois très lourdes.

▶ QUELLES SONT LES SOLUTIONS ?

Il existe plusieurs dispositifs d'exonération des plus-values professionnelles, mais un répond plus particulièrement à la problématique du foncier affecté à l'activité lorsqu'il est détenu par la structure exploitante relevant de l'impôt sur le revenu (IR). L'article 151 septies B du CGI permet en effet d'exonérer totalement ou partiellement d'IR et des contributions sociales, la plus-value professionnelle à long terme résultant d'une vente, d'un apport en société ou d'une transmission à titre gratuit (succession ou donation) d'un immeuble affecté à l'activité de l'entreprise.

▶ EN QUOI CONSISTE CE DISPOSITIF DE FAVEUR ?

Lorsqu'une entreprise individuelle, un groupement ou une société viticole a inscrit à l'actif de son bilan des immeubles⁽¹⁾ ou des droits immobiliers affectés à sa propre exploitation viticole, l'article 151 septies B du CGI conduit à pratiquer un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année sur la plus-value à long terme⁽²⁾, soit une exonération totale au terme de quinze années⁽³⁾. Quand le foncier est transféré par le biais de parts sociales, ce dispositif fiscal peut se révéler très performant.

▶ COMMENT MESURER L'ACTION ?

Toutes conditions réunies, la plus-value de cession du foncier d'exploitation ou de parts sociales professionnelles à prépondérance immobilière, peut être totalement exonérée après quinze années de détention. 🍷

EXONÉRATION DES PLUS-VALUES APRÈS QUINZE ANS DE DÉTENTION

| | Droit commun | Art. 151 septies B |
|---------------------------|--------------|--------------------|
| ✓ Plus-value à long terme | 100 000 € | 100 000 € |
| ✓ Années de détention | Quinze ans | |
| ✓ IRPP | 12,80 % | |
| ✓ Contributions sociales | 17,20 % | |
| ✓ Coût fiscal | 30 000 € | 0 € |

Taux à compter du 01/01/2018.

(1) Terres et bâtiments, hors terrains à bâtir.

(2) Ne concerne pas la plus-value court terme correspondant aux amortissements des plantations pérennes ainsi que les plus-values sur éléments incorporels.

(3) Pour les plus-values privées immobilières exonération totale d'IR au terme de vingt et un ans de détention et trente ans pour les contributions sociales.

(4) S'il s'agit de titres de sociétés civiles agricoles, le cessionnaire bénéficiera du droit fixe de 125 € (Art. 730 bis du CGI) au lieu des droits de mutation des immeubles, ce qui constitue aussi un avantage certain en cas d'achat des parts sociales.