

## 1 - Principe

Selon l'article 151 septies B du CGI, les **plus-values à long terme** réalisées sur la cession de biens immobiliers bénéficient d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Les biens immobiliers s'entendent des immeubles bâtis ou non-bâtis, des droits ou parts de sociétés à prépondérance immobilière lorsque les actifs immobiliers sont affectés à l'activité professionnelle. Sont ainsi exclus de ce régime les terrains à bâtir, les immeubles de placement, et les droits dans les sociétés à prépondérance immobilière lorsque les immeubles ne sont pas affectés à l'exploitation de la société.

La durée de détention est décomptée à partir de la date d'inscription du bien au registre des immobilisations.

L'abattement de 10 % est calculé en années révolues.

En cas de cession d'un même immeuble ayant figuré à plusieurs reprises dans le patrimoine professionnel, le cumul des périodes distinctes d'inscription au bilan semble être possible.

La fin de détention correspond à la date de réalisation de la plus-value.

La fraction de plus-value à long terme qui reste imposable après application de l'abattement est compensée avec les moins-values à long terme subies par le professionnel.

La plus-value nette peut ensuite bénéficier du régime d'exonération prévu par l'article 151 septies du CGI (cas d'une exonération partielle au titre du 151 septies du CGI → imposition partielle de la seule plus-value à court terme).

## 2 - En pratique:

Un professionnel vend son local pour un montant de 172 000 € le 30 Septembre N. Le coût d'acquisition de cette construction était de 150 000 € le 1er Juin N-8, le montant des amortissements pratiqués jusqu'à la cession est de 50 000 € .

- Présentation au niveau des déclarations

↳ Présentation 3ème page de la déclaration n°2035 :

⇒ le local est détenu depuis 8 ans. L'exonération est de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, soit dans le cas présent 30 %.

II - DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES C									
Nature des immobilisations cédées	Date d'acquisition	Date de cession	Valeur d'origine	Amortissements	Valeur résiduelle	Prix de cession	Plus ou moins-values		
							à court terme 5	à long terme 6	
Local	1/6/N-8	30/9/N	150 000	50 000 <sup>(1)</sup>	100 000	172 000	50 000	22 000	
Plus ou moins-value nette à court terme (à reporter ligne CB ou CK de l'annexe 2035 B) →							50 000		
Vous optez pour l'étalement de la plus-value à court terme : montant pour lequel l'imposition est différée C				Plus-value nette à long terme imposable (à reporter page 1 de la déclaration 2035) →				15 400 <sup>(3)</sup>	
Plus-values à court terme exonérées C			Plus-values nettes à long terme exonérées C (à reporter page 1 de la déclaration 2035)						
Article 151 septies du CGI .....		Article 238 quindecies du CGI .....		Article 151 septies du CGI .....		Article 238 quindecies du CGI .....			
Article 151 septies A du CGI .....				Article 151 septies A du CGI .....		Article 151 septies B du CGI .....		6 600 <sup>(2)</sup>	

<sup>(1)</sup> Taux d'amortissement = 4 % N-8 : 3 500 € ; N-7 à N-1 : 7 x 6 000 = 42 000 ; N : 4 500 ; soit un total de 50 000 €

<sup>(2)</sup> Part exonérée de la plus-value LT : Plus-Value LT x taux exonération : 6 600 €  
22 000 x 30 %

<sup>(3)</sup> Part imposable plus-value LT : Plus-Value LT - Plus-Value LT exonérée : 15 400 €  
22 000 - 6 600

↳ Présentation 1ère page de la déclaration n°2035 :

2- Plus-values à long terme imposable au taux de 16 % .....	15 400	à long terme exonérées (art. 238 quindecies du CGI) .....		à long terme dont l'imposition est différée de 2 ans (art.39 quindecies I-1 du CGI) .....		à long terme exonérées (art. 151 septies B du CGI) .....	6 600
à long terme exonérées (art. 151 septies du CGI) .....		à long terme exonérées (art. 151 septies A du CGI) .....					

↳ Report de la plus-value LT imposable sur la déclaration n° 2042 C PRO (page 3, rubrique 5, ligne 5QD) :

Régime de la déclaration contrôlée	AA OU VISEUR		SANS		AA OU VISEUR		SANS		AA OU VISEUR		SANS	
	5QB	5QH	5QR	5QS	5RB	5RH	5SB	5SH	5SB	5SH	5SB	5SH
Revenus exonérés .....												
Revenus imposables .....	5QC	5QI	5RC	5RI	5RC	5RI	5SC	5SI	5SC	5SI	5SC	5SI
Déficits y compris inventeurs non professionnels .....	5QE	5QK	5RE	5RK	5RE	5RK	5SE	5SK	5SE	5SK	5SE	5SK
Plus-values de cession taxables à 16% .....	5QD	15 400			5RD		5SD		5SD		5SD	

↳ Présentation sur l'annexe n° 2035-B :

4	DÉTERMINATION	34	Excédent (ligne 7 – ligne 33) .....		CA	50 000	
			35	36			
		35	Plus-values à court terme 16 .....	CB			
		36	Divers à réintégrer 17 .....	CC			
		37	Bénéfice Sté civile de moyens 18 .....	CD			
		38	TOTAL (lignes 34 à 37) .....	CE			
		39	Insuffisance (ligne 33 – ligne 7) .....	CF			
		40	Frais d'établissement 19 .....	CG			
		41	Dotations aux amortissements 20 .....	CH			
		42	Moins-values à court terme .....	CK			
	D U R E S U I	43	Divers à déclarer 21	CL			
			dont exonération sur le bénéfice « zone franche urbaine »		CS		
			dont exonération sur le bénéfice « entreprise nouvelle »		AW		
			dont exonération « jeunes entreprises innovantes »		CU		
			dont exonération médecins « zones déficitaires en offre de soins »		CI		
			dont exonération sur le bénéfice « pôle de compétitivité »	AX			
			dont abondement sur l'épargne salariale	CT			
			dont abattement sur le bénéfice « jeune artistes »	CO			
			dont déductions « médecins conventionnés de secteur I »	CQ			