



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

## Imposition des plus-values professionnelles

Vérfifié le 01 janvier 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsqu'une entreprise cède un bien de façon volontaire (vente, apport en société par exemple) ou involontaire (expropriation, sinistre par exemple), elle dégage un profit (ou une perte) à caractère exceptionnel imposable. L'impôt sur la plus-value diffère selon le bien cédé, sa durée de détention et le régime d'imposition de l'entreprise cédante.

### Calcul des plus ou moins-values

Lorsque le bien est amortissable, c'est-à-dire quand il perd de sa valeur au cours du temps, la plus-value ou la moins-value est égale à la différence entre le prix de cession du bien et la valeur nette comptable de ce bien.

Quand le bien est non amortissable, la plus-value ou la moins-value est égale à la différence entre le prix de cession du bien et sa valeur d'origine.

Lorsque le prix de cession est inférieur à la valeur nette comptable (ou à la valeur d'origine), on constate une *moins-value*. Et, lorsque le prix de cession est supérieur à la valeur nette comptable (ou à la valeur d'origine), on constate une *plus-value*.

Le prix de cession, versé par l'acheteur, est pris en compte sans les frais et taxes ayant grevé l'opération et strictement inhérents à elle (commission ou honoraires d'intermédiaires à la vente notamment).

En cas d'apport en société (argent, biens mobiliers ou main d'œuvre), le prix de cession est représenté par la valeur de l'apport. En cas d'échange, le prix de cession correspond à la différence entre la valeur actuelle du bien reçu en échange et la valeur comptable du bien cédé.

En cas de cession pour un prix anormalement bas (non justifié par l'intérêt commercial de l'entreprise), la plus-value est déterminée par l'administration par rapport à sa valeur réelle (cession à un associé à un prix inférieur au prix réel).

### En cas d'imposition à l'impôt sur le revenu

Les entreprises concernées par le régime des plus ou moins-values (sauf cas d'exonération) sont celles qui sont soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie BIC (), BNC () ou bénéfices agricoles.

Le régime d'imposition diffère selon que la plus-value est qualifiée de court terme ou de long terme (en fonction de la durée de détention du bien cédé et du fait que ce bien soit amortissable ou pas).

Tableau récapitulatif

Durée de détention du bien	Éléments amortissables	Éléments non amortissables
Moins de 2 ans	Plus-value à court terme	Plus-value à court terme
Plus de 2 ans	Plus-value à court terme dans la limite de l'amortissement déduit (puis à long terme au-delà)	Plus-value à long terme

Par exemple, les produits (redevances de concession et plus-value de cession) de concession de brevet ou d'invention brevetables sont soumis au régime du long terme.

Les plus-values de cession de brevets détenus depuis au moins 2 ans et les produits tirés de la concession de brevets qu'ils aient été concédés ou détenus depuis plus ou moins de 2 ans sont imposées au taux réduit de 12,8 %.

De manière générale, les plus-values et moins-values constatées au cours d'un même exercice sont compensées et déterminent une plus-value nette à court terme ou à long terme.

La compensation des plus et moins-values à long terme est opérée après l'abattement éventuel sur les plus-values immobilières.

La **plus ou moins-value nette à court terme** est comprise dans les résultats de l'entreprise, imposés dès lors qu'ils sont bénéficiaires dans les conditions normales de l'impôt sur le revenu.

Les entreprises peuvent demander un étalement de l'imposition de la plus-value, par parts égales sur 3 ans (année en cours + 2 ans).

Lorsque l'entreprise a dégagé une moins-value à court terme, et en cas de bénéfice insuffisant, la fraction qui n'est pas soustraite de la moins-value devient un déficit d'exploitation reportable.

La **moins-value nette à long terme** doit être soustraite non pas sur le résultat de l'exercice, mais uniquement sur les plus-values à long terme réalisées pendant les 10 années suivantes (et pas sur le bénéfice). Si certaines moins-values n'ont pas pu être soustraites au cours de ces 10 années, elles sont définitivement perdues.

La **plus-value nette à long terme** est d'abord minorée des moins-values à long terme réalisées au cours des 10 exercices précédents puis du déficit de l'exercice éventuel. Le solde de la plus-value à long terme est alors taxé à 12,8 % (le taux global est de 30 % avec les prélèvements sociaux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2329>)) à partir des plus-values réalisées en 2018 et les années suivantes.

➡ **A savoir** : les plus-values immobilières réalisées par une SCI (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864>) sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %**.

## En cas d'imposition à l'impôt sur les sociétés

Les sociétés constatant une plus ou moins-value lors de la cession d'une *immobilisation: titleContent* au cours d'un exercice la qualifient de long terme ou court terme. Elles effectuent ensuite une compensation entre les plus et moins-values à court terme et celles qualifiées de long terme. Les plus-values nettes à long terme bénéficient d'un taux d'imposition réduit.

Le champ d'application du régime du long terme est toutefois plus restreint : la durée de détention et le caractère amortissable ou pas du bien ne sont pas pris en compte pour la généralité des biens.

Les plus-values à court terme sont en principe traitées comme un résultat ordinaire taxé à 31 % au-delà de 500 000 € pour les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires d'au moins 250 millions €. Pour les PME, les plus-values sont taxées au taux réduit de 15 % dans la limite de 38 120 € de bénéfices.

Les plus-values peuvent en principe bénéficier des mesures d'étalement en cas notamment de sinistres ou d'expropriation.

Le régime du long terme concerne uniquement les situations suivantes :

- Cession de titres de participation détenus depuis au moins 2 ans. Les plus-values nettes à long terme nettes dégagées sur les titres de participation sont exonérées d'IS sauf quote-part de 12 %. Les moins-values nettes à long terme ne se soustraient pas au résultat, ni aux plus-values relatives à d'autres catégories de titres. Le calcul de la quote-part est effectué sur le montant des plus-values réalisées avant la compensation avec les moins-values à long terme de l'exercice. Elle s'applique indépendamment de l'existence ou non d'une plus-value nette à long terme.
- Cession de titres de société à prépondérance immobilière cotée : les plus-values à long terme nettes dégagées sur les titres de société à prépondérance immobilière cotée sont imposées au taux réduit de 19 %. La moins-values nette à long terme d'un exercice se soustrait aux plus-values nettes à long terme de cette même catégorie pendant 10 ans ou aux plus-values dégagées sur d'autres catégories de titres (sauf titres de participation).
- Cession de parts de fonds communs de placement à risque (FCPR), fonds professionnel de capital investissement (FPCI) et d'actions de société de capital-risque (SCR) détenus depuis au moins 5 ans
- Produits de la propriété industrielle : les plus-values de cession de brevets détenus depuis au moins 2 ans et les produits tirés de la concession de brevets qu'ils aient été concédés ou détenus depuis plus ou moins de 2 ans sont imposées au taux réduit de 15 %.

Les plus-values réalisées lors de la cession de local professionnel en vue d'une transformation en logements font également l'objet d'un taux réduit de 19 %. Ce taux s'applique dans les situations suivantes :

- Cessions de locaux industriels destinés aux logements depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2022 inclus**
- Promesses de vente conclues du **1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2020**, mais la vente doit être faite avant 2023
- Promesses de vente conclues du **1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2022**, mais la vente doit être faite avant 2025
- Ventes et promesses de vente de terrains à bâtir conclues du **1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2022**

## Textes de loi et références

- Code général des impôts : articles 36 à 43 bis ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006197183/>)
- Code général des impôts : articles 209 à 217 septdecies ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006162530&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Bénéfice imposable*
- Bofip-Impôts n°BOI-BIC-PVMV-40-10 sur les plus ou moins-values en cours d'exploitation ↗ (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6593-PGP>)

## Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données

- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

#### **Nous connaître**

- À propos
- Aide
- Contact

## **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://www.gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr)

#### **Nos partenaires**

- 

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0