



# FISCAL

NEWS



# LES BIENS MIGRANTS DANS LES ENTREPRISES INDIVIDUELLES

On entend par « biens migrants » des biens qui, avant d'être cédés, ont figuré successivement, ou alternativement dans les patrimoines privé et professionnel du contribuable. Ce concept fiscal, visé par l'article 151 sexies du CGI peut concerner des immeubles, des titres ou des droits sociaux.

L'originalité du dispositif, mais aussi sa complexité, réside dans le fait qu'il convient de déterminer deux résultats de cession distincts (plus-value ou moins-value) soumis à des régimes fiscaux différents :

- Une plus-value professionnelle, qui correspond à la plus-value acquise par le bien depuis sa date d'entrée dans l'actif professionnel jusqu'au jour de sa cession ou à l'occasion d'une opération assimilée (retrait d'actif).
- Une plus-value « privée », qui correspond à la plus-value acquise au cours de la période pendant laquelle le bien a figuré dans le patrimoine privé.
- Ces deux types de résultat obéissant à des règles qui leur sont propres et de ce fait il n'est pas possible de procéder à une compensation des résultats obtenus.

La portée de cette étude sera limitée aux seuls immeubles qui ont pu faire partie alternativement d'un patrimoine privé et d'un patrimoine professionnel avant d'être cédés définitivement.

Par ailleurs on notera que les loueurs en meublé, professionnels (LMP) ou non professionnels (LMNP), sont concernés par ce dispositif avec toutefois une application spécifique pour chacune de ces deux catégories. Le principe étant que la qualité du cédant, LMP ou LMNP, doit être appréciée l'année où l'immeuble est cédé.

Cet aspect particulier fera l'objet d'un développement à la fin de cette présentation.

Trois situations peuvent être envisagées :

## S O M M A I R E

01	02	03	04
LE BIEN ÉTAIT DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ ET A ÉTÉ AFFECTÉ À UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE PUIS CÉDÉ	DÈS SON ACQUISITION LE BIEN A ÉTÉ INSCRIT À L'ACTIF PUIS TRANSFÉRÉ DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ PUIS CÉDÉ	LE BIEN A SUCCESSIVEMENT FAIT PARTIE DU PATRIMOINE PRIVÉ DE L'EXPLOITANT, PUIS A ÉTÉ INSCRIT À L'ACTIF DE L'ENTREPRISE, PUIS REPRIS DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ	LE CAS PARTICULIER DE LA LOCATION MEUBLÉE

# 01

## LE BIEN ÉTAIT DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ ET A ÉTÉ AFFECTÉ À UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE PUIS CÉDÉ

Cette situation conduit à déterminer deux plus-values distinctes :

### a. Une plus-value privée

Le passage du privé au professionnel doit être réalisé normalement à la valeur vénale.

Dans l'hypothèse où cette opération dégage une plus-value celle-ci ne sera pas immédiatement taxée. L'imposition de celle-ci n'interviendra qu'au moment de la cession effective du bien.

Le calcul de la plus-value acquise par le bien pendant la période écoulée entre l'acquisition à titre privée et la date de l'inscription à l'actif professionnel sera déterminée en application des règles prévues en matière de plus-value immobilière des particuliers.

### b. Une plus-value professionnelle

La deuxième plus-value correspond à la différence entre le prix de cession et la valeur du bien au moment de la date d'entrée dans le patrimoine professionnel.

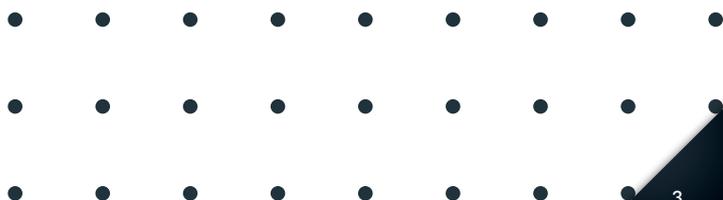
Cette plus-value est normalement calculée selon les dispositions relatives aux plus-values professionnelles. Elle peut, dans certains cas, bénéficier d'une atténuation voire d'une exonération.

PATRIMOINE PRIVE		PATRIMOINE PROFESSIONNEL		
Acquisition		Inscription		Cession
→		⌘ →	PV PRIVEE + PV PRO	

⌘ L'inscription à l'actif n'est pas un fait générateur immédiat de plus-value

Au moment de la cession on aura deux résultats de cession

- Une plus-value ou moins-value privée
- Une plus-value ou moins-value professionnelle



# 02

## DÈS SON ACQUISITION LE BIEN A ÉTÉ INSCRIT À L'ACTIF PUIS TRANSFÉRÉ DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ PUIS CÉDÉ

Cette situation va entraîner le calcul de deux résultats

### a. Une plus-value professionnelle

Au moment du retrait de l'actif il y a lieu de procéder à la détermination d'un résultat de cession qui aura un caractère professionnel. Ce retrait d'actif doit normalement être réalisé à la valeur vénale.

En cas de plus-value celle-ci sera immédiatement imposable, sauf régime de faveur particulier

En cas de moins-value celle-ci pourra être déduite du résultat professionnel du même exercice.

### b. Une plus-value privée

L'abattement pour durée de détention est calculé dans les conditions prévues à l'article 150 VC du CGI à partir de la date du retrait et jusqu'à la date de la cession.

PATRIMOINE PROFESSIONNEL		PATRIMOINE PRIVE	
Acquisition		Retrait actif	Cession
→		PV PRO	→ PV PRIVEE

Au moment de la cession on aura un seul résultat de cession (privé) le résultat professionnel ayant été déterminé au moment du retrait d'actif.

L'abattement pour durée de détention sera calculé dans les conditions prévues à l'article 150 VC du CGI à partir de la date du retrait et jusqu'à la date de la cession.

# 03

## LE BIEN A SUCCESSIVEMENT FAIT PARTIE DU PATRIMOINE PRIVÉ DE L'EXPLOITANT, PUIS A ÉTÉ INSCRIT À L'ACTIF DE L'ENTREPRISE, PUIS REPRIS DANS LE PATRIMOINE PRIVÉ

Dans cette situation on pourra être conduit à déterminer trois plus-values distinctes : une plus-value privée, une plus-value professionnelle et une seconde plus-value « privée » à la date de sa cession.

PATRIMOINE PRIVE		PATRIMOINE PROFESSIONNEL		PATRIMOINE PRIVE	
Acquisition		Inscription à l'actif		Retrait d'actif	
→					Cession
		PV PRIVEE NON TAXEE	→	PV PRO TAXEE	→ PV PRIVEE TAXEE

C'est ainsi qu'on aura successivement

- Une plus-value privée (inscription à la valeur vénale) qui ne donnera pas lieu à taxation (l'inscription à l'actif n'est pas un fait générateur de plus-value)
- Une plus-value professionnelle à raison du retrait d'actif taxée à ce moment-là
- Une plus-value privée calculée par rapport à la valeur lors du retrait qui s'ajoutera à la plus-value privée déterminée lors de l'inscription à l'actif et non taxée.

Pour le calcul de l'abattement pour durée de détention, les deux plus-values privées sont à considérer ensemble ; la période au titre de laquelle la plus-value est professionnelle n'est pas prise en compte. Au moment de la cession on aura le cumul des deux plus-values privées.

#### EXEMPLE

Soit un immeuble bâti acquis le 1er janvier 2002 par un particulier :

- Il est inscrit à l'actif de son entreprise personnelle le 1er janvier 2007.
- Il est retiré de l'actif en 2012.
- Il est vendu en octobre 2019.

Les périodes à prendre en compte pour l'abattement de 6 % par an sont les suivantes : 2002-2007 et 2012-2019, soit douze ans (dont sept ans au-delà de cinq).

- Abattement : sept années à 6 %, soit 42 %.

Cet abattement de 42 % s'applique au total des plus-values correspondant aux deux périodes prises en compte.



## LE CAS PARTICULIER DE LA LOCATION MEUBLÉE

Le régime des plus-values qui va s'appliquer va dépendre de la qualité du loueur au moment de l'événement pris en compte, inscription, retrait d'actif ou cession.

- Le passage du patrimoine privé au patrimoine professionnel (LMP ou LMNP) est générateur d'une plus-value non imposable au moment du passage mais qui le deviendra ultérieurement en cas de cession.
- Si l'année de cession le cédant est un loueur meublé non professionnel (LMNP) la plus-value sera calculée selon les modalités propres aux plus-values privées.
- Si l'année du retrait d'actif le contribuable est un loueur meublé non professionnel (LMNP) la plus-value sera calculée selon les modalités propres aux plus-values privées et ne donnera pas lieu à taxation immédiate.

**Mieux vous informer,  
nous rapprocher de vous  
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste fiscal  
reste à votre écoute**



L'équipe EXTENCIA  
extencia@extencia.fr  
2 rue Claude Boucher  
33070 Bordeaux Cedex  
Tél. 05 57 10 28 28

**[www.extencia.fr](http://www.extencia.fr)**