



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 41229

Texte de la question

M. Pascal Clément attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les différences de traitement fiscal des plus-values immobilières suivant que les immeubles appartiennent à des particuliers ou à des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Alors que pour les particuliers les plus-values, au-delà de quinze ans de détention, sont totalement exonérées, il n'en est pas de même des biens détenus par des sociétés où la fiscalité, pour un actionnaire assujéti à l'IRPP au taux maximum, atteindrait 59 %. Il lui demande s'il envisage dans la prochaine loi de finances d'atténuer cette disparité de traitement entre le particulier et l'actionnaire détenteur de biens immobiliers.

Texte de la réponse

Le régime d'imposition des plus-values professionnelles des entreprises prévoit que la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés est déterminée par différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable du bien cédé, conformément aux règles prévues par le code de commerce et le plan comptable général. La plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par une entreprise a eu pour contrepartie la déduction du montant des amortissements comptabilisés ainsi que de l'ensemble des frais relatifs à l'acquisition et à l'entretien du bien. La taxation de la plus-value réalisée dans des conditions normales lors de la revente de l'immeuble par la société est donc légitime et résulte souvent du choix fait par l'entrepreneur d'apporter ou non l'immeuble à la société. S'agissant de la proposition consistant à réévaluer la valeur d'origine du bien cédé, il n'est pas envisagé de créer, pour intégrer l'évolution des prix, un dispositif d'indexation ou d'abattement du coût de revient du bien cédé, dispositif qui serait contraire au principe du nominalisme monétaire prévu à l'article L. 123-18 du code de commerce sur lequel se fonde la détermination des comptes. À cet égard, il convient de noter que la réforme du régime fiscal des plus-values immobilières réalisées par les particuliers à laquelle l'auteur de la question fait référence a supprimé l'application d'un coefficient de révision du prix d'acquisition de l'immeuble et se rapproche ainsi du régime d'imposition des plus-values professionnelles. Le Gouvernement privilégie plutôt une politique de baisse générale des prélèvements pesant sur les bénéfices des entreprises qui doit nécessairement être conciliée avec l'objectif de limitation des déficits, conformément aux engagements communautaires de la France.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Clément](#)

Circonscription : Loire (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41229

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juin 2004, page 4365

Réponse publiée le : 3 août 2004, page 6047