

ÉCLAIRAGE

18 septembre 2026

Service Recherche et Pédagogie : recherche@aurep.com

Service Formation : formation@aurep.com

www.aurep.com



Plus-values immobilières professionnelles et abattement

On connaît tous les conditions d'application de l'abattement pour durée de détention propre aux plus-values immobilières des particuliers. Sur le fondement de l'article 150 VC du CGI, par le biais de cet abattement, cette plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu au terme d'une période vingt-deux ans de détention du bien cédé. Ce régime faisait suite au précédent dispositif instituée sous la présidence Sarkozy au terme duquel cette même exonération trouvait à s'appliquer à l'issue d'un délai de quinze ans. L'abattement était décompté au taux de 10 % par an au-delà de la cinquième année. Pourquoi en parler ? Et bien parce que ce régime n'est pas totalement mort.



Pierre FERNoux
Consultant en droit fiscal

En effet, en même temps que cet abattement passait à 10 % par année de détention pour les plus-values immobilières privées, le même régime était transposé par les dispositions de l'article 151 septies B du CGI dans le domaine des plus-values professionnelles à long terme intéressant toute cession d'un bien immobilier par une entreprise individuelle ou une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu.



Au travers de cette mesure, le législateur a voulu éviter une un décalage de traitement de la plus-value entre le chef d'entreprise individuelle qui choisit d'inscrire son immeuble professionnel à l'actif du bilan de celle-ci et celui qui désire le conserver dans la partie privée de son patrimoine tout en l'affectant tout de même à l'exploitation de son entreprise.

Dans les deux cas, le régime fiscal était équivalent. C'était au fond donner une suite logique à la théorie du patrimoine d'affectation professionnel propre au droit fiscal.

Pour autant, par une bizarrerie propre au droit fiscal, alors que l'abattement de 10 % était supprimé pour les plus-value immobilières des particuliers, il subsistait dans le cadre des plus-values professionnelles à long terme, l'article 151 Septies B ne subissant aucune réécriture, d'où cette fois un décalage difficile à expliquer.

On se demande à quoi occupait son temps aussi bien la commission des lois de l'assemblée nationale que celle du Sénat. Tant mieux pour le chef d'entreprise concerné. Reste que le bien doit être affecté à l'exploitation et cette condition s'apprécie à la date de la cession du bien.

Maintenant, quid de l'applicabilité de cette mesure favorable ?

Imaginons comme le cas a été soumis à la Cour administrative de Douai (arrêt du 14 avril 2024, n° 23DA00362) que l'acquéreur du bien considéré entende procéder à sa démolition. Le Conseil d'Etat estime lui (CE 4 mai 2016, n° 386773 ; arrêt repris dans la documentation administrative : BOFIP-BIC-PVMV-20-40-30-§ 270.-05/04/2017) que, dès l'instant où l'acte de cession indique que l'immeuble est promis à la démolition, la condition d'affectation à l'exploitation n'est pas satisfaite d'où le rejet de toute application de l'abattement en cause ici.

Dans cette affaire du 14 avril 2024, le chef d'entreprise cédait à une société de construction un terrain supportant une construction à usage d'entrepôt et de garage. Ce bien, dans lequel il exerçait son activité principale, était inscrit à l'actif du bilan de l'entreprise. Dans l'acte de cession, la société civile acquéreur s'engageait à procéder à la démolition de l'immeuble dans les quatre ans suivants pour construire un immeuble à usage d'habitation.

L'administration remet en cause l'abattement pour durée de détention pratiqué par le cédant pour le calcul de la plus-value professionnelle. Elle considéra qu'en fait la cession portait sur un terrain à bâtir au sens de l'article 1594-O G du CGI nécessairement non affecté à l'exploitation de l'entreprise lors de la cession. Et c'est bien cette analyse qui a prévalu devant la cour de Douai qui valida par conséquent l'analyse administrative.

En vérité, cette décision donne matière à réflexion. En effet, certes la requalification en terrain à bâtir est défendable. Du fait de l'engagement de l'acquéreur, le bien devenait effectivement un terrain à bâtir. Mais avait-il ce caractère à la date de la cession ? L'on n'en est pas persuadé si l'on examine la question sous l'angle du cédant. Imaginons que, jusqu'à la date de la cession, le bien ait été affecté à son exploitation professionnelle, ce que l'on ne sait pas à la lecture de l'arrêt.

La plus-value porte alors bien sur un immeuble affecté à l'exploitation. Ce n'est qu'en raison du choix du cédant qu'il devient un terrain à bâtir. Et dans ces conditions, pourquoi la plus-value ne pourrait-elle bénéficier de l'abattement de l'article 151 septies B du CGI.

Dans cette affaire, il y a tout de même un élément de fait qui pourrait avoir eu une influence sur la perception par le juge de la situation qui lui était soumise. Comme on l'a dit plus haut, l'acquéreur souhaitait procéder à la démolition du bien pour construire ensuite un immeuble à usage d'habitation. De la sorte il sortait de la sphère professionnelle. Le juge pourrait ainsi avoir considéré que du même coup, la position de l'administration devait prévaloir.

Mais bon, à tout prendre l'on préférerait, qu'à la date de la cession, le bien n'ait plus été affecté à un usage professionnel...



Service Recherche et Pédagogie : recherche@aurep.com
Service Formation : formation@aurep.com

www.aurep.com