



**GUIDE PATRIMONIAL 2024
DU CHEF D'ENTREPRISE
DONT L'ACTIVITÉ RELÈVE
DE L'IMPÔT SUR LE REVENU**

**BANQUE
POPULAIRE**



la réussite est en vous

SOMMAIRE

I. RÉMUNÉRATION ET PATRIMOINE	5
A. Rémunération du chef d'entreprise	5
1. Statut social du chef d'entreprise	6
a. Activité relevant des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)	7
b. Activité relevant des BA (Bénéfices Agricoles)	8
c. Activité relevant des BNC (Bénéfices Non Commerciaux)	8
2. Bénéfices (BIC, BA, BNC) imposables de l'entreprise soumise à l'IR.....	9
a. Régimes réels.....	9
b. Autres régimes (micro-BIC, BA, BNC et micro-entreprise).....	12
c. Dispositifs d'exonération d'impôt sur les bénéfices	14
3. Régimes supplémentaires de retraite à la disposition d'un chef d'entreprise : versement PER/Madelin.....	16
4. L'épargne salariale/retraite : une opportunité pour les chefs d'entreprises	18
a. Dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite à disposition du chef d'entreprise	18
b. Cadre fiscal et social incitatif des dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite	20
B. Patrimoine du chef d'entreprise	22
1. Organisation patrimoine privé/patrimoine professionnel	22
a. Immobilier d'entreprise acquis par la société d'exploitation	22
b. Immobilier d'entreprise acquis par une société patrimoniale	23
c. Immobilier d'entreprise acquis en direct par le chef d'entreprise	23
d. Autres modes d'acquisition.....	25
2. Protection du patrimoine de l'entrepreneur individuel.....	27
a. Composition du patrimoine professionnel	27
b. Exceptions à la séparation des patrimoines.....	28
3. IFI : biens professionnels.....	29
II. TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX	30
A. Cession du fonds professionnel ou des parts sociales	31
1. Droits d'enregistrement	32
a. Cession du fonds professionnel.....	32
b. Cession des parts sociales	34
2. Plus-values professionnelles	34
a. Calcul	34
b. Imposition.....	35
3. Exonération sous conditions des plus-values professionnelles.....	37
a. Exonération en fonction des recettes.....	37
b. Exonération en fonction de la valeur de l'activité cédée.....	39
c. Cession immobilier affecté à l'exploitation.....	41
d. Départ à la retraite	42
B. Apport en société	44
1. Conditions d'application	45
2. Portée du dispositif.....	45
a. Plus-values latentes sur des biens non amortissables.....	45
b. Plus-values latentes sur des biens amortissables	45
c. Plus-values sur des stocks.....	45
C. Mise en location-gérance	46
1. Fonctionnement.....	46
2. Conséquences fiscales.....	47
III. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT	48
A. Décès du chef d'entreprise sans dispositions anticipatrices	50
1. Conséquences pour la société/l'entreprise individuelle	50
2. Conséquences pour les héritiers.....	50
a. Droits de succession	50
b. Impôt sur les bénéfices et plus-values liés à l'activité.....	52
B. Anticiper la transmission à titre gratuit	54
1. Dispositif Dutreil	54
2. Donation au personnel salarié.....	59
3. Entreprise individuelle : donation et imposition des plus-values professionnelles.....	60
4. Anticiper les conséquences d'une incapacité du chef d'entreprise.....	60
a. Mandat de protection future	60
b. Mandat a effet posthume	61
c. Assurance « homme clé » pour le chef entreprise.....	61

Les données présentées dans ce document s'appliquent aux seuls résidents fiscaux français.

Les données chiffrées présentées dans ce document sont issues de :

- la loi de finances pour 2024, n° 2023-1322 du 29 décembre 2023.

- la loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2024, n° 2023-1250 du 26 décembre 2023.

Le législateur peut être amené à faire évoluer ces données fiscales au cours de l'année 2024.

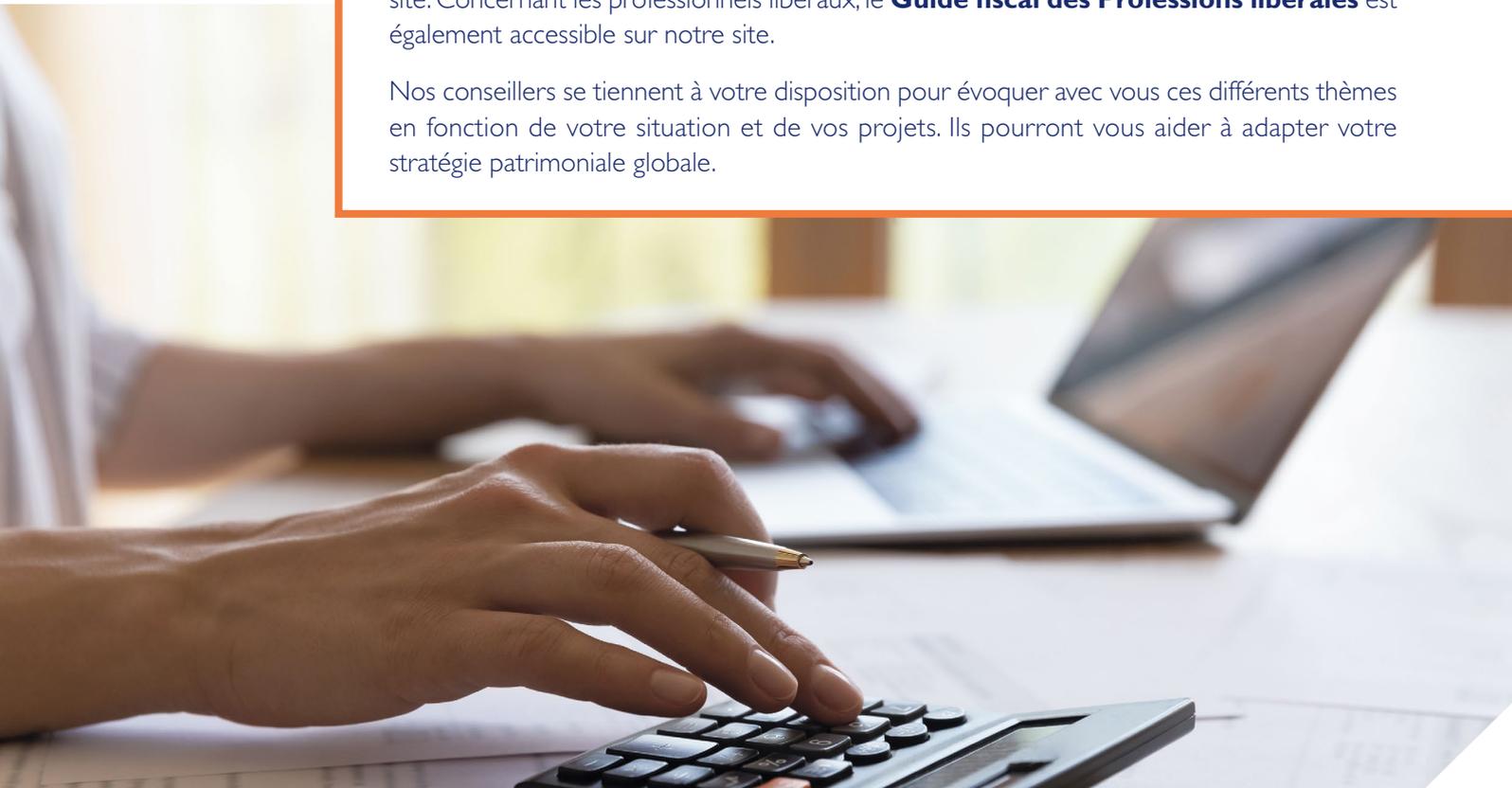
Document non contractuel achevé de rédiger le 23 février 2024, au regard des réglementations fiscales en vigueur.

Forte de son expérience de partenaire des entrepreneurs, Banque Populaire vous propose son **guide patrimonial 2024 du chef d'entreprise dont cette dernière est soumise à l'impôt sur le revenu (IR)**. En le parcourant, vous serez plus à même d'appréhender l'impact des évolutions fiscales, sociales et jurisprudentielles sur la gestion de votre patrimoine. Ce guide vous permettra également d'échanger avec vos conseils habituels.

Ce guide s'adresse donc à de tels **chefs d'entreprise, qu'ils soient soumis à l'impôt sur le revenu (IR)**, qu'ils soient entrepreneurs individuels, gérants ou dirigeants de sociétés relevant de plein droit, ou sur option de cet impôt. Dans ce document, nous présentons les principales règles juridiques, sociales et fiscales à connaître pour chaque étape de la vie de chef d'entreprise à l'IR : Quelle est la fiscalité applicable aux bénéfices réalisés ? Quels sont les abattements imputables sur la plus-value dégagée lors de la cession du fonds professionnel ou de droits sociaux ? Comment transmettre à titre onéreux (cession) ou à titre gratuit (de son vivant par donation, donation-partage ou en cas de décès) en profitant de régimes de faveur ?

Un chef d'entreprise, selon la forme sociale et l'activité exercée, peut parfois opter pour l'impôt sur les sociétés, qu'il soit entrepreneur individuel ou gérant/dirigeant de société. Pour en savoir plus, il conviendra de vous reporter au **Guide Patrimonial du dirigeant soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)** que nous mettons également à votre disposition sur notre site. Concernant les professionnels libéraux, le **Guide fiscal des Professions libérales** est également accessible sur notre site.

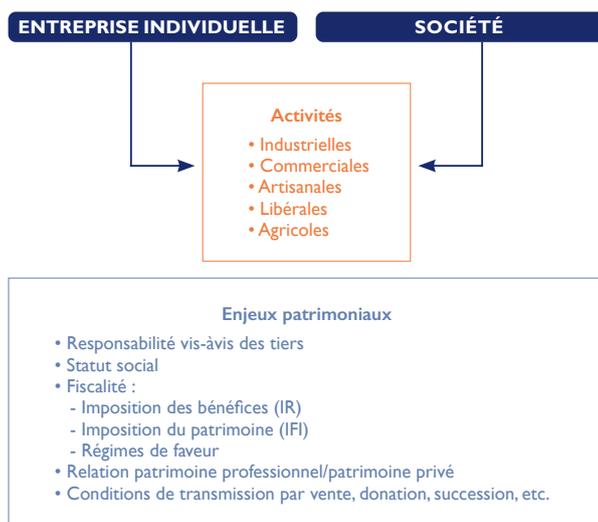
Nos conseillers se tiennent à votre disposition pour évoquer avec vous ces différents thèmes en fonction de votre situation et de vos projets. Ils pourront vous aider à adapter votre stratégie patrimoniale globale.



À SAVOIR

Le présent guide n'abordera pas le statut du micro-entrepreneur (anciennement appelé auto-entrepreneur), qui bénéficie d'un régime unique et simplifié, avec des particularités sociales et fiscales, destiné à faciliter un début d'activité.

Un chef d'entreprise peut ainsi choisir entre deux modes d'exercice de son activité. Schématiquement, l'exercice de son activité, selon des enjeux patrimoniaux spécifiques, peut ainsi se réaliser comme suit :



Abordons en premier lieu la structure patrimoniale du chef d'entreprise, la nature des revenus qu'il peut en retirer et les incidences sociales, fiscales alors induites.

I. RÉMUNÉRATION ET PATRIMOINE

A. Rémunération du chef d'entreprise

La question de l'optimisation de la rémunération se pose pour les chefs d'entreprises et concerne de nombreuses personnes à la tête de **structures (entreprises ou sociétés) soumises à l'impôt sur le revenu (IR) :**

- l'entrepreneur individuel (par défaut soumis à l'IR) ;
- les gérants de sociétés (EURL, SARL de famille, SNC) soumis à l'IR ;
- les gérants de SARL, les dirigeants de sociétés capitaux (SA, SAS) respectant certaines conditions ayant opté pour l'IR (durée de l'option limitée à 5 ans) ;
- les gérants de SARL de Famille ayant opté pour l'IR ;
- toute personne n'étant pas encore chef d'entreprise, mais qui a pour projet de créer sa structure (entreprise ou société) pour exercer son activité professionnelle ;
- le conjoint du chef d'entreprise travaillant également au sein de la société soumise à l'IR.

ZOOM SUR

L'option temporaire de 5 ans pour l'IR

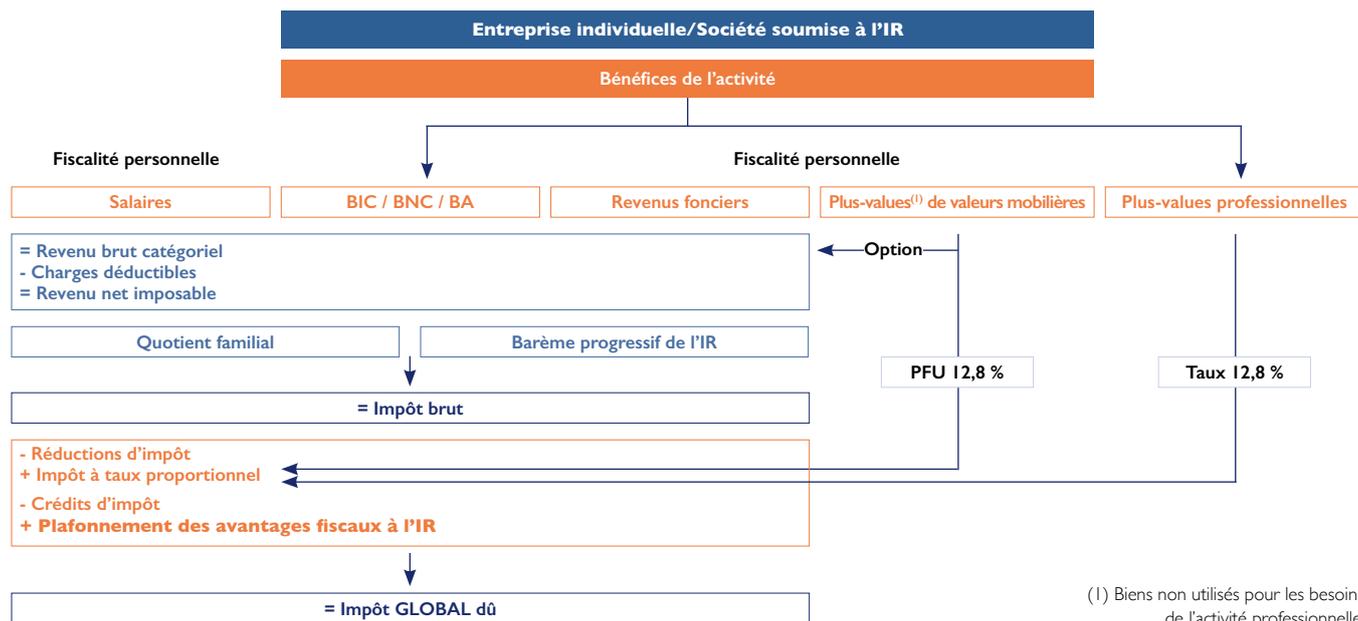
Les sociétés constituées sous la forme de SARL, SA ou SAS, soumises de plein droit à l'impôt sur les sociétés (IS), peuvent néanmoins opter pour une imposition à l'IR, pendant 5 ans au plus (sans renouvellement possible). Il existe toutefois des conditions cumulatives à respecter :

- la société doit avoir moins de 5 ans d'activité ;
- le chiffre d'affaires annuel doit être inférieur à 10 000 000 euros ;
- tous les associés doivent donner leur accord pour que la société opte pour l'IR.

Dans une société ou une entreprise individuelle relevant de l'IR, le(s) associé(s) ou le chef d'entreprise est(sont) personnellement redevable(s) de l'IR sur la quote-part leur revenant dans les bénéfices : et ce, proportionnellement à leur détention dans le capital social en cas d'exercice en société (sauf disposition contraire des statuts). Aucune distinction n'est ainsi faite selon que ces bénéfices soient distribués ou mis en réserve. Ils seront imposés dans la catégorie de revenus correspondant à la nature de l'activité professionnelle (BIC, BNC ou BA, voir § infra). Ainsi, aucun impôt sur le revenu n'est prélevé au niveau de l'entreprise ou de la société.

En cas d'exercice en société, lors de l'assemblée générale (AG) les associés/actionnaires décident, en fonction du résultat de la structure, du montant global mis en réserve et/ou de celui distribué et de la date de paiement.

Afin de pouvoir procéder à une distribution de dividendes, la société doit disposer d'un bénéfice distribuable (bénéfice net de l'exercice). Néanmoins, si ce bénéfice n'est pas suffisant, l'AG peut décider de puiser dans les bénéfices des années précédentes qui ont été mis en réserve.



I. Statut social du chef d'entreprise

Le choix de la structure d'exercice de l'activité professionnelle a un impact sur le statut social du chef d'entreprise à l'IR et donc sur le mode de calcul et le taux des cotisations sociales de sa protection sociale et de sa retraite :

- le gérant majoritaire (gérant détenant plus de 50 % du capital social ou membre d'un collège de gérance majoritaire) de SARL, tout comme le gérant d'EURL, et l'entrepreneur individuel, relèvent du statut de **Travailleur Non Salarié (TNS)**. L'affiliation sociale est alors celle auprès de la Sécurité sociale des indépendants (SSI) ;
- le président de SAS (Société par Actions Simplifiées) ou de SA (Société Anonyme) a le statut d'**Assimilé Salarié** et dès lors est affilié au régime général de la sécurité sociale des salariés.



- Gérant majoritaire de SARL (ou membre d'un collège de gérants majoritaires)
- Associé unique d'une EURL ou EURL
- Associé de SCP ou SNC
- Membre du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de SA (non salarié par ailleurs)

STATUT DE TRAVAILLEUR NON SALARIÉ (TNS)
Régime de la Sécurité sociale des Indépendants (SSI)



- Gérant minoritaire ou égalitaire de SARL
- Gérant non associé de SARL / EURL / SNC
- Dirigeant de SAS
- Directeur général ou délégué, Président du conseil d'administration et membres du directoire d'une SA

STATUT DE TRAVAILLEUR ASSIMILÉ SALARIÉ
Régime général de la Sécurité sociale

À SAVOIR

Le statut d'assimilé salarié est assez rare pour un chef d'entreprise dont l'activité relève de l'impôt sur le revenu. Pour en savoir plus sur ce statut, vous pouvez consulter le [Guide patrimonial 2024 du dirigeant d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés](#), accessible sur notre site.

Le taux global des cotisations sociales est dégressif. Il dépend du montant du revenu et de l'activité exercée. L'assiette de taxation correspond au revenu du chef d'entreprise, c'est-à-dire la part de bénéfice qui lui revient (selon sa quote-part de détention dans le capital social). Peu importe que le chef d'entreprise perçoive ou non ce bénéfice.

a. Activité relevant des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

MONTANT DU REVENU EN PASS (PLAFOND DE LA SÉCURITÉ SOCIALE)	MONTANT DU REVENU EN EUROS (PASS ⁽¹⁾ 01/01/2024)	TAUX DE COTISATIONS SOCIALES
Jusqu'à 1 PASS	Jusqu'à 46 368 €	Entre 36 et 44 %
De 1 à 4 PASS	De 46 369 € à 185 472 €	29 %
De 4 à 5 PASS	De 185 473 € à 231 840 €	21 %
Au-delà de 5 PASS	Au-delà de 231 841 €	20 %

(1) PASS annuel au 1^{er} janvier 2024 = 46 368 €

ZOOM SUR

Peut-on mettre à la charge de la société le paiement des cotisations sociales TNS dues par les gérants majoritaires de SARL ?

Au niveau juridique, les cotisations sociales TNS sur la rémunération perçue par un gérant associé majoritaire de SARL sont une charge personnelle du gérant. Cependant, la société peut prendre en charge ces cotisations et les acquitter pour le compte du gérant. Cette prise en charge doit être prévue par les statuts ou décidée par l'assemblée générale des associés.

Au niveau social, la prise en charge des cotisations constitue un avantage en nature soumis aux cotisations sociales TNS.

Au niveau fiscal, la prise en charge des cotisations sociales TNS est déductible du résultat fiscal de la société (à condition que le montant des cotisations ne soit pas excessif). Cette prise en charge constitue un complément de rémunération imposable (avantage en nature) à ajouter à son revenu.

b. Activité relevant des BA (Bénéfices Agricoles)

Cotisation assurance maladie-maternité (Amexa) :

MONTANT DU REVENU EN PASS (PLAFOND DE LA SÉCURITÉ SOCIALE)	MONTANT DU REVENU EN EUROS (PASS ⁽¹⁾ 01/01/2024)	TAUX APPLICABLE
Inférieur à 40 % du PASS soit 18 547 €	Inférieur à 18 547 €	0 %
Supérieur à 40 % du PASS et inférieur ou égal à 60 %	Entre 18 547 et 27 821 €	Entre 0 % et 4 %
Supérieur à 60 % du PASS et inférieur ou égal à 110 %	Entre 27 821 et 51 005 €	Entre 4 et 6,50 %
Supérieur ou égal à 110 % du PASS	Au-delà de 51 005 €	6,50 %

(1) PASS annuel au 1^{er} janvier 2024 = 46 368€

À cela s'ajoute la **cotisation indemnité journalière** (Amexa) dont le montant est forfaitaire (230 euros par an). Ainsi que les **cotisations vieillesse** qui financent la retraite de base et complémentaire des non-salariés agricoles.

- La cotisation AVI (Assurance Vieillesse Individuelle) se calcule à partir des revenus professionnels plafonnés par rapport au montant du plafond de Sécurité sociale avec un minimum de 800 SMIC par an.
- La cotisation AVA (Assurance Vieillesse Agricole) plafonnée ou déplafonnée se calcule en fonction des revenus professionnels avec une base minimale de 600 SMIC par an et en partie, sur une base plafonnée au montant du plafond de la Sécurité sociale.
- La cotisation de RCO (Retraite Complémentaire Obligatoire) se calcule sur les revenus professionnels avec une base minimum de 1 820 SMIC par an. Le taux de la cotisation RCO s'élève à 4 %.

Les cotisations sociales pour les bénéfices agricoles sont détaillées sur le site de la msa.fr.

c. Activité relevant des BNC (Bénéfices Non Commerciaux)

MONTANT DU REVENU EN PASS (PLAFOND DE LA SÉCURITÉ SOCIALE)	MONTANT DU REVENU EN EUROS (PASS ⁽¹⁾ 01/01/2024)	TAUX DE COTISATIONS SOCIALES
Jusqu'à 1 PASS	Jusqu'à 46 368 €	Entre 22 et 27 %
De 1 à 5 PASS	De 46 369 € à 231 840 €	22 %
Au-delà de 5 PASS	Au-delà de 231 841 €	20 %

(1) PASS annuel au 1^{er} janvier 2024 = 46 368€

À SAVOIR

Les bénéfices des professions libérales relèvent de la catégorie des BNC. C'est le cas de l'entrepreneur individuel (sauf option pour l'IS) ou encore des associés d'une société soumise à l'IR, dont la détermination et la déclaration des résultats se font au niveau de la société. Puis, ces résultats sont imposés au nom personnel de chaque associé au barème progressif de l'IR (si il s'agit d'une personne physique) dans la catégorie des BNC, sur la part qui lui revient au prorata de ses droits.

Si le professionnel libéral est associé d'une SEL (société d'exercice libéral imposée à l'IS), il est imposé différemment sur les rémunérations versées par la SEL selon la nature de l'activité à laquelle chaque rémunération peut être rattachée (applicable à compter du 1^{er} janvier 2024). Pour en savoir plus, il conviendra de vous reporter au Guide fiscal des Professions libérales également accessible sur notre [site](#).

2. Bénéfices (BIC, BA, BNC) imposables de l'entreprise soumise à l'IR

Les bénéfices correspondant à la quote-part revenant au chef d'entreprise ou au(x) associé(s) de la société à l'IR s'ajoutent aux autres revenus catégoriels de son(leur) foyer fiscal afin d'être imposés à l'IR dans la catégorie du revenu correspondant à la nature de l'activité professionnelle exercée.



BIC

Bénéfices Industriels et Commerciaux

Bénéfices réalisés par des personnes qui exercent une **activité commerciale, industrielle ou artisanale**, notamment la vente de biens, ou la location meublée.



BA

Bénéfices Agricoles

Bénéfices réalisés par des personnes qui **exploitent des biens ruraux**, notamment la culture, la production forestière et l'élevage.



BNC

Bénéfices Non Commerciaux

Bénéfices réalisés par des personnes qui exercent une **activité professionnelle non commerciale**, comme les professions libérales (ou ceux qui ne relèvent ni des BIC, ni des BA).

a. Régimes réels

Pour les BIC et les BA, il existe deux régimes d'imposition au réel : le **réel simplifié** et le **réel normal**. La différence réside essentiellement dans un allègement des obligations déclaratives et comptables.

Pour les BNC, il existe un seul régime d'imposition au réel, celui de la **déclaration contrôlée**.

Dans les régimes dits au réel, le chef d'entreprise est imposé sur les bénéfices réalisés. Le bénéfice imposable est alors égal à la différence entre les produits et le montant réel des charges.

PRODUITS	CHARGES
Produits d'exploitation (ventes, recettes provenant de prestations de services, etc.)	Achats
Produits financiers (revenus d'un portefeuille de valeurs mobilières, intérêts d'obligations, etc.)	Frais généraux (loyer, impôts, frais d'entretien et de réparation, charges de personnel, charges financières, etc.)
Produits exceptionnels (subventions, indemnités d'assurance suite à la réalisation d'un risque, etc.)	Amortissements comptables

À SAVOIR

L'amortissement comptable est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un actif (mobilier, machine, etc.) du fait de l'usure ou du temps. L'amortissement comptable permet ainsi de déduire une charge correspondant à la dégradation de l'actif des produits sans impact sur la trésorerie.

Les régimes spéciaux d'imposition...

... des BA en fonction de la moyenne triennale (article 75-0 B du Code Général des Impôts - CGI)

Les chefs d'entreprises concernés soumis depuis au moins 2 ans au régime réel d'imposition (BA) ont la possibilité de demander à être imposés sur la base d'un revenu moyen calculé sur les bénéfices de l'année d'imposition et des 2 années précédentes (soit 3 années = moyenne triennale). Cette modalité d'imposition permet d'atténuer les effets du barème progressif de l'impôt. Cela est particulièrement utile lorsque les revenus sont en forte progression. L'option doit être exercée par une demande écrite lors du dépôt de la déclaration. Il est à noter que ce mode d'imposition est en principe exclusif du régime d'étalement du revenu exceptionnel.

... des BNC en fonction de la moyenne des recettes et des dépenses (article 100 bis du CGI)

Les chefs d'entreprises soumis au régime de la déclaration contrôlée (BNC) ont la possibilité de demander à être imposés sur la base d'un revenu moyen calculé sur les 2 ou 4 années précédentes pour les bénéfices imposables provenant de la production littéraire, scientifique, artistique ou de la pratique du sport. Cette modalité d'imposition permet d'atténuer les effets du barème progressif de l'impôt. Cela est utile lorsque les revenus sont en forte progression.

L'option doit être exercée par une demande écrite lors du dépôt de la déclaration de revenus. Le choix de la période de référence (3 ou 5 ans) doit être mentionnée sur la demande ainsi que les éléments permettant de calculer le bénéfice moyen (c'est-à-dire les recettes et dépenses des 2 ou 4 années précédentes). Elle ne peut être modifiée par la suite.

Exemple

Un chef d'entreprise exerçant une activité en BNC, opte pour une imposition de ses bénéfices en fonction de la moyenne de ses recettes et dépenses des 3 dernières années. L'option est demandée pour les années 2024, 2025 et 2026.

ANNÉE	RECETTES	DÉPENSES	BÉNÉFICE	MONTANT IMPOSABLE	
2022	65 000 €	18 000 €	47 000 €	47 000 €	
2023	125 000 €	40 000 €	85 000 €	85 000 €	
2024	400 000 €	120 000 €	280 000 €	$1/3 \times (47\ 000\ € + 85\ 000\ € + 280\ 000\ €)$	137 333 €
2025	300 000 €	30 000 €	270 000 €	$1/3 \times (85\ 000\ € + 280\ 000\ € + 270\ 000\ €)$	211 667 €
2026	180 000 €	54 000 €	126 000 €	$1/3 \times (280\ 000\ € + 270\ 000\ € + 126\ 000\ €)$	225 333 €
2027	125 000 €	40 000 €	85 000 €	85 000 €	

S'agissant des BIC et des BNC, les **régimes réels s'appliquent automatiquement** lorsque les chiffres d'affaires (CA) hors taxe (HT) de l'année précédente (N-1) ou de l'avant-dernière année (N-2) excèdent un certain montant. Concernant les BA, le régime réel s'applique automatiquement lorsque la moyenne du CA des 3 dernières années (N-1, N-2 et N-3) excède un certain montant.

Ces montants diffèrent toutefois selon le type de bénéfice.

SEUIL RÉEL BIC	RÉEL SIMPLIFIÉ	RÉEL NORMAL
	Chiffre d'affaires N-1 ou N-2...	
Activités de vente de fourniture de logement, de restauration et de vente de biens corporels	... compris entre 188 700 € HT et 840 000 € HT	... supérieur à 840 000 € HT
Activités de services	... compris entre 77 700 € HT et 254 000 € HT	... supérieur à 254 000 € HT

SEUIL RÉEL BA	RÉEL SIMPLIFIÉ	RÉEL NORMAL
	Moyenne des recettes sur les 3 années précédentes (N-1, N-2 et N-3)...	
Tous bénéfices agricoles (BA)	... comprise entre 120 000 € HT et 391 000 € HT	... supérieur à 391 000 € HT

À SAVOIR

Le micro-BA s'est appliqué en 2023 aux exploitants agricoles dont la moyenne des recettes HT des 3 années précédentes (soit celles de 2020, 2021 et 2022) n'excédait pas 91 900 euros. Ce seuil est actualisé tous les 3 ans (prochaine actualisation prévue au 1^{er} janvier 2026). Toutefois pour l'application du micro-BA en 2024 et 2025, le seuil est exceptionnellement porté à 120 000 euros (au lieu de 91 900 euros). Ainsi le régime micro-BA applicable en 2024 concerne les exploitants agricoles dont la moyenne des recettes HT de 2021, 2022 et 2023 n'excède pas ce seuil de 120 000 euros.

SEUIL RÉEL BNC	DÉCLARATION CONTRÔLÉE
Tous bénéfices non commerciaux (BNC)	Chiffre d'affaires N-1 ou N-2 supérieur à 77 700 € HT

Le chef d'entreprise qui perçoit des revenus inférieurs à ces seuils, n'est pas soumis aux régimes réels d'imposition, mais il peut **opter pour ces régimes**. L'option doit être prise au plus tard lors du dépôt de la déclaration de résultat, soit en mai de l'année N+1.

À SAVOIR

Un chef d'entreprise voulant être imposé sur ses BIC perçus en 2024 doit opter pour le régime réel (simplifié ou normal) au plus tard en mai 2025 lorsqu'il dépose sa déclaration de résultat sur les revenus de 2024.

L'option est reconduite tacitement chaque année. La renonciation à l'option doit être réalisée avant le mois de mai de l'année suivant celle au titre de laquelle l'option est dénoncée.

Les revenus professionnels ainsi déterminés sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec les autres revenus du foyer fiscal du chef d'entreprise.

b. Autres régimes (Micro-BIC, BA, BNC et Micro-Entreprise)

MICRO-BIC, MICRO-BA, MICRO-BNC

Les régimes micro s'appliquent automatiquement lorsque le chiffre d'affaires (CA) hors taxe (HT) de l'année civile N-1 ou N-2 n'excède pas un certain seuil. Dans les régimes micro, le chef d'entreprise est imposé sur la base des bénéfices réalisés réduit d'un **abattement forfaitaire qui représente les charges déductibles**. Ainsi aucune charge n'est déductible puisque l'abattement forfaitaire couvre toutes les charges déductibles y compris les amortissements.

	ABATTEMENT FORFAITAIRE	SEUILS MICRO
Activités de vente et de fourniture de logement, de restauration et de vente de biens corporels (BIC)	71 % ⁽¹⁾	CA N-1 ou N-2 < à 188 700 € HT
Activités de services (BIC)	50 %	CA N-1 ou N-2 < à 77 700 € HT
Tous bénéfices agricoles (BA)	87 %	Moyenne des recettes N-1, N-2, N-3 < à 120 000 € HT
Tous bénéfices non commerciaux (BNC)	34 %	CA N-1 ou N-2 < à 77 700 € HT

(1) L'activité de location meublée soumise à un régime micro-BIC a des abattements spécifiques à compter de l'imposition des revenus 2023, voir infra.

À SAVOIR

Le micro-BA s'appliquait en 2023 aux exploitants agricoles dont la moyenne des recettes HT des 3 années précédentes (soit celles de 2020, 2021 et 2022) n'excédait pas 91 900 euros. Ce seuil est actualisé tous les 3 ans (prochaine actualisation prévue au 1^{er} janvier 2026). Toutefois, pour l'application du micro-BA en 2024 et 2025, le seuil est exceptionnellement porté à 120 000 euros (au lieu de 91 900 euros). Ainsi le régime micro-BA applicable en 2024 concerne les exploitants agricoles dont la moyenne des recettes HT de 2021, 2022 et 2023 n'excède pas ce seuil de 120 000 euros.

Exemple

Un chef d'entreprise qui réalise un BIC de 130 000 € pour une activité de vente est soumis au régime micro-BIC. Il bénéficie d'un abattement forfaitaire de 71 % de son bénéfice, soit 92 300 € (71 % de 130 000 €). Il est alors imposé sur un bénéfice net après abattement de 37 700 € (130 000 € - 92 300 €).

Les revenus professionnels ainsi déterminés sont soumis, après abattement, au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec les autres revenus du foyer fiscal du chef d'entreprise.

À SAVOIR

L'activité de location meublée soumise à un régime micro-BIC bénéficie d'abattements spécifiques à compter de l'imposition des revenus de 2023 :

RÉGIME MICRO-BIC	SEUIL	ABATTEMENT
Location meublée usage résidence principale du locataire	77 700 €	50 %
Chambre d'hôte et para-hôtellerie	188 700 €	71 %
Meublé de tourisme non classé ⁽¹⁾	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé ⁽²⁾	188 700 €	71 % ⁽³⁾ ou 92 % ⁽⁴⁾

(1) Rappel : avant la loi de finances pour 2024, les locations meublées touristiques non classées bénéficiaient d'un seuil micro-BIC à 77 700 € et d'un abattement de 50 %.

(2) Rappel : avant la loi de finances pour 2024, les locations meublées touristiques classées bénéficiaient d'un seuil micro-BIC à 188 700 € et d'un abattement de 71 %.

(3) 71 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone tendue quel que soit le chiffre d'affaires. Également 71 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone non tendue si le chiffre d'affaires est supérieur à 15 000 €. Simulateur zone tendue accessible sur le site : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

(4) 92 % d'abattement pour les meublés de tourisme classés situés en zone non tendue si le chiffre d'affaires est inférieur à 15 000 €.

À SAVOIR

Pour les locations meublées touristiques, la loi de finances pour 2024 a modifié le seuil et l'abattement du régime micro-BIC.

Les règles ci-dessus devraient s'appliquer aux loyers encaissés en 2023. Pour les loyers encaissés en 2024, pendant les Jeux Olympiques par exemple, la fiscalité des meublés de tourisme est incertaine. Une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif est en cours d'adoption et permettra de clarifier la situation.



Par tolérance, l'administration fiscale admet que les contribuables pourront continuer d'appliquer les règles antérieures à la loi de finances pour 2024 sur leurs revenus perçus en 2023. Ainsi les contribuables déclarant pour l'année 2023 des revenus de location meublée de tourisme non classés pourront profiter du régime micro-BIC jusqu'à un chiffre d'affaires de 77 700 € et bénéficier d'un abattement de 50 % (contre 15 000 € pour un abattement de 30 % à partir des revenus perçus en 2024).

MICRO-ENTREPRISE

Le micro-entrepreneur (anciennement appelé auto-entrepreneur), bénéficie d'un régime unique et simplifié, fiscalement et socialement, destiné à faciliter un début d'activité.

Le micro-entrepreneur est soumis aux régimes micro (micro-BIC, BA ou BNC) et peut opter pour le versement libératoire de l'IR (applicable sur option et sous conditions). Le régime du micro-entrepreneur s'applique lorsque le CA annuel HT de l'année N-1 ou N-2 est inférieur à, d'une part, 188 700 euros pour les activités de vente et de fourniture de logement et de restauration et, d'autre part, 77 700 euros pour les activités de services.

c. Dispositifs d'exonération d'impôt sur les bénéfices

Une entreprise qui s'implante et embauche une main-d'œuvre locale dans certaines zones géographiques définies, peut bénéficier d'une fiscalité allégée sous certaines conditions.

ZONES DE REVITALISATION RURALE (ZRR)

Il s'agit de zones situées dans des territoires ruraux qui présentent des difficultés économiques et sociales, notamment une faible densité démographique, un déclin de la population ou une forte proportion d'emplois agricoles.

À SAVOIR

Fusion des dispositifs fiscaux d'exonération dans certains territoires ruraux (ZRR, BER, ZoRCoMiR) sous la nouvelle appellation France Ruralités Revitalisation. Ces dispositifs devant initialement prendre fin le 31 décembre 2023 dernier sont prorogés jusqu'au 30 juin 2024. Puis ils fusionneront afin d'être harmonisés et rationalisés dans un objectif de meilleur soutien au développement économique des territoires ruraux.

L'exonération d'IR est accordée jusqu'au 30 juin 2024 à une structure qui respecte les conditions cumulatives suivantes :

- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ou non commerciale au sens de l'article 92 I du CGI⁽¹⁾ ;
- avoir son siège social et ses activités situés dans une ZRR (carte disponible sur le site <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/zrr-zone-de-revitalisation-rurale-0>) ;
- être sous le régime réel d'imposition (les micro-entrepreneurs et les entrepreneurs qui sont au régime de la micro-entreprise sont exclus de ce dispositif) ;
- avoir moins de 11 salariés ;
- avoir moins de 50 % de son capital détenu par d'autres sociétés.

À SAVOIR

Le montant maximal de l'exonération doit être inférieur à 200 000 euros sur 3 exercices fiscaux. Si il s'agit d'une entreprise de transport, le montant maximal doit être inférieur à 100 000 euros sur 3 exercices fiscaux.

L'exonération d'IR est totale les 5 premières années de la création ou de la reprise d'activité, puis de 75 % la 6^e année, de 50 % la 7^e année et de 25 % la 8^e année.

Le chef d'entreprise n'a pas de démarche particulière à faire. L'exonération est automatique après avoir renseigné la ligne prévue dans le résultat fiscal (dans le cadre « Exonérations et abattements pratiqués »).

(1) Sont néanmoins exclues les activités agricoles, celles de construction vente immobilière ainsi que celles de gestion de patrimoine mobilier ou immobilier.

ZONES FRANCHES URBAINES – TERRITOIRE ENTREPRENEURS (ZFU-TE)

Ce sont des zones regroupant des quartiers de plus de 10 000 habitants particulièrement défavorisés (taux de chômage élevé, proportion importante de jeunes non diplômés, faible potentiel fiscal, etc.).

L'exonération d'impôt est accordée à une structure qui respecte les conditions cumulatives suivantes :

- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale⁽¹⁾ ;
- avoir son siège social et ses activités situés dans une ZFU-TE (carte disponible sur [le site du SIG de la politique de la ville](#)) ;
- avoir un chiffre d'affaires ou un total de bilan annuel inférieur à 10 000 000 euros ;
- avoir moins de 50 salariés ;
- avoir moins de 25 % de son capital détenu par des sociétés n'étant pas des PME.

Le régime d'imposition – réel ou micro – est sans incidence.

ZONES FRANCHES D'ACTIVITÉ NOUVELLE GÉNÉRATION (ZFANG)

Il s'agit de zones situées en territoires ultramarins (Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane et Mayotte). Ce dispositif remplace les ZRR et ZFU-TE en territoires ultramarins.

La déduction d'impôt sur le revenu est accordée à une structure qui respecte les conditions cumulatives suivantes :

- exercer une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale (les activités libérales et plus généralement toutes les activités qui relèvent des BNC sont exclues de ce dispositif) ;
- avoir son siège social et ses activités situés en Guadeloupe, en Martinique, à la Réunion, en Guyane ou à Mayotte ;
- avoir un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 000 000 euros ;
- avoir moins de 250 salariés.

Le régime d'imposition – réel ou micro – est sans incidence.

Le chef d'entreprise doit joindre un formulaire spécifique à sa déclaration de résultat.

L'exonération d'impôt sur le revenu est totale les 5 premières années, puis de 60 % la 6^e année, de 40 % la 7^e année et de 20 % la 8^e année.

À SAVOIR

Le montant maximal de l'exonération doit être inférieur à 200 000 euros sur 3 exercices fiscaux et à 50 000 euros par période de 12 mois.

Le chef d'entreprise doit faire la démarche dans les 6 premiers mois de son implantation en ZFU-TE. Il doit envoyer un état de détermination de son bénéfice exonéré joint à sa déclaration de résultat.

À SAVOIR

Selon la localisation (Guyane et Mayotte) et le secteur d'activité (recherche et développement, tourisme, environnement, énergies renouvelables, bâtiments et travaux publics), le taux de l'abattement peut être de 80 %. Dans ce cas, le montant maximal de l'abattement doit être inférieur à 300 000 euros par période de 12 mois.

(1) Sont néanmoins exclues les activités agricoles, celles de construction vente immobilière ainsi que celles de gestion de patrimoine mobilier ou immobilier.



3. Régimes supplémentaires de retraite à la disposition d'un chef d'entreprise : versement PER/Madelin

Le chef d'entreprise à l'IR peut réaliser des versements en vue de sa retraite, tout en bénéficiant des avantages du PER (Plan Épargne Retraite). Pour en savoir plus sur le fonctionnement du PER, vous pouvez consulter le [Guide fiscalité Particuliers](#) accessible sur notre site.



ENTREPRENEUR AU RÉGIME RÉEL

L'entrepreneur au régime réel peut réaliser :

- Un versement **déductible de son revenu global**
- ET**
- Un versement **déductible de son bénéfice (revenu catégoriel).**

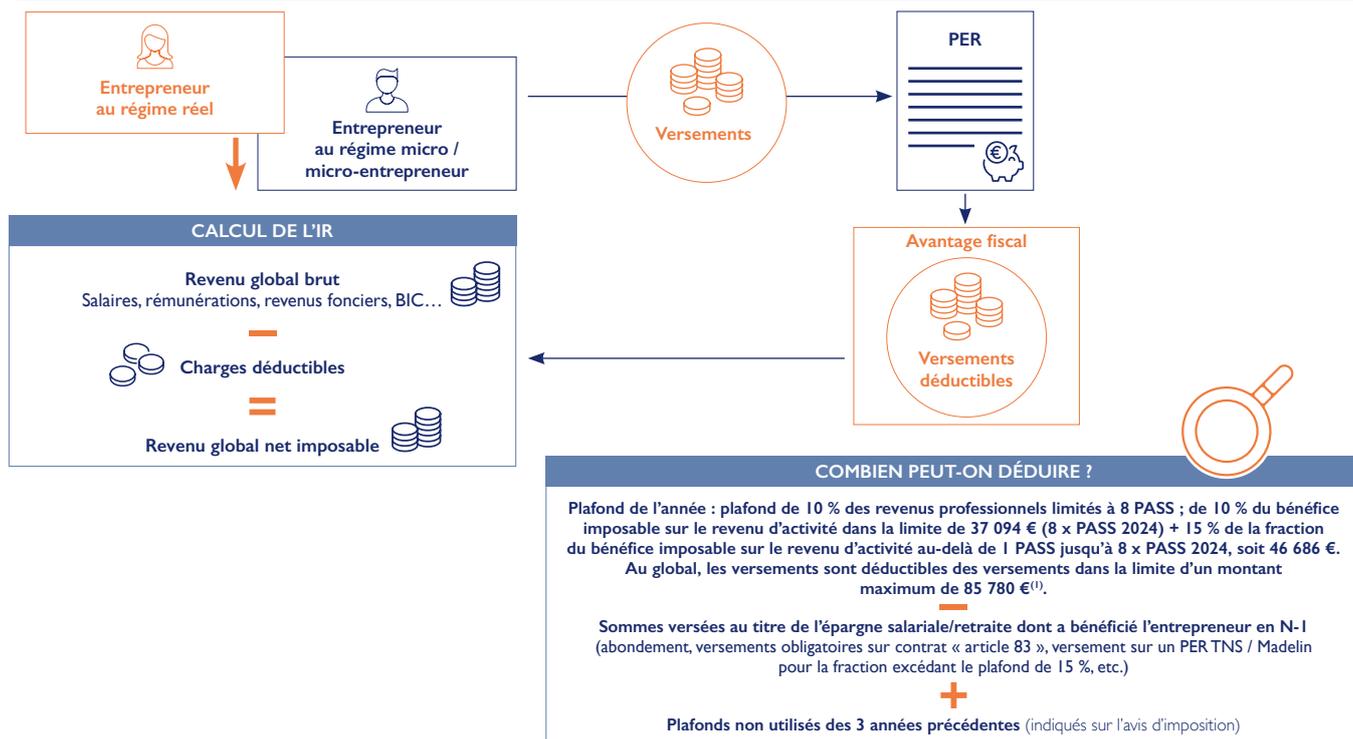


ENTREPRENEUR AU RÉGIME MICRO ET MICRO-ENTREPRENEUR

L'entrepreneur au régime micro et le micro-entrepreneur peut réaliser :

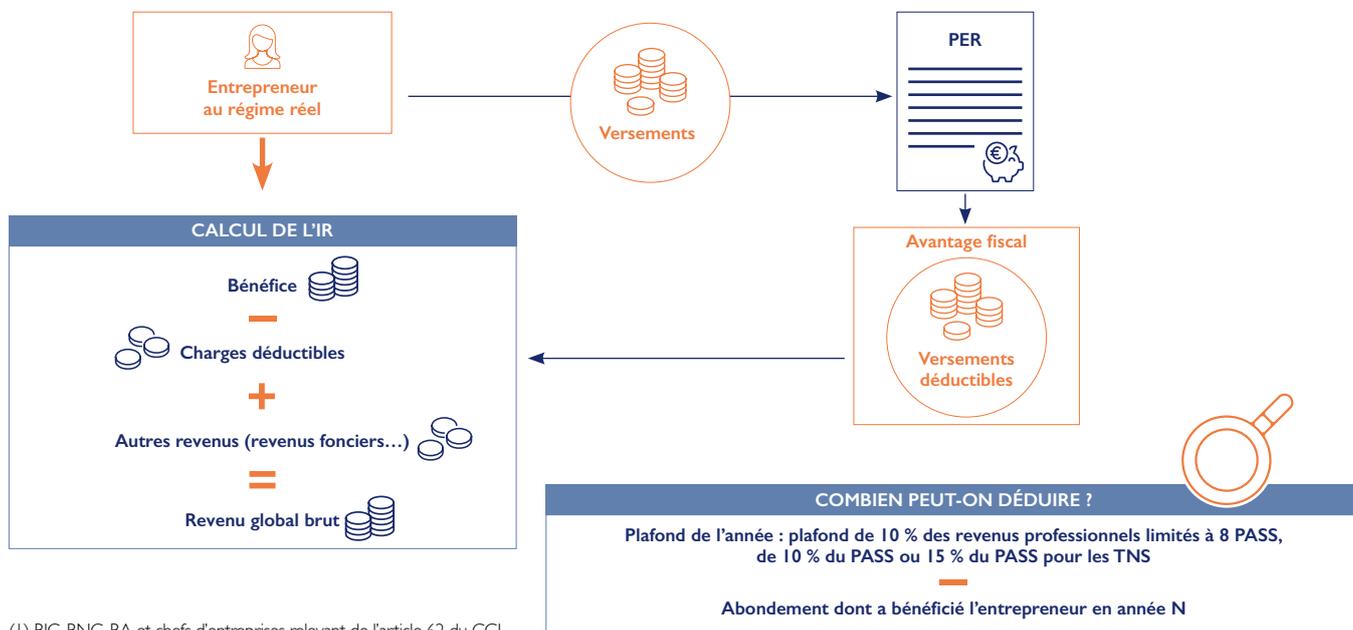
- Uniquement un versement **déductible de son revenu global.**

VERSEMENTS DÉDUCTIBLES DU REVENU GLOBAL IMPOSABLE



(1) Ou, si plus favorable, 10 % du montant annuel du PASS 2024, soit 4 637 €.

VERSEMENTS DÉDUCTIBLES DU REVENU CATÉGORIEL⁽¹⁾



(1) BIC, BNC, BA et chefs d'entreprises relevant de l'article 62 du CGI

Les modalités de sortie (en capital ou rente viagère) sont détaillées dans le [Guide fiscalité Particuliers](#) accessible sur notre site.

4. L'épargne salariale/retraite : une opportunité pour les chefs d'entreprises

a. Dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite à disposition du chef d'entreprise

Il existe des dispositifs d'épargne salariale/retraite pouvant bénéficier au chef d'entreprise sous réserve de répondre à certaines conditions.

Le chef d'entreprise et son conjoint (marié ou pacsé) ayant le statut de conjoint collaborateur ou de conjoint associé, peuvent bénéficier des dispositifs d'épargne salariale/retraite sous réserve notamment que l'entreprise emploie au moins 1 salarié, même à temps partiel, en plus du chef d'entreprise ou du dirigeant opérationnel propriétaire de l'entreprise sous forme de société.

DISPOSITIFS	OBJECTIFS	CONDITIONS D'ACCÈS AU CHEF D'UNE ENTREPRISE SOUMISE À L'IR
Participation	Attribuer aux salariés une part des bénéfices de l'entreprise. La répartition entre salariés peut être uniforme ou proportionnelle aux salaires ou au temps de présence.	<ul style="list-style-type: none">Effectif de l'entreprise de moins de 50 salariés : mise en place d'un accord de participation volontaire.Effectif de l'entreprise compris entre 50 et moins de 250 salariés : mise en place d'une formule de participation dérogatoire et plus favorable que la formule légale.
Intéressement	Attribuer aux salariés un complément de rémunération corrélé à l'atteinte d'objectifs de performance ou de résultats préalablement fixés.	<ul style="list-style-type: none">Effectif de l'entreprise compris entre 1 et moins de 250 salariés : accord mentionnant expressément la faculté du chef d'entreprise d'accéder au dispositif.
PEE / PEI ⁽¹⁾	Se constituer une épargne sous la forme d'un portefeuille de valeurs mobilières. Épargne collective de court terme (blocage 5 ans).	<ul style="list-style-type: none">Effectif de l'entreprise compris entre 1 et moins de 250 salariés.
PERCOL / PERCOL-I ⁽²⁾	Se constituer une épargne retraite en complément des régimes obligatoires. Épargne collective de long terme accessible au moment du départ à la retraite.	

À SAVOIR

À compter du 1^{er} janvier 2025 prochain, les sociétés comptant entre 11 et 50 salariés n'ayant pas de dispositif de participation effectif et en cours devront mettre en place au moins un dispositif de partage de la valeur. Il pourra s'agir :

- soit de la participation ;
- soit de l'intéressement ; soit de l'abondement à un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PER ou PERECO) ;
- soit d'une prime de partage de la valeur (PPV).

Actuellement, le dispositif de la participation est obligatoire pour toute entreprise d'au moins 50 salariés.

Les autres dispositifs (intéressement, abondement, prime de partage de la valeur) sont des dispositifs facultatifs.

(1) Plan d'Épargne Entreprise / Plan d'Épargne Interentreprises

(2) Plan d'Épargne Retraite Entreprise Collectif / Plan d'Épargne Retraite Entreprise Collectif Interentreprises

ZOOM SUR

La prime partage de la valeur

La prime partage de la valeur (PPV) remplace la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (prime « Macron » ou PEPA) et permet d'attribuer jusqu'à deux primes par an, à un ou plusieurs salariés (à la discrétion de l'employeur) dans un cadre fiscal et social avantageux. Le chef d'entreprise peut également en bénéficier si il est titulaire d'un contrat de travail.

Le régime fiscal et social applicable pour les primes versées du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026 est synthétisé dans le tableau suivant :

POUR : • PPV ≤ 3 000 € • OU 3 000 € < PPV ≤ 6 000 € ⁽¹⁾	ENTREPRISE EMPLOYANT MOINS DE 50 SALARIÉS	ENTREPRISE EMPLOYANT PLUS DE 50 SALARIÉS
RÉMUNÉRATION DU SALARIÉ INFÉRIEURE À 3 SMIC	<p>Que la prime soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • directement prise par le salarié • OU versée sur un plan d'épargne salariale ou sur un plan d'épargne retraite d'entreprise. <p>Exonération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de cotisations sociales (dont CSG/CRDS) ; • de l'impôt sur le revenu. <p>Le forfait social n'est pas dû.</p>	<p>Peu importe la rémunération du salarié.</p> <p>La prime est directement prise par le salarié.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exonération : de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS⁽²⁾) ; • pas d'exonération de l'impôt sur le revenu.
RÉMUNÉRATION DU SALARIÉ SUPÉRIEURE À 3 SMIC	<p>La prime est directement prise par le salarié.</p> <p>Exonération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS⁽²⁾) ; • pas d'exonération d'impôt sur le revenu. <p>Le forfait social n'est pas dû.</p>	<p>La prime est versée sur un plan d'épargne salariale ou sur un plan d'épargne retraite d'entreprise, exonération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS) ; • de l'impôt sur le revenu. <p>Le forfait social n'est pas dû, sauf si l'entreprise emploie plus de 250 salariés : dans ce cas, le forfait social est dû sur la fraction exonérée de cotisations sociales mais soumise à CSG.</p>
	<p>La prime est versée sur un plan d'épargne salariale ou sur un plan d'épargne retraite d'entreprise, exonération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS) ; • de l'impôt sur le revenu. <p>Le forfait social n'est pas dû.</p>	

(1) Ces primes peuvent bénéficier des exonérations dans les mêmes conditions que pour les primes inférieures à 3 000 euros :

SI l'entreprise a mis en place un dispositif d'intéressement couvrant l'année de versement de la PPV (si elle est soumise à l'obligation de participation),

OU SI l'entreprise a mis en place un dispositif d'intéressement ou de participation couvrant l'année de versement de la PPV (si elle n'est pas soumise à l'obligation de participation),

OU SI le versement est réalisé par un organisme d'intérêt général,

OU SI le versement est réalisé au bénéfice de travailleurs handicapés relevant d'un ESAT.

À défaut, la part de la prime qui excède 3 000 euros est assujettie à cotisations sociales ainsi qu'à l'impôt sur le revenu (imposition au barème dans la catégorie « Traitements et salaires »).

(2) Après abattement d'assiette de 1,75 % pour la CSG/CRDS.

Pour la fraction des primes supérieures à 6 000 euros, celle-ci est imposée aux cotisations sociales et à l'impôt sur le revenu (dans la catégorie « Traitements et salaires »).

b. Cadre fiscal et social incitatif des dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite

Ces dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite mobilisables par le chef d'entreprise bénéficient en outre d'un cadre fiscal et social incitatif.

Le chef d'entreprise bénéficie ainsi, sur les sommes affectées à son épargne salariale et/ou retraite d'avantages fiscaux et sociaux identiques à ceux accordés à ses salariés. Une approche globale prenant en compte, les incidences pour son entreprise

et pour sa situation est préconisée. Il est ainsi recommandé au chef d'entreprise de se rapprocher de ses conseillers habituels dont son conseiller patrimonial Banque Populaire.

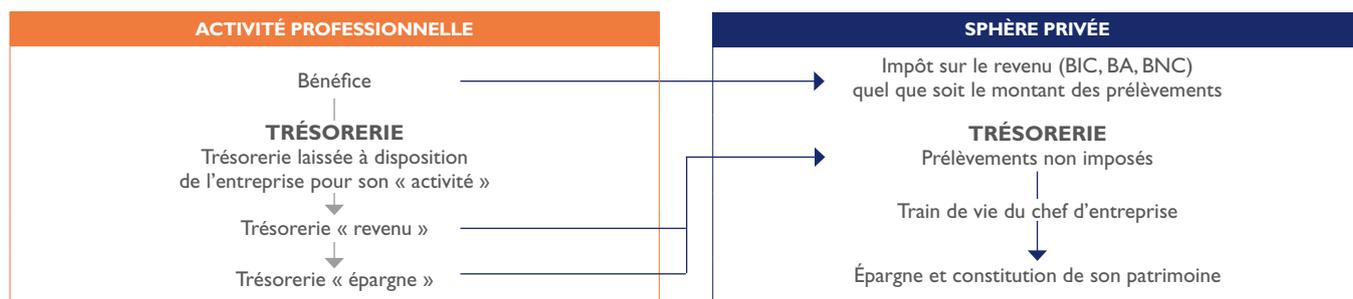
Le tableau suivant propose une présentation simplifiée et schématique des différents avantages, sans prétendre répondre de manière exhaustive à l'ensemble des situations.

DISPOSITIFS	AVANTAGES SOCIAUX ET FISCAUX
Participation	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération de cotisations sociales hors CSG et CRDS • Exonération du forfait social de 20 % : <ul style="list-style-type: none"> - sur le montant de la participation : entreprises de moins de 50 salariés. - sur le montant de l'intéressement : entreprises de moins de 250 salariés
Intéressement	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération d'impôt sur le revenu si les sommes sont bloquées sur un PEE/PEI ou un PERCOL/PERCOL-I (voir ci-dessous PEE et PERCOL) • Déductible des bénéfices de l'entreprise
Abondement PEE/PEI	<p>Abondement versé par l'entreprise Dans la limite de 300 % des versements volontaires du bénéficiaire du plan outre un montant total ne pouvant pas dépasser 8 % du plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS), soit 3 709,44 € pour 2024. Dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exonération de cotisations sociales hors CSG et CRDS (9,7 %) • Exonération du forfait social de 20 % pour les entreprises de moins de 50 salariés • Exonération d'impôt sur le revenu, sous conditions • Déductible des bénéfices de l'entreprise <p>Déblocage des fonds à l'issue de l'épargne À l'issue d'une période de blocage de 5 ans, sauf exceptions, les fonds retirés sont exonérés d'impôt sur le revenu. Les gains issus du placement sont seulement soumis aux prélèvements sociaux (PS) de 17,2 %.</p>
Abondement PERCOL/PERCO-I	<p>Abondement versé par l'entreprise Il peut atteindre 300 % des versements volontaires. Son montant total toutefois ne peut pas dépasser 16 % du PASS, soit 7 418,88 € pour 2024. Les avantages fiscaux sont identiques à ceux mentionnés dans le cadre du PEE/PEI.</p> <p>Déblocage des fonds à l'issue de la période d'épargne L'épargne accumulée est disponible sous forme de rente et/ou de capital à partir de l'âge légal de la retraite.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rente est imposée à l'IR et aux PS (17,2 %) après un abattement variant en fonction de l'âge du bénéficiaire au moment de sa première perception : <ul style="list-style-type: none"> - 70 % si le bénéficiaire est âgé de moins de 50 ans ; - 50 % si il est âgé de 50 à 59 ans inclus ; - 40 % si il est âgé de 60 à 69 ans inclus ; - 30 % si il est âgé de plus de 69 ans. • Les retraits en capital sont exonérés d'IR. La part correspondant aux gains issus du placement est soumise aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Le chef d'entreprise à l'IR exerce ainsi son activité professionnelle tout en développant son patrimoine privé.



S'agissant de l'entrepreneur individuel soumis à l'IR, un possible transfert de richesses créées au titre de son activité professionnelle peut bénéficier à sa sphère privée sans imposition supplémentaire.



Lorsque l'activité s'exerce dans le cadre d'une entreprise individuelle, la trésorerie qui découle de cette activité peut se décomposer en trois natures. Au-delà de celle nécessaire à la pérennité de l'activité et donc laissée dans l'entreprise, le chef d'entreprise peut en prélever le solde pour deux usages réalisés dans sa sphère patrimoniale privée, et ce, sans impact fiscal, puisque cette richesse créée dans l'entreprise a déjà été imposée directement à l'IR entre les mains de l'entrepreneur individuel. Ainsi le chef d'entreprise peut appréhender une quote-part de la trésorerie et la destiner à ses besoins de revenus à titre privé et/ou à la constitution d'une épargne à moyen et/ou long terme là aussi dans sa sphère privée.

En revanche si cette trésorerie est laissée dans l'entreprise individuelle et placée, les produits et gains générés sont alors

soumis à une imposition au titre de l'IR dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers ou des plus-values de valeurs mobilières (prélèvement forfaitaire unique – PFU – de 12,8 % ou option globale pour le barème progressif de l'IR) à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (PS de 17,2 %). C'est le cas en présence d'une entreprise individuelle dont l'activité relève des BIC sous réserve que ces produits et/ou gains représentent au moins 5 % du chiffre d'affaires. Dans le cas contraire ces produits et/ou gains sont constitutifs du résultat BIC de l'entreprise imposé au barème progressif de l'IR. Ils sont directement imposés entre les mains de l'entrepreneur individuel outre leur prise en compte pour le calcul des cotisations pour la Sécurité sociale des indépendants (SSI).

B. Patrimoine du chef d'entreprise

I. Organisation patrimoine privé/patrimoine professionnel

Un chef d'entreprise qui souhaite acquérir l'immobilier professionnel dispose de plusieurs options.



a. Immobilier d'entreprise acquis par la société d'exploitation

Une première solution consiste à **acquérir l'immobilier par l'intermédiaire de la société ou de l'entreprise qui l'affecte à son activité.**

La société d'exploitation ou l'entreprise va alors, dans la plupart des cas, contracter un prêt bancaire pour financer l'achat du bien, que ce soit par nécessité (si il n'y a pas assez de trésorerie), ou par opportunité (si le financement bancaire est peu onéreux). C'est la société ou l'entreprise qui s'endette, puisque c'est elle qui achète le bien.

Ainsi, il n'y a pas de location : le bien est logé dans la société (inscription à son actif) et ce sont les flux de trésorerie de la société d'exploitation qui servent à rembourser le prêt bancaire.

✓ AVANTAGES

- Schéma simple ;
- Pas de loyers et corollairement pas d'imposition ;
- L'acquisition par l'entreprise/la société de l'immobilier nécessaire à son activité lui permet de diminuer son résultat imposable et donc son imposition (déduction des frais d'acquisition, de l'amortissement des constructions, ainsi que des intérêts d'emprunt).

✗ INCONVÉNIENTS

- En l'absence d'un immobilier très spécifique à la nature de l'activité de l'entreprise/la société d'exploitation, la concentration de valeur pose le problème de la revente : l'acheteur devra alors financer le rachat du fonds et de l'immobilier ;
- Revente de l'immobilier nécessaire à l'activité : la plus ou moins-value sera déterminée selon les règles fiscales applicables aux professionnels, par différence entre le prix de vente et la valeur comptable nette d'amortissement. En principe, plus le temps s'écoule, plus il y aura de la plus-value et donc de l'imposition ;
- En cas de vente de l'entreprise/la société, le chef d'entreprise est contraint de vendre l'immobilier affecté à l'activité de celle-ci, sauf à le sortir au préalable. Par la suite, le chef d'entreprise ne percevra donc pas de revenus locatifs complétant ses ressources alors qu'il aura cessé son activité.

b. Immobilier d'entreprise acquis par une société patrimoniale

Une deuxième possibilité consiste à **acquérir le bien hors de la société d'exploitation**. Le chef d'entreprise peut alors créer une **société patrimoniale** à l'impôt sur le revenu pour acheter le bien (la société pourrait également être soumise à l'IS si les associés le décident). Il s'agit généralement d'une société civile immobilière (SCI) mais d'autres formes sont possibles notamment en fonction de la nature du bail et l'entreprise bénéficiaire de la location.

Dans ce cas également, il y aura souvent un emprunt bancaire, mais cette fois-ci hors de la structure d'exploitation, par la société patrimoniale.

Le bien acquis via la société patrimoniale est loué à la société/entreprise d'exploitation. Cette dernière n'étant pas propriétaire de l'immobilier, il faut organiser l'usage des locaux sur le plan juridique avec souvent un bail commercial ou professionnel conclu entre la société d'exploitation/entreprise et la société patrimoniale. La location doit se réaliser à un prix de marché et il faut penser à analyser la question de l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), notamment pour récupérer la TVA acquittée lors de l'achat de l'immeuble (si il est neuf) ou en cas de travaux. Dans ce mode d'acquisition, des flux financiers sortent de la société d'exploitation (loyers versés) et servent au remboursement des échéances d'emprunt.

✓ AVANTAGES

- La société d'exploitation/entreprise réduit son imposition, car elle déduit de son résultat imposable les loyers versés ;
- Revente plus souple : vendre ensemble ou séparément le fonds professionnel et l'immobilier ;
- Revente à moindre coût fiscal si détention longue de l'immobilier, puisque ce sont les règles des plus-values immobilières des particuliers qui s'appliquent au titre de l'IR. Ces règles prévoient en effet des abattements progressifs en fonction de la durée de détention s'imputant sur les éventuelles plus-values (pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter le [Guide fiscal 2024 Particulier](#), accessible sur notre site).

✗ INCONVÉNIENTS

- Coût élevé sur la durée, les revenus locatifs que la société patrimoniale perçoit sont des revenus imposables à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % pour le chef d'entreprise ;
- Lors de la vente du bien immobilier, les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, sont dus. Toutefois des abattements pour durée de détention s'appliquent (pour en savoir plus, voir le [Guide fiscal Particulier](#), accessible sur notre site).

c. Immobilier d'entreprise acquis en direct par le chef d'entreprise

Une troisième possibilité consiste à **acquérir le bien immobilier nécessaire à l'activité professionnelle, toujours hors de la société d'exploitation**, mais cette fois directement par le **chef d'entreprise à titre privé** (sans l'interposition d'une société patrimoniale).

Dans ce cas également, il y aura souvent un emprunt bancaire, mais cette fois-ci hors de la structure d'exploitation, par le chef d'entreprise en nom propre.

Le bien immobilier acquis par le chef d'entreprise fait l'objet **alors d'une location au bénéfice de la société d'exploitation**. Cette dernière n'étant pas propriétaire de l'immobilier, il faut organiser l'usage des locaux sur le plan juridique avec souvent un bail commercial ou professionnel conclu entre la société

d'exploitation et le chef d'entreprise à titre privé. La location doit là encore se réaliser à un prix de marché.

Dans le cas d'une **entreprise individuelle**, il n'y a qu'une seule personne juridique (l'entreprise individuelle n'a pas de personnalité morale) donc aucun bail ne peut être conclu.

Cependant, fiscalement et comptablement, il est tenu compte d'une location fictive. Il existe 2 patrimoines :

- le patrimoine d'affectation (c'est-à-dire le patrimoine professionnel) ;
- le patrimoine privé.

Les conditions de la location à soi-même (c'est-à-dire la location par le chef d'entreprise à titre privé à son entreprise individuelle) sont différentes selon les catégories d'imposition BIC, BA ou BNC.

LOCATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CAS D'ACTIVITÉ RELEVANT DES BIC

Lorsque l'entrepreneur choisi d'acheter le local professionnel à titre privé (le bien n'est pas inscrit au bilan), l'entreprise n'est pas, matériellement, obligée de verser un loyer, cependant il faut constater un loyer fictif (non versé) pour une valeur de marché :

- l'entreprise individuelle déduit de son résultat le loyer fictif ainsi que les charges locatives de l'immeuble (notamment l'eau et l'électricité) ;
- l'entrepreneur à titre privé est imposable au titre des revenus fonciers sur le loyer fictif et déduit les charges de ses revenus fonciers (la taxe foncière, les cotisations d'assurance payées afin d'assurer le bien, les intérêts d'emprunt en cas de recours au crédit, les travaux qu'il a réalisés). Il n'y a pas de possibilité d'amortir les constructions.

LOCATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CAS D'ACTIVITÉ RELEVANT DES BA

Par principe, les immeubles bâtis (hangar, grange, etc.) utilisés pour les besoins de l'exploitation et appartenant à l'exploitant sont obligatoirement inscrits au bilan. Les terres, elles, peuvent sur option, être conservées dans son patrimoine privé.

Lorsque les terres sont conservées dans son patrimoine privé, l'entreprise n'est pas, matériellement, obligée de verser un loyer, cependant il convient de constater un loyer fictif (non versé) pour une valeur de marché :

- l'entreprise individuelle déduit de son résultat le loyer fictif ;
- l'entrepreneur à titre privé est imposable au titre des revenus fonciers sur le loyer fictif et déduit les charges de ses revenus fonciers.

LOCATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CAS D'ACTIVITÉ RELEVANT DES BNC

L'entrepreneur individuel a le choix d'inscrire ou non au bilan le local professionnel. Lorsque le choix de conserver le local professionnel à titre privé est fait, l'entreprise doit alors verser un loyer effectif (contrairement aux BIC et BA) :

- l'entreprise individuelle déduit de son résultat le loyer effectivement versé ainsi que les charges locatives de l'immeuble (notamment l'eau et l'électricité) ;
- l'entrepreneur à titre privé est imposable au titre des revenus fonciers sur le loyer effectivement versé et déduit les charges de ses revenus fonciers (la taxe foncière, les cotisations d'assurance payées afin d'assurer le bien, les intérêts d'emprunt en cas de recours au crédit, les travaux qu'il a réalisés). Il n'y a pas là aussi de possibilité d'amortir les constructions.

À SAVOIR

En cas de cession du local, la plus-value relève alors du régime des plus-values immobilières des particuliers (l'immeuble n'étant pas inscrit au bilan de l'entreprise) que le chef d'entreprise relève par ailleurs au titre de son activité professionnelle des BIC, BA ou BNC.

d. Autres modes d'acquisition

Pour les investissements plus lourds ou complexes, d'autres modes de détention peuvent être étudiés au cas par cas : location équipée, bail à construction, crédit-bail immobilier, démembrement, création d'une société holding ou filiale dédiée à cet immobilier, etc.

LOCATION ÉQUIPÉE

La location équipée implique l'aménagement des locaux avec le mobilier et le matériel nécessaire à l'activité que le locataire y exerce. Ainsi la location équipée est difficile à mettre en œuvre lorsque l'activité de l'entreprise ou de la société est très spécialisée. Pour cette raison, cette solution est principalement utilisée pour les activités tertiaires, sociétés de conseil, prestations intellectuelles dites de « bureaux ». De son côté, la société locataire n'a pas à se soucier de la gestion de tous les aspects matériels, elle n'a qu'à se préoccuper de son activité.

BAIL À CONSTRUCTION

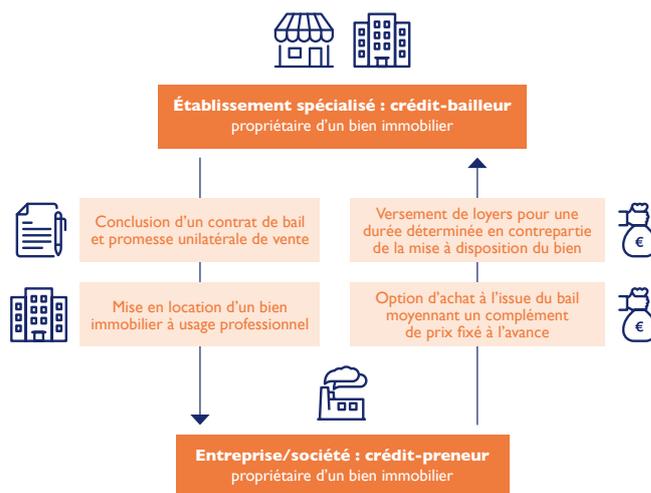
La société, locataire du terrain, s'engage à construire les bâtiments nécessaires à son activité puis à en supporter l'intégralité des charges et réparations sur toute la durée du bail. La société locataire est alors propriétaire des constructions pendant toute la durée du bail. Le contrat de bail prévoit un loyer que la société verse au bailleur en contrepartie de l'occupation du terrain. Conclu pour une durée de 18 à 99 ans, le bail à construction ne permet aucun dénouement avant le terme prévu.

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Le contrat de crédit-bail immobilier correspond à la mise en location, par un établissement spécialisé (le crédit-bailleur), d'un bien immobilier à usage professionnel, au profit d'une société ou entreprise (le crédit-preneur). Cette société ou entreprise a la possibilité d'acquérir le bien au plus tard à l'expiration du bail. Le contrat de crédit-bail immobilier comprend donc 2 éléments :

- un bail : la société ou l'entreprise individuelle loue un bien immobilier afin d'exercer son activité et verse donc des loyers à l'établissement spécialisé ;
- une promesse unilatérale de vente : l'établissement spécialisé s'engage à vendre le bien à la société ou l'entreprise individuelle à l'issue du bail. De son côté, la société ou l'entreprise

individuelle bénéficie d'une option d'achat, c'est-à-dire qu'elle a la possibilité d'acquérir ou non le bien à un prix fixé à l'avance. Le prix tient compte des loyers déjà versés, on parle de valeur résiduelle.



Pour la société ou l'entreprise individuelle, les loyers versés constituent des charges déductibles de son résultat imposable. Si le crédit-preneur (l'entreprise ou la société) décide de lever l'option, l'immeuble entre dans son patrimoine. Le bien est alors inscrit à son bilan parmi les éléments de l'actif immobilisé. La société ou l'entreprise individuelle est désormais propriétaire de l'immeuble, comme si elle avait acquis le bien dès la date de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier. Dès lors, elle doit réintégrer une fraction des loyers versés à son résultat imposable. Par ailleurs, l'amortissement des constructions est effectué selon les règles de droit commun, sur la base de leur prix de revient diminué, le cas échéant, des amortissements déjà déduits à raison du contrat de crédit-bail.



DÉMEMBREMENT

Une opération de démembrement d'immobilier professionnel nécessite que la société/l'entreprise d'exploitation à l'IR acquiert l'usufruit temporaire de l'immeuble et qu'une tierce personne, souvent le chef d'entreprise, acquiert la nue-propriété de l'immeuble. La durée de cet usufruit est généralement fixée en fonction de la date de départ à la retraite du chef d'entreprise⁽¹⁾. Par ailleurs, la société/entreprise d'exploitation peut amortir le montant correspondant à l'usufruit ainsi que les intérêts d'emprunt contractés pour acquérir l'usufruit.

Le chef d'entreprise évite ainsi de payer un loyer et, à la fin du démembrement, l'usufruit s'éteint et « sort » de la structure d'exploitation sans aucune formalité ni imposition spécifique.

Le chef d'entreprise devenu plein propriétaire peut ensuite revendre l'immeuble (imposition au régime de la plus-value immobilière), sans reprise de l'amortissement pratiqué sur l'usufruit, et avec comme point de départ de la durée de détention, la date d'acquisition de la nue-propriété.

À SAVOIR

Ce schéma nécessite une acquisition en démembrement. Or, la mise en place de ce schéma peut poser des difficultés lorsque la société d'exploitation est à l'IS. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à prendre connaissance de notre [Guide patrimonial 2024 du dirigeant d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés](#).

(1) Cette durée ne pouvant excéder 30 ans dès lors que l'usufruit est détenu par une personne morale (article 619 du Code Civil).

CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ HOLDING OU FILIALE DÉDIÉE À CET IMMOBILIER

Ce schéma comprend une société patrimoniale soumise à l'IR détenant l'immobilier professionnel, elle-même détenue par une société mère, soumise à l'IS.

✓ AVANTAGES

- Le résultat de la filiale est déterminé selon les règles de l'IS (régime de la structure mère), c'est-à-dire en pratiquant un amortissement sur les constructions et sur les frais d'acquisition ;
- Le résultat de la filiale « remonte » dans la société-mère sans imposition au titre des distributions (application du régime mère-fille), après réintégration d'une quote-part de 5 % pour frais et charges ;
- En cas de vente des titres de la filiale par la société-mère : la plus-value est soumise à l'IS sans reprise des amortissements déduits par la filiale sur l'immeuble ;
- Il est également possible pour le chef d'entreprise à l'IR de récupérer la société patrimoniale à titre personnel (pour obtenir des revenus complémentaires) : la sortie « en nature » des titres se fait alors sans reprise des amortissements qui ont profité à la société-mère.

✗ INCONVÉNIENTS

- La société patrimoniale doit être créée directement par la société-mère ou filialisée rapidement après l'acquisition de l'immeuble. À défaut, une partie des amortissements (ceux qui auraient dû être pratiqués avant la filialisation) sont perdus ;
- En cas de vente de l'immeuble par la société patrimoniale, les amortissements pratiqués sont repris.

2. Protection du patrimoine de l'entrepreneur individuel

La création du **statut unique de l'entrepreneur individuel** permet la protection de ce dernier, exerçant en son nom propre une activité indépendante, grâce à **l'instauration d'une séparation entre le patrimoine professionnel et personnel**.

Ce régime est applicable quelles que soient son activité et la catégorie d'imposition dont relèvent ses revenus (BIC, BNC, BA). Peu importe qu'il soit imposé selon un régime réel d'imposition (normal, simplifié ou déclaration contrôlée) ou régime micro.

a. Composition du patrimoine professionnel

Le patrimoine professionnel de l'entrepreneur individuel est constitué des biens, droits, obligations et sûretés utiles à son activité professionnelle indépendante, notamment :

- le fonds professionnel et tous les biens qui le composent ;
- le droit de présentation de la clientèle d'un professionnel libéral ;
- les biens meubles comme la marchandise, le matériel et l'outillage ainsi que les moyens de mobilité pour les activités itinérantes telles que la vente et les prestations à domicile ;
- les biens immeubles servant à l'activité, y compris la partie de la résidence principale de l'entrepreneur individuel utilisée pour un usage professionnel ;
- les biens incorporels tels que les brevets d'invention, les licences, les marques, et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle.

À SAVOIR

Lorsque l'entrepreneur est tenu à des obligations comptables, son patrimoine professionnel est présumé comprendre l'ensemble des éléments enregistrés au titre des documents comptables.

ZOOM SUR

La notion de « biens utiles à l'activité »

Les biens utiles à l'activité sont ceux qui entrent dans le patrimoine professionnel par opposition aux biens personnels. Cette notion est néanmoins source de difficultés en pratique, s'agissant des biens mixtes qui entrent à la fois dans le patrimoine professionnel et personnel, comme un véhicule utilisé à des fins personnelles et professionnelles.

Ainsi, les éléments du patrimoine de l'entrepreneur individuel qui ne sont pas compris dans son patrimoine professionnel constituent son patrimoine personnel.

b. Exceptions à la séparation des patrimoines

Il existe **plusieurs exceptions à la séparation des patrimoines**, en faveur de l'administration fiscale et des organismes de Sécurité sociale, mais également de l'entrepreneur lui-même, pour lui permettre d'augmenter la surface de sa garantie (notamment pour obtenir des financements) et enfin en faveur des créanciers personnels.

EXCEPTION EN FAVEUR DES CRÉANCIERS PUBLICS

La séparation des patrimoines professionnel et personnel de l'entrepreneur individuel n'est pas opposable à l'administration fiscale et aux organismes de Sécurité sociale pour le recouvrement de :

- l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dont l'entrepreneur est redevable ;
- la taxe foncière afférente aux biens immeubles utiles à l'activité professionnelle de l'entrepreneur individuel ;
- la CSG et la CRDS dues au titre des cotisations.

À SAVOIR

La renonciation à la séparation des patrimoines ne peut intervenir que sur demande d'un créancier professionnel et après un délai de réflexion de 7 jours à compter de la réception de la demande de renonciation.

Un modèle type d'acte de renonciation est dans le code de commerce (Arrêté du 12 mai 2022 relatif à certaines formalités concernant l'entrepreneur individuel et ses patrimoines : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorff/id/JORFTEXT000045791841>).

EXCEPTION EN FAVEUR DES CRÉANCIERS PERSONNELS

Dans le cas où le patrimoine personnel est insuffisant, le gage général des créanciers personnels pourra s'exercer sur le patrimoine professionnel. Il est alors limité au montant du bénéfice réalisé lors du dernier exercice clos.

3. IFI : biens professionnels

De nombreux biens échappent à toute **imposition** au titre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (**IFI**) puisque **seuls les biens et droits immobiliers le sont** (qu'ils soient détenus directement ou indirectement via une entreprise/société).

Ne sont pas soumis à l'IFI, par exemple, les liquidités, les véhicules, et plus généralement tous les biens mobiliers (sous réserve du régime d'imposition spécifique prévu pour les placements immobiliers).

Certains actifs immobiliers sont **cependant exonérés totalement ou partiellement** d'IFI **sous conditions**. C'est le **cas**, entre autres, **des immeubles affectés à une activité professionnelle**.

MODE DE DÉTENTION	PRINCIPALES CONDITIONS D'EXONÉRATION
Biens détenus via l'entreprise	Les biens doivent être nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle principale du chef d'entreprise.
Biens détenus via une société patrimoniale	
Biens détenus à titre privé par le chef d'entreprise	
Biens détenus via la société d'exploitation	Aucune condition à respecter; ils sont exclus de l'assiette de l'IFI.

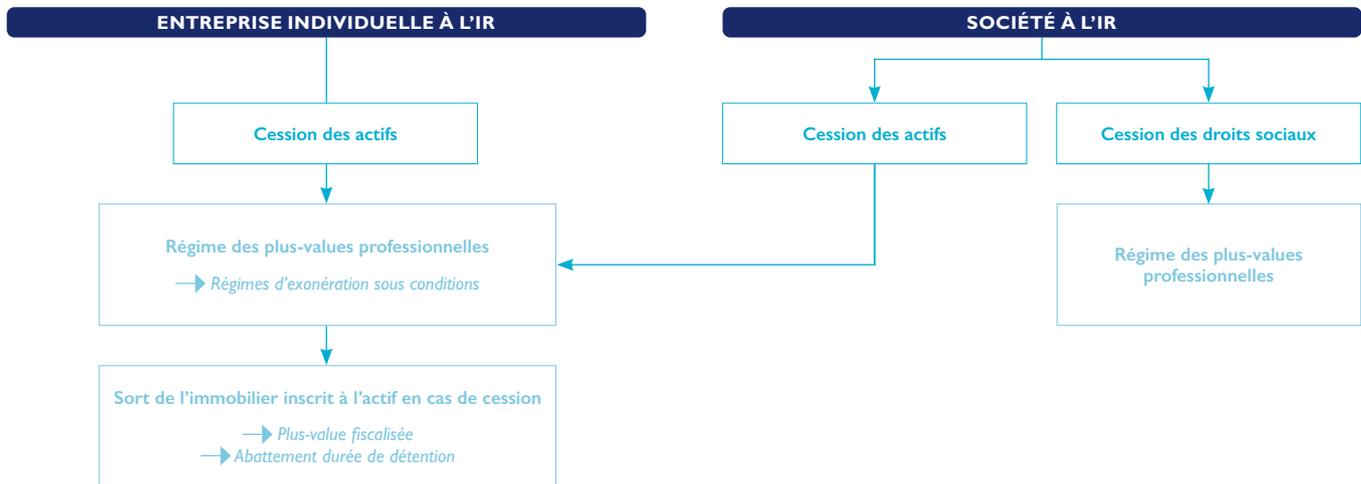
À SAVOIR

À compter de l'IFI 2024, pour valoriser les titres de sociétés, les dettes contractées directement ou indirectement par la société (prêt bancaire, compte courant d'associé, etc.) pour financer un actif non imposable ne seront plus déductibles. En tout état de cause, la valeur imposable des parts et actions ne pourra pas être supérieure à la valeur vénale du bien.

Abordons à présent la transmission de l'outil professionnel du chef d'entreprise, que celle-ci résulte d'une cession (donc à titre onéreux) ou, au contraire qu'elle se réalise à la suite de sa disparition prématurée, selon qu'aucune disposition préalable n'ait été prise ou selon que cette transmission (donc à titre gratuit) ait été préparée. Nous verrons que des solutions juridiques et des dispositions fiscales peuvent accompagner chacune de ces situations.

II. TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX

Les incidences d'une cession de l'entreprise relevant de l'IR selon son mode d'exploitation sont les suivantes :



A. Cession du fonds professionnel ou des parts sociales

L'entrepreneur individuel peut vendre le fonds ou éventuellement son entreprise individuelle. Le chef d'entreprise d'une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) peut soit céder les parts sociales de sa société, soit faire vendre le fonds professionnel par la société. En cas de vente du fonds par la société d'exploitation soumise à l'IR, les règles applicables seront les mêmes qu'en cas de vente du fonds par l'entrepreneur individuel.

À SAVOIR

La vente du fonds n'est pas la vente de l'entreprise individuelle. Le fonds est l'élément principal de l'entreprise mais ce n'est pas le seul (présence de biens immobiliers, par exemple). De plus, les fonds professionnels sont de différentes natures : fonds de commerce, fonds artisanal, fonds agricole, fonds libéral, etc.

La cession du fonds consiste à vendre l'ensemble des éléments qui permettent l'exercice d'une activité professionnelle (mobilier, matériel, clientèle, enseigne, etc.).

Dans les développements suivants, nous détaillerons successivement la cession du fonds (par l'entrepreneur individuel ou par la société à l'IR) puis la cession des parts sociales de la société soumise à l'IR dans laquelle le chef d'entreprise exerce. La cession a un coût à la fois pour le vendeur et pour l'acquéreur.



I. Droits d'enregistrement

a. Cession du fonds professionnel

Les règles détaillées ci-dessous concernent l'entrepreneur individuel qui vend le fonds professionnel ou la société à l'IR qui vend le fonds.

Les ventes de fonds sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge du repreneur. Le coût est calculé sur le prix de cession de la manière suivante :

FRACTION DU PRIX FIXE	TAUX D'IMPOSITION
< 23 000 €	0 % (droit fixe de 25 €)
Entre 23 001 € et 200 000 €	3 %
> 200 000 €	5 %

Exemple

Le chef d'entreprise cède un fonds de commerce pour un prix de 210 000 €. Le montant des droits d'enregistrement à acquitter par le repreneur sont de 5 810 € $[(200\ 000\ € - 23\ 000\ €) \times 3\ %]$ + $[(210\ 000\ € - 200\ 000\ €) \times 5\ %]$.

Exemple

Le chef d'entreprise cède un fonds de commerce pour un prix de 18 000 €. Le montant des droits d'enregistrement à acquitter par le repreneur = $18\ 000\ € \times 0\ % = 0\ €$. Toutefois, le repreneur doit payer un droit fixe de 25 €.

À SAVOIR

Les droits d'enregistrement sont réduits de 3 % à 1 % pour la fraction du prix de cession de 23 000 euros à 107 000 euros en cas d'acquisition d'un fonds situé dans une zone franche urbaine-territoire entrepreneur (ZFU-TE) ou une zone de revitalisation rurale (ZRR). Pour en bénéficier, le repreneur doit s'engager à poursuivre l'exploitation du fonds durant au moins 5 ans.

FRACTION DU PRIX FIXE	TAUX D'IMPOSITION
< 23 000 €	0 %
Entre 23 001 € et 107 000 €	1 %
Entre 107 000 € et 200 000 €	3 %
> 200 000 €	5 %

À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les cessions d'entreprises individuelles (et d'EIRL survivantes), ayant opté pour leur assimilation à une EURL (valant obligatoirement option pour l'assujettissement à l'IS), sont considérées comme des cessions de parts sociales. Les droits de mutation sont assis sur le prix, net des emprunts contractés, de l'entreprise au moment de sa cession. La valeur des immeubles et des droits sociaux affectés à l'entreprise individuelle, et la valeur des créances (et des dettes) issues de l'exploitation sont incluses dans l'assiette de ce droit.

Le taux applicable aux cessions d'entreprises individuelles ayant opté pour leur assimilation à une EURL est de 3 % (l'entreprise individuelle ne disposant pas d'un capital « divisé en actions »). Le taux est porté à 5 % si l'entreprise individuelle cédée à une activité à prépondérance immobilière. Pour les cessions d'entreprises individuelles ou d'EIRL ayant opté pour l'assimilation à une EURL soumise au taux de 3 %, il est prévu d'appliquer un abattement de 23 000 euros.

ZOOM SUR

La cession du fonds professionnel de l'entreprise aux salariés ou à un membre de la famille

L'acquéreur, salarié de l'entreprise ou membre de la famille du cédant (époux ou partenaire de PACS, enfants, etc.), bénéficie d'un abattement de 500 000 euros sur l'assiette de calcul des droits de mutation à titre onéreux (article 732 ter du CGI). Pour les cessions réalisées avant le 1^{er} janvier 2024, l'abattement n'était que de 300 000 euros.

Plusieurs conditions doivent être toutefois réunies :

- le cédant doit avoir détenu le fonds professionnel pendant plus de 2 ans ;
- le repreneur doit poursuivre l'exploitation du fonds à titre d'activité professionnelle unique, pendant les 5 années qui suivent la cession et assurer la direction effective de l'entreprise.

b. Cession des parts sociales

Les règles détaillées ci-dessous concernent le chef d'entreprise cédant les parts sociales de la société soumise à l'IR dans laquelle il exerce. La cession de parts sociales est soumise à un droit d'enregistrement à la charge du repreneur représentant 3 % du prix de cession. Le droit d'enregistrement s'applique après un abattement de 23 000 euros réparti en fonction du nombre de parts. Lorsque la valeur des parts sociales est très faible, le paiement d'un droit fixe de 25 euros est prévu.

Exemple

Le capital d'une SARL est divisé en 1 000 parts sociales. Le cédant vend 300 parts sociales pour un prix de 50 000 € :

- Montant de l'abattement pour une part sociale = 23 € (23 000 € ÷ 1 000 parts sociales représentatives du capital social de la société) ;
- Montant de l'abattement pour la cession de 300 parts sociales = 6 900 € (23 € x 300 parts sociales cédées) ;
- Assiette taxable après abattement = 50 000 € - 6 900 € = 43 100 € ;
- Montant des droits d'enregistrement = 43 100 € x 3 % = 1 293 €.

ZOOM SUR

La cession des parts sociales de la société aux salariés ou à un membre de la famille

L'acquéreur, salarié de l'entreprise ou membre de la famille du cédant (époux ou partenaire de PACS, enfants, etc.) bénéficie d'un abattement de 500 000 euros. Pour les cessions réalisées avant le 1^{er} janvier 2024, l'abattement n'était que de 300 000 euros.

Plusieurs conditions doivent être toutefois réunies :

- le cédant doit avoir détenu les parts sociales pendant plus de 2 ans ;
- le repreneur doit poursuivre l'activité de la société pendant les 5 années qui suivent la date de la vente et assurer lui-même la direction effective de l'entreprise.

2. Plus-values professionnelles

a. Calcul

Lors de la vente du fonds professionnel (ou des parts sociales) de la société dans laquelle exerce le chef d'entreprise, ce dernier réalise une plus-value ou une moins-value. Pour la déterminer, il faut déduire du prix de cession du fonds (ou des parts sociales) sa (leur) valeur d'origine (= le prix d'acquisition) :

- si le prix de vente est supérieur au prix d'acquisition, la différence est qualifiée de « plus-value » ;
- si le prix de vente est inférieur au prix d'acquisition, la différence est qualifiée de « moins-value ».

Pour le calcul de la plus ou moins-value, le cédant déduit du prix de vente l'ensemble des frais et impôts liés à la cession. De la même façon, il ajoute au prix d'achat les frais et taxes liés à l'acquisition (notamment les frais de rédaction de l'acte lorsqu'il a acquis les parts sociales).

b. Imposition

La plus-value réalisée lors de la cession est imposée différemment selon qu'elle est à **court ou à long terme**.

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS OU MOINS-VALUES PROFESSIONNELLES À L'IR

Plus-value à COURT terme

→ s'ajoute au bénéfice imposable

Moins-value à COURT terme

→ se déduit du bénéfice imposable

Plus-value à LONG terme

→ imposable à l'IR 12,8 % + PS 17,2 %

Moins-value à LONG terme

→ imputable sur les plus-values à long terme des 10 exercices suivants

MOINS DE 2 ANS

Si le fonds professionnel ou les parts sociales vendus ont été achetés ou créés il y a **moins de 2 ans**, la plus-value réalisée est une **plus-value à court terme**. Dès lors, le montant de la plus-value est imposé dans la catégorie des BIC, BNC ou BA en fonction de l'activité exercée. Il est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Des cotisations sociales sont également dues.

En cas de moins-value, la moins-value vient en **déduction des bénéfices d'exploitation** réalisés par ailleurs. Elle peut constituer un déficit d'exploitation si les bénéfices ne sont pas suffisants.

PLUS DE 2 ANS

Si le fonds professionnel ou les parts sociales vendus ont été achetés il y a **plus de 2 ans**, la plus-value réalisée est une **plus-value à long terme**. La plus-value est soumise à l'IR au taux forfaitaire de 12,8 % auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux.

En cas de moins-value, la moins-value est **imputée sur les plus-values à long terme** réalisées au cours **des 10 années suivantes**.

À SAVOIR

Les biens amortissables cédés lors de la cession du fonds de commerce et inscrits au bilan depuis plus de 2 ans font l'objet d'une imposition particulière :

- les amortissements déduits sont imposés en tant que plus-value à court terme ;
- le surplus est imposé en tant que plus-value à long terme.



ZOOM SUR

La cession du fonds professionnel ou des parts sociales de la société à l'IR

Le chef d'entreprise d'une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) peut soit céder les parts sociales de sa société, soit faire vendre le fonds professionnel par la société elle-même. Quels sont les avantages et les inconvénients de l'une et l'autre de ces modalités de cession ? Dans le tableau synthétique suivant, le cédant est assimilé au chef d'entreprise (personne physique).

	AVANTAGES POUR LE CÉDANT	INCONVÉNIENTS POUR LE CÉDANT
FONDS PROFESSIONNEL	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de garantie d'actif et/ou de passif à donner par le cédant à l'acquéreur. Une fois la mise sous séquestre des sommes terminée (105 jours à compter de la date de la vente), le cédant perçoit alors définitivement le montant de la cession. • Le cédant et par ailleurs éventuellement propriétaire de l'immobilier d'exploitation peut conserver ce dernier, le louer et percevoir ainsi des revenus complémentaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Afin que le chef d'entreprise perçoive le produit de la cession, la société peut procéder à une réduction de capital, au remboursement des comptes courants d'associés, à la distribution de dividendes ou encore être liquidée. <p>En cas de distribution de dividendes ou de liquidation de la société, une imposition supplémentaire est due. La dissolution est considérée comme une cessation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les résultats sont immédiatement imposés ; - les plus-values résultant de la vente sont imposables au nom de chacun des associés (au prorata de ses droits dans le capital social) au titre des plus-values professionnelles.
PARTS SOCIALES (TITRES) DE SOCIÉTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • L'associé-cédant perçoit le produit de la cession des parts sociales. • Si la société possède à la fois le fonds professionnel et l'immobilier nécessaire à son activité, la cession du tout est alors réalisée en une seule fois au profit du cédant par un seul acquéreur. 	<ul style="list-style-type: none"> • En général nécessité pour le cédant de procurer une garantie d'actif et/ou de passif au bénéficiaire du repreneur. La garantie permet d'assurer à l'acquéreur le remboursement d'une partie du prix d'acquisition en cas de révélation postérieure d'une dette née avant la cession, ou en cas de surestimation de l'actif. La durée de la clause est souvent limitée à plus ou moins 3 ans.

- Il faut toutefois envisager la situation où le cédant n'a pas le choix entre la cession du fonds professionnel et celle des titres de la société. Notamment parce que l'acquéreur souhaite acheter le fonds professionnel ou, au contraire, acquérir les titres de la société selon ses propres objectifs.

3. Exonération sous conditions des plus-values professionnelles

a. Exonération en fonction des recettes

L'article 151 septies du CGI prévoit une exonération totale ou partielle de la plus-value en cas de vente d'une entreprise individuelle ou des parts sociales d'une société à l'IR.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

Selon le chiffre d'affaires (CA), la plus-value de cession est totalement ou partiellement exonérée. Pour cela, le CA à retenir est le CA moyen hors taxe (HT) réalisé au titre des 2 années précédant la vente.

• **Entreprise à l'IR dont l'activité relève des BIC ou BNC**

La plus-value de cession est **totalement exonérée** si la moyenne du CA ainsi calculée est inférieure ou égale à :

- 250 000 euros pour les activités de vente et de fourniture de logements ;
- 90 000 euros pour les activités de prestations de services et libérales.

La plus-value de cession est **partiellement exonérée** si la moyenne du CA est comprise entre :

- 250 000 et 350 000 euros pour les activités de vente et de fourniture de logements ;
- 90 000 et 126 000 euros pour les activités de prestations de services et libérales.

En cas d'exonération partielle, le coefficient d'exonération de la plus-value est alors égal à :

- $(350\,000 - \text{moyenne du CA}) / 100\,000$ pour les activités de vente et de fourniture de logements ;
- $(126\,000 - \text{moyenne du CA}) / 36\,000$ pour les activités de prestations de services et libérales.

Exemple

En 2024, un entrepreneur vend son fonds de commerce et constate une plus-value de 40 000 €. Le chiffre d'affaires moyen (des années 2022 et 2023) est de 320 000 € pour une activité de vente.

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante :
 $(350\,000 - 320\,000) / 100\,000 = 0,3$.

Le coefficient d'exonération de la plus-value étant de 30 %, ce sont ainsi 70 % du montant de la plus-value qui est imposable, soit 28 000 € ($40\,000 \times 70\%$).

À SAVOIR

Si la plus-value réalisée est une plus-value à court terme, l'exonération (partielle ou totale) ne vaut que pour l'impôt sur le revenu. Les cotisations sociales, quant à elles, restent dues sur la totalité de la plus-value.

Le cédant ne bénéficie d'aucune exonération lorsque la moyenne du CA est supérieure à :

- 350 000 euros pour les activités de vente et de fourniture de logements ;
- 126 000 euros pour les activités de prestations de services et libérales.

• **Entreprise à l'IR dont l'activité relève des BA**

Pour les activités agricoles, la plus-value de cession est **totalemment exonérée** si la moyenne du CA ainsi calculée est inférieure ou égale à : 350 000 euros.

La plus-value de cession est **partiellement exonérée** si la moyenne du CA est comprise entre 350 000 euros et 450 000 euros.

En cas d'exonération partielle, le coefficient d'exonération de la plus-value est alors égal à : $(450\ 000 - \text{moyenne du CA}) / 100\ 000$.

Exemple

En 2024, un éleveur laitier vend son fonds de commerce et constate une plus-value de 40 000 €. Le chiffre d'affaires moyen (des années 2022 et 2023) est de 380 000 € pour son activité agricole.

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante : $(450\ 000 - 380\ 000) / 100\ 000 = 0,7$.

Le coefficient d'exonération de la plus-value étant de 70 %, ce sont ainsi 30 % du montant de la plus-value qui est imposable, soit 12 000 € $(40\ 000 \times 30\ %)$.

Le cédant ne bénéficie d'aucune exonération lorsque la moyenne du CA est supérieure à 450 000 euros.

CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

Pour bénéficier de l'exonération (totale ou partielle) d'imposition de plus-value professionnelle l'activité doit avoir été exercée pendant au moins 5 ans avant la date de la vente.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

L'impôt sur le revenu (IR) et les prélèvements sociaux (PS) au taux de 17,2 % sont ici visés par ce régime d'exonération.

À SAVOIR

Pour les cessions réalisées avant le 1^{er} janvier 2024, les seuils applicables sont identiques à ceux des BIC et BNC (cf. § supra).

À SAVOIR

Si la plus-value réalisée est une plus-value à court terme, l'exonération (partielle ou totale) ne vaut que pour l'impôt sur le revenu. Les cotisations sociales, quant à elles, restent dues sur la totalité de la plus-value.

À SAVOIR

Si l'activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance, la vente ne peut pas bénéficier de l'exonération.

ZOOM SUR

Le cumul avec d'autres exonérations

Lorsque l'exonération n'est que partielle, ce régime d'exonération peut être cumulé avec le régime d'abattement applicable aux cessions de biens immobiliers affectés à l'exploitation (voir §. C), ainsi que celui applicable en cas de départ à la retraite (voir §. D).

b. Exonération en fonction de la valeur de l'activité cédée

L'article 238 quinquies du CGI prévoit une exonération totale ou partielle de la plus-value sur la valeur du fonds en cas de vente d'une entreprise individuelle ou des parts sociales d'une société soumise à l'IR.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

Selon le prix de vente, l'exonération de la plus-value de cession est :

- **totale** lorsque le prix de cession est inférieur à 500 000 euros ;
- ou **partielle** lorsque le prix est compris entre 500 000 et 1 000 000 euros .

En cas d'exonération partielle, le coefficient d'exonération de la plus-value est alors égal à : $(1\ 000\ 000 \text{ euros} - \text{valeur de la cession}) / 500\ 000 \text{ euros}$.

Exemple

Le prix de cession est de 750 000 €. Les parts de la société à l'IR ont été acquises pour un prix de 300 000 €. La plus-value réalisée est donc de 450 000 € (750 000 – 300 000).

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante : $(1\ 000\ 000 - 750\ 000) / 500\ 000 = 0,5$.

Le taux d'exonération de la plus-value sera de 50 %. Ainsi 50 % de la plus-value sera donc imposable, soit 225 000 € (450 000 x 50 %)

Seule la plus-value sur le fonds bénéficie de l'exonération.

La plus-value résultant de la cession des biens immobiliers ou du stock ne bénéficie pas de l'exonération, mais ces immeubles et stocks sont pris en compte pour le calcul des seuils de 500 000 et 1 000 000 euros.

Lorsque le prix de vente est égal ou supérieur à 1 000 000 euros, aucune exonération ne s'applique.

À SAVOIR

Cette exonération est applicable, depuis le 1^{er} janvier 2023, aux indemnités compensatrices touchées par les agents généraux d'assurances pour la cessation du mandat si :

- le contrat qui est cédé a été conclu depuis au moins 5 ans ;
- ET l'agent général d'assurances cède son entreprise individuelle ou une branche d'activité.

Pour bénéficier de ce dispositif l'agent général doit :

- procéder à la cession de gré à gré de son activité, sous réserve de l'agrément de la ou des compagnies d'assurances qu'il représente ;
- OU percevoir une indemnité compensatrice de cessation de mandat (indemnité versée par la compagnie mandante).

À SAVOIR

Si la plus-value réalisée est une plus-value à court terme, l'exonération (partielle ou totale) ne vaut que pour l'impôt sur le revenu. Les cotisations sociales, quant à elles, restent dues sur la totalité de la plus-value.



CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

Pour bénéficier de l'exonération (partielle ou totale) l'activité doit avoir été exercée pendant au moins 5 ans avant la date de la vente. Le cédant doit céder l'intégralité de ses parts sociales et arrêter son activité au sein de la société concernée.

À SAVOIR

Si l'activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance, la vente peut bénéficier de l'exonération à condition qu'elle soit réalisée au profit :

- soit du locataire ;
- soit, dans le respect du contrat, de toute autre personne. Dans ce cas, la vente doit porter sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité qui a fait l'objet du contrat de location-gérance.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % sont ici visés par ce régime d'exonération.

ZOOM SUR

Le cumul avec d'autres exonérations

Lorsque l'exonération n'est que partielle, ce régime peut être cumulé avec le régime d'abattement applicable aux cessions de biens immobiliers affectés à l'exploitation (voir §. C), ainsi que celui applicable en cas de départ à la retraite (voir §. D).

c. Cession immobilier affecté à l'exploitation

Lorsque l'immobilier est un élément d'actif de l'entreprise depuis plus de 2 ans et affecté à l'activité, l'article 151 septies B du CGI prévoit un abattement pour durée de détention sur les plus-values réalisées lors de la cession des biens immobiliers ou des parts sociales de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

À compter de la cinquième année de détention, un abattement de 10 % par an s'applique. Ainsi, l'exonération de la plus-value de cession est totale au terme de 15 années de détention.

Exemple

Le local est détenu depuis 8 ans. La plus-value à long terme réalisée lors de la vente est de 20 000 €.

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante :

- *Années de détention au-delà de la 5^e année : 8 ans – 5 ans = 3 ans.*
- *Abattement pour durée de détention applicable : 3 x 10 % = 30 %*

Le montant de plus-value imposable est égal à : 14 000 € (20 000 € - (30 % x 20 000 €)).

À SAVOIR

Cet abattement ne vaut que pour les plus-values à long terme (ce qui exclut donc les fonds professionnels ou parts sociales de sociétés acquises ou créés depuis moins de 2 ans). Ainsi, pour la plus-value à court terme, il faut vérifier si il est possible de bénéficier d'un autre régime d'exonération.

CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

L'abattement et l'exonération totale après 15 ans sont conditionnés au fait que :

- les biens immobiliers soient inscrits à l'actif immobilisé de la société/entreprise individuelle et affectés à sa propre exploitation.
- pour les parts sociales de société, la valeur des immeubles doit représenter plus de 50 % de la valeur de cette dernière.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux de 17,2 % sont visés par ce régime d'exonération.

ZOOM SUR

Le cumul avec d'autres exonérations

Ce régime d'abattement peut être cumulé avec le régime d'exonération en fonction des recettes (voir §. infra).

d. Départ à la retraite

L'article 151 septies A du CGI prévoit une exonération totale de la plus-value en cas de vente d'une entreprise individuelle ou des parts sociales d'une société à l'IR lorsque le cédant part en retraite.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

Quel que soit le prix de vente, l'exonération de la plus-value de cession est totale. Elle n'est pas plafonnée. Les plus-values sur les biens immobiliers ne bénéficient pas de cette exonération.

À SAVOIR

L'exonération totale vaut pour l'imposition de la plus-value à court ou à long terme. Les prélèvements sociaux (sur la plus-value à long terme) ou les cotisations sociales (sur la plus-value à court terme), quant à eux, restent dus sur la totalité de la plus-value.

CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

Pour bénéficier de l'exonération il faut cumulativement que :

- l'activité ait été exercée depuis au moins 5 ans à la date de la cession ;
- l'entreprise réponde aux critères de définition d'une petite ou moyenne entreprise (PME) au sens du droit de l'Union européenne, à savoir :
 - des critères de seuil :
 - employer moins de 250 salariés ;
 - réaliser un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 000 000 euros ou avoir un total de bilan inférieur à 43 000 000 euros ;
 - un critère d'indépendance : être autonome. Cela signifie que le capital ou les droits de vote ne doivent pas être détenus à 25 % ou plus par une ou plusieurs sociétés ne remplissant pas les critères de seuil ;
- le cédant cesse toute fonction dans l'entreprise ou société cédée et qu'il demande la liquidation de sa retraite dans les 2 années avant ou après la cession.

À SAVOIR

Si l'activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance, la vente peut bénéficier de l'exonération à condition qu'elle soit réalisée au profit :

- soit du locataire ;
- soit, dans le respect du contrat, de toute autre personne. Cette transmission devra toutefois porter sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité qui a fait l'objet du contrat de location-gérance.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

Seul l'impôt sur le revenu est visé par ce régime d'exonération. Les prélèvements sociaux de 17,2 % en revanche sont dus.

ZOOM SUR

Le cumul avec d'autres exonérations

Afin de réduire, voire totalement gommer, les prélèvements sociaux dus sur la plus-value à long terme, ce régime d'exonération peut être cumulé avec celui d'exonération en fonction des recettes ou celui d'exonération en fonction de la valeur de l'activité transmise (voir § supra), ainsi que celui applicable aux cessions de biens immobiliers affectés à l'exploitation (voir § supra).

SYNTHÈSE DES RÉGIMES D'EXONÉRATION DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES (IR)

	PETITES ENTREPRISES	FONDS PROFESSIONNEL	PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES PROFESSIONNELLES	DÉPART À LA RETRAITE
	CGI. ART. 151 SEPTIES	CGI. ART. 238 QUINDECIES	CGI. ART. 151 SEPTIES B	CGI. ART. 151 SEPTIES A
PLUS-VALUES CONCERNÉES	PV court et long terme		PV long terme	PV court et long terme
	Tous les éléments	Fonds professionnel ou Branche complète d'activité	Biens immobiliers affectés à l'exploitation	Fonds professionnel ou Ensemble des parts d'une société relevant de l'IR par un associé qui y exerce son activité professionnelle
	HORS terrains à bâtir	HORS biens immobiliers bâtis ou non	HORS terrains à bâtir	-
DURÉE PRÉALABLE D'EXPLOITATION	5 ans			
PORTÉE DE L'EXONÉRATION	<u>Chiffre d'affaires HT</u> Exonération totale • ≤ à 350 000 € ⁽¹⁾ • ou ≤ à 250 000 € ⁽²⁾ • ou ≤ à 90 000 € ⁽³⁾ Exonération partielle • ≤ à 450 000 € ⁽¹⁾ • ou à 350 000 € ⁽²⁾ • ou à 126 000 € ⁽³⁾	<u>Valeur des éléments cédés</u> Exonération totale • ≤ à 500 000 € Exonération partielle • > à 500 000 € et ≤ à 1 000 000 €	Abattement pour une durée de détention : 10 % par année de détention au-delà de la 5 ^e année • Exonération totale à compter de la 15 ^e année de détention.	Dans les 24 mois qui encadrent la cession, il faut cumulativement : - la cessation de toute fonction dans l'entreprise cédée, - faire valoir ses droits à la retraite.
IMPÔTS VISÉS PAR L'EXONÉRATION	IR et prélèvements sociaux (17,20 %)			IR (les prélèvements sociaux restent dus)

(1) Pour les exploitants agricoles

(2) Pour les entreprises industrielles et commerciales de vente ou fourniture de logements

(3) Pour les prestations de services

Compte tenu des spécificités de ces régimes, n'hésitez pas à vous rapprocher de vos conseils habituels dont le conseiller patrimonial de Banque Populaire.

B. Apport en société

L'exercice d'une activité professionnelle (agricole, artisanale, commerciale, industrielle, libérale, etc.) peut intervenir dans le cadre d'une entreprise individuelle (EI) (parfois appelée exploitation en « nom propre »). Le chef d'entreprise, dont cette dernière est soumise à l'IR, ayant débuté son activité sous cette forme peut souhaiter modifier son mode d'exploitation et choisir d'exercer en société. Il faut alors organiser le transfert de l'activité préexistante de l'EI en faveur de la société (« mise en société »), qui peut se réaliser par voie d'apport.

Les apports réalisés à une société soumise à l'IS (impôt sur les sociétés) par une personne non passible de cet impôt, sont soumis aux droits d'enregistrement. Le taux de ces droits diffère selon la nature de l'actif apporté :

- 5 % pour les immeubles ;
- 0 %, 3 % ou 5 % pour les fonds professionnels (identique à celui d'une cession de fonds) :

FRACTION DE LA VALEUR IMPOSABLE	TAUX D'IMPOSITION
inférieure à 23 000 €	0 %
comprise entre 23 000 € et 200 000 €	3 %
supérieure à 200 000 €	5 %

Toutefois, l'apporteur peut bénéficier d'une exonération de droits d'enregistrement si il prend l'engagement de conserver les titres, reçus en contrepartie de l'apport, pendant 3 ans.

À SAVOIR

Apport pur et simple ou à titre onéreux.

- **Apport pur et simple** : ce type d'apport confère à l'apporteur, en échange de son apport, des droits sociaux. L'apporteur devenu associé est alors exposé à tous les risques de l'entreprise et notamment à la perte de son apport.
- **Apport à titre onéreux** : il y a apport à titre onéreux, toutes les fois où l'apporteur est rémunéré, par la société bénéficiaire de l'apport, par la reconnaissance d'une créance à l'encontre de la société ou par la prise en charge d'un passif grevant le bien apporté par ailleurs. En pratique, il s'agit souvent de l'apport d'un immeuble grevé d'un emprunt, pour lequel l'apporteur voit sa dette annulée, il retire un profit vis-à-vis de la société.

Par ailleurs, ce changement de forme entraîne des conséquences fiscales identiques à celles d'une cessation d'activité. Le chef d'entreprise doit alors immédiatement, au jour de l'apport, payer l'impôt lié à la plus-value réalisée sur les biens détenus par l'entreprise. Toutefois, l'article 151 octies du CGI permet, sur option, de reporter le paiement de cet impôt de plus-values.

À SAVOIR

L'apport peut être réalisé à une société soumise à l'IR ou à l'impôt sur les sociétés (IS).

I. Conditions d'application

Les conditions cumulatives à respecter, pour bénéficiaire de ce report d'imposition, sont les suivantes :

- exercer son activité professionnelle au sein d'une entreprise individuelle (EI) ;
- apporter l'ensemble des éléments affectés à l'exploitation. Toutefois, il est admis de :
 - conserver les immeubles (et de ne pas les apporter à la société) à condition qu'ils soient mis à disposition de la société bénéficiaire de l'apport pour une durée d'au moins 9 ans (via un contrat de location, par exemple). La reprise des immeubles dans le patrimoine personnel du chef d'entreprise entraîne alors l'imposition d'une plus-value, qui peut toutefois bénéficier des abattements pour durée de détention prévus à l'article 151 septies B du CGI (voir § supra) ;

- conserver les stocks à condition qu'ils ne soient pas indispensables à la poursuite de l'activité par la société. Les profits sur stocks sont alors imposables ;
- conserver les éléments de l'actif circulant (par exemple, les avances et acomptes versés), les dettes et les emprunts bancaires qui ne peuvent pas être apportés à la société ;
- la société bénéficiaire de l'apport peut être soumise à l'IR ou à l'impôt sur les sociétés (IS) ;
- si les stocks sont apportés, ils doivent être inscrits, à l'actif du bilan de la société bénéficiaire de l'apport, à la même valeur que celle figurant dans le dernier bilan de l'entreprise individuelle apportée.

L'option pour le report doit être prise dans l'acte d'apport.

2. Portée du dispositif

a. Plus-values latentes sur des biens non amortissables

L'imposition de la plus-value réalisée sur **les biens non amortissables** (par exemple, le fonds professionnel) n'est pas à payer immédiatement, au jour de l'apport, mais est reportée :

- à la date de cession des parts sociales de la société bénéficiaire de l'apport par le chef d'entreprise ;
- OU à la cession des biens apportés par la société bénéficiaire de l'apport.

b. Plus-values latentes sur des biens amortissables

Si il s'agit de biens amortissables (par exemple, un bien immobilier), l'imposition de la plus-value n'est pas à payer immédiatement : le paiement est transféré à la société bénéficiaire de l'apport. La société acquitte alors l'impôt de manière étalée sur :

- 15 ans pour les plus-values afférentes aux immeubles ;
- 5 ans pour les plus-values afférentes aux autres biens (exemple : machines).

c. Plus-values sur des stocks

Si les stocks sont apportés, ils ne sont pas imposés immédiatement au jour de l'apport : le paiement est transféré à la société, et l'impôt est payé par elle au fur et à mesure de la revente des marchandises.



C. Mise en location-gérance

I. Fonctionnement

La location-gérance est un mode particulier d'exploitation qui permet au propriétaire d'un fonds professionnel de continuer à l'exploiter financièrement tout en se dégageant des difficultés liées à l'exploitation. Pour le candidat à la reprise du fonds, cela lui permet d'accéder au statut d'indépendant alors même qu'il n'a pas les moyens financiers suffisants pour acheter ou développer son propre fonds.

Ce mode d'exploitation est souvent utilisé comme mesure préparatoire à la cession du fonds professionnel lui-même. Il permet au locataire d'apprécier, en conditions réelles, la viabilité de son projet de reprise et la valeur réelle du fonds.

La cession, assortie d'une phase préalable de location-gérance, est un procédé qui peut faciliter la transmission à un membre

de la famille, à un salarié ou encore à une personne extérieure à l'entreprise.

La location-gérance peut aussi être un moyen pour des héritiers, qui n'ont pas l'intention de reprendre le fonds reçu par succession, de permettre le maintien de l'exploitation à la suite du décès du chef d'entreprise (et donc d'éviter que le fonds ne se dévalue).

Cependant, la location-gérance peut s'avérer risquée pour le bailleur, futur cédant, notamment quand le choix du locataire s'est avéré hasardeux et que les garanties demandées ont été insuffisantes. Le fonds peut être dévalué à la suite d'une mauvaise gestion, les loyers peuvent ne pas être versés par le preneur, etc.

2. Conséquences fiscales

Cette opération engendre des conséquences fiscales qu'il convient de prendre en compte avant toute mise en place d'un contrat de location-gérance.

La mise en location-gérance ne constitue pas une cession d'entreprise au sens fiscal, elle n'entraîne ni imposition du résultat, ni imposition des plus-values. Et cela que le chef d'entreprise exerce son activité en entreprise individuelle ou en société.

Il s'agit d'un simple changement dans le mode d'exploitation de l'entreprise/société.

Les revenus que le bailleur (chef d'entreprise, propriétaire du fonds) retire de la location de son fonds (appelés « redevances ») sont imposés dans la catégorie des BIC. Ils sont donc soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

À SAVOIR

Si le chef d'entreprise constate un déficit, celui-ci ne pourra pas être imputé sur son revenu global. Il sera imputable uniquement sur les éventuels BIC non professionnels (hors revenus de location meublée non professionnelle) qu'il réalise par ailleurs.

Les redevances sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

À SAVOIR

Si le chef d'entreprise réalise des actes de commerce dans l'entreprise, malgré la mise en location-gérance, les redevances perçues peuvent être considérées comme un revenu d'activité soumises aux cotisations sociales (et non plus aux prélèvements sociaux).

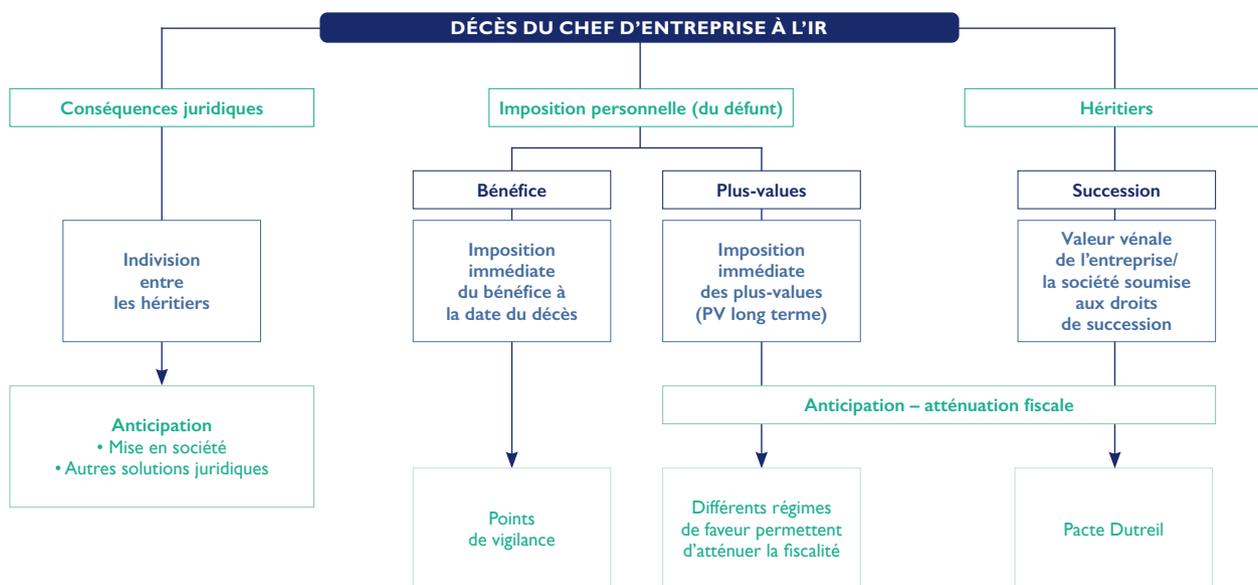
Dans le cadre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), la location-gérance d'un fonds est assimilée à une activité commerciale. Les biens immobiliers affectés à cette activité (détenus à titre privé ou via une société civile immobilière – SCI – patrimoniale) sont exonérés d'IFI si il s'agit de l'activité principale du contribuable. Ce qui est le cas si le chef d'entreprise est retraité ou si il n'a pas d'autre activité professionnelle.

III. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT



Lorsque la transmission d'une entreprise individuelle (ou d'une société soumise à l'IR) n'est pas anticipée lors notamment du décès prématuré du chef d'entreprise se pose nombre de difficultés liées à la situation matrimoniale de ce chef d'entreprise,

aux conséquences d'une indivision imprévue et au coût élevé des droits de mutation. Or, il existe des solutions afin de limiter voire éviter ces problématiques et permettant une transmission progressive à moindre coût.



A. Décès du chef d'entreprise sans dispositions anticipatrices

I. Conséquences pour la société/l'entreprise individuelle

SOCIÉTÉS À L'IR

En société, le décès d'un associé n'entraîne pas la disparition juridique de la structure. Cette dernière perdure et les titres sont transmis aux héritiers. Au jour du décès, seuls les droits de mutation à titre gratuit sont dus par les héritiers.

La disparition de l'associé peut néanmoins entraîner la dissolution de cette personne morale, notamment pour les sociétés de personnes (SARL, EURL, SNC, etc.) si dans leurs statuts une clause de continuation en cas de décès d'un associé n'est pas prévue.

ENTREPRISES INDIVIDUELLES À L'IR

La situation est différente en cas d'exercice de l'activité en entreprise individuelle (EI) : le décès du chef d'entreprise conduit à une cessation d'activité et à la disparition de l'EI. Les avoirs de cette dernière sont alors bloqués provoquant une paralysie de l'exploitation. Le décès de l'entrepreneur individuel remet en outre en cause les contrats qu'il a souscrits de son vivant générant alors une insécurité juridique.

2. Conséquences pour les héritiers

a. Droits de succession

La transmission des titres de la société ou d'une entreprise individuelle aux héritiers donne lieu au paiement de droits de mutation à titre gratuit. Une simple illustration permet de comprendre qu'il est impératif d'anticiper la transmission de l'entreprise/la société.

Exemple

Un chef d'entreprise décède, laissant pour lui succéder son épouse (âgée de 64 ans) et leurs deux enfants. La valeur de l'entreprise, qui est un bien propre de Monsieur, est estimée à 2 000 000 € au jour du décès. Il n'a pris aucune disposition et n'a pas réalisé de donation. Si l'épouse opte pour l'usufruit de la succession⁽¹⁾, ce qui est le cas le plus fréquent en pratique, les droits de succession à payer seront les suivants :

- *droits dus par l'épouse : 0 €, le conjoint survivant est exonéré ;*
- *droits dus par les enfants : 196 400 €⁽²⁾*

Les enfants devront payer les droits de succession, sans recevoir aucun revenu puisque l'épouse a opté pour l'usufruit de toute la succession et que, dans ce cas, le nu-proprétaire ne reçoit aucun revenu pendant la durée du démembrement.

(1) En présence d'enfants communs, le conjoint survivant a le choix entre 1/4 en pleine propriété de la succession du défunt ou l'intégralité en usufruit de ladite succession. Lorsque le conjoint survivant usufruitier est âgé de 61 à 70 ans, l'usufruit est alors valorisé à 40 % de la valeur de la pleine propriété de la succession (article 669 du CGI) et corrélativement la nue-propriété à 60 %.

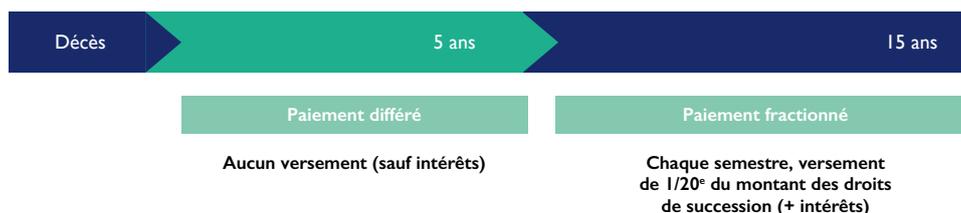
(2) $2\,000\,000\text{ €} \times 60\% = 1\,200\,000\text{ €}$ valeur de la nue-propriété, soit pour chaque enfant $600\,000\text{ €}$ ($1\,200\,000\text{ €} / 2$). $600\,000\text{ €} - 100\,000\text{ €} = 500\,000\text{ €}$ de base imposable (sous réserve d'un abattement individuel en ligne directe de 100 000 € non utilisé en totalité dans les 15 années précédant le décès). Montant des droits de succession dus par chaque enfant : $98\,194\text{ €}$ [$(500\,000\text{ €} \times 20\%) - 1\,806\text{ €}$] - formule de calcul rapide intégrant la progressivité du barème - soit un montant total de droits de successions de 196 400 €.

PAIEMENT DIFFÉRÉ PUIS FRACTIONNÉ DES DROITS DE SUCCESSION

Tous les héritiers, quel que soit leur lien de parenté, avec le défunt peuvent bénéficier du paiement différé et fractionné des droits de mutation à titre gratuit.

Lorsqu'il s'agit d'une entreprise individuelle, la transmission doit porter sur l'ensemble des biens affectés à son exploitation. Pour des titres de sociétés, il est nécessaire que la société soit non cotée en bourse et que chaque héritier reçoive au moins 5 % des titres.

La durée du différé est de 5 ans et le point de départ est la date d'exigibilité des droits de mutation à titre gratuit (soit 6 mois à compter du décès). Ainsi, aucun droit n'est à payer pendant les 5 premières années. À l'issue de la 5^e année, les droits sont à payer de manière échelonnée (1/20^e tous les 6 mois) sur 10 ans.



Les droits de mutation dont le paiement est différé puis fractionné donnent lieu au versement d'intérêts de 2,20 % pour les demandes réalisées en 2024 (1,7 % en 2023).

À SAVOIR

En matière de transmission d'entreprise, le taux d'intérêt de base peut être réduit des deux tiers, quel que soit le lien de parenté existant entre le donateur ou le défunt et les bénéficiaires :

- lorsque la valeur de l'entreprise ou la valeur nominale des titres comprise dans la part taxable de chaque héritier, donataire ou légataire est supérieure à 10 % de la valeur de l'entreprise ou du capital social ;
- ou lorsque, globalement, plus du tiers du capital social est transmis.

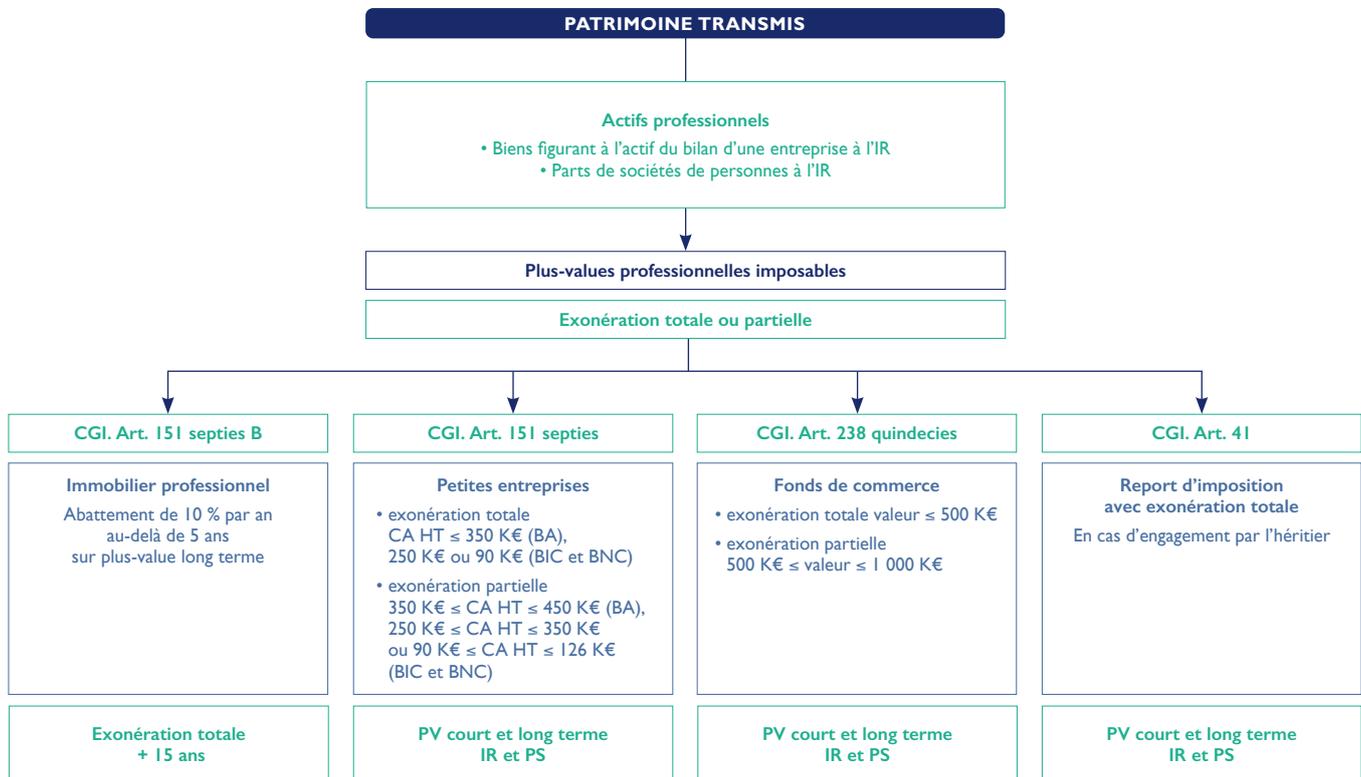
Pour les demandes déposées en 2024, le taux réduit est donc de 0,7 % ($= 2,20 \% \times 1/3 = 0,7 \%$).

Pendant la période de différé, les intérêts sont versés annuellement (soit 5 versements, le premier intervient un an et demi après le décès). Pendant la période de paiement fractionné, les intérêts sont acquittés lors du versement de chaque fraction. Ils sont alors calculés sur la totalité des droits restant dus au jour de l'échéance.

b. Impôt sur les bénéfices et les plus-values liées à l'activité

La cessation d'activité peut avoir lieu en cas de décès du chef d'entreprise de l'entreprise individuelle mais aussi, en cas de liquidation de la société décidée par les héritiers à la suite du décès du gérant-associé de la société.

En cas de décès du **chef d'entreprise** soumis à l'**IR**, l'imposition des **plus-values professionnelles** peut bénéficier des **régimes d'exonération** partielle ou totale.



PRINCIPE D'IMPOSITION IMMÉDIATE DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

La cessation de l'activité entraîne l'imposition immédiate des plus-values professionnelles (sauf exception et régimes d'exonération totale ou partielle) et des bénéfices réalisés entre le dernier exercice et le décès de l'entrepreneur/ou la liquidation de la société. Les héritiers disposent d'un délai de 6 mois pour déposer les déclarations fiscales.

À SAVOIR

Si le résultat de l'exercice de cessation est déficitaire, ce déficit est imputable sur le revenu global de l'exploitant individuel.

L'impôt sur les plus-values peut être allégé à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans. La plus-value peut être totalement exonérée à condition que les recettes annuelles soient inférieures à certains seuils (voir § 2.4.3.A - Exonération sous conditions des plus-values professionnelles : EXONÉRATION EN FONCTION DES RECETTES)

EXCEPTIONS À L'IMPOSITION IMMÉDIATE DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

• Sociétés à l'IR

L'article 151 nonies II du CGI prévoit un dispositif de faveur, sur option, en cas de décès d'un gérant-associé qui exerçait son activité professionnelle au sein d'une société.

Les héritiers, recevant les titres de la société peuvent demander, **à condition qu'ils s'engagent à continuer l'activité pendant au moins 5 ans**, à reporter le paiement de l'imposition de la plus-value sur les titres à la date de cession ou d'annulation des titres de la société soumise à l'IR. Au terme des 5 ans,

la plus-value en report d'imposition est définitivement exonérée de toute imposition (impôt sur le revenu) et de prélèvements sociaux.

Annuellement et pendant les 5 années suivant le décès, les héritiers doivent produire un état des plus-values en report d'imposition (indiquant leur montant et leur nature : à court/long terme). Ils doivent en outre joindre à leur déclaration de revenus (n° 2042) respective un état de suivi des plus-values mises en report d'imposition.

À SAVOIR

L'exonération est réservée aux seules transmissions (donation, succession) en pleine propriété.

ENTREPRISES INDIVIDUELLES À L'IR

Les héritiers peuvent bénéficier, au titre de l'article 41 du CGI, d'un report d'imposition sur les plus-values constatées lors du décès de l'entrepreneur individuel : cette option pour le report est exercée lors de l'acceptation de la transmission. Le report d'imposition concerne tant l'impôt sur le revenu que les prélèvements sociaux dus au titre de la plus-value.

Ce report se transforme en exonération définitive si l'un des héritiers poursuit l'activité pendant au moins 5 ans.

Chaque héritier doit produire un état récapitulatif des plus-values dont l'imposition est reportée (indiquant leur montant et leur nature : à court/long terme) et joindre à sa déclaration des revenus (n° 2042) un état de suivi de ces plus-values mises en report d'imposition.

La transmission doit porter sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de l'activité professionnelle (ou sur une branche complète d'activité).



B. Anticiper la transmission à titre gratuit

I. Dispositif Dutreil

Le pacte Dutreil est un dispositif qui permet au chef d'entreprise d'anticiper et d'optimiser la transmission à titre gratuit de sa société (ou de son entreprise individuelle). L'assiette de calcul des droits de mutation à titre gratuit (succession ou donation) est réduite de 75 %. L'héritier ou le donataire sera imposé sur un quart de la valeur réelle de la société (ou de l'entreprise individuelle) au lieu de la totalité. L'anticipation sera d'autant plus efficace qu'elle prendra la forme d'une donation voire d'une donation-partage intervenant au moins 15 ans avant la disparition du donateur-chef d'entreprise. Dans ce cas les abattements pour transmission à titre gratuit ayant vocation à s'imputer sur la valeur des biens constitutifs de la succession du donateur auront ainsi pu être reconstitués



À SAVOIR

Cette exonération partielle peut se cumuler avec d'autres avantages :

- une réduction de 50 % du montant des droits de mutation à titre gratuit (si le chef d'entreprise-donateur est âgé de moins de 70 ans et a consenti une donation en pleine propriété) ;
- l'abattement de 100 000 euros par donataire (celui qui reçoit) et par donateur (celui qui donne) lors des donations réalisées entre parents et enfants, et ce, tous les 15 ans.

Le Pacte Dutreil s'applique aux sociétés (article 787 B du CGI) et également aux entreprises individuelles (article 787 C du CGI).

PACTE DUTREIL EN CAS D'EXERCICE SOUS FORME DE SOCIÉTÉ

L'article 787 B du CGI prévoit la mise en place d'un Pacte Dutreil sous certaines conditions.

Tout d'abord la société, peu importe sa forme juridique, doit avoir une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Il n'est pas possible d'utiliser le Pacte Dutreil pour transmettre une Société Civile Immobilière (SCI) dont l'objet social est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif privé.

À SAVOIR

Les sociétés ayant pour activité la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier, telles que la location meublée et la location équipée, sont expressément exclues de l'exonération Dutreil.

Ce régime avantageux est soumis à des conditions d'application strictes :

• Engagement collectif de conservation

Le chef d'entreprise doit prendre un engagement collectif de conservation l'un des deux engagements constitutifs d'un Pacte Dutreil. Il s'agit pour cet associé opérationnel de s'engager, dans un acte écrit, à conserver, durant au moins 2 ans, les titres qu'il détient. L'engagement pouvant être reconduit au besoin (par exemple, si la donation n'est pas intervenue dans ce délai).

Pour appliquer le dispositif Dutreil, il faut qu'au moins 7 % des droits financiers et 34 % des droits de vote (ramené si la société est cotée en bourse à une quote-part minimale de détention de 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote) soient concernés par cet engagement collectif de conservation.

Le notaire peut rédiger, enregistrer et conserver l'engagement collectif de conservation. Le chef d'entreprise peut également le rédiger seul (ou avec l'aide d'un professionnel) et, dans ce cas, il doit le faire enregistrer auprès de l'administration fiscale.

Par ailleurs, le(s) héritier(s) ou donataire(s) ayant reçu des titres doit(doivent) fournir de son(leur) côté à l'Administration fiscale deux attestations de la société concernée, l'une, certifiant que les conditions des engagements collectifs et individuels (voir infra § Engagement individuel de conservation) de conservation sont respectées lors de la transmission et, l'autre, à la fin de son(leur) engagement individuel.

À SAVOIR

En cas de décès prématuré du chef d'entreprise,

c'est-à-dire dans la situation où ce dernier décède sans avoir conclu préalablement de Pacte Dutreil, la loi a prévu **deux procédures de « secours »** :

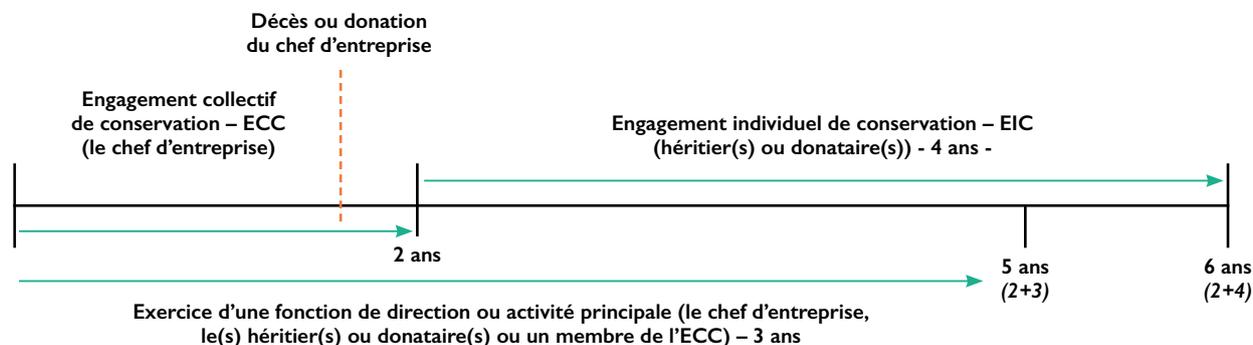
- **le Pacte Dutreil réputé acquis** : par exception, l'engagement collectif de conservation n'est pas écrit, il est réputé acquis avant la transmission ;
 - **le Pacte Dutreil post mortem** : par exception, l'engagement est écrit mais réalisé après la transmission par décès, dans les 6 mois du décès du chef d'entreprise.
- Ces deux procédures permettent aux héritiers intéressés par la reprise de la société de bénéficier de la réduction de la base de calcul des droits de succession et d'une imposition de la transmission très fortement réduite. En revanche, les délais de conservation s'en trouvent augmentés.

• Engagement individuel de conservation par le(s) héritier(s) ou donataire(s)

Si il est possible au chef d'entreprise de transmettre les titres à la personne de son choix (un membre de la famille ou non) que ce soit en cas de son prédécès ou du fait d'une donation (ou d'une donation-partage), le(s) bénéficiaire(s) (héritier si décès ; donataire si donation) devra(devront) alors prendre un engagement individuel de conservation des titres reçus à titre gratuit. Cet engagement se matérialise par la conservation des titres reçus pendant au moins 4 ans à compter de la fin de l'engagement collectif de conservation pris préalablement par le chef d'entreprise défunt ou donateur.

• Fonction de direction

Une fonction de direction doit par ailleurs être exercée dans la société pendant la durée de l'engagement collectif de conservation et au moins durant les 3 ans qui suivent la transmission à titre gratuit (succession ou donation), par le chef d'entreprise, le (ou un) donataire ou encore l'un des signataires de l'engagement collectif de conservation.



En cas de non-respect de l'une des conditions d'exploitation/de détention ci-dessus, l'exonération de la base imposable de 75 % des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) peut être remise en cause (totalement ou partiellement) et de lourdes pénalités et intérêts de retard pourront être dus par le donataire. Ainsi, à titre d'exemple, le pacte et/ou l'exonération sont susceptibles d'être remis en cause en cas de donation/cession de tout ou partie des titres sous engagement collectif (ou individuel) de conservation (que le bénéficiaire soit un associé signataire ou un tiers non tenu de l'engagement), tel est également le cas lorsque les fonctions de direction ne sont pas respectées pendant toute la durée du pacte.

PACTE DUTREIL EN CAS D'EXERCICE EN ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Selon les dispositions de l'article 787 C du CGI, l'entrepreneur individuel doit détenir depuis au moins 2 ans son entreprise si il l'a achetée, sinon il n'y a pas de délai minimum (notamment si il a créé l'entreprise). L'activité principale doit être industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

À SAVOIR

Les entreprises ayant pour activité la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier, telle que la location meublée et la location équipée, sont expressément exclues de l'exonération Dutreil.

Il doit transmettre de son vivant (donation), à la personne de son choix, tout ou partie de son entreprise (biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels). Le Pacte Dutreil permet

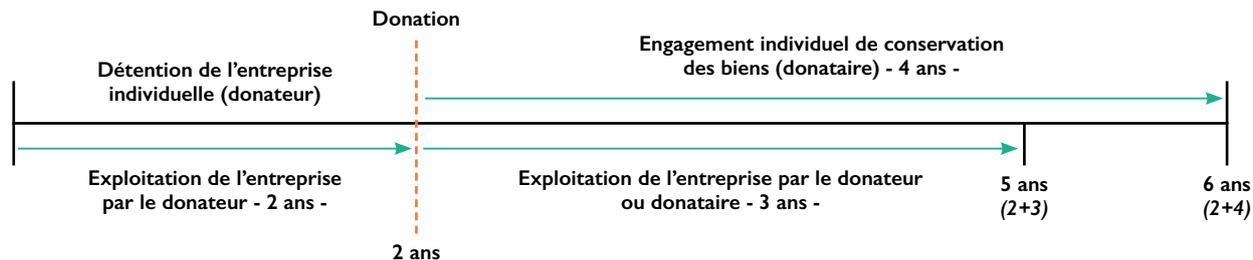
ici d'exonérer tous les biens affectés à l'activité, qu'ils soient inscrits ou non au bilan de l'entreprise.

Le bénéficiaire de la donation (donataire) doit prendre un engagement individuel de conservation. Il s'agit de la promesse de conserver les biens transmis pendant au moins 4 ans à compter de la donation. Cet engagement est rédigé par le notaire, dans l'acte de donation.

Au jour de la transmission, le donataire doit fournir à l'Administration fiscale l'engagement individuel de conservation ainsi qu'une attestation certifiant que l'entreprise individuelle (EI) a été détenue depuis plus de 2 ans par le donateur.

Aucune déclaration n'est à réaliser annuellement pendant l'engagement individuel de conservation. Toutefois dans les 3 mois suivant la fin dudit engagement une attestation certifiant que cet engagement et la poursuite de l'activité sont respectés doit être transmise à l'administration fiscale.

L'exploitation de l'EI doit être poursuivie par le donataire pendant les 3 ans qui suivent la donation.



En cas de non-respect de l'une des conditions d'exploitation/de détention ci-dessus, l'exonération de 75 % de la base imposable aux droits de mutation à titre gratuit (DMTG) peut être remise en cause (totalement ou partiellement) et de lourdes pénalités et intérêts de retard pourront être dus par le donataire.

À SAVOIR

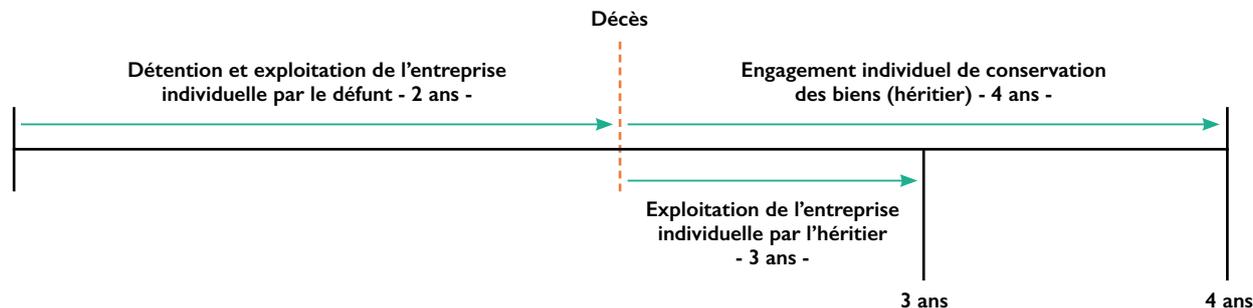
En cas de décès de l'entrepreneur individuel, sans qu'il n'ait mis en place un Pacte Dutreil, la loi prévoit là aussi une procédure de « secours » (pacte Dutreil réputé acquis) afin de permettre aux héritiers intéressés par la reprise de l'EI de bénéficier de l'exonération.

Au-delà de la procédure de secours, l'exonération Dutreil s'applique aux transmissions d'entreprise par succession. Dans ce cas les conditions à respecter pour bénéficier de l'exonération sur les droits de succession sont identiques à celles présentées ci-dessus dans le cas d'une donation. La seule différence étant toutefois que le(s) héritier(s) reprenneur(s) sera(ont) tenu(s) d'exploiter l'entreprise individuelle pendant 3 ans.

Ainsi, les conditions à respecter sont les suivantes :

- l'entreprise doit être détenue par le défunt depuis plus de 2 ans au jour de son décès en cas d'acquisition à titre onéreux (en revanche si il s'agit d'une création ou d'une acquisition à titre gratuit : aucune durée de détention n'est exigée) ;
- L'(les) héritier(s) doit(doivent) prendre un engagement individuel de conservation dans la déclaration de succession pour une durée de 4 ans à compter du décès.
- L'un des héritiers doit s'engager à poursuivre l'exploitation de l'entreprise pendant 3 ans à compter de la transmission.

L'exploitation de l'EI doit être poursuivie par l'héritier pendant les 3 ans qui suivent le décès.





Exemple

Éric a 65 ans, il est entrepreneur individuel, son entreprise est évaluée à 720 000 €. Éric souhaite donner cette entreprise à son fils Mathieu qui travaille déjà à ses côtés. Par hypothèse, Éric n'a donné aucun bien à Mathieu au cours des 15 dernières années.

Si Éric fait une donation classique de l'entreprise individuelle :

Il souhaite faire donation à son fils de son entreprise, évaluée à 720 000 €. On applique l'abattement en ligne directe de 100 000 €, il reste alors 620 000 € imposés au barème progressif des droits de donation entre 5 et 45 %. Les droits de mutation à titre gratuit (DMTG) dus sont ainsi estimés à ±129 000 €, soit 18 % de la valeur de l'entreprise.

Si Éric demande l'application du Pacte Dutreil (sous réserve du respect de toutes les conditions) :

Il donne son entreprise, après application de l'exonération de 75 % (720 000 € x 25 %) soit une base imposable de 180 000 €. On applique ensuite l'abattement en ligne directe de 100 000 €, il reste dès lors 80 000 € imposés au barème progressif des droits de donation entre 5 et 45 %. Les DMTG sont ainsi estimés à ±14 200 €.

Mathieu peut par ailleurs bénéficier d'une réduction supplémentaire de 50 % (car Éric, le donateur, a moins de 70 ans, et la donation est réalisée en pleine propriété). Mathieu paiera ±7 100 € de DMTG, soit 1 % de la valeur de l'entreprise.

ZOOM SUR

La transmission de l'entreprise individuelle/la société à un seul des enfants tout en préservant l'égalité entre les héritiers

Dans ce cas, le chef d'entreprise faisant donation de l'entreprise individuelle/ la société à l'enfant repreneur, à charge pour lui d'indemniser ses frères et sœurs avec une somme d'argent appelée « soulte ». On considère dans ce cas que le chef d'entreprise a donné directement cette somme à ses enfants non preneurs : l'équilibre est préservé et l'imposition de la transmission est avantageuse car tous les enfants bénéficient de l'exonération Dutreil, même ceux qui ne reçoivent pas l'entreprise.

2. Donation au personnel salarié

Un abattement de 500 000 euros, prévu à l'article 790 A du CGI, s'applique sur la valeur des actifs donnés à un ou plusieurs membres du personnel. Cet abattement porte sur les donations en pleine propriété de fonds professionnels d'une entreprise individuelle ou de titres de société (à concurrence de la fraction de la valeur des titres représentative du fonds ou de la clientèle).

À SAVOIR

Pour les cessions réalisées avant le 1^{er} janvier 2024, l'abattement était de 300 000 euros.

Il faut alors que le chef d'entreprise donne à ses salariés son fonds/ses titres. Cet abattement ne s'applique pas en cas de décès (succession).

Pour bénéficier de l'abattement de 500 000 euros, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies :

- le donateur (celui qui donne) doit détenir le fonds professionnel/les titres depuis plus de 2 ans ;
- le donataire (celui qui reçoit) doit être titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée depuis au moins 2 ans et exercer sa fonction à temps plein. L'acquéreur peut également être titulaire d'un contrat d'apprentissage (sans condition de durée) ;
- la donation peut profiter à un salarié ayant, ou non, des liens de parenté avec le donateur ;
- le donataire doit poursuivre l'activité pendant 5 ans à compter de la date de la donation.

L'abattement ne s'applique qu'une seule fois par donateur et donataire et ne se renouvelle pas. Si il n'a été utilisé qu'en partie, le reliquat ne pourra pas être utilisé ultérieurement lors d'une nouvelle donation.

À SAVOIR

L'article 732 ter du CGI prévoit qu'en cas de cession de titres à un des salariés de la société cédée (ou à un membre de la famille : époux ou partenaire de PACS, enfants, etc.) un abattement de 500 000 euros s'applique sur l'assiette des droits de mutation. Pour les cessions réalisées avant le 1^{er} janvier 2024, l'abattement était de 300 000 euros.

Plusieurs conditions doivent être réunies :

- l'entreprise ou la société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- le cédant doit avoir détenu le fonds pendant plus de 2 ans ;
- le repreneur doit poursuivre l'exploitation du fonds au titre de son activité professionnelle unique de manière effective et continue pendant les 5 années qui suivent la date de la vente et assurer la direction effective de l'entreprise.

À SAVOIR

Le fonds professionnel peut bénéficier à la fois de l'exonération partielle d'assiette Dutreil et de l'abattement de 500 000 euros pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit. Cependant, les autres actifs transmis en même temps que le fonds, notamment l'immeuble professionnel, bénéficient seulement de l'abattement de 500 000 euros (mais pas de l'exonération partielle d'assiette).

3. Entreprise individuelle : donation et imposition des plus-values professionnelles

L'article 41 du CGI prévoit que les plus-values professionnelles réalisées par une personne physique à l'occasion de la transmission à titre gratuit (donation ou succession) de son entreprise individuelle peuvent bénéficier d'un régime de report d'imposition. Ce dispositif de faveur concerne toute transmission à titre gratuit (donation ou succession) d'entreprises individuelles et ce quelle que soit la nature de l'activité exercée : industrielle, commerciale, agricole, libérale et artisanale.

Toutes les plus-values professionnelles, à court terme ou à long terme, constatées sur les éléments d'actif immobilisé transmis bénéficient alors d'un report d'imposition tant pour l'impôt sur le revenu (IR) que pour les prélèvements sociaux (PS).

Pour bénéficier de ce dispositif, plusieurs conditions doivent être remplies :

- la transmission doit en principe porter sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de l'activité professionnelle (ou sur une branche complète d'activité) ;
- l'exploitation doit être continuée personnellement, dans les mêmes conditions, par un au moins des héritiers ou donataires ;
- le report d'imposition des plus-values se transforme en exonération définitive si l'activité est poursuivie pendant au moins 5 ans par l'un des bénéficiaires de la transmission.

Le report prend fin si les biens et droits transmis sont cédés ou si l'activité est vendue ou cesse dans les 5 ans qui suivent sa transmission (délai décompté de date à date).

ZOOM SUR

Le non-cumul avec d'autres régimes d'exonération

Il n'est pas possible de cumuler ce dispositif (article 41 du CGI) avec les régimes d'exonération des plus-values applicables : en fonction des recettes (article 151 septies du CGI) ou de la valeur des éléments cédés (article 238 quindecies du CGI).

4. Anticiper les conséquences d'une incapacité du chef d'entreprise

Il existe de nombreuses solutions pour anticiper les conséquences d'une incapacité totale d'exercer son activité ; entre autres, le mandat de protection future, le mandat à effet posthume et l'assurance « homme clé ».

a. Mandat de protection future

Le mandat de protection future permet à une personne majeure (mandant) de désigner à l'avance, une ou plusieurs personnes (mandataires) pour le représenter le jour où elle n'aurait plus la capacité de gérer son entreprise voire ses intérêts.

Cette mesure a pour objet d'anticiper une éventuelle **perte de capacité physique et/ou mentale du mandant**. Le mandataire pourra alors protéger les intérêts personnels et/ou patrimoniaux du mandant.

Ce mandat s'appliquant que pour le temps où le mandant est en vie, il est prévu pour gérer les situations d'incapacité temporaire. Le mandat prend fin lorsque le mandant se rétablit ou si il est placé sous curatelle ou tutelle.

Le mandat est un contrat qui peut être réalisé sous signature privée (acte sous-seing privé) ou par l'intermédiaire d'un notaire par l'établissement d'un acte authentique. Il peut être modifié ou révoqué tant qu'il n'a pas pris effet.

Le mandat prend effet après constatation médicale (l'état de santé du mandant ne lui permettant plus de prendre soin de sa personne et/ou de ses affaires).

Le mandataire est responsable des actes qu'il effectue dans l'exercice de sa mission. Il peut être rémunéré si cela a été prévu.

b. Mandat à effet posthume

Le mandat à effet posthume est un acte notarié. Il peut être souscrit par toute personne (le mandant) souhaitant qu'**à son décès**, la gestion de tout ou partie de son patrimoine soit confiée à une ou plusieurs personnes de confiance (le(s) mandataire(s)) qui agiront dans l'intérêt de ses héritiers.

La rédaction de l'acte, dont les effets sont nécessairement temporaires (2 ou 5 ans maximum), doit répondre à des

problématiques liées soit, à l'état des héritiers du mandant (âge : minorité, incapacité, état de santé, éloignement géographique, etc.), soit à une mésentente familiale.

La mise en place du mandat permet, notamment, d'éviter les problématiques de l'indivision successorale et l'intervention récurrente du juge des tutelles.

c. Assurance « homme clé » pour le chef entreprise

Un contrat « homme clé » est un contrat de prévoyance visant à **pallier les conséquences financières liées à la disparition d'un chef d'entreprise indispensable** au bon fonctionnement de la société ou de l'entreprise individuelle.

Le contrat peut être souscrit par une société soumise à l'impôt sur le revenu ou une entreprise individuelle, que l'activité relève des BIC ou des BA. L'assuré « homme clé », au cas d'espèce, est le chef d'entreprise dont la disparition engendrerait une perte d'exploitation pour la société ou l'entreprise individuelle adhérente. En règle générale, il s'agit dans les entreprises individuelles de l'exploitant et dans les sociétés du gérant ou du président du conseil d'administration ou du directoire.

Les primes versées par l'entreprise, quelle que soit sa forme, constituent une charge d'exploitation déductible de son bénéfice imposable, et ce, l'année de leur versement.

Les capitaux versés à la société ou à l'entreprise individuelle lors de la réalisation du risque doivent par symétrie être compris dans le bénéfice imposable en tant que profit exceptionnel. Le profit correspondant, soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC ou BA, peut faire toutefois l'objet d'un étalement sur 5 ans sur option.

Par ailleurs, les professions libérales relevant du régime d'imposition des BNC peuvent souscrire un contrat d'assurance « homme clé ». En revanche, seules sont prises en compte pour la détermination du bénéfice imposable, les dépenses nécessitées par l'exercice de la profession. Les primes afférentes à un contrat d'assurance « homme clé » ne présentent pas ce caractère et ne peuvent, dès lors, faire l'objet d'une déduction. Corrélativement, l'indemnité en capital perçue en exécution de tels contrats n'est pas à comprendre dans les recettes professionnelles.

En conclusion

Si la mise en place de telles solutions par le chef d'entreprise peut être évoquée auprès de son conseiller patrimonial Banque Populaire, en tout état de cause leur(s) rédaction(s) juridique(s) sera (seront) à réaliser auprès de ses conseils habituels (notaire, avocat, etc.).

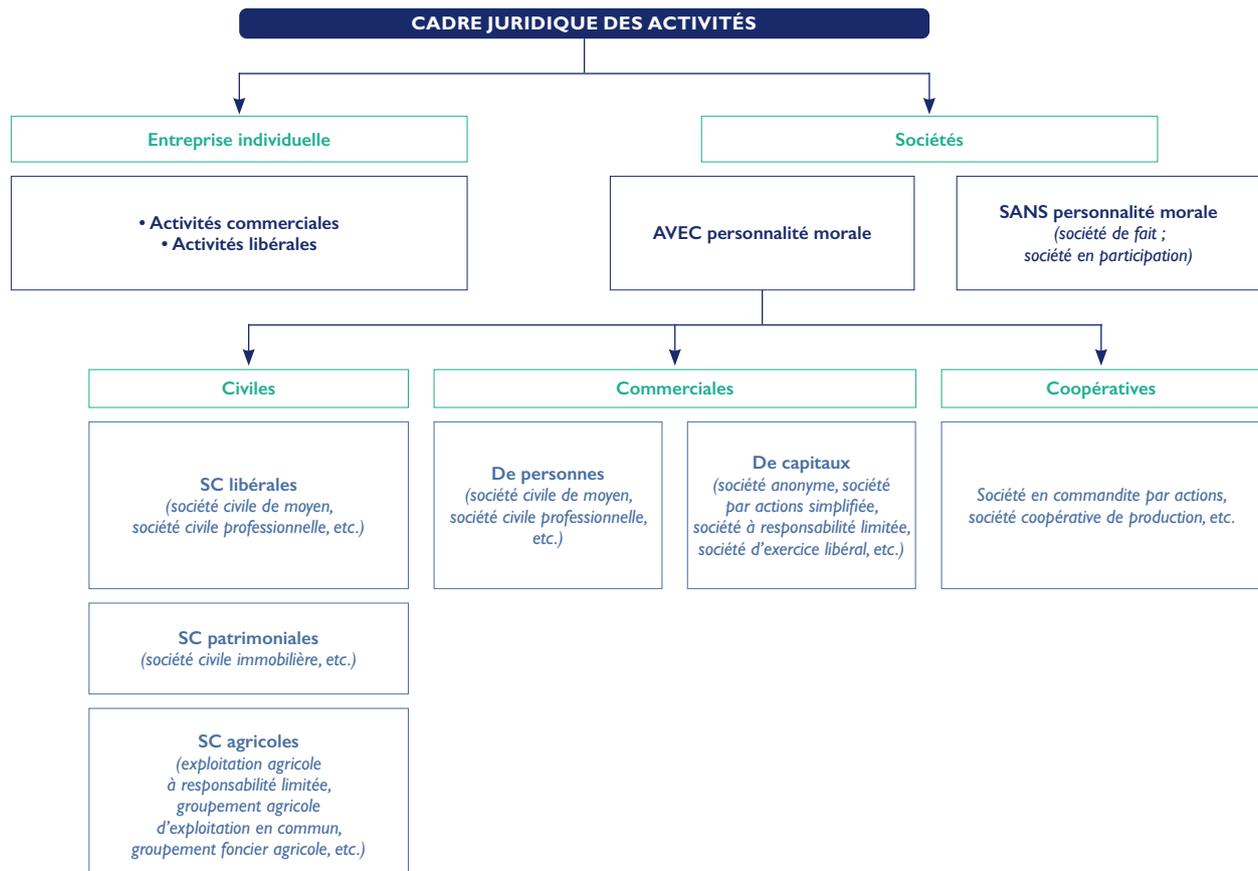
En espérant que le contenu de ce Guide Patrimonial vous apportera l'information que vous recherchez afin de bien appréhender votre situation. Votre conseiller Banque Populaire se tient à votre disposition pour évoquer ensemble vos projets et vos attentes patrimoniales dans un contexte évolutif sur les plans juridique, financier, social et fiscal.

Abréviations utilisées

AG : Assemblée Générale
BER : Bassins d'Emploi à Redynamiser
CGI : Code Général des Impôts
CNAVPL : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse des Professions Libérales
DMTG : Droit de Mutation à Titre Gratuit en cas de succession ou de donation
EURL : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée
IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière
IJ : Indemnités Journalières
IR : Impôt sur le Revenu
IS : Impôt sur les Sociétés
PACS : Pacte Civil de Solidarité
PASS : Plafond Annuel de la Sécurité Sociale
PEA : Plan Épargne en Actions
PER : Plan Épargne Retraite
PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PV : Plus-Values
PVI : Plus-Value Immobilière
PVM : Plus-Value Mobilière
PS : Prélèvements Sociaux
RFR : Revenu Fiscal de Référence
SA : Société Anonyme
SAS : Société par Actions Simplifiée
SARL : Société À Responsabilité Limitée
SNC : Société en Nom Collectif
SSI : Sécurité Sociale des Indépendants
TMI : Taux Marginal d'Imposition
TNS : Travailleurs Non Saliés
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
ZFU-TE : Zone Franche Urbaine-Territoire Entrepreneur
ZoRCoMIR : Zones de Revitalisation des Commerces en Milieu Rural
ZRR : Zone de Revitalisation Rurale

Annexe

CADRE JURIDIQUE DES ACTIVITÉS EXERCÉES PAR UN CHEF D'ENTREPRISE



PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC VOTRE CONSEILLER

www.banquepopulaire.fr



**BANQUE
POPULAIRE** 

la réussite est en vous

Document non contractuel et sous réserve de commercialisation des produits et services dans votre Banque Populaire



– BPCE – Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 188 932 730 euros – Siège social : 7, promenade Germaine Sablon
75013 PARIS – RCS Paris N° 493 455 042 – Intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le numéro 08 045100. Crédits photos : Getty Images, iStock • Terre de Siègne • Avril 2024