



Droit et Gestion

Certes, s'il existe plusieurs dispositifs d'exonérations des plus-values professionnelles, le choix de présenter ce dispositif de faveur tient à sa performance et au fait qu'il est moins connu, notamment lorsqu'il est appliqué aux cessions de parts sociales détenues par les associés exploitants.

L'entreprise agricole / viticole se caractérise souvent par un capital foncier qui l'apparente aux plus grandes entreprises et une rentabilité du capital investi qui la rapproche souvent des plus petites. Pour diverses raisons, le capital foncier peut être inscrit à l'actif de la structure exploitante. Sa valeur vénale constitue un sujet de préoccupation en cas d'application du régime des plus-values, certaines opérations étant génératrices de liquidités permettant de payer l'impôt (la vente), d'autres étant sans contrepartie de trésorerie tels les apports en sociétés, le retrait dans le patrimoine privé ou la transmission à titre gratuit (succession ou donations).

S'agissant des immeubles bâtis et non bâtis affectés à l'activité professionnelle et détenus par une entreprise individuelle ou une société relevant de l'IR (BA, BIC, BNÉ), la plus-value professionnelle à long terme née d'un des faits générateurs énumérés ci-avant, peut bénéficier d'une exonération totale ou partielle d'IR et de contributions sociales suivant les conditions posées à l'article 151 septies B du code général des impôts (CGI).

Quel en est le principe ?

Lorsqu'une entreprise individuelle, un groupement ou une société agricole a inscrit à l'actif de son bilan des immeubles² ou des droits immobiliers affectés à sa propre exploitation, 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 terme³, soit une exonération totale au terme de quinze années⁴.

Venons-en au cas des plus-values de cessions de parts sociales par les associés exploitants pour lesquels ce dispositif fiscal peut se révéler très intéressant. Rappelons en effet que pour cette catégorie d'associés, la fiscalité attachée aux cessions de titres (à titre onéreux ou gratuit) relève de la fiscalité professionnelle puisque les titres font partie de leur patrimoine professionnel. Il est donc possible pour les associés exploitants, de bénéficier sous conditions 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 sixième et la quatorzième année de détention.

Or, s'agissant de la valeur réelle de parts sociales, celle-ci intègre nécessairement toutes les survaleurs de la société, qu'elles soient immobilières ou non (tels les profits latents sur les stocks, la clientèle, le droit au bail, par exemple). C'est ici tout l'intérêt de ce dispositif fiscal lorsqu'il est appliqué à la cession des parts sociales puisque l'ensemble des éléments constitutifs de la plus-value peut être exonéré⁵.

Quelle est la condition principale ?

Les parts sociales doivent être à prépondérance immobilière au sens du dispositif fiscal. Autrement dit, la valeur vénale des immeubles bâtis et non bâtis affectés à sa propre exploitation doit représenter plus de 50 % de la valeur réelle de l'actif de la société, ceci au jour où la plus-value est réalisée.

Pour apprécier le seuil de 50 % il convient de comparer la valeur vénale des seuls biens immobiliers (ou droits de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière) affectés à l'exploitation avec la valeur vénale de l'ensemble des autres éléments constitutifs de l'actif social. Il convient par suite, de connaître la valeur réelle des différents éléments du patrimoine de la société et ceci soulève la question centrale de la valeur notamment des incorporels possiblement inclus dans la valeur des immeubles (telles marques, clientèle, etc.). A ce titre, l'arrêt Clarence Dillon du Conseil d'Etat du 2 novembre 2011 a eu un impact majeur dans le traitement des pratiques d'évaluation des propriétés viticoles. Il énonce que l'acquisition d'une terre plantée de vignes comprend nécessairement une marque viticole attachée au domaine, élément incorporel non amortissable, qu'il convient de comptabiliser à l'actif du bilan en tant que tel.

Si au terme de ce travail d'évaluation, la valeur réelle des immeubles affectés à sa propre exploitation, incorporels exclus, représente plus de 50 % de la valeur réelle des autres éléments de l'actif, incorporels inclus, la plus-value professionnelle liée à la cession des titres par un associé exploitant est éligible à l'exonération art. 151 septies B du CGI tant pour l'impôt sur le revenu que pour les contributions sociales.

Ce travail d'expertise particulière peut être complexe en fonction des situations rencontrées et des difficultés techniques liées à l'évaluation des parts sociales. Les experts comptables et avocats membres du groupement AGIRAGRI réunissent les compétences pluridisciplinaires nécessaires à l'utilisation de ces outils et à la sécurisation de ces actes !

Olivier Augeraud, expert-comptable associé du Groupe BSF

¹ Les sociétés relevant de l'IS ne sont pas concernées par ce dispositif

² Hors terrains à bâtir

³ Ne concerne pas par suite la plus-value court terme correspondant aux amortissements des plantations pérennes ainsi que les plus-values sur éléments incorporels.

⁴ Pour les plus-values privées immobilières exonération totale d'IR au terme de 21 ans de détention et 30 ans pour les contributions sociales.

⁵ 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 certains en cas d'achat des parts sociales.