



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 100416

Texte de la question

M. Alain Marleix attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le dispositif d'exonération fiscale des plus-values lors des transmissions des petites entreprises exploitées dans un contrat de location-gérance. La loi de finances rectificative pour 2005 a introduit une série de mesures d'allègement ou d'exonération des plus-values professionnelles destinées à favoriser notamment la transmission de l'entreprise individuelle. Antérieurement à la parution de ces mesures et s'appuyant sur le principe de la non assimilation de la mise en gérance à une cessation d'activité, le propriétaire d'un fonds de commerce avait la faculté d'utiliser la location-gérance comme une technique de purge des plus-values attachées au fonds en se plaçant dans les conditions requises pour bénéficier du régime d'exonération prévu pour les petites entreprises sous l'article 151 septies du CGI. L'article 37 de la loi de finances rectificative pour 2005 exclut désormais la location-gérance du bénéfice de l'exonération des plus-values car il réserve cette exonération aux plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale industrielle, exercée à titre professionnel, c'est-à-dire impliquant la participation personnelle directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à cette activité. D'autre part, l'article 52-1 de la loi n° 2003-1312 du 30 décembre 2003 qui constitue la dernière mouture de l'article 41 du CGI exclut la location-gérance du dispositif de faveur du report d'imposition qui peut se transformer ensuite en exonération définitive. Il ne reste plus pour les loueurs de fonds que les dispositions du nouvel article 238 quindecies du CGI sous réserve que deux conditions soient satisfaites : l'activité est exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location et, d'autre part, la transmission est réalisée au profit du locataire. Plusieurs situations et non les moins courantes n'ont pas été abordées, voici un exemple : M. et Mme T... sont propriétaires d'un café hôtel restaurant. Ils l'exploitent avec leur fille unique et leur gendre. À l'âge de la retraite en 1978, ils donnent leur fonds de commerce à leur fille. Trois ans plus tard, en 1980, pour mieux intégrer son mari dans l'exploitation, la fille donne en location-gérance son fonds à une société d'exploitation constituée entre elle et son mari. En 2006, la fille désirant à son tour transmettre son entreprise à l'un de ses enfants ne peut bénéficier d'aucune mesure pour faciliter cette transmission et, pourtant, depuis plus de vingt ans elle a été gérante de la société d'exploitation, c'est-à-dire qu'elle a exercé son activité pendant une durée bien supérieure à cinq ans. Elle a eu une participation personnelle, directe et continue dans cet établissement. Une situation quasi identique se retrouve lorsque, suite à un décès, les enfants qui travaillent dans l'entreprise familiale s'appuyant sur l'article L. 144-5 du code de commerce constituent entre eux une société à laquelle ils donnent l'exploitation du fonds de commerce en location-gérance. Dans le cadre des nouveaux textes, même s'ils ont travaillé et géré cette entreprise, ils ne peuvent bénéficier d'aucune mesure visant à faciliter les transmissions des petites entreprises. L'article L. 144-3 du code de commerce modifié par l'ordonnance n° 2004-274 du 25 mars 2004 n'exige du loueur de fonds qu'une exploitation de deux ans. Suivant l'article L. 144-5, cette condition de deux ans n'est pas applicable aux héritiers ou légataires d'un commerçant ou d'un artisan décédé, ainsi qu'aux bénéficiaires d'un partage d'ascendant en ce qui concerne le fonds recueilli. L'absence ou la non prise en compte dans les nouveaux textes des particularités des locations-gérances empêche à ce jour bon nombre de transmissions d'entreprises, ce qui va à l'encontre des dispositions de la loi de finances rectificative pour 2005. Il apparaît donc indispensable pour la pérennité de nos petites entreprises que le nouveau régime ne concerne que les locations-gérances conclues entre le 1er janvier 2006 et que les contrats antérieurs, dans la mesure où ils respectent les conditions prévues dans les articles L. 144-3, L. 144-4 et L. 144-5 du code de

commerce, puissent être admis au régime de l'exonération des plus-values. L'article 151 septies du CGI dans sa nouvelle formule réservant le bénéfice de l'exonération des plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, exercée à titre professionnel, il y a aussi lieu de retenir pour caractériser cet exercice à titre professionnel la participation du gérant de la société d'exploitation à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité. Il serait très pénalisant pour l'activité économique que les contribuables qui, par obligation ou volontairement, ont adopté ce schéma d'exploitation n'aient plus les moyens de transmettre leurs petites entreprises. Il le remercie de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre en la matière.

Texte de la réponse

L'article 238 quindecies du code général des impôts exonère les plus-values, autres que celles afférentes à des actifs immobiliers, réalisées à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou d'éléments assimilés lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719, 720 ou 724 du code précité est inférieure à 500 000 euros. L'exonération est totale lorsque cette valeur est inférieure ou égale à 300 000 euros et dégressive entre 300 000 euros et 500 000 euros. Elle est par ailleurs subordonnée à un certain nombre de conditions, parmi lesquelles celles prévues au 3 du II de cet article, qui interdisent au cédant, en cas de transmission à titre onéreux, de détenir directement ou indirectement le contrôle majoritaire dans le groupement ou la société cessionnaire ou d'y exercer, en droit ou en fait, la direction effective. Ces dispositions s'appliquent à toutes les transmissions susceptibles de bénéficier de l'exonération prévue à l'article 238 quindecies, y compris celles mentionnées au VII de cet article relatif aux activités qui font l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable. Pour ces activités, il est en outre nécessaire que les conditions qui leur sont spécifiques, mentionnées au 1° et au 2° du VII précité, soient remplies.

Données clés

Auteur : [M. Alain Marleix](#)

Circonscription : Cantal (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100416

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 juillet 2006, page 7435

Réponse publiée le : 14 novembre 2006, page 11875