



C.G.A.FRANCE

**FLASH SPÉCIAL DU
10 FÉVRIER 2022**



Cession d'entreprise - Exonération des plus-values - LDF 2022

Vente d'entreprise : vers un assouplissement des régimes d'imposition des plus-values

En cas de cession de votre entreprise, vous pouvez bénéficier -dans certaines situations- d'une exonération totale ou partielle des plus-values professionnelles. Informez-vous auprès de votre conseil habituel si vous pouvez en bénéficier à l'aune des conditions d'application de ces régimes de faveur. Et ce d'autant plus que de nouvelles dispositions, contenues dans la loi de finances pour 2022, visent à faciliter la transmission d'entreprise.

Vous avez vendu votre entreprise individuelle ou vos titres de société l'an passé ? Ou bien vous souhaitez, à l'acmé de votre carrière professionnelle, procéder à leur vente au cours de cette année 2022 ? Il peut s'agir d'un départ à la retraite, d'une transmission familiale ou bien d'une cession à un tiers repreneur... peu importe ! Quelle que soit l'opération que vous souhaitez réaliser, le sort des plus-values est une question cruciale. Si l'entreprise a pris de la valeur, allez-vous devoir payer les prélèvements fiscaux et sociaux sur ce gain ? Par chance, il existe des régimes d'exonération des plus-values : selon les cas, ils vous permettent de payer peu, voire pas d'impôt sur la transmission de votre outil de travail. Depuis un certain nombre d'années, les pouvoirs publics ont en effet mis en place plusieurs dispositifs dans le but de favoriser les transmissions d'entreprises et d'assurer au mieux leur pérennité. D'aucuns évoqueront la notion

de « mérite » pour un chef d'entreprise en exercice depuis un certain laps de temps quand d'autres penseront surtout à l'aspect social, l'objectif étant de maintenir en vie une entreprise reprise et dirigée par un nouvel entrepreneur désireux de conserver l'emploi des personnels qui y travaillaient. Le législateur a certainement puisé dans ces différentes finalités. Reste à définir le vocable de « plus-value ». Disons, pour faire simple, qu'il s'agit de l'écart entre un prix de vente réalisé par le cédant, logiquement supérieur au prix d'acquisition. Par exemple, si le fonds a été créé par l'exploitant (valeur nulle, sans inscription à l'actif du bilan), la plus-value sera égale au prix de vente de l'entreprise. CQFD !

Étant donné que la vente se caractérise par la sortie d'un élément d'actif, appartenant non pas à l'exploitant agissant en tant que personne privée, mais à l'entreprise elle-même, nous parlons de « plus-values professionnelles » ; elles ont leurs propres règles d'application.

Au nombre de quatre, les régimes d'exonération -dont deux d'entre eux ont été aménagés par la loi de finances pour 2022- nécessitent de respecter plusieurs conditions cumulatives. À travers cette note, vous en découvrirez les règles, la portée des avantages et les conditions pour en bénéficier.

1

Exonération accordée aux petites entreprises : rappel du dispositif

Ce régime de faveur, régi par l'article 151 *septies* du CGI, concerne l'ensemble des entreprises individuelles exerçant une activité agricole, artisanale, commerciale ou industrielle. Les sociétés de personnes (SARL, EURL, SAS, SASU, SNC, sociétés civiles...) à condition qu'elles relèvent de l'impôt sur le revenu, sont également éligibles, tandis que celles soumises à l'impôt sur les sociétés en sont exclues.

■ Périmètre d'application du dispositif

Ce dispositif est dit « tout terrain » puisqu'il concerne quasiment toutes les cessions, celles réalisées en cours d'activité comme celles réalisées en fin d'exploitation. Il peut s'agir d'une vente, d'un apport en société, d'une donation, d'un départ à la retraite ou bien d'une cessation pure et simple d'activité. Le décès de l'exploitant peut également être couvert par ce dispositif. La vente d'un immeuble professionnel (bureau, local, hangar...), dès lors qu'il ait été inscrit à l'actif de votre bilan et qu'il soit utilisé dans un cadre professionnel, est également éligible à ce dispositif.

L'exonération s'applique aussi dans le cas d'une vente isolée d'un bien inscrit à l'actif du bilan (machine, véhicule, ordinateur, droit au bail, etc.). Par ailleurs, si le simple retrait d'un bien du bilan (attention, il ne s'agit pas d'une vente) afin de s'en servir personnellement, est un fait générateur de plus-value, l'article 151 *septies* du CGI est le seul dispositif qui permet de l'exonérer suite à ce retrait.

ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU DISPOSITIF

| | |
|-------------------------------------|--|
| Objectif | Exonérer totalement ou partiellement les plus-values professionnelles (à long terme et à court terme) réalisées en cours ou en fin d'exploitation |
| Opérations concernées | Toute opération dégageant une plus-value (vente, apport, retrait...) |
| Entreprises relevant de l'IR | Activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles... exercées à titre professionnel |
| Exclusions | Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (IS) Les entreprises données en location gérance |
| Actifs éligibles | Tout élément d'actif immobilisé, même isolé, y compris les droits sociaux (parts de SCM ou titres d'une société soumise à l'IS dont la détention est jugée utile à l'activité de l'entreprise individuelle), mais à l'exclusion des terrains à bâtir |

Sont exclues de ce régime les cessions de terrain à bâtir (les terrains bâtis et non bâtis bénéficient quant à eux de l'exonération), les produits de la propriété industrielle (cession ou concession de brevets, marques, licences, etc.) et les écarts de réévaluation au bilan. Les deux autres dispositifs

d'exonération, présentés plus loin, ne sont quant à eux applicables que dans le cas d'une fin d'exploitation : autrement dit, il est impératif de cesser l'activité pour bénéficier d'un avantage fiscal et social. De même, ils ne s'appliquent qu'en cas de la vente globale de l'entreprise individuelle ou de la vente totale des titres dans la société.

■ Conditions d'application

Le chef d'entreprise doit exercer une activité professionnelle impliquant sa participation directe personnelle et continue dans l'accomplissement des actes nécessaires à son activité. Une simple mise de fonds en capital au sein d'une structure, sans exercer de réelle mission est assimilée à une participation « passive » et non professionnelle. La plus-value réalisée aura un caractère professionnel : aucune exonération ne sera admise. Notez que ce cas de figure est plutôt rare dans l'univers de la petite entreprise, les artisans, les commerçants et les agriculteurs exerçant réellement une activité à titre professionnel. Sont en revanche exclus du dispositif, les loueurs en meublé non professionnels (les loueurs en meublé professionnel peuvent en revanche en bénéficier) ainsi que les loueurs de fonds qui exercent une activité de location-gérance. Ces derniers peuvent, sous conditions, bénéficier de deux autres dispositifs présentés ci-après. La durée d'activité doit être d'au moins cinq ans. Celle-ci s'apprécie à la date de la création de l'entreprise jusqu'à sa cessation ou sa liquidation, le calcul se faisant de date à date.

■ Seuils à ne pas dépasser

Enfin, le non dépassement d'un seuil de recettes doit être respecté. Il s'agit de recettes HT réalisées au titre des deux années civiles précédant la vente. Ainsi, pour une vente intervenant en 2022, il convient de prendre en compte les recettes HT réalisées en 2021 et en 2020. Selon votre activité, vous ne devez pas dépasser :

-250 000 € de recettes HT en cas d'activité d'achat-revente, de restauration ou d'hôtellerie. Notez qu'entre 250 000 € et 350 000 €, vous avez droit à une exonération partielle. Au-delà, la plus-value est totalement imposable ;

-90 000 € de recettes HT si vous exercez une autre activité que celles décrites ci-dessus.

Entre 90 000 € et 126 000 €, vous avez droit à une exonération partielle. Au-delà, la plus-value est totalement imposable. Généralement, c'est cette condition de chiffre d'affaires qui peut poser problème, car au-delà du seuil de recettes, l'exonération vous sera refusée. Ayez à l'esprit que si vous exercez plusieurs activités imposables dans la catégorie des BIC ou des BA, l'ensemble des recettes doivent être ajoutées pour le calcul du seuil, ce qui rendra d'autant plus compliqué d'avoir une exonération. Pour cela, un autre dispositif, sans condition de chiffre d'affaires cette fois-ci, pourrait s'appliquer en lieu et place. Il a d'ailleurs été réformé favorablement par la loi de finances 2022.

2 Exonération en fonction du prix de cession : relèvement des seuils

Les plus-values réalisées à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité peuvent bénéficier d'une exonération partielle ou totale d'impôt sur le revenu (ou d'impôt sur les sociétés pour les sociétés de capitaux).

■ Opérations visées

L'exonération ne s'applique qu'en présence d'un transfert de propriété juridique et économique entre deux personnes.

Cela signifie d'une part, qu'une cession isolée d'un élément d'actif n'entre pas dans le champ d'application de ce régime. D'autre part, il est impossible de se vendre à soi-même (contrôle direct ou indirect) ou de ne vendre que partiellement. La transmission doit être complète, en procédant à la vente de l'ensemble des éléments d'actif de l'entreprise ou de la société et doit être réalisée au profit d'un tiers reprenneur. Ce dernier peut toutefois être un membre de la famille.



■ Durée d'exercice de l'activité

La durée d'activité minimale est fixée à cinq ans et l'exercice doit être réalisé à titre professionnel, comme pour le premier dispositif présenté. Il s'agit des transmissions :

- d'une entreprise individuelle commerciale, artisanale, ou agricole ;
- de l'intégralité des droits ou parts d'une société de personnes détenus par un associé qui y exerce son activité professionnelle ;
- d'une branche complète d'activité : le respect de cette condition implique que la transmission porte sur les éléments essentiels de l'activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du cédant et dans des conditions permettant au cessionnaire de disposer durablement de tous ces éléments. La notion de branche complète d'activité concerne les sociétés à l'IS.

Doivent obligatoirement être transférés, les éléments de haut de bilan (fonds de commerce, droit au bail, l'ensemble du matériel en état d'utilisation, etc.). Les créances clients ainsi que la trésorerie peuvent être conservées par le cédant. Concernant l'immeuble détenu à l'actif du bilan, le chef d'entreprise peut en conserver la propriété à l'unique condition de signer avec le repreneur un contrat de location du bien sur une durée minimale de neuf ans. La plus-value immobilière ne peut pas être exonérée sous ce dispositif mais dispose d'un régime spécifique.

La transmission peut également porter sur une activité faisant l'objet d'un contrat de location gérance, ou d'un contrat comparable. Ce dispositif a été réformé et assoupli par la loi de finances 2022 (voir encadré ci-dessous).

■ Portée de l'exonération

L'exonération est totale lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement n'excède pas **300 000 €** et partielle lorsque la valeur de ces éléments est comprise **entre 300 000 € et 500 000 €**.

Important : au-delà de 500 000 €, aucune exonération d'impôt et de prélèvements sociaux n'est admise. La totalité de la plus-value est alors imposable à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés selon le régime de l'entreprise.

■ Contrôle et dépendance

Une dernière condition est que le cédant ne doit pas contrôler l'entreprise cessionnaire, au moment de la vente ainsi qu'au cours des trois années suivantes. Le contrôle étant caractérisé si le cédant détient plus de 50 % des droits de vote dans l'entité bénéficiaire. Ce contrôle s'apprécie à son seul niveau (peu importe la participation effective et la prise de participation dans son cercle familial). Il ne doit pas non plus contrôler en fait la direction de ladite entreprise.

Notez que contrairement au premier dispositif détaillé, aucun seuil de recettes n'est à analyser. Peu importe le chiffre d'affaires réalisé, c'est le montant de la vente du fonds ou de vos droits qui doit être pris en compte.

Les nouveautés de la loi de finances 2022

■ Afin de faciliter la transmission d'entreprise, la loi de finances pour 2022 a apporté deux aménagements à ce dispositif. D'une part, en rehaussant les plafonds de l'exonération qui n'avaient pas été modifiés depuis leur mise en place en 2005. Ces anciens plafonds n'étaient plus adaptés aux réalités économiques, ce qui était susceptible de porter atteinte à la continuité de l'activité économique.

Ils sont portés à 500 000 € pour une exonération totale (au lieu de 300 000 €) et à 1 000 000 € pour une exonération partielle (à la place de 500 000 €).

Pour l'appréciation des seuils, il convient de prendre en compte le prix stipulé des éléments transmis, ou leur valeur vénale (en cas de transmission à titre gratuit par décès ou donation), auxquels sont ajoutées les charges en capital et les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

■ D'autre part, l'obligation de céder l'activité mise en location-gérance au seul locataire est supprimée et le cédant est désormais autorisé, sous certaines conditions, à transmettre le fonds à un tiers :

- l'activité est exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location ;
- la cession est réalisée au profit du locataire ou, dans le respect du contrat, de toute autre personne, sous réserve que cette cession porte sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité.

3

Exonération pour départ à la retraite : assouplissement temporaire

■ Champ d'application et portée de l'exonération

Comme pour les deux précédents dispositifs, le périmètre d'application est identique : l'activité cédée doit être de nature commerciale, industrielle, artisanale ou agricole et avoir été exercée pendant un délai minimum de cinq ans. Sont visées toutes les plus-values professionnelles (à court



terme et à long terme) réalisées à l'occasion de la cession, à l'exclusion des plus-values immobilières qui relèvent d'un régime fiscal distinct (voir chapitre en fin de note). Ce régime d'exonération concerne la cession réalisée à titre onéreux d'une entreprise individuelle, de l'intégralité des droits détenus par un associé dans une société de personnes relevant de l'impôt sur le revenu ou encore la cession d'une activité par une société de personnes, concomitamment à sa dissolution.

Notez que pour ce régime il existe plusieurs différences avec les deux précédents régimes : tout d'abord, l'exonération ne concerne que les cessions à titre onéreux, à savoir les ventes. Les donations, ainsi que la cessation d'activité suite à un décès, ne relèvent pas de ce dispositif. Les cessions partielles ou isolées ne sont pas non plus éligibles.

■ Condition particulière

Une condition est propre au dispositif de départ à la retraite : le cédant doit cesser toute fonction dans l'entreprise ou la société et faire valoir ses droits à la retraite dans les deux années suivant ou précédant la cession. Autrement dit, le départ à la retraite et la cessation de toute fonction au sein de l'entité doivent être réalisés vingt-quatre mois avant la vente ou vingt-quatre mois après la vente. Un délai global de quarante-huit mois est donc à respecter, sous peine de voir remise en cause l'exonération de la plus-value

professionnelle. Par « fonction », il convient d'entendre toute fonction de direction au sein de l'entité, mais aussi toute activité salariée au sein de l'entreprise ou de la société concernée.

Enfin, comme pour le second dispositif présenté, le chef d'entreprise à la retraite ne doit pas contrôler en droit ou en fait la direction de l'entité qui reprend l'exploitation (interdiction de vente à soi-même).

Cas particulier : l'exonération s'applique également aux cessions de contrats de location-gérance ou contrats comparables, si l'activité était exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location et que la cession est réalisée au profit du locataire.

Les nouveautés de la loi de finances 2022

■ Afin de faciliter la transmission d'entreprise, la loi de finances pour 2022 apporte deux assouplissements. Tout d'abord elle rallonge temporairement le délai de cession en le portant à trois ans (au lieu de deux ans) : cet allongement concerne les cédants qui ont fait valoir leurs droits à la retraite entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et ce départ en retraite doit avoir précédé la cession. Cela signifie que si vous faites valoir vos droits à la retraite en 2022, le délai reste fixé à deux ans. Cet aménagement permet de répondre aux difficultés des entrepreneurs individuels et des associés de sociétés de personnes qui ont atteint l'âge de départ à la retraite, ou ont été conduits à faire valoir leurs droits de manière anticipée à cause de la crise sanitaire et qui ne trouvent pas de reprenneur dans le délai prévu pour le bénéfice de l'exonération.

■ Le second assouplissement élargit, de manière pérenne, les modalités d'application du dispositif en autorisant, sous certaines conditions, la cession d'une activité mise en location-gérance à toute autre personne que le locataire-gérant. Cela devrait permettre d'éviter des situations de blocage dans la transmission d'activité et de rendre plus souple l'application de l'exonération.

4

Vente d'un immeuble : application d'un abattement pour durée de détention

Les plus-values immobilières professionnelles (« professionnelles » car la vente est réalisée par l'entreprise, non par l'exploitant en tant que particulier) bénéficient d'un dispositif spécial défini à l'article 151 septies B du CGI. En résumé, vous bénéficiez d'un abattement de 10 % à partir de la sixième année de détention du bien.

Au-delà de quinze ans de détention, l'exonération est donc de 100 %. Mais attention, elle ne concerne que la plus-value à long terme. La plus-value à court terme (qui correspond à la somme des amortissements pratiqués depuis l'acquisition de l'immeuble) reste imposable et s'ajoute à votre bénéfice d'exploitation commercial (BIC) ou agricole (BA).

De même, les cotisations sociales restent dues sur cette plus-value à court terme. Ce régime spécifique est cumulable avec celui de l'exonération accordée aux petites entreprises.

| ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU DISPOSITIF | |
|-------------------------------------|--|
| Objectif | Bénéficier d'un abattement pour durée de détention sur les plus-values à long terme portant sur des immeubles professionnels |
| Opérations concernées | Toute opération dégageant une plus-value (vente, apport, retrait...) |
| Entreprises relevant de l'IR | Activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, à l'exclusion des sociétés soumises à l'IS et des sociétés exerçant une activité patrimoniale |
| Actifs éligibles | Immeubles affectés à l'exploitation d'une activité professionnelle, à l'exclusion des terrains à bâtir |

En dernière analyse, ou presque...

Toutes ces dispositions concernent l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2021 et des années suivantes. Autrement dit, l'ensemble des mesures présentées vont s'appliquer dès ce printemps 2022 lors de l'établissement de votre déclaration de revenus de l'année 2021. Vous l'aurez compris, ces différents dispositifs de faveur comportent un bon nombre de conditions cumulatives qui doivent être remplies par l'exploitant. Ces dispositifs exonèrent d'impôt les plus-values à court terme et à long terme. Les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sont également exonérés en cas d'exonération d'impôt, sauf pour le régime de départ à la retraite où ils restent exigibles. Dans tous les cas de figure, les cotisations sociales des indépendants restent dues sur les plus-values à court terme. Aucun montage juridique ne permet d'éviter leur paiement.

Pour plus de précisions, n'hésitez pas à contacter votre conseil habituel ou votre Centre de Gestion Agréé.

Flash spécial du CGA.FRANCE - 10 février 2022

Propriété exclusive du CGA.FRANCE, cette note d'information est destinée à ses seuls adhérents et à ses partenaires. Toute reproduction ou diffusion externes, en tout ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, sont strictement interdits.