



GUIDE PATRIMONIAL DU CHEF D'UNE ENTREPRISE

SOUMISE À L'IMPÔT SUR LE REVENU

2026

**BANQUE
POPULAIRE**



la réussite est en vous

SOMMAIRE

I. RÉMUNÉRATION ET PATRIMOINE	5
A. Rémunération du chef d'entreprise	5
1. Statut social du chef d'entreprise	8
2. Bénéfices (BIC, BA, BNC) imposables de l'entreprise soumise à l'IR.....	11
3. Régimes supplémentaires de retraite à la disposition d'un chef d'entreprise : versement PER/ Madelin.....	17
4. L'épargne salariale/retraite : une opportunité pour les chefs d'entreprise.....	18
B. Patrimoine du chef d'entreprise	24
1. Organisation patrimoine privé/patrimoine professionnel.....	24
2. Protection du patrimoine de l'entrepreneur individuel.....	30
3. Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : biens professionnels.....	31
III. TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX	33
A. Cession du fonds professionnel ou des parts sociales	33
1. Droits d'enregistrement.....	34
2. Plus-values professionnelles	36
3. Exonération sous conditions des plus-values professionnelles	38
B. Apport en société	45
1. Conditions d'application.....	46
2. Portée du dispositif.....	47
C. Mise en location-gérance.....	48
1. Fonctionnement.....	48
2. Conséquences fiscales.....	48
IV. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT	49
A. Décès du chef d'entreprise sans dispositions anticipatrices	51
1. Conséquences pour la société/l'entreprise individuelle.....	51
2. Conséquences pour les héritiers.....	51
B. Anticiper la transmission à titre gratuit	54
1. Dispositif Dutreil.....	54
2. Donation au personnel salarié.....	59
3. Entreprise individuelle : donation et imposition des plus-values professionnelles	59
4. Anticiper les conséquences d'une incapacité du chef d'entreprise	60
ANNEXE.....	62
ABRÉVIATIONS UTILISÉES	64

Les données présentées dans ce document s'appliquent aux seuls résidents fiscaux français.

Les données chiffrées présentées dans ce document sont issues de :

- la loi de finances pour 2026, n° 2026-103 du 19 février 2026.

- la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026, n° 2025-1403 du 30 décembre 2025.

Le législateur peut être amené à faire évoluer ces données fiscales au cours de l'année 2026.

Document non contractuel achevé de rédiger le 08 avril 2026, au regard des réglementations fiscales en vigueur.

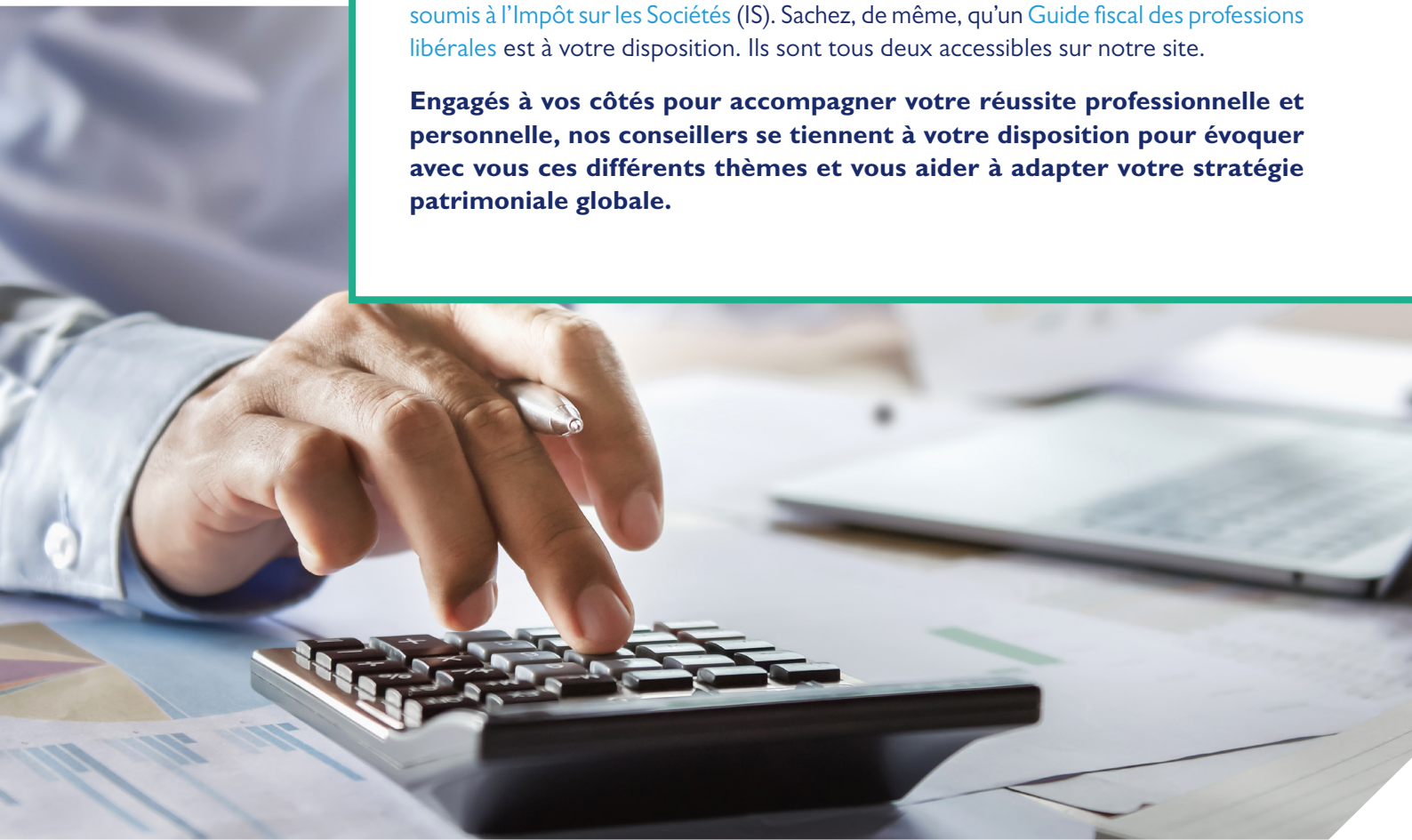
Partenaire des entrepreneurs, Banque Populaire a réalisé à votre intention ce Guide patrimonial 2026 dédié aux chefs d'entreprise dont l'activité est soumise à l'Impôt sur le Revenu (IR).

Que vous soyez entrepreneur individuel, gérant ou dirigeant de sociétés, ce guide vous aidera à appréhender l'impact des évolutions fiscales, sociales et jurisprudentielles sur la gestion de votre patrimoine.

Il réunit les règles essentielles à connaître pour un chef d'entreprise comme vous et répond à de nombreuses questions. Quelle est la fiscalité applicable aux bénéfices réalisés ? Quels sont les abattements imputables sur la plus-value dégagée lors de la cession du fonds professionnel ou de droits sociaux ? Comment transmettre à titre onéreux (cession) ou à titre gratuit (de son vivant par donation, donation-partage ou en cas de décès) en profitant de régimes de faveur ?

Si, en tant que chef d'entreprise, vous pouvez et envisagez d'opter pour l'Impôt sur les Sociétés, nous vous invitons à vous reporter à notre [Guide patrimonial du dirigeant soumis à l'Impôt sur les Sociétés \(IS\)](#). Sachez, de même, qu'un [Guide fiscal des professions libérales](#) est à votre disposition. Ils sont tous deux accessibles sur notre site.

Engagés à vos côtés pour accompagner votre réussite professionnelle et personnelle, nos conseillers se tiennent à votre disposition pour évoquer avec vous ces différents thèmes et vous aider à adapter votre stratégie patrimoniale globale.



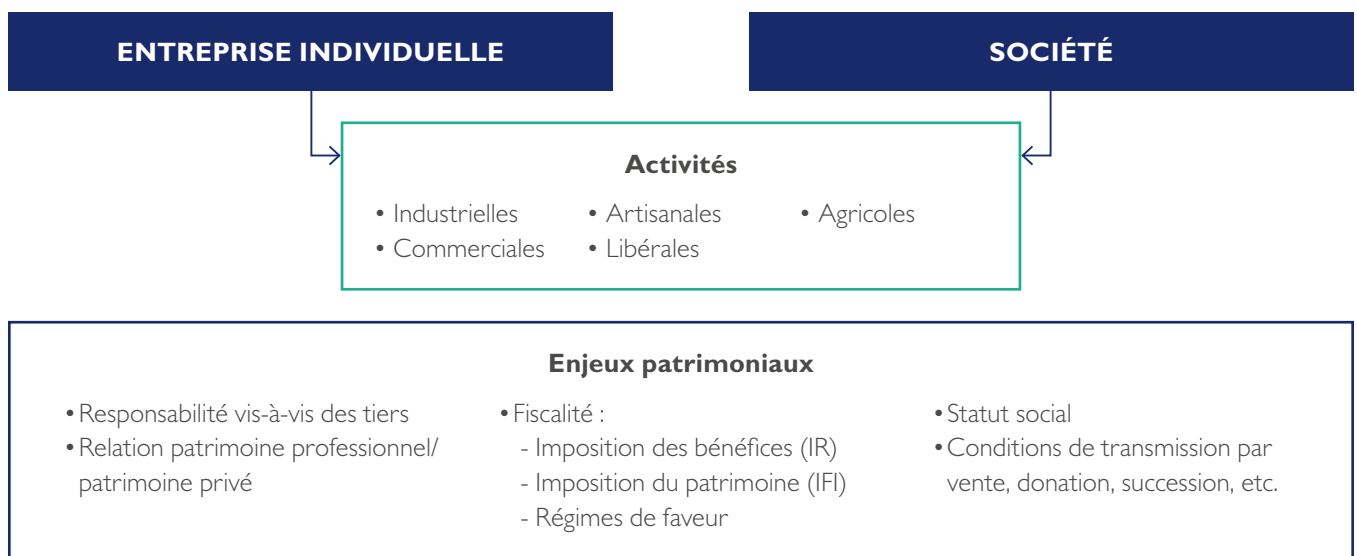
À SAVOIR

Le présent guide n'abordera pas le statut du micro-entrepreneur (anciennement appelé auto-entrepreneur), qui bénéficie d'un régime unique et simplifié, avec des particularités sociales et fiscales, destiné à faciliter un début d'activité.

Un chef d'entreprise, selon l'activité exercée, le statut, voire la forme sociale sous lesquels cette activité est réalisée, peut parfois opter pour l'impôt sur les sociétés, qu'il soit entrepreneur individuel ou gérant/dirigeant de société. Pour en savoir plus, il conviendra de vous reporter au **guide patrimonial du dirigeant-associé d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)** que nous mettons également à votre disposition sur notre site. Concernant les professionnels libéraux, le **guide fiscal pour les professions libérales 2026** est également accessible sur notre site.

Nos conseillers se tiennent à votre disposition pour évoquer avec vous ces différents thèmes en fonction de votre situation et de vos projets. Ils pourront vous aider à adapter votre stratégie patrimoniale globale.

Un chef d'entreprise peut ainsi choisir entre deux modes d'exercice de son activité. Schématiquement, l'exercice de son activité, selon des enjeux patrimoniaux spécifiques, peut ainsi se réaliser comme suit :



Abordons en premier lieu la structure patrimoniale du chef d'entreprise, la nature des revenus qu'il peut en retirer et les incidences sociales et fiscales alors induites.

I. RÉMUNÉRATION ET PATRIMOINE

A. Rémunération du chef d'entreprise

La question de l'optimisation de la rémunération est une question primordiale quel que soit le statut d'exercice de l'activité (en société ou en entreprise individuelle) **relevant de l'impôt sur le revenu (IR)**. Elle peut concerner :

- l'entrepreneur individuel (par défaut soumis à l'IR, sauf option pour l'assimilation à une EURL emportant assujettissement à l'IS),
- les gérants de sociétés (EURL sauf option à l'IS, SARL de famille, SNC) soumises à l'IR,
- les gérants de SARL et les dirigeants de sociétés de capitaux (SA, SAS) respectant certaines conditions et ayant opté pour l'IR (durée de l'option limitée à 5 ans),
- toute personne n'étant pas encore chef d'entreprise mais qui a pour projet de créer sa structure (entreprise ou société) pour exercer son activité professionnelle,
- le conjoint du chef d'entreprise travaillant également au sein de la société soumise à l'IR.

L'option temporaire de 5 ans pour l'IR

Les sociétés constituées sous la forme de SARL (hors SARL de famille), SA ou SAS, soumises de plein droit à l'impôt sur les sociétés (IS), peuvent néanmoins opter pour une imposition à l'IR, pendant 5 exercices au plus (sans renouvellement possible). Il existe toutefois des conditions cumulatives à respecter :

- la société doit avoir moins de 5 ans d'activité,
- au moins 50 % du capital et des droits de vote de la société doivent être détenus par des personnes physiques et au moins 34 % du capital et des droits de vote doivent être détenus directement ou indirectement par les dirigeants ou des membres de leur foyer fiscal respectif,
- la société doit réaliser à titre principal une activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole,
- la société doit employer moins de 50 salariés,
- le chiffre d'affaires annuel doit être inférieur à 10 000 000 euros ;
- tous les associés doivent donner leur accord pour que la société opte pour l'IR,
- les titres ne doivent pas être admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers.

Les 2^e et 3^e conditions s'apprécient de manière continue pendant l'option.

Si la société peut renoncer avant l'issue des 5 ans à cette option, cette renonciation doit être réalisée au cours des 3 premiers mois de l'exercice au cours duquel ladite renonciation s'applique. Dans cette hypothèse, la société ne pourra plus, par la suite, opter à nouveau pour l'IR.

L'option pour l'assimilation à l'EURL (ou EARL) de l'entrepreneur individuel

L'entrepreneur individuel est, par défaut, soumis à l'IR. Il peut, toutefois, opter pour l'assimilation de son EI à une EURL (ou EARL) qui emporte l'assujettissement des résultats de son entreprise à l'IS et ce, y compris en cours d'activité. Cette option emporte les mêmes conséquences fiscales que la cessation d'entreprise, à savoir l'imposition des résultats non encore taxés à l'IR, des éventuelles plus-values latentes grevant l'actif immobilisé et des éventuels éléments en sursis d'imposition. Depuis le 1^{er} janvier 2026, l'entrepreneur individuel peut également opter pour le report (pour les actifs) ou le sursis (pour les stocks) d'imposition des plus-values latentes à la date de l'assimilation. Pour cela, l'option doit être faite avant la fin du 3^e mois de l'exercice au titre duquel l'assimilation est réalisée.

Cette option permet le report d'imposition des plus-values (court et long terme) relatives aux immobilisations non amortissables jusqu'à la date de leur cession et la réintégration de manière étalée des plus-values (court et long terme) relatives aux immobilisations amortissables dans les résultats imposables (sur 15 ans pour les constructions et sur 5 ans dans les autres cas).

Dans une société ou une entreprise individuelle relevant de l'IR, le(s) associé(s) ou le chef d'entreprise est (sont) personnellement redevable(s) de l'IR sur la quote-part leur revenant dans les bénéfices et ce, proportionnellement à leur détention dans le capital social en cas d'exercice en société (sauf disposition contraire des statuts, cf. « À SAVOIR » ci-après). Aucune distinction n'est ainsi faite selon que ces bénéfices sont distribués (mis en paiement ou inscrits en compte courant) ou mis en réserve. L'intégralité des bénéfices sont imposés dans la catégorie de revenus correspondant à la nature de l'activité professionnelle exercée (BIC, BNC ou BA, voir § infra), et ce, directement auprès du chef d'entreprise (et des autres associés, le cas échéant) exerçant en entreprise individuelle ou en société. Ainsi, aucun impôt n'est prélevé au niveau de l'entreprise en tant que telle.

En cas d'exercice en société, celle-ci clôture chaque année un exercice comptable pouvant coïncider ou non avec l'année civile. Les comptes annuels de la société sont établis, puis lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle (AGO), les associés/actionnaires les approuvent et décident, en fonction du résultat de la structure, du montant global mis en réserve ou en report à nouveau et/ou de celui distribué et de la date de paiement.

À SAVOIR

Les statuts peuvent prévoir des règles relatives à l'affectation du résultat. Il convient donc de s'y référer avant toute prise de décision. En tout état de cause, dans les sociétés commerciales (SARL, SAS, SA, SNC), la mise en paiement du dividende doit intervenir dans le délai de 9 mois maximum à compter de la clôture de l'exercice.

Afin de pouvoir procéder à une distribution de dividendes, la société doit disposer d'un bénéfice distribuable (bénéfice net de l'exercice). Néanmoins, si une distribution supérieure au bénéfice distribuable est souhaitée, les associés peuvent décider de puiser dans les bénéfices antérieurs qui ont été mis en report à nouveau ou en réserves, à condition, pour ces dernières, qu'il s'agisse de réserves disponibles.

À SAVOIR

Il existe plusieurs types de réserves dans une société :

- la réserve légale : c'est un compte de réserves obligatoire approvisionné selon les dispositions légales par les bénéfices de la société. Ces sommes ne sont pas distribuables. Cette obligation existe dans les sociétés commerciales à responsabilité limitée mais pas pour une société civile par exemple,
- les réserves statutaires : il s'agit de réserves intégralement réglementées par les dispositions statutaires et la volonté des associés de conserver une partie des bénéfices pour la vie de la société,
- les réserves facultatives : il s'agit des bénéfices antérieurs de la société que les associés n'ont pas distribués. Ces sommes peuvent être distribuées aux associés.

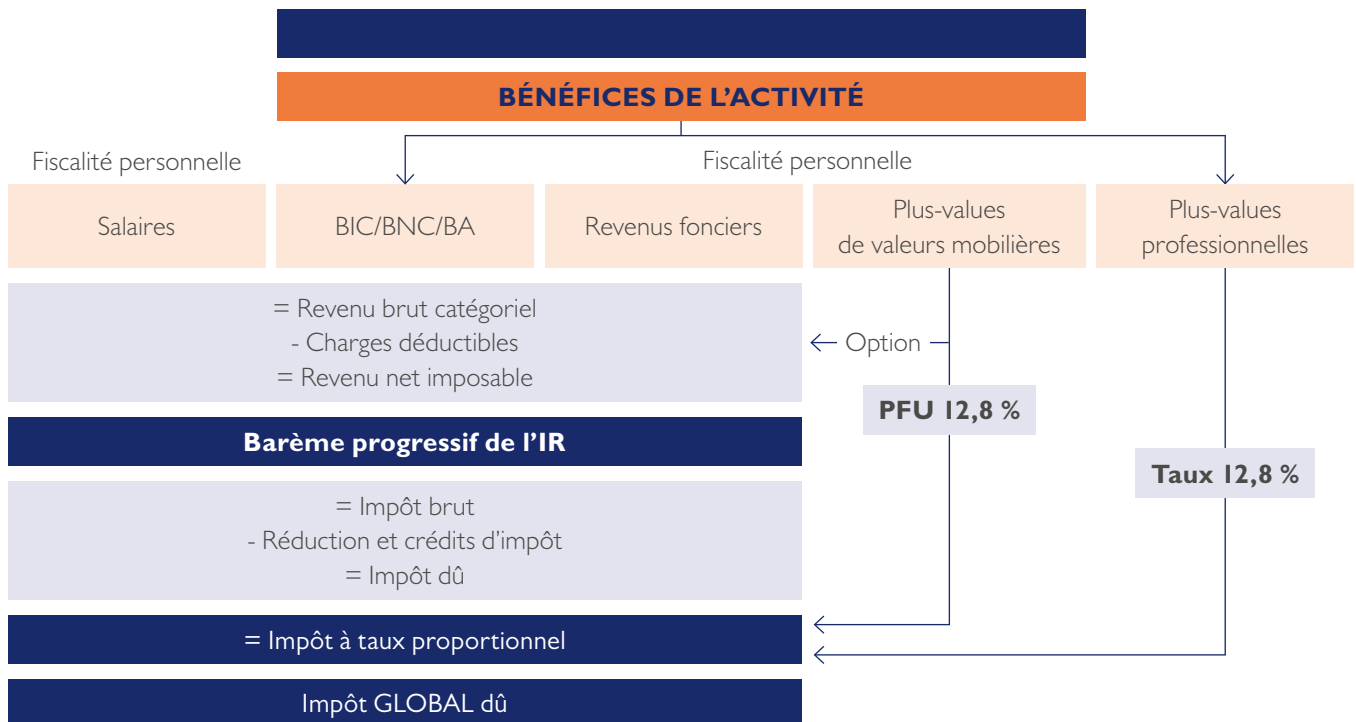
Ces réserves apparaissent au passif du bilan de la société dans des comptes différents en fonction de leur nature.

En cas de distribution de réserves, il convient de respecter la forme et les majorités requises par les dispositions légales et statutaires afin d'y procéder.

À SAVOIR

Dans le cas où la société dispose d'un résultat positif mais de peu de trésorerie, les associés peuvent décider une distribution de dividendes qui se matérialisera par une inscription en compte courant d'associé (CCA).

Environnement fiscal s'appliquant à titre personnel au chef d'une entreprise relevant de l'IR



I. STATUT SOCIAL DU CHEF D'ENTREPRISE

Le choix de la structure d'exercice de l'activité professionnelle a un impact sur le statut social du chef d'entreprise à l'IR et donc sur le mode de calcul et le taux des cotisations sociales de sa protection sociale et de sa retraite :

- le gérant majoritaire (gérant détenant plus de 50 % du capital social ou membre d'un collège de gérance majoritaire) de SARL, tout comme le gérant d'EURL et l'entrepreneur individuel, relèvent du statut de **Travailleur Non Salarié** (TNS). L'affiliation sociale est alors celle auprès de la Sécurité sociale des indépendants (SSI),
- le président (ou directeur général ou tout autre dirigeant) de SAS ou de SA, le gérant non associé, minoritaire ou égalitaire de SARL/EURL ont le statut d'**Assimilé Salarié** et dès lors sont affiliés au régime général de la Sécurité sociale des salariés. Le statut d'assimilé salarié est assez rare pour un chef d'entreprise à l'IR. Pour en savoir plus sur ce statut, vous pouvez consulter le guide patrimonial du dirigeant-associé d'une société soumise à l'IS, accessible sur notre site.

- Gérant majoritaire de SARL (ou membre d'un collège de gérants majoritaires)
 - Associé unique d'une EURL ou EURL
 - Associé de SCP ou SNC
- Membre du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de SA (non salarié par ailleurs)

STATUT DU TRAVAILLEUR NON SALARIÉ (TNS)
Régime de la Sécurité sociale des indépendants (SSI)

- Gérant minoritaire ou égalitaire de SARL
- Gérant non associé de SARL/EURL/SNC
 - Dirigeant de SAS
- Directeur général ou délégué, Président du conseil d'administration et membre du directoire d'une SA

STATUT DE TRAVAILLEUR ASSIMILÉ SALARIÉ
Régime général de la Sécurité sociale

À SAVOIR

Le dirigeant de SELAS a un statut particulier. Il est assimilé salarié au titre de son mandat social mais relève également du régime des TNS lorsqu'il réalise des actes professionnels au sein de la société. Il y a donc double affiliation. Ceci est également le cas pour le gérant minoritaire ou égalitaire de SELARL qui exerce son activité libérale au sein de la société et qui est rémunéré au titre de son mandat social. Pour en savoir plus, voir le **guide fiscal pour les professions libérales 2026**.

ZOOM SUR...

Comment déterminer si un gérant est majoritaire ?

Le gérant majoritaire ou membre d'un collège de gérance majoritaire dépend du régime des travailleurs non salariés. Pour l'évaluation de la participation au capital du gérant sont prises en compte les parts détenues en pleine propriété et/ou en usufruit par le gérant, son conjoint ou son partenaire lié par un PACS et ses enfants mineurs non émancipés, ainsi que les parts détenues par sociétés interposées. En présence de plusieurs gérants, le critère de majorité s'apprécie en cumulant les participations des différents gérants (et de leur famille, le cas échéant). Chaque gérant est majoritaire si le collège de gérance détient ensemble plus de 50 % du capital. De ce fait, même un gérant détenant une participation minoritaire peut être gérant majoritaire si le collège de gérance est majoritaire. Si le gérant est minoritaire ou égalitaire, il relève du régime général des salariés.



a. Activité relevant des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux)

Le montant des cotisations sociales d'un TNS dépend du montant du revenu perçu. L'assiette de taxation ainsi que les taux ont été modifiés pour les revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2025. Les cotisations sociales et la CSG-CRDS sont calculées sur une même assiette correspondant au revenu professionnel après application d'un abattement forfaitaire de 26 %.

Les taux de cotisations (pour les TNS non agricoles) sont les suivants :

MONTANT DU REVENU EN PASS (PLAFOND ANNUEL DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ⁽¹⁾)	MONTANT DE L'ASSIETTE EN €	TAUX MARGINAL (Y COMPRIS CSG-CRDS)
Jusqu'à 1 PASS	Jusqu'à 48 060 €	Entre 37 et 49 %
De 1 à 3 PASS	De 48 060 € à 144 180 €	Entre 26 et 31 %
De 3 à 4 PASS	De 144 180 € à 192 240 €	29 %
De 4 à 5 PASS	De 192 240 € à 240 300 €	20 %
Au-delà de 5 PASS	Au-delà de 240 300 €	20 %

ZOOM SUR...

Peut-on mettre à la charge de la société le paiement des cotisations sociales TNS dues par les gérants majoritaires de SARL ?

Au niveau **juridique**, les cotisations sociales TNS sur la rémunération perçue par un gérant associé majoritaire de SARL sont une charge personnelle du gérant. Cependant, la société peut prendre en charge ces cotisations et les acquitter pour le compte du gérant. Cette prise en charge doit être prévue par les statuts ou décidée et approuvée par l'assemblée générale des associés lorsqu'elle statue sur la rémunération de tels gérants.

Au niveau **social**, la prise en charge des cotisations constitue un avantage en nature pour le gérant soumis aux cotisations sociales TNS.

Au niveau **fiscal**, la prise en charge des cotisations sociales TNS est déductible du résultat fiscal de la société (à condition que le montant des cotisations ne soit pas excessif). Cette prise en charge constitue un complément de rémunération imposable chez le gérant (avantage en nature) à ajouter à son revenu.

b. Activité relevant des BA (Bénéfices Agricoles)

Les cotisations sociales des exploitants agricoles sont également calculées sur une assiette unique, correspondant aux recettes desquelles sont soustraites les charges d'exploitation et diminuée d'un abattement forfaitaire de 26 %. Les cotisations sont en principe calculées sur la moyenne des revenus professionnels des 3 années antérieures ou, sur option, sur les revenus de l'année précédente.

À SAVOIR

À compter du 1^{er} octobre 2026, il sera possible d'opter pour un calcul sur la base d'une estimation des revenus professionnels de l'année en cours. Les cotisations sociales feront ensuite l'objet d'une régularisation ultérieure sur la base des revenus professionnels réels.

Les revenus des exploitants agricoles, issus d'activités industrielles et commerciales (BIC) et non commerciales (BNC) relevant du régime social agricole doivent être réintégrés dans l'assiette de cotisations sociales dues par les exploitants agricoles. Il s'agit, notamment, des exploitations de culture et d'élevage, de structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou de travaux forestiers.

Les jeunes chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole peuvent cumuler l'exonération partielle dégressive de cotisations sociales avec les autres mécanismes de réduction des taux de la cotisation d'allocations familiales et de la cotisation d'assurance maladie, invalidité et maternité, applicables à l'ensemble des travailleurs indépendants.

(1) PASS annuel au 1^{er} janvier 2026 = 48 060 €.

Cotisation assurance maladie-maternité (Amexa) :

MONTANT DU REVENU EN PASS (PLAFOND DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ⁽¹⁾)	MONTANT DU REVENU EN EUROS (PASS ⁽¹⁾ 01/01/2026)	TAUX APPLICABLE
Inférieur à 20 % du PASS	Inférieur à 9 612 €	0 %
Supérieur à 20 % du PASS et inférieur ou égal à 40 %	Entre 9 612 et 19 224 €	Entre 0 % et 1,50 %
Supérieur à 40 % du PASS et inférieur ou égal à 60 %	Entre 19 224 et 28 836 €	Entre 1,50 % et 4 %
Supérieur à 60 % du PASS et inférieur ou égal à 110 %	Entre 28 836 et 52 866 €	Entre 4 et 6,50 %
Supérieur ou égal à 110 % du PASS et inférieur à 200 %	Entre 52 866 et 96 120 €	Entre 6,50 % et 7,70 %
Supérieur ou égal à 200 % du PASS et inférieur à 300 %	Entre 96 120 et 144 180 €	Entre 7,70 % et 8,50 %
Supérieur à 300 % du PASS	Au-delà de 144 180 €	6,50 % sur la fraction supérieure à 3 PASS

À cela s'ajoute :

- la cotisation indemnité journalière (Amexa) dont le montant est forfaitaire (250 euros par an),
- la cotisation vieillesse qui finance la retraite de base et complémentaire des non-salariés agricoles et qui est calculée à partir des revenus professionnels sur une assiette minimale de 600 euros SMIC horaires. Elle correspond aux anciennes cotisations AVI (Assurance Vieillesse Individuelle) et AVA (Assurance Vieillesse Agricole) qui ont été fusionnées en une seule cotisation,
- la cotisation de RCO (Retraite Complémentaire Obligatoire) se calcule sur les revenus professionnels avec une base minimum de 1 820 SMIC par an. Le taux de la cotisation RCO s'élève à 4 %.

Les cotisations sociales pour les bénéficiaires agricoles sont détaillées sur le site de la msa.fr.

c. Activité relevant des BNC (Bénéfices Non Commerciaux)

L'assiette de taxation ainsi que les taux ont été modifiés pour les revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2025 de tous les TNS.

Les cotisations sociales et la CSG-CRDS sont calculées sur une même assiette correspondant au revenu professionnel après application d'un abattement forfaitaire de 26 %.

Les taux de cotisations sont les suivants :

MONTANT DU REVENU EN PASS (PLAFOND ANNUEL DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ⁽¹⁾)	MONTANT DE L'ASSIETTE EN €	TAUX MARGINAL (Y COMPRIS CSG-CRDS)
Jusqu'à 1 PASS	Jusqu'à 48 060 €	Entre 37 % et 49 %
De 1 à 3 PASS	De 48 061 € à 144 180 €	Entre 26 % et 31 %
De 3 à 4 PASS	De 144 180 € à 192 240 €	29 %
De 4 à 5 PASS	De 192 240 € à 240 300 €	20 %
Au-delà de 5 PASS	Au-delà de 240 300 €	20 %

À SAVOIR

Les bénéficiaires des professions libérales relèvent de la catégorie des BNC. C'est le cas de l'entrepreneur individuel (sauf option pour l'IS) ou encore des associés d'une société soumise à l'IR, dont la détermination et la déclaration des résultats se font au niveau de la société. Puis, ces résultats sont imposés au nom personnel de chaque associé au barème progressif de l'IR (s'il s'agit d'une personne physique) dans la catégorie des BNC, sur la part qui lui revient au prorata de ses droits.




Si le professionnel libéral est associé d'une SEL (société d'exercice libéral imposée à l'IS), il est imposé différemment sur les rémunérations versées par la SEL selon la nature de l'activité à laquelle chaque rémunération peut être rattachée (exercice de l'activité ou fonction de direction). Pour en savoir plus, il conviendra de vous reporter au **guide fiscal pour les professions libérales** également accessible sur notre site.

(1) PASS annuel au 1^{er} janvier 2026 = 48 060 €.



2. BÉNÉFICES (BIC, BA, BNC) IMPOSABLES DE L'ENTREPRISE SOUMISE À L'IR

Les bénéfices correspondant à la quote-part revenant au chef d'entreprise et au(x) associé(s) de la société à l'IR s'ajoutent aux autres revenus catégoriels de son (leur) foyer fiscal afin d'être imposés à l'IR dans la catégorie du revenu correspondant à la nature de l'activité professionnelle exercée.

 BIC Bénéfices Industriels et Commerciaux	 BA Bénéfices Agricoles	 BNC Bénéfices Non Commerciaux
Bénéfices réalisés par des personnes qui exercent une activité commerciale, industrielle ou artisanale , notamment la vente de biens ou la location meublée.	Bénéfices réalisés par des personnes qui exploitent des biens ruraux , notamment la culture, la production forestière ou encore l'élevage.	Bénéfices réalisés par des personnes qui exercent une activité professionnelle non commerciale , comme les professions libérales (ou ceux qui ne relèvent ni des BIC ni des BA).

a. Régimes réels

Pour les BIC et les BA, il existe deux régimes d'imposition au réel : le **réel simplifié et le réel normal**. La différence réside essentiellement dans un allègement des obligations déclaratives et comptables.

Pour les BNC, il existe un seul régime d'imposition au réel, celui de la **déclaration contrôlée**.

Dans les régimes dits au réel, le chef d'entreprise est imposé sur les bénéfices réalisés. Le bénéfice imposable est alors égal à la différence entre les produits et le montant réel des charges.

PRODUITS	CHARGES
Produits d'exploitation (ventes, recettes provenant de prestations de services, etc.)	Achats (matière premières, marchandises, etc.)
Produits financiers (revenus d'un portefeuille de valeurs mobilières, intérêts d'obligations, etc.)	Frais généraux (loyer, impôts, frais d'entretien et de réparation, charges de personnel, charges financières, etc.)
Produits exceptionnels (subventions, indemnités d'assurance suite à la réalisation d'un risque, etc.)	Amortissements comptables

À SAVOIR

L'amortissement comptable est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un actif (mobilier, machine, etc.) du fait de l'usure ou du temps. L'amortissement comptable permet ainsi de déduire une charge correspondant à la dégradation de l'actif des produits sans impact sur la trésorerie.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel est désormais défini dans le plan comptable général comme correspondant aux « produits et aux charges directement liés à un événement majeur et inhabituel », tels que les changements de méthode ou les corrections d'erreurs ou les cessions d'actifs non récurrentes. Dès lors, la cession d'un actif ne relève du résultat exceptionnel que lorsqu'elle est liée à un tel événement. En revanche, lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre de l'exploitation normale et courante de la société, elle relève du résultat courant.

ZOOM SUR...

Les régimes spéciaux d'imposition...

... des BA en fonction de la moyenne triennale (article 75-0 B du Code Général des Impôts - CGI)

Les chefs d'entreprise concernés soumis depuis au moins 2 ans au régime réel d'imposition (BA) ont la possibilité de demander à être imposés sur la base d'un revenu moyen calculé sur les bénéfices de l'année d'imposition et des 2 années précédentes (soit 3 années = moyenne triennale). Cette modalité d'imposition permet d'atténuer les effets du barème progressif de l'impôt. Cela est particulièrement utile lorsque les revenus sont en forte progression mais également lorsque l'activité subit d'importantes variations d'une année sur l'autre, ce qui est fréquent en pratique. L'option doit être exercée par une demande écrite lors du dépôt de la déclaration.

Il est à noter que ce mode d'imposition est en principe exclusif du régime du quotient du revenu exceptionnel.

... des BNC en fonction de la moyenne des recettes et des dépenses (article 100 bis du CGI)

Les chefs d'entreprise soumis au régime de la déclaration contrôlée (BNC) ont la possibilité de demander à être imposés sur la base d'un revenu moyen calculé sur les 2 ou 4 années précédentes pour les bénéfices imposables provenant de la production littéraire, scientifique, artistique ou de la pratique du sport. Cette modalité d'imposition permet d'atténuer les effets du barème progressif de l'impôt. Cela est utile lorsque les revenus sont en forte progression. L'option doit être exercée par une demande écrite lors du dépôt de la déclaration de revenus. Le choix de la période de référence (3 ou 5 ans) doit être mentionné sur la demande ainsi que les éléments permettant de calculer le bénéfice moyen (c'est-à-dire les recettes et dépenses des 2 ou 4 années précédentes). Elle ne peut être modifiée par la suite.

EXEMPLE

Un chef d'entreprise exerçant une activité en BNC opte pour une imposition de ses bénéfices en fonction de la moyenne de ses recettes et dépenses des 3 dernières années. L'option est demandée pour les années 2025, 2026 et 2027.

Année	Recettes	Dépenses	Bénéfice	Montant imposable	
2023	65 000 €	18 000 €	47 000 €	47 000 €	
2024	125 000 €	40 000 €	85 000 €	85 000 €	
2025	400 000 €	120 000 €	280 000 €	$1/3 \times (47\ 000\ € + 85\ 000\ € + 280\ 000\ €)$	137 333 €
2026	300 000 €	30 000 €	270 000 €	$1/3 \times (85\ 000\ € + 280\ 000\ € + 270\ 000\ €)$	211 667 €
2027	180 000 €	54 000 €	126 000 €	$1/3 \times (280\ 000\ € + 270\ 000\ € + 126\ 000\ €)$	225 333 €
2028	125 000 €	40 000 €	85 000 €	85 000 €	

S'agissant des BIC et des BNC, les **régimes réels s'appliquent automatiquement** lorsque les chiffres d'affaires (CA) hors taxe (HT) de l'année précédente (N-1) ou de l'avant-dernière année (N-2) excèdent un certain montant. Concernant les BA, le régime réel s'applique automatiquement lorsque la moyenne du CA des 3 dernières années (N-1, N-2 et N-3) excède un certain montant.

Ces montants diffèrent toutefois selon le type de bénéfice.

SEUILS RÉGIME RÉEL BIC	RÉEL SIMPLIFIÉ	RÉEL NORMAL
	Chiffre d'affaires N-1 ou N-2...	
Activités de vente de fourniture de logement, de restauration et de vente de biens corporels	...compris entre 203 100 € HT et 904 200 € HT	...supérieur à 904 200 € HT
Activités de services	...compris entre 83 600 € HT et 273 400 € HT	...supérieur à 273 400 € HT

SEUILS RÉGIME RÉEL BA	RÉEL SIMPLIFIÉ	RÉEL NORMAL
	Moyenne des recettes sur les 3 années précédentes (N-1, N-2 et N-3)...	
Tous bénéfices agricoles (BA)	...comprise entre 129 200 € HT et 420 900 € HT	...supérieur à 420 900 € HT

SEUILS RÉGIME RÉEL BNC	DÉCLARATION CONTRÔLÉE
Tous bénéfices non commerciaux (BNC)	Chiffre d'affaires N-1 ou N-2 supérieur à 83 600 € HT

Le chef d'entreprise qui perçoit des revenus inférieurs à ces seuils n'est pas soumis aux régimes réels d'imposition, mais il peut **opter pour ces régimes**. L'option doit être prise au plus tard lors du dépôt de la déclaration de résultat, soit en mai de l'année N+1.

À SAVOIR

Un chef d'entreprise voulant être imposé sur ses BIC perçus en 2026 doit opter pour le régime réel (simplifié ou normal) au plus tard en mai 2027 lorsqu'il dépose sa déclaration de résultat sur les revenus de 2026.

L'option est reconduite tacitement chaque année. La renonciation à l'option doit être réalisée avant le mois de mai de l'année suivant celle au titre de laquelle l'option est dénoncée.

Les revenus professionnels ainsi déterminés sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec les autres revenus du foyer fiscal du chef d'entreprise.

b. Autres régimes (micro-BIC, BA, BNC et micro-entreprise)

MICRO-BIC, MICRO-BA, MICRO-BNC

Les régimes micro s'appliquent automatiquement lorsque le chiffre d'affaires (CA) hors taxe (HT) de l'année civile N-1 ou N-2 n'excède pas un certain seuil. Dans les régimes micros, le chef d'entreprise est imposé sur la base des bénéfices réalisés, réduits d'un **abattement forfaitaire qui représente les charges déductibles**. Ainsi aucune charge n'est déductible puisque l'abattement forfaitaire couvre toutes les charges déductibles y compris les amortissements.

	ABATTEMENT FORFAITAIRE	SEUILS MICRO
Activités de vente et de fourniture de logement, de restauration et de vente de biens corporels (BIC)	71 % ⁽¹⁾	CA N-1 ou N-2 < à 203 100 € HT
Activités de services (BIC)	50 %	CA N-1 ou N-2 < à 83 600 € HT
Tous bénéfices agricoles (BA)	87 %	Moyenne des recettes N-1, N-2, N-3 < à 129 200 € HT
Tous bénéfices non commerciaux (BNC)	34 %	CA N-1 ou N-2 < à 83 600 € HT

EXEMPLE

Un chef d'entreprise qui réalise un BIC de 130 000 € pour une activité de vente est soumis au régime micro-BIC. Il bénéficie d'un abattement forfaitaire de 71 % de son bénéfice, soit 92 300 € (= 71 % de 130 000 €). Il est alors imposé sur un bénéfice net après abattement de 37 700 € (130 000 € - 92 300 €).

Les revenus professionnels ainsi déterminés sont soumis, après abattement, au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec les autres revenus du foyer fiscal du chef d'entreprise.

À SAVOIR

L'activité de location meublée soumise à un régime micro-BIC bénéficie d'abattements spécifiques :

RÉGIME MICRO-BIC	SEUIL	ABATTEMENT
Location meublée usage résidence principale du locataire	77 700 €	50 %
Parahôtellerie	188 700 €	71 %
Chambre d'hôtes	77 700 €	50 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	77 700 €	50 %

(1) L'activité de location meublée soumise à un régime micro-BIC a des abattements spécifiques depuis l'imposition des revenus 2025, voir infra.

À SAVOIR

Pour les locations de meublés de tourisme non classés, le franchissement du seuil de 15 000 euros entraîne automatiquement l'imposition des revenus au régime « réel BIC ». Ce régime implique la tenue d'une comptabilité commerciale qui doit être régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives. Afin de conserver le régime micro-BIC, il est possible de faire classer le logement. La demande de classement doit être adressée à un organisme agréé ou accrédité. L'organisme visite les lieux, détermine un nombre d'étoiles et remet au loueur un certificat valable 5 ans. Le classement d'un bien en cours d'année aurait pour conséquence de rendre applicable deux régimes d'imposition (et donc deux seuils) :

- pour les loyers perçus du 1^{er} janvier à la date de classement du bien : les règles propres aux meublés de tourisme non classés s'appliquent,
- pour les loyers perçus de la date de classement du bien jusqu'au 31 décembre : les règles propres aux meublés de tourisme classés s'appliquent.

Pour être éligible au régime micro-BIC, il faudrait alors que les loyers perçus avant le classement du bien soient inférieurs au seuil de 15 000 euros et que l'intégralité des loyers de l'année soit inférieure à 77 700 euros.

MICRO-ENTREPRISE

Le micro-entrepreneur (anciennement appelé auto-entrepreneur) bénéficie d'un régime unique et simplifié, fiscalement et socialement, destiné à faciliter un début d'activité.

Le micro-entrepreneur est soumis aux régimes micros (micro-BIC, BA ou BNC) et peut opter pour le versement libératoire de l'IR (applicable sur option et sous conditions). Le régime du micro-entrepreneur s'applique lorsque le CA annuel HT de l'année N-1 ou N-2 est inférieur à, d'une part, 188 700 euros pour les activités de vente et de fourniture de logement et de restauration et, d'autre part, 77 700 euros pour les activités de services.

c. Dispositifs d'exonération d'impôt sur les bénéfices

Une entreprise qui s'implante et embauche une main-d'œuvre locale dans certaines zones géographiques définies peut bénéficier d'une fiscalité allégée, sous certaines conditions.

ZONES FRANCE RURALITÉ ET REVITALISATION (FRR) ET FRR « PLUS »

Il s'agit de zones situées dans des territoires ruraux avec une faible densité de population ou de revenu disponible par habitant.

L'exonération d'IR est accordée à une structure qui respecte les conditions cumulatives suivantes :

- exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle non commerciale,
- avoir son siège social dans une commune classée dans le zonage France Ruralité Revitalisation ou France Ruralité Revitalisation « plus » au jour de la création ou de la reprise de la société/entreprise,
- avoir moins de 11 salariés,
- être sous le régime réel d'imposition (exception pour le dispositif FRR « plus » : les entreprises individuelles au micro-BNC ou micro-BIC, voire au micro-social, sont éligibles),
- avoir créé ou repris l'activité entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2029,
- la création ou la reprise ne doit pas avoir bénéficié, au titre d'une ou plusieurs années au cours des 5 ans précédant, d'un autre dispositif (ZAFR, JEI, ZFU, etc.).

L'exonération d'IR est totale les 5 premières années de la création ou de la reprise d'activité, puis de 75 % la 6^e année, de 50 % la 7^e année et de 25 % la 8^e année. Pour bénéficier de l'exonération, la société/entreprise n'a pas à formaliser d'option préalable. Elle doit simplement reporter le bénéfice exonéré sur les liasses fiscales. Toutefois, en cas d'éligibilité à différents dispositifs (ZAFR, JEI, ZRD, BUD ou ZDP), la société/entreprise doit notifier à l'administration fiscale son option pour l'un d'entre eux dans un délai de 6 mois à compter du début d'activité. À défaut d'option, aucun dispositif ne s'applique.

NOUVEAU DISPOSITIF OUVERT AUX ENTREPRISES IMPLANTÉES EN QPPV

Ce dispositif bénéficie aux entreprises qui s'installent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV). Le zonage permet aux entreprises de bénéficier, **dès le 1^{er} janvier 2026**, d'exonérations sur les bénéfices réalisés et sur les impôts locaux.

À SAVOIR

Il s'agit de la fusion et de la simplification des dispositifs ZFU-TE (exonérations IR/IS) et QPPV (exonération d'impôts locaux) qui ont pris fin au 31 décembre 2025.

L'exonération sur les bénéfices réalisés s'applique aux sociétés respectant les conditions cumulatives suivantes :

- l'activité exercée en QPPV (voir sig.ville.gouv.fr) est issue d'une création ou d'une reprise (changement effectif de direction),
- l'activité est créée ou reprise entre le **1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2030**,
- l'activité exercée est de nature commerciale, artisanale, ou consiste en l'exercice d'une profession de santé,
- l'effectif salarié de l'entreprise est inférieur à 50,
- le chiffre d'affaires de l'entreprise ou son total de bilan est inférieur à 10 millions d'euros,
- l'activité ne bénéficie pas et n'a pas bénéficié, au cours des 5 années précédentes, d'un autre dispositif,
- la reprise de l'activité ne doit pas s'inscrire dans un schéma « abusif » (reprise par « soi-même »).

L'exonération d'IR est totale pendant 5 ans, puis partielle et dégressive, à hauteur de 60 % la 6^e année, 40 % la 7^e année et 20 % la 8^e année.

Attention, en cas de cessation **volontaire** d'exercice de l'activité dans un QPPV dans les 5 ans qui suivent la dernière année au titre de laquelle l'entreprise a bénéficié de l'exonération (soit dans les 13 ans qui suivent la création ou la reprise d'activité), l'exonération est remise en cause pour l'avenir et au titre des années au cours desquelles l'entreprise en a bénéficié.

Ce dispositif permet également une exonération en matière d'impôts locaux. Au titre de la CFE, les entreprises bénéficient d'une exonération totale pendant 5 ans puis, au terme des 5 ans, la base nette imposable fait l'objet d'un abattement de 60 % la 6^e année, 40 % la 7^e année et 20 % la 8^e année. Au titre de la taxe foncière, les entreprises bénéficient d'une exonération totale pendant 5 ans.

Les communes peuvent s'opposer à l'application de ces exonérations dans un délai de 120 jours à compter du 19 février 2026.

ZONES FRANCHES D'ACTIVITÉ NOUVELLE GÉNÉRATION (ZFANG)

Ce dispositif s'applique aux territoires ultramarins (Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane et Mayotte).

L'abattement est accordé à une structure qui respecte les conditions cumulatives suivantes :

- exercer une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale (les activités libérales et, plus généralement, toutes les activités qui relèvent des BNC sont exclues de ce dispositif),
- avoir son siège social et ses activités situés en Guadeloupe, en Martinique, à la Réunion, en Guyane ou à Mayotte,
- avoir un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 000 000 euros,
- avoir moins de 250 salariés.

Le régime d'imposition – réel ou micro – est sans incidence.

Les bénéfices déclarés profitent d'un abattement de 50 %. Cet abattement est toutefois plafonné à 150 000 euros pour un exercice ou une période de 12 mois.

À SAVOIR

Selon la localisation (Guyane, Mayotte et Réunion) ou le secteur d'activité (recherche et développement, tourisme, environnement, énergies renouvelables, bâtiments et travaux publics), le taux de l'abattement peut être de 80 %. Dans ce cas le montant maximal de l'abattement doit être inférieur à 300 000 euros par période de 12 mois.

Le chef d'entreprise doit joindre un formulaire spécifique à sa déclaration de résultat.

JEUNES ENTREPRISES INNOVANTES (JEI)

Le dispositif JEI est relatif au développement de petites et moyennes entreprises qui investissent dans des projets de recherche et de développement. Le dispositif fiscal bénéficie aux jeunes entreprises innovantes créées jusqu'au 31 décembre 2028.

L'exonération d'IR est accordée à une structure qui respecte les conditions cumulatives suivantes :

- être une PME (moins de 250 salariés, CA annuel inférieur à 50 millions d'euros, total de bilan inférieur à 43 millions d'euros),
- être une JEI qui réalise des dépenses de recherche supérieures à 20 % de ses charges déductibles ou une jeune entreprise universitaire (JEU) ou une jeune entreprise de croissance (JEC) ou une JEI à impact (JEI) à la clôture de l'exercice au cours duquel elle souhaite bénéficier de l'exonération,
- déclarer des BIC ou des BNC (les BA étant exclus du dispositif),
- être détenue à au moins 50 % par :
 - des personnes physiques,
 - et/ou par une société qualifiée de JEI,
 - et/ou une PME qui est elle-même détenue à au moins 50 % par des personnes physiques,
 - et/ou des fondations ou associations reconnues d'utilité publique à caractère scientifique,
 - et/ou des établissements publics de recherche et d'enseignement ou leurs filiales,
 - et/ou par des structures de financement externe : SCR, FPCR, FPS, FPCI, SLP, sociétés de développement régional, sociétés financières d'innovation ou sociétés unipersonnelles d'investissement à risque (sans lien de dépendance),
- la JEI exerce une activité nouvelle : c'est-à-dire qu'elle n'a pas été créée dans le cadre d'une concentration, d'une restructuration, d'une extension d'activités déjà existantes ou d'une reprise de telles activités.

À SAVOIR

La « JEI à impact », nouveau type de JEI, a été créée à compter du 21 février 2026. Pour être qualifiée comme telle, l'entreprise doit réaliser des dépenses de recherche (exemples : les dotations aux amortissements des immobilisations, créées ou acquises à l'état neuf et affectées directement à la réalisation d'opérations de recherche scientifique et technique, les dépenses de personnel afférentes aux chercheurs et techniciens de recherche) et répondre aux critères des jeunes entreprises d'utilité publique.

Ce dispositif est réservé aux créations d'entreprises. Si les conditions sont respectées, l'entreprise peut bénéficier :

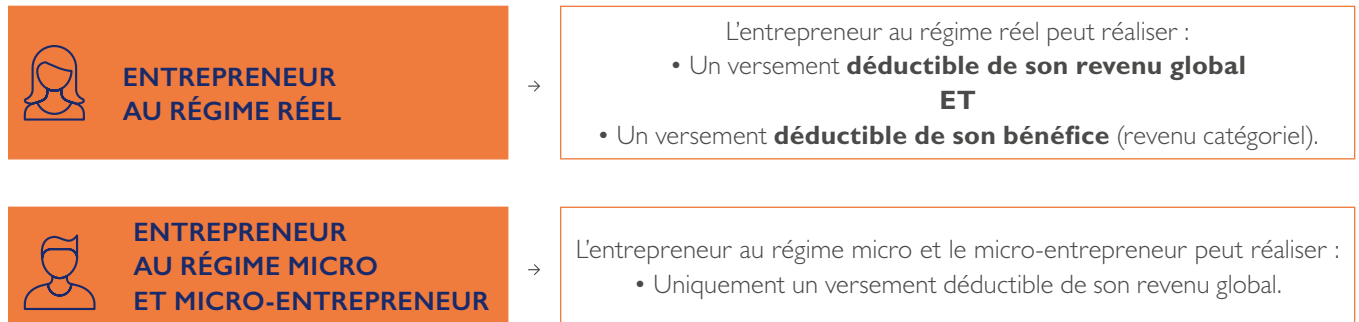
- d'une exonération totale d'IR au titre du premier exercice ou de la première période d'imposition **bénéficiaire** (résultat fiscal),
- d'une exonération à hauteur de 50 % au titre du second exercice ou de la seconde période d'imposition **bénéficiaire**.

Qu'il s'agisse de l'exonération totale ou partielle, chaque période d'exonération ne peut excéder 12 mois.

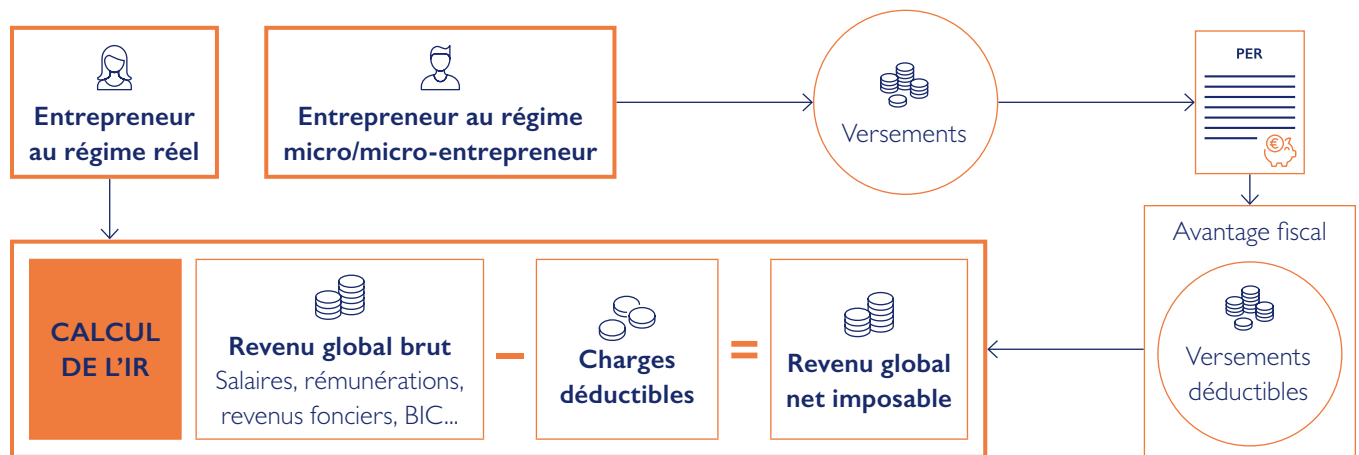
Pour bénéficier de l'exonération d'IR, l'entreprise n'a pas à formaliser d'option préalable, elle doit simplement reporter le bénéfice exonéré sur ses liasses fiscales. Pour un même exercice, une entreprise ne peut pas cumuler l'exonération au titre du dispositif JEI avec certains autres dispositifs (ZAFR, ZRR, BUD, ZDP, investissements réalisés en Corse dans le cadre de l'article 244 quater E du CGI). Ainsi, en cas d'éligibilité à différents dispositifs, la société/entreprise doit notifier à l'administration fiscale son option pour le dispositif JEI dans un délai de 9 mois suivant le début d'activité ou le début de l'exercice ou de la période au titre duquel ou de laquelle elle souhaite exercer l'option (et notamment lorsque l'entreprise bénéficiait antérieurement d'un autre dispositif mais devient éligible au dispositif JEI).


3. RÉGIMES SUPPLÉMENTAIRES DE RETRAITE À LA DISPOSITION D'UN CHEF D'ENTREPRISE : VERSEMENT PER/MADELIN

Le chef d'entreprise à l'IR peut réaliser des versements en vue de sa retraite, tout en bénéficiant des avantages du PER (Plan Épargne Retraite). Pour en savoir plus sur le fonctionnement du PER, vous pouvez consulter le guide fiscalité des particuliers 2026, accessible sur notre site.



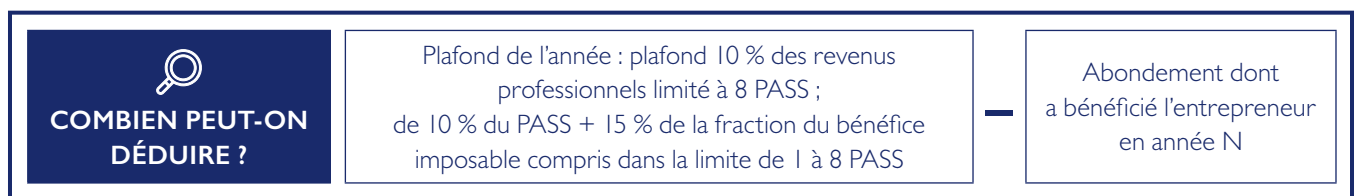
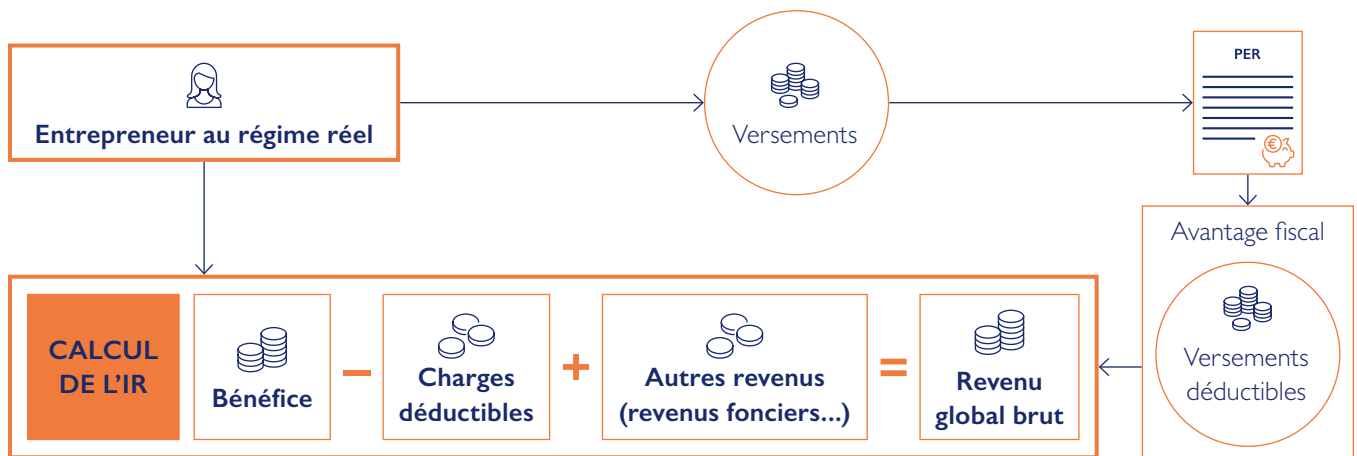
VERSEMENTS DÉDUCTIBLES DU REVENU GLOBAL IMPOSABLE



 COMBIEN PEUT-ON DÉDUIRE ?	<p>Plafond de l'année : plafond de 10 % des revenus professionnels limités à 8 PASS : 10 % du bénéfice imposable/revenu d'activité dans la limite de 38 448 € (8 x PASS 2026) + 15 % de la fraction du bénéfice imposable/revenu d'activité au delà de 1 PASS jusqu'à 8 x PASS 2026 soit 50 463 €).</p> <p>Au global, les versements sont déductibles des versements dans la limite d'un montant maximum de 88 911 €⁽¹⁾.</p>	<p>—</p>	<p>Sommes versées au titre de l'épargne salariale/retraite dont a bénéficié l'entrepreneur en N-1 (abondement, versements obligatoires sur contrat « article 83 », versement sur un PER TNS/Madelin pour la fraction excédant le plafond de 15 %, etc.).</p>	<p>+</p>	<p>Plafonds non utilisés des 5 années précédentes (indiqués sur l'avis d'imposition).</p>
--	---	----------	--	----------	---

(1) Ou, si plus favorable, 10 % du montant annuel du PASS 2026 soit 4 806 €.

VERSEMENTS DÉDUCTIBLES DU REVENU CATÉGORIEL⁽¹⁾



À SAVOIR

À compter du 1^{er} janvier 2026, les versements volontaires réalisés sur un PER individuel, PERE collectif, obligatoire ou un PER européen par un souscripteur âgé de 70 ans ou plus au jour du versement ne sont pas déductibles.

Les modalités de sortie (en capital ou rente viagère) sont détaillées dans le guide fiscalité des particuliers 2026 accessible sur notre site.

4. L'ÉPARGNE SALARIALE/RETRAITE : UNE OPPORTUNITÉ POUR LES CHEFS D'ENTREPRISE

a. Dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite à disposition du chef d'entreprise

Il existe des dispositifs d'épargne salariale/retraite pouvant bénéficier au chef d'entreprise sous réserve de répondre à certaines conditions.

Le chef d'entreprise et son conjoint (marié ou pacsé) ayant le statut de conjoint collaborateur ou de conjoint associé peuvent bénéficier des dispositifs d'épargne salariale/retraite sous réserve notamment que l'entreprise emploie au moins 1 salarié, même à temps partiel, en plus du chef d'entreprise ou du dirigeant opérationnel propriétaire de l'entreprise sous forme de société.

(1) BIC, BNC, BA et chefs d'entreprises relevant de l'article 62 du CGI.



DISPOSITIFS	OBJECTIFS	CONDITIONS D'ACCÈS AU CHEF D'ENTREPRISE DONT L'ACTIVITÉ RELÈVE DE L'IR
Participation	Attribuer aux salariés une part des bénéfices de l'entreprise. La répartition entre salariés peut être uniforme ou proportionnelle aux salaires ou au temps de présence.	<ul style="list-style-type: none"> • Effectif de l'entreprise de moins de 50 salariés : mise en place d'un accord de participation volontaire. • Effectif de l'entreprise compris entre 50 et moins de 250 salariés : mise en place d'une formule de participation dérogatoire et plus favorable que la formule légale.
Intéressement	Attribuer aux salariés un complément de rémunération corrélé à l'atteinte d'objectifs de performance ou de résultats préalablement fixés.	<ul style="list-style-type: none"> • Effectif de l'entreprise compris entre 1 et moins de 250 salariés : accord mentionnant expressément la faculté du chef d'entreprise d'accéder au dispositif.
PEE/PEI ⁽¹⁾	Se constituer une épargne sous la forme d'un portefeuille de valeurs mobilières. Épargne collective de court terme (blocage 5 ans).	Effectif de l'entreprise compris entre 1 et moins de 250 salariés.
PERCOL/ PERCOL-I ⁽²⁾	Se constituer une épargne retraite en complément des régimes obligatoires. Épargne collective de long terme accessible au moment du départ à la retraite.	

(1) Plan d'Épargne Entreprise/Plan d'Épargne Interentreprises.

(2) Plan d'Épargne Retraite Entreprise Collectif/Plan d'Épargne Retraite Entreprise Collectif Interentreprises.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les sociétés comptant entre 11 et 50 salariés doivent mettre en place au moins un dispositif de partage de la valeur. Il peut s'agir :

- soit de la participation,
- soit de l'intéressement,
- soit de l'abondement à un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PER ou PERECO),
- soit d'une prime de partage de la valeur (PPV).

L'effectif salarié à retenir est apprécié au niveau de l'entreprise sur l'année civile précédente et tous établissements confondus (règles d'effectif « Sécurité sociale »). Il s'agit, en pratique, de la moyenne du nombre de personnes employées au cours de chacun des mois de l'année civile précédente.

À SAVOIR

Le plan de partage de la valorisation de l'entreprise (PPVE) ne doit pas être confondu avec la prime de partage de la valeur (PPV), ni avec un dispositif d'épargne salariale (participation, intéressement). Il ne fait pas partie des dispositifs éligibles.

ZOOM SUR...

La prime de partage de la valeur (PPV)

La prime de partage de la valeur (PPV) s'est substituée à la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (prime « Macron » ou PEPA) et permet d'attribuer jusqu'à deux primes par an, à un ou plusieurs salariés (à la discrétion de l'employeur) dans un cadre fiscal et social avantageux. Le chef d'entreprise peut également en bénéficier s'il est titulaire d'un contrat de travail.

Le régime fiscal et social applicable pour les primes versées entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026 est synthétisé dans le tableau suivant :

POUR : • PPV ≤ 3 000 € • OU 3 000 € < PPV ≤ 6 000 € ⁽¹⁾	ENTREPRISE EMPLOYANT MOINS DE 50 SALARIÉS	ENTREPRISE EMPLOYANT PLUS DE 50 SALARIÉS
Rémunération du salarié inférieure à 3 SMIC	Que la prime soit : • directement prise par le salarié, • OU versée sur un plan d'épargne salariale ou bien sur un plan d'épargne retraite d'entreprise. Exonération : • de cotisations sociales (dont CSG/CRDS), • de l'impôt sur le revenu. Le forfait social n'est pas dû.	Peu importe la rémunération du salarié. 1) La prime est directement prise par le salarié. • Exonération : de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS ⁽²⁾), • pas d'exonération de l'impôt sur le revenu.
Rémunération du salarié supérieure à 3 SMIC	La prime est directement prise par le salarié. Exonération de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS ⁽²⁾), pas d'exonération d'impôt sur le revenu. Le forfait social n'est pas dû. La prime est versée sur un plan d'épargne salariale ou sur un plan d'épargne retraite d'entreprise, exonération : • de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS), • de l'impôt sur le revenu. Le forfait social n'est pas dû.	2) La prime est versée sur un plan d'épargne salariale ou sur un plan d'épargne retraite d'entreprise, exonération : • de cotisations sociales (sauf CSG/CRDS), • de l'impôt sur le revenu. Le forfait social n'est pas dû, sauf si l'entreprise emploie plus de 250 salariés : dans ce cas, le forfait social est dû sur la fraction exonérée de cotisations sociales mais soumise à CSG.

(1) Les primes comprises entre 3 000 € et 6 000 € peuvent bénéficier des exonérations dans les mêmes conditions que pour les primes inférieures à 3 000 euros :

- Si l'entreprise a mis en place un dispositif d'intéressement couvrant l'année de versement de la PPV (si elle est soumise à l'obligation de participation),
- OU Si l'entreprise a mis en place un dispositif d'intéressement ou de participation couvrant l'année de versement de la PPV (si elle n'est pas soumise à l'obligation de participation),
- OU Si le versement est réalisé par un organisme d'intérêt général,
- OU Si le versement est réalisé au bénéfice de travailleurs handicapés relevant d'un ESAT.

À défaut, la part de la prime qui excède 3 000 euros est assujettie à cotisations sociales ainsi qu'à l'impôt sur le revenu (imposition au barème dans la catégorie « Traitements et salaires »).

(2) Après abattement d'assiette de 1,75 % pour la CSG/CRDS.



Pour la fraction des primes supérieure à 6 000 euros, celle-ci est imposée aux cotisations sociales et à l'impôt sur le revenu (dans la catégorie « Traitements et salaires »).

Le plan de partage de la valorisation de l'entreprise (PPVE)

Le PPVE est un dispositif collectif d'épargne salariale permettant d'attribuer à tous les salariés une prime lorsque la valeur de l'entreprise augmente sur 3 ans. Le dispositif ayant été mis en place en 2023, les premières primes peuvent être versées en 2026. Un seul plan peut être mis en place par période de 3 ans. Le montant maximal de la prime attribuée à un salarié au titre d'une année est de 75 % du PASS de l'année de perception de la prime. **Le chef d'entreprise peut également en bénéficier s'il est titulaire d'un contrat de travail.**

Le régime fiscal et social applicable est synthétisé dans le tableau suivant :

RÉGIME FISCAL	
Versement immédiat de la prime	Imposable au barème de progressif de l'IR (traitements et salaires)
Affectation sur un plan d'épargne (PEE, PEI, PERCO, PERCOI, PERE-CO, PERE-COI, PERE-OB)	Exonération d'IR dans la limite par an et par bénéficiaire de 5 % des $\frac{3}{4}$ du PASS annuel. Conditions de l'exonération : <ul style="list-style-type: none"> • respect du délai de 15 jours pour demander l'affectation de la prime sur le plan d'épargne, • respect de la durée d'indisponibilité des sommes placées selon le plan d'épargne (min. 5 ans, max. âge retraite), hors cas de déblocage anticipé.
RÉGIME SOCIAL	
Primes versées en 2026, 2027 et 2028	<ul style="list-style-type: none"> • exonération des cotisations sociales d'origine légale ou conventionnelle (parts salariales et patronales), y compris les contributions formation, la taxe d'apprentissage et la participation construction⁽¹⁾, • CSG et CRDS dues (9,20 % + 0,50 %), • contribution patronale spécifique de 20 % au profit de la Caisse nationale d'assurance vieillesse, versée par l'entreprise.
Primes versées à partir de 2029	Régime inconnu à ce jour

Il est précisé que ce dispositif est à différencier du partage des profits exceptionnels, lequel consiste à ajouter une clause aux accords de participation et d'intéressement pour prendre en compte les résultats exceptionnels dans les sociétés de plus de 50 salariés.

b. Cadre fiscal et social incitatif des dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite

Ces dispositifs d'épargne salariale/d'épargne retraite mobilisables par le chef d'entreprise bénéficient en outre d'un cadre fiscal et social incitatif.

Le chef d'entreprise profite ainsi, sur les sommes affectées à son épargne salariale et/ou retraite, d'avantages fiscaux et sociaux identiques à ceux accordés à ses salariés. Une approche globale prenant en compte les incidences pour son entreprise et pour sa situation est préconisée. Il est ainsi recommandé au chef d'entreprise de se rapprocher de ses conseillers habituels, dont son conseiller patrimonial Banque Populaire.

(1) Sous réserve du dépôt de l'accord.

Le tableau suivant propose une présentation simplifiée et schématique des différents avantages, sans prétendre répondre de manière exhaustive à l'ensemble des situations.

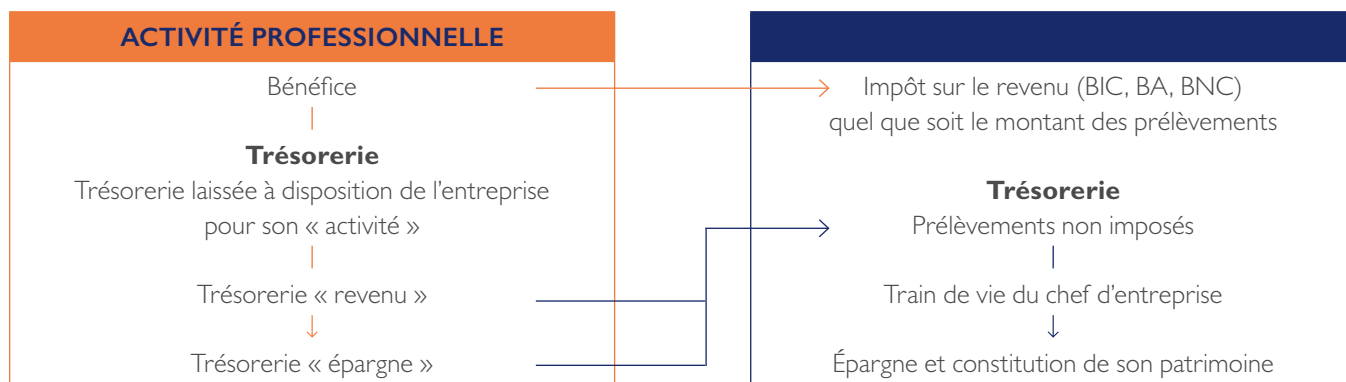
DISPOSITIFS	AVANTAGES SOCIAUX ET FISCAUX
Participation	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération de cotisations sociales hors CSG et CRDS. • Exonération du forfait social de 20 % : <ul style="list-style-type: none"> • sur le montant de la participation : entreprises de moins de 50 salariés, • sur le montant de l'intéressement : entreprises de moins de 250 salariés.
Intéressement	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération d'impôt sur le revenu si les sommes sont bloquées sur un PEE/PEI ou un PERCOL/PERCOL-I (voir ci-dessous PEE et PERCOL). • Déductible des bénéfices de l'entreprise.
Abondement PEE/PEI	<p>Abondement versé par l'entreprise Dans la limite de 300 % des versements volontaires du bénéficiaire du plan outre un montant total ne pouvant pas dépasser 8 % du plafond annuel de la Sécurité sociale (PASS), soit 3 844,80 € pour 2026. Dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exonération de cotisations sociales hors CSG et CRDS (9,7 %), • Exonération du forfait social de 20 % pour les entreprises de moins de 50 salariés, • Exonération d'impôt sur le revenu, sous conditions, • Déductible des bénéfices de l'entreprise. <p>Déblocage des fonds à l'issue de l'épargne À l'issue d'une période de blocage de 5 ans, sauf exceptions, les fonds retirés sont exonérés d'impôt sur le revenu. Les gains issus du placement sont seulement soumis aux prélèvements sociaux (PS) de 18,6 %.</p>
Abondement PERCOL/PERCO-I	<p>Abondement versé par l'entreprise Il peut atteindre 300 % des versements volontaires. Son montant total toutefois ne peut pas dépasser 16 % du PASS, soit 7 689,60 € pour 2026. Les avantages fiscaux sont identiques à ceux mentionnés dans le cadre du PEE/PEI.</p> <p>Déblocage des fonds à l'issue de la période d'épargne L'épargne accumulée est disponible sous forme de rente et/ou de capital à partir de l'âge légal de la retraite.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rente est imposée à l'IR et aux PS (18,6 %) après un abattement variant en fonction de l'âge du bénéficiaire au moment de sa première perception : <ul style="list-style-type: none"> • 70 % si le bénéficiaire est âgé de moins de 50 ans, • 50 % s'il est âgé de 50 à 59 ans inclus, • 40 % s'il est âgé de 60 à 69 ans inclus, • 30 % s'il est âgé de plus de 69 ans. • Les retraits en capital sont exonérés d'IR. La part correspondant aux gains issus du placement est soumise aux prélèvements sociaux (18,6 %).

Le chef d'entreprise à l'IR exerce ainsi son activité professionnelle tout en développant son patrimoine privé.

À SAVOIR

Le PERCO peut être transféré sur un PER collectif (PERCOL). Le choix du transfert n'est pas toujours laissé au souscripteur, la transformation peut être imposée par le gestionnaire/teneur de compte.

S'agissant de l'entrepreneur individuel soumis à l'IR, un possible transfert de richesses créées au titre de son activité professionnelle peut bénéficier à sa sphère privée sans imposition supplémentaire.



Lorsque l'activité est exercée par le biais d'une entreprise individuelle, la trésorerie générée par cette activité peut connaître différentes affectations. La partie nécessaire à la pérennité de l'activité doit être déterminée et conservée dans l'entreprise. Le solde peut être prélevé par le chef d'entreprise pour être utilisé dans sa sphère patrimoniale privée, et ce sans impact fiscal, dans la mesure où les bénéfices ont déjà été imposés directement à l'IR entre les mains de l'entrepreneur individuel.

Ainsi, le chef d'entreprise peut appréhender une quote-part de la trésorerie pour ses besoins de revenus à titre privé et/ou à la constitution d'une épargne à moyen et/ou long terme.

En revanche, si cette trésorerie est conservée dans l'entreprise individuelle et investie dans des produits financiers, les produits et gains générés (intérêts, dividendes, plus-values) par cet investissement sont extournés extra-comptablement et soumis à une imposition au titre de l'IR dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers ou des plus-values de valeurs mobilières (imposition forfaitaire à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % ou option globale pour le barème progressif de l'IR) à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (PS de 18,6 %). C'est le cas lorsque ces produits et/ou gains représentent plus de 5 % du CA. Lorsque ces gains et/ou produits représentent moins de 5 % du CA (ou de 10 % s'ils représentent moins de 5 % du CA l'année précédente), ils sont inclus dans le résultat BIC de l'entreprise et imposés au barème progressif de l'IR entre les mains de l'entrepreneur individuel et sont soumis aux cotisations pour la Sécurité sociale des indépendants (SSI).

À SAVOIR

La loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 a porté la CSG sur certains revenus de placements et du patrimoine à 10,6 % (contre 9,2 %), à laquelle s'ajoutent 0,5 % de CRDS et 7,5 % de prélèvement de solidarité, soit un total de prélèvements sociaux à 18,6 % (contre 17,2 % auparavant). Il est à noter que la part de CSG fiscalement déductible en cas d'imposition au barème progressif de l'IR reste inchangée, soit 6,8 %.

Certains revenus sont toutefois exclus de cette augmentation, à savoir les revenus fonciers, les PVI des particuliers, les intérêts et primes d'épargne des CEL et PEL quelle que soit leur date d'ouverture, les produits, rentes viagères et primes d'épargne des PEP et les produits des contrats d'assurance-vie et des contrats de capitalisation. Cette hausse entre en vigueur différemment selon la nature des revenus :

- les revenus du patrimoine acquis ou constatés depuis le 1^{er} janvier 2025,
- les revenus de placement acquis ou constatés depuis le 1^{er} janvier 2026.



B. Patrimoine du chef d'entreprise

I. ORGANISATION PATRIMOINE PRIVÉ/PATRIMOINE PROFESSIONNEL

Un chef d'entreprise qui souhaite acquérir l'immobilier professionnel dispose de plusieurs options.



a. Immobilier d'entreprise acquis par la société d'exploitation

Une première solution consiste à **acquérir l'immobilier par l'intermédiaire de la société ou de l'entreprise qui l'affecte à son activité.**

La société d'exploitation ou l'entreprise va alors, dans la plupart des cas, contracter un prêt bancaire pour financer l'achat du bien, que ce soit par nécessité (s'il n'y a pas assez de trésorerie), ou par opportunité (si le financement bancaire est peu onéreux). C'est la société ou l'entreprise qui s'endette, puisque c'est elle qui achète le bien.

Ainsi, il n'y a pas de location : le bien est logé dans la société (inscription à son actif) et ce sont les flux de trésorerie de la société d'exploitation qui servent à rembourser le prêt bancaire.

☑ AVANTAGES

- ☑ Schéma simple.
- ☑ Pas de loyers et, corollairement, pas d'imposition.
- ☑ L'acquisition par l'entreprise/la société de l'immobilier nécessaire à son activité lui permet de diminuer son résultat imposable et donc son imposition (déduction des frais d'acquisition, de l'amortissement des constructions, ainsi que des intérêts d'emprunt).

⊗ INCONVÉNIENTS

- ⊗ En l'absence d'un immobilier très spécifique à la nature de l'activité de l'entreprise/la société d'exploitation, la concentration de valeur pose le problème de la revente : l'acheteur devra alors financer le rachat du fonds et de l'immobilier.
- ⊗ Pas de loyers, donc pas de revenus pouvant permettre de compléter les revenus du chef d'entreprise.
- ⊗ Revente de l'immobilier nécessaire à l'activité : la plus ou moins-value sera déterminée selon les règles fiscales applicables aux professionnels, par différence entre le prix de vente et la valeur comptable nette d'amortissement. En principe, plus le temps s'écoule, plus il y aura de la plus-value et donc de l'imposition.
- ⊗ En cas de vente de l'entreprise/la société, le chef d'entreprise est contraint de vendre l'immobilier affecté à l'activité de celle-ci, sauf à le sortir au préalable. Par la suite, le chef d'entreprise ne percevra donc pas de revenus locatifs complétant ses ressources alors qu'il aura cessé son activité.
- ⊗ En cas de difficultés pour la société, l'activité opérationnelle et le patrimoine immobilier ne sont pas scindés.

b. Immobilier d'entreprise acquis par une société patrimoniale

Une deuxième possibilité consiste à **acquérir le bien hors de la société d'exploitation**. Le chef d'entreprise peut alors créer une **société patrimoniale** soumise à l'impôt sur le revenu pour acheter le bien (la société pourrait également être soumise à l'IS si les associés le décident). Il s'agit généralement d'une société civile immobilière (SCI) mais d'autres formes sont possibles notamment en fonction de la nature du bail et de l'entreprise bénéficiaire de la location.

Dans ce cas également, il y aura souvent un emprunt bancaire, mais cette fois-ci hors de la structure d'exploitation, par la société patrimoniale.

Le bien acquis via la société patrimoniale est loué à la société/entreprise d'exploitation. Cette dernière n'étant pas propriétaire de l'immobilier, il faut organiser l'usage des locaux sur le plan juridique avec souvent un bail commercial ou professionnel conclu entre la société d'exploitation/entreprise et la société patrimoniale. La location doit se réaliser à un prix de marché et il faut penser à analyser la question de l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), notamment pour récupérer la TVA acquittée lors de l'achat de l'immeuble (s'il est neuf) ou en cas de travaux.

ZOOM SUR...

Bail commercial ou bail professionnel ?

Le régime des baux commerciaux s'applique aux contrats de location d'un local dans lequel est exploité un fonds de commerce dont l'activité est commerciale, industrielle ou artisanale. Dans ces hypothèses, le statut des baux commerciaux s'applique de plein droit. Quant au régime des baux professionnels, il est applicable à la location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel. Le locataire ne doit pas être soumis au statut des baux commerciaux et ne doit donc pas exercer une activité commerciale, artisanale ou industrielle. Le locataire peut exercer une activité libérale par exemple. Il est toutefois possible d'opter pour le statut des baux commerciaux conventionnellement.

Dans ce mode d'acquisition, des flux financiers sortent de la société d'exploitation (loyers versés) et servent au remboursement des échéances d'emprunt.

☑ AVANTAGES

- ☑ La société d'exploitation/entreprise réduit son imposition, car elle déduit de son résultat imposable les loyers versés.
- ☑ Revente plus souple : possibilité de vendre ensemble ou séparément le fonds professionnel et l'immobilier.
- ☑ En cas de difficultés rencontrées par l'activité opérationnelle, le patrimoine immobilier est davantage protégé.
- ☑ Revente à moindre coût fiscal si détention longue de l'immobilier, puisque ce sont les règles des plus-values immobilières des particuliers qui s'appliquent au titre de l'IR. Ces règles prévoient en effet des abattements progressifs en fonction de la durée de détention s'imputant sur les éventuelles plus-values (pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter le guide fiscal des particuliers 2026, accessible sur notre site).

⊗ INCONVÉNIENTS

- ⊗ Coût élevé sur la durée, les revenus locatifs que la société patrimoniale perçoit sont des revenus imposables à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % pour le chef d'entreprise (les revenus fonciers sont exclus de la hausse de la CSG).
- ⊗ Contraintes juridiques liées à la création et au fonctionnement de la société patrimoniale pouvant générer des coûts.
- ⊗ Lors de la vente du bien immobilier, les prélèvements sociaux, au taux de 17,2 % (les PVI sont exclues de la hausse de la CSG), sont dus. Toutefois, des abattements pour durée de détention s'appliquent (pour en savoir plus, voir là aussi le guide fiscal des particuliers 2026).

À SAVOIR

Si le bien acquis est également la résidence principale du chef d'entreprise, d'autres contraintes existent. En effet, la détention d'un bien immobilier utilisé à titre de résidence principale au travers d'une société a des conséquences et peut faire perdre des avantages civils et fiscaux au chef d'entreprise et à sa famille dont ils bénéficient en cas de détention en direct (la protection du logement familial, les dispositifs protecteurs de l'emprunteur immobilier non professionnel, le déblocage de certains produits d'épargne, etc.).

c. Immobilier d'entreprise acquis en direct par le chef d'entreprise

Une troisième possibilité consiste à **acquérir le bien immobilier nécessaire à l'activité professionnelle, toujours hors de la société d'exploitation**, mais cette fois directement par le **chef d'entreprise à titre privé** (sans l'interposition d'une société patrimoniale).

Dans ce cas également, il y aura souvent un emprunt bancaire, mais cette fois-ci hors de la structure d'exploitation, par le chef d'entreprise en nom propre.

Le bien immobilier alors acquis par le chef d'entreprise fait l'objet d'une **location au bénéfice de la société d'exploitation**. Cette dernière n'étant pas propriétaire de l'immobilier, il faut organiser l'usage des locaux sur le plan juridique avec souvent un bail commercial ou professionnel conclu entre la société d'exploitation et le chef d'entreprise à titre privé. La location doit là encore se réaliser à un prix de marché.

Dans le cas d'une **entreprise individuelle**, il n'y a qu'une seule personne juridique (l'entreprise individuelle n'a pas de personnalité morale), donc aucun bail ne peut être conclu.

Cependant, fiscalement et comptablement, il est tenu compte d'une location fictive.

Il existe, en effet, 2 patrimoines :

- le patrimoine professionnel,
- le patrimoine privé.

Les conditions de la location à soi-même (c'est-à-dire la location par le chef d'entreprise à titre privé à son entreprise individuelle) sont différentes selon les catégories d'imposition BIC, BA ou BNC.

ZOOM SUR...

Qu'est-ce que le patrimoine professionnel ?

Le patrimoine professionnel de l'entrepreneur individuel est composé de tous les biens qui sont utiles à son activité professionnelle. Il peut s'agir du fonds, des biens matériels servant à l'activité, de biens incorporels (marques, licences, etc.), de la trésorerie, etc.

Sauf exceptions, son patrimoine personnel ne peut pas être saisi par ses créanciers professionnels, et ce, sans démarche particulière. Ce qui n'est pas compris dans le patrimoine professionnel de l'entrepreneur constitue son patrimoine personnel. Il peut toutefois exister des exceptions à la séparation des deux patrimoines (exemple : la renonciation, cf. infra).

LOCATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CAS D'ACTIVITÉ RELEVANT DES BIC

Lorsque l'entrepreneur choisit d'acheter le local professionnel à titre privé (le bien n'est pas inscrit au bilan), l'entreprise n'est pas, matériellement, dans l'obligation de verser un loyer mais elle peut constater une charge correspondant à un montant égal au loyer que l'EI serait en droit d'exiger d'un tiers (valeur de marché). Dans ce cas :

- L'entreprise individuelle déduit de son résultat le montant concerné ainsi que les charges locatives de l'immeuble (notamment l'eau et l'électricité).
- L'entrepreneur à titre privé est imposable au titre des revenus fonciers sur le montant concerné et déduit les charges de ses revenus fonciers (la taxe foncière, les cotisations d'assurance payées afin d'assurer le bien, les intérêts d'emprunt en cas de recours au crédit, les travaux qu'il a réalisés). Il n'y a pas de possibilité d'amortir les constructions.

LOCATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CAS D'ACTIVITÉ RELEVANT DES BA

Par principe, les immeubles bâtis (hangar, grange, etc.) utilisés pour les besoins de l'exploitation et appartenant à l'exploitant sont obligatoirement inscrits au bilan. Les terres, elles, peuvent sur option être conservées dans son patrimoine privé.

Lorsque les terres sont conservées dans son patrimoine privé, l'entreprise n'est pas, matériellement, dans l'obligation de verser un loyer mais elle peut constater une charge correspondant à un montant égal au loyer que l'EI serait en droit d'exiger d'un tiers (valeur de marché). Dans ce cas :

- L'entreprise individuelle déduit de son résultat le montant concerné.
- L'entrepreneur à titre privé est imposable au titre des revenus fonciers sur le montant concerné et peut déduire certaines charges de ses revenus fonciers.

LOCATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CAS D'ACTIVITÉ RELEVANT DES BNC

L'entrepreneur individuel a le choix d'inscrire ou non au bilan le local professionnel. Lorsque le local professionnel est maintenu dans le patrimoine privé, aucune déduction correspondant à la valeur locative du bien n'est possible pour la détermination des résultats de l'entreprise (contrairement aux BIC et BA), sauf s'il y a versement effectif d'un loyer de l'entreprise à la personne physique. Dans ce cas :

- L'entreprise individuelle déduit de son résultat le loyer effectivement versé ainsi que les charges locatives de l'immeuble (notamment l'eau et l'électricité).
- L'entrepreneur à titre privé est imposable au titre des revenus fonciers sur le loyer effectivement versé et déduit les charges de ses revenus fonciers (la taxe foncière, les cotisations d'assurance payées afin d'assurer le bien, les intérêts d'emprunt en cas de recours au crédit, les travaux qu'il a réalisés). Il n'y a pas, là aussi, de possibilité d'amortir les constructions.

À SAVOIR

En cas de cession du local, la plus-value relève alors du régime des plus-values immobilières des particuliers (l'immeuble n'étant pas inscrit au bilan de l'entreprise), que le chef d'entreprise relève par ailleurs au titre de son activité professionnelle des BIC, BA ou BNC.

d. Autres modes d'acquisition

Pour les investissements plus lourds ou complexes, notamment pour réaliser de la location à d'autres sociétés d'exploitation, d'autres modes de détention peuvent être étudiés au cas par cas : location équipée, bail à construction, crédit-bail immobilier, démembrement, création d'une société holding ou filiale dédiée à cet immobilier, etc.

LOCATION ÉQUIPÉE

La location équipée implique l'aménagement des locaux avec le mobilier et le matériel nécessaire à l'activité que le locataire y exerce. Ainsi, la location équipée est difficile à mettre en œuvre lorsque l'activité de l'entreprise ou de la société est très spécialisée. Pour cette raison, cette solution est principalement utilisée pour les activités tertiaires, sociétés de conseil, prestations intellectuelles dites de « bureaux ». De son côté, la société locataire n'a pas à se soucier de la gestion de tous les aspects matériels, elle n'a qu'à se préoccuper de son activité.

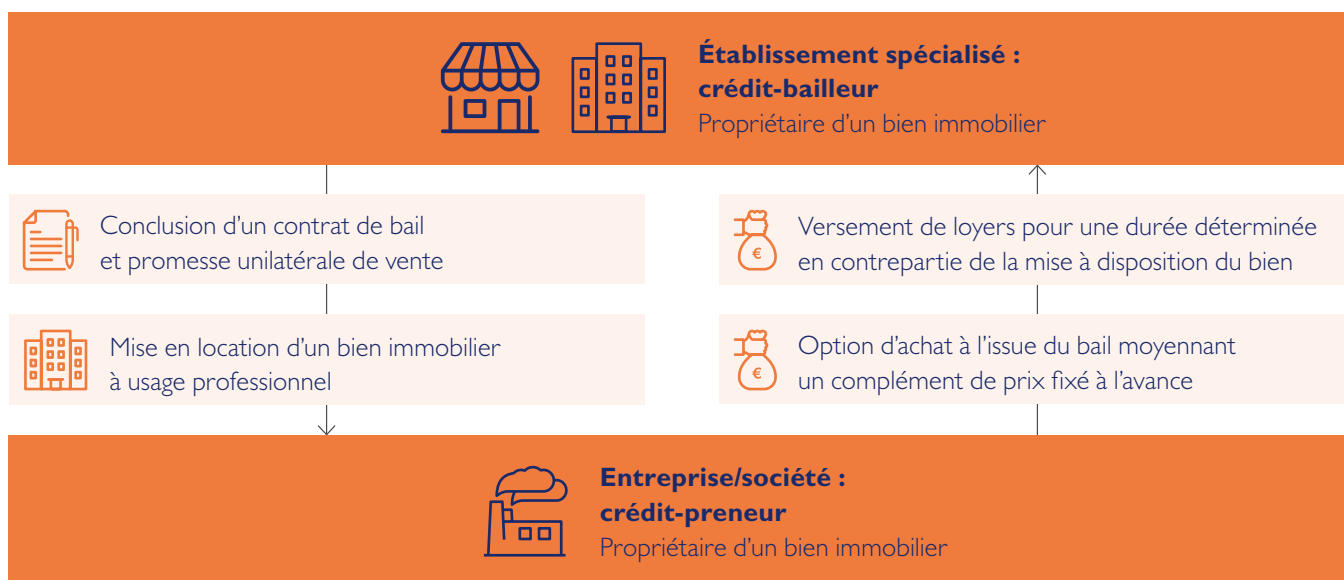
BAIL À CONSTRUCTION

La société, locataire du terrain, s'engage à construire les bâtiments nécessaires à son activité puis à en supporter l'intégralité des charges et réparations sur toute la durée du bail. La société locataire est alors propriétaire des constructions pendant toute la durée du bail. Le contrat de bail prévoit un loyer que la société verse au bailleur en contrepartie de l'occupation du terrain. Conclu pour une durée de 18 à 99 ans, le bail à construction ne permet aucun dénouement avant le terme prévu.

CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Le contrat de crédit-bail immobilier correspond à la mise en location, par un établissement spécialisé (le crédit-bailleur), d'un bien immobilier à usage professionnel, au profit d'une société ou entreprise (le crédit-preneur). Cette société ou entreprise a la possibilité d'acquérir le bien au plus tard à l'expiration du bail. Le contrat de crédit-bail immobilier comprend donc 2 éléments :

- un bail : la société ou l'entreprise individuelle loue un bien immobilier afin d'exercer son activité et verse donc des loyers à l'établissement spécialisé,
- une promesse unilatérale de vente : l'établissement spécialisé s'engage à vendre le bien à la société ou à l'entreprise individuelle à l'issue du bail. De son côté, la société ou l'entreprise individuelle bénéficie d'une option d'achat, c'est-à-dire qu'elle a la possibilité d'acquérir ou non le bien à un prix fixé à l'avance. Le prix tient compte des loyers déjà versés, on parle de valeur résiduelle.



Pour la société ou l'entreprise individuelle, les loyers versés constituent des charges déductibles de son résultat imposable. Si le crédit-preneur (l'entreprise ou la société) décide de lever l'option, l'immeuble entre dans son patrimoine. Le bien est alors inscrit à son bilan parmi les éléments de l'actif immobilisé. La société ou l'entreprise individuelle est désormais propriétaire de l'immeuble, comme si elle avait acquis le bien dès la date de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier. Dès lors, elle doit réintégrer une fraction des loyers versés à son résultat imposable. Par ailleurs, l'amortissement des constructions est effectué selon les règles de droit commun, sur la base de leur prix de revient diminué, le cas échéant, des amortissements déjà déduits à raison du contrat de crédit-bail.



DÉMEMBREMENT

Une opération de démembrement d'immobilier professionnel nécessite que la société/l'entreprise d'exploitation à l'IR acquière l'usufruit temporaire de l'immeuble et qu'une tierce personne, souvent le chef d'entreprise, acquière la nue-propriété de l'immeuble. La durée de cet usufruit est généralement fixée en fonction de la date de départ à la retraite du chef d'entreprise⁽¹⁾. Par ailleurs, la société/entreprise d'exploitation peut amortir le montant correspondant à l'usufruit ainsi que les intérêts d'emprunt contractés pour acquérir l'usufruit.

Le chef d'entreprise évite ainsi de payer un loyer et, à la fin du démembrement, l'usufruit s'éteint et « sort » de la structure d'exploitation sans aucune formalité ni imposition spécifique.

Le chef d'entreprise devenu plein propriétaire peut ensuite revendre l'immeuble (imposition au régime de la plus-value immobilière), sans reprise de l'amortissement pratiqué sur l'usufruit, et avec comme point de départ de la durée de détention la date d'acquisition de la nue-propriété.

À SAVOIR

Ce schéma nécessite une acquisition en démembrement. Or, la mise en place de ce schéma peut poser des difficultés lorsque la société d'exploitation est à l'IS. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à prendre connaissance de notre guide patrimonial du dirigeant-associé d'une société soumise à l'IS.

CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ HOLDING ET D'UNE FILIALE DÉDIÉE À CET IMMOBILIER

Ce schéma comprend une société patrimoniale soumise à l'IR détenant l'immobilier professionnel, elle-même détenue par une société mère, soumise à l'IS.

☑ AVANTAGES

- ☑ Le résultat de la filiale est déterminé selon les règles de l'IS (régime de la structure mère), c'est-à-dire en pratiquant un amortissement sur les constructions et sur les frais d'acquisition.
- ☑ En cas de vente des titres de la filiale par la société mère : la plus-value est soumise à l'IS sans reprise des amortissements déduits par la filiale sur l'immeuble.
- ☑ Il est également possible pour le chef d'entreprise à l'IR de récupérer la société patrimoniale à titre personnel (pour obtenir des revenus complémentaires) : la sortie « en nature » des titres se fait alors sans reprise des amortissements qui ont profités à la société mère.

⊗ INCONVÉNIENTS

- ⊗ La société patrimoniale doit être créée directement par la société mère ou filialisée rapidement après l'acquisition de l'immeuble. À défaut, une partie des amortissements (ceux qui auraient dû être pratiqués avant la filialisation) est perdue.
- ⊗ Coûts supplémentaires liés à la création et au fonctionnement de la société patrimoniale.
- ⊗ En cas de vente de l'immeuble par la société patrimoniale, les amortissements pratiqués sont repris.

(1) Cette durée ne pouvant excéder 30 ans dès lors que l'usufruit est détenu par une personne morale (article 619 du Code Civil).

2. PROTECTION DU PATRIMOINE DE L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

La création du **statut unique de l'entrepreneur individuel** permet la protection de ce dernier, exerçant en son nom propre une activité indépendante, grâce à **l'instauration d'une séparation entre les patrimoines professionnel et personnel**.

Ce régime est applicable quelles que soient son activité et la catégorie d'imposition dont relèvent ses revenus (BIC, BNC, BA), peu importe qu'ils soient imposés selon un régime réel d'imposition (normal, simplifié ou déclaration contrôlée) ou régime micro.

a. Composition du patrimoine professionnel

Le patrimoine professionnel de l'entrepreneur individuel est constitué des biens, droits, obligations et sûretés utiles à son activité professionnelle indépendante, notamment :

- le fonds professionnel et tous les biens qui le composent,
- le droit de présentation de la clientèle d'un professionnel libéral,
- les biens meubles comme la marchandise, le matériel et l'outillage ainsi que les moyens de mobilité pour les activités itinérantes telles que la vente et les prestations à domicile,
- les biens immeubles servant à l'activité, y compris la partie de la résidence principale de l'entrepreneur individuel utilisée pour un usage professionnel,
- les biens incorporels tels que les brevets d'invention, les licences, les marques, et plus généralement tous les droits de propriété intellectuelle.

À SAVOIR

Lorsque l'entrepreneur est tenu à des obligations comptables, son patrimoine professionnel est présumé comprendre l'ensemble des éléments enregistrés au titre des documents comptables.

ZOOM SUR...

La notion de « biens utiles à l'activité »

Les biens utiles à l'activité sont ceux qui entrent dans le patrimoine professionnel par opposition aux biens personnels. Cette notion est néanmoins source de difficultés en pratique, s'agissant des biens mixtes qui entrent à la fois dans le patrimoine professionnel et personnel, comme un véhicule utilisé à des fins personnelles et professionnelles.

Ainsi, les éléments du patrimoine de l'entrepreneur individuel qui ne sont pas compris dans son patrimoine professionnel constituent son patrimoine personnel.

b. Exceptions à la séparation des patrimoines

Il existe **plusieurs exceptions à la séparation des patrimoines**, en faveur de l'administration fiscale et des organismes de Sécurité sociale, mais également de l'entrepreneur lui-même, pour lui permettre d'augmenter la surface de sa garantie (notamment pour obtenir des financements) et enfin en faveur des créanciers personnels.

EXCEPTION EN FAVEUR DES CRÉANCIERS PUBLICS

La séparation des patrimoines professionnel et personnel de l'entrepreneur individuel n'est pas opposable à l'administration fiscale et aux organismes de Sécurité sociale pour le recouvrement de :

- l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dont l'entrepreneur est redevable,
- la taxe foncière afférente aux biens immeubles utiles à l'activité professionnelle de l'entrepreneur individuel,
- la CSG et la CRDS dues au titre des cotisations.

EXCEPTION EN FAVEUR DE L'ENTREPRENEUR LUI-MÊME

L'entrepreneur individuel peut accorder à ses créanciers professionnels des sûretés conventionnelles. C'est-à-dire qu'il peut donner en garantie un bien immobilier relevant de son patrimoine personnel pour les besoins de son activité professionnelle indépendante.

L'entrepreneur individuel peut également renoncer à la protection de son patrimoine personnel.

À SAVOIR

La renonciation à la séparation des patrimoines ne peut intervenir que sur demande d'un créancier professionnel et après un délai de réflexion de 7 jours (pouvant être réduit à 3 jours francs) à compter de la réception de la demande de renonciation.

La renonciation se matérialise par un acte écrit signé avec le créancier professionnel. Un modèle type d'acte de renonciation est prévu dans le code de commerce (Arrêté du 12 mai 2022 relatif à certaines formalités concernant l'entrepreneur individuel et ses patrimoines : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045791841>).

EXCEPTION EN FAVEUR DES CRÉANCIERS PERSONNELS

Dans le cas où le patrimoine personnel est insuffisant, le gage général des créanciers personnels pourra s'exercer sur le patrimoine professionnel. Il est alors limité au montant du bénéfice réalisé lors du dernier exercice clos.

3. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) : BIENS PROFESSIONNELS

Seuls les biens et droits immobiliers entrent dans le champ d'application de l'IFI (qu'ils soient détenus directement ou indirectement via une entreprise/société).

Ne sont, en revanche, pas soumis à l'IFI, les liquidités, les véhicules, et plus généralement tous les biens mobiliers (sous réserve du régime d'imposition spécifique prévu pour les placements immobiliers).

Certains actifs immobiliers sont **cependant exonérés totalement ou partiellement** d'IFI **sous conditions**. C'est le **cas**, entre autres, **des immeubles affectés à une activité professionnelle**.

MODE DE DÉTENTION	PRINCIPALES CONDITIONS D'EXONÉRATION
Biens détenus via l'entreprise	→ Les biens doivent être affectés à l'exercice de l'activité professionnelle principale du chef d'entreprise
Biens détenus via une société patrimoniale	
Biens détenus à titre privé par le chef d'entreprise	
Biens détenus via la société d'exploitation	Biens exclus de l'assiette de l'IFI

À SAVOIR

Pour déterminer la valeur des parts ou actions comprises dans l'assiette de l'IFI, seules les dettes contractées directement ou indirectement par la société (prêt bancaire, compte courant d'associé, etc.) pour financer un actif imposable sont déductibles. La valeur des titres soumis à l'IFI, déterminée en excluant les dettes non déductibles, ne peut cependant pas être supérieure à leur valeur vénale. Si elle est inférieure à cette dernière, elle ne peut être supérieure à la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes à proportion de la fraction de capital de la société représentée par les titres compris dans le patrimoine du contribuable. La société, dont l'associé redevable détient des parts ou actions dont la valeur est imposable, est tenue de communiquer à ce dernier, à sa demande, la fraction (ou le nombre) de ces droits sociaux représentatifs de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement constitutive de l'assiette de calcul de l'IFI, ainsi que leur valeur imposable.

EXEMPLE

M. A détient 100 % des parts d'une société valorisée à 2 000 000 €.

Les actifs sont valorisés à 8 000 000 € dont 4 000 000 € d'actifs immobiliers.

Le passif représente 6 000 000 € dont :

- 1 500 000 € de dettes immobilières,
- 2 500 000 € de compte courant d'associé constitué en 2019,
- 2 000 000 € de dettes non immobilières.

Les dettes non immobilières et de compte courant ne sont pas déductibles.

La valeur des titres entrant dans le champ de l'IFI correspond à :

- la valeur totale des actifs de la société - les dettes déductibles soit 6 500 000 € (8 000 000 - 1 500 000)
- multipliée par le coefficient « 0,5 » qui correspond à la fraction imposable à l'IFI de ses parts dans la société, soit : valeur de l'immeuble imposable / valeur totale des actifs de la société = 4 000 000 € / 8 000 000 €

Soit en conséquence, la valeur des titres imposable à l'IFI s'élevant à 3 250 000 € (6 500 000 x 0,5).

Règles de plafonnement :

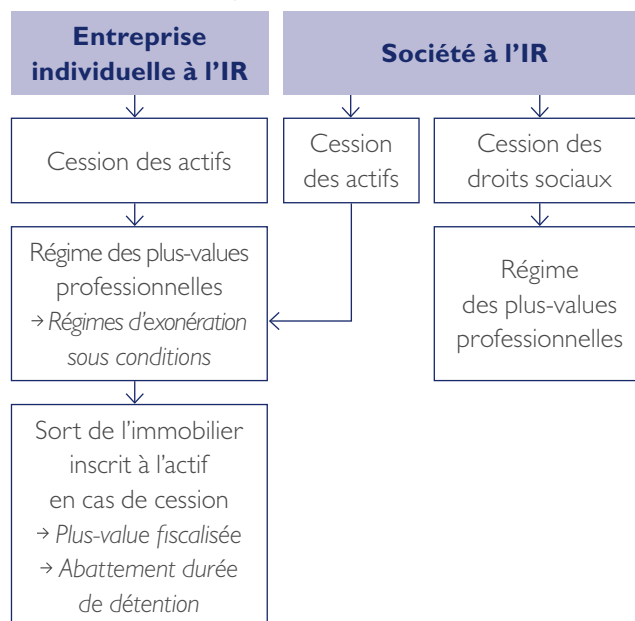
La valeur des titres de société imposable à l'IFI est limitée à la plus faible des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur vénale des parts ou actions,
- soit la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes qu'elle a contractées, à proportion de la fraction de capital à laquelle donnent droit ces titres.

Abordons à présent la transmission de l'outil professionnel du chef d'entreprise, que celle-ci résulte d'une cession (donc à titre onéreux) ou, au contraire, qu'elle se réalise à la suite de sa disparition prématurée, selon qu'aucune disposition préalable n'ait été prise ou selon que cette transmission (donc à titre gratuit) ait été préparée. Nous verrons que des solutions juridiques et des dispositions fiscales peuvent accompagner chacune de ces situations.

III. TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX

Les incidences d'une cession de l'entreprise relevant de l'IR selon son mode d'exploitation sont les suivantes :



A. Cession du fonds professionnel ou des parts sociales

L'entrepreneur individuel peut vendre le fonds ou éventuellement son entreprise individuelle. Le chef d'entreprise d'une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) peut soit céder les parts sociales de sa société, soit faire vendre le fonds professionnel par la société. En cas de vente du fonds par la société d'exploitation soumise à l'IR, les règles applicables seront les mêmes qu'en cas de vente du fonds par l'entrepreneur individuel.

À SAVOIR

La vente du fonds n'est pas la vente de l'entreprise individuelle. Le fonds est l'élément principal de l'entreprise mais ce n'est pas le seul (présence de biens immobiliers, par exemple). De plus, les fonds professionnels sont de différentes natures : fonds de commerce, fonds artisanal, fonds agricole, fonds libéral, etc.

La cession du fonds consiste à vendre l'ensemble des éléments corporels et incorporels qui permettent l'exercice d'une activité professionnelle (mobilier, matériel, clientèle, enseigne, etc.). Dans les développements suivants, nous détaillerons successivement :

- la cession du fonds par l'entrepreneur individuel ou par la société à l'IR,
- puis la cession des parts sociales de la société soumise à l'IR dans laquelle le chef d'entreprise exerce son activité.

La cession a un coût à la fois pour le vendeur et pour l'acquéreur.

À SAVOIR

Il est également possible de céder une branche complète et autonome d'activité. Cette cession sera assimilée à une cession de fonds de commerce.



I. DROITS D'ENREGISTREMENT

a. Cession du fonds professionnel

Les règles détaillées ci-dessous concernent l'entrepreneur individuel qui vend le fonds professionnel (ou la branche complète d'activité) ou la société à l'IR qui vend le fonds.

Les ventes de fonds sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge du repreneur. Le coût est calculé sur le prix de cession de la manière suivante :

FRACTION DU PRIX FIXE	TAUX D'IMPOSITION
< 23 000 €	0 % (droit fixe de 25 €)
Entre 23 000 € et 200 000 €	3 %
> 200 000 €	5 %

EXEMPLE

Le chef d'entreprise cède un fonds de commerce pour un prix de 210 000 €. Le montant des droits d'enregistrement à acquitter par le repreneur sont de 5 810 € correspondant à $[(200\ 000\ € - 23\ 000\ €) \times 3\ %] + [(210\ 000\ € - 200\ 000\ €) \times 5\ %]$.

EXEMPLE

Le chef d'entreprise cède un fonds de commerce pour un prix de 18 000 €.

Le montant des droits d'enregistrement à acquitter par le repreneur = $18\ 000\ € \times 0\ % = 0\ €$. Toutefois, le repreneur doit payer un droit fixe de 25 € correspondant au minimum de perception légale.

À SAVOIR

Les droits d'enregistrement sont réduits de 3 % à 1 % pour la fraction du prix de cession de 23 000 euros à 107 000 euros en cas d'acquisition d'un fonds situé dans certaines zones (ex : ZFRF). Pour en bénéficier, le repreneur doit s'engager à poursuivre l'exploitation du fonds durant au moins 5 ans.

FRACTION DU PRIX FIXE	TAUX D'IMPOSITION
< 23 000 €	0 %
Entre 23 000 € et 107 000 €	1 %
Entre 107 000 € et 200 000 €	3 %
> 200 000 €	5 %

À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les cessions d'entreprises individuelles (et d'EURL sous l'ancien régime), ayant opté pour leur assimilation à une EURL (valant obligatoirement option pour l'assujettissement à l'IS), sont assimilées à des cessions de droits sociaux.

Les droits de mutation sont assis sur le prix exprimé et certaines charges qui peuvent s'y ajouter, ou sur l'estimation des parties si la valeur réelle est supérieure. La valeur des immeubles et des droits sociaux affectés à l'entreprise individuelle, et la valeur des créances (et des dettes) issues de l'exploitation sont incluses dans l'assiette de ce droit.

Le taux applicable aux cessions d'entreprises individuelles ayant opté pour leur assimilation à une EURL est de 3 % (l'entreprise individuelle ne disposant pas d'un capital social divisé en droits sociaux) ; un abattement de 23 000 € est prévu. Le taux est porté à 5 % (sans abattement) si l'entreprise individuelle cédée a une activité à prépondérance immobilière.

ZOOM SUR...

La cession du fonds professionnel de l'entreprise aux salariés ou à un membre de la famille

L'acquéreur, salarié de l'entreprise ou membre de la famille du cédant (époux ou partenaire de PACS, enfants, etc.), bénéficie d'un abattement de 500 000 euros sur l'assiette de calcul des droits de mutation à titre onéreux (article 732 ter du CGI).

Plusieurs conditions cumulatives doivent toutefois être réunies :

- l'entreprise ou la société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier,
- le cédant doit avoir détenu le fonds professionnel pendant plus de 2 ans,
- le repreneur doit poursuivre l'exploitation du fonds à titre d'activité professionnelle unique pendant les 5 années qui suivent la cession et assurer la direction effective de l'entreprise.

b. Cession des parts sociales

Les règles détaillées ci-dessous concernent le chef d'entreprise cédant les parts sociales de la société soumise à l'IR dans laquelle il exerce son activité. La cession de parts sociales est soumise à un droit d'enregistrement à la charge du repreneur représentant 3 % du prix de cession, mais bénéficie d'un abattement égal au rapport entre la somme de 23 000 € et le nombre total de parts sociales de la société appliqué sur la valeur de chaque part sociale. L'assiette des droits d'enregistrement, correspondant au prix de cession diminué du montant de l'abattement, est calculée selon la méthode suivante :

Prix de cession - [23 000 x (nombre de parts cédées/nombre total de parts)]

Lorsque la valeur des parts sociales est très faible et, corrélativement, le montant des droits d'enregistrement l'est aussi, le paiement d'un droit minimum de 25 euros est prévu.

EXEMPLE

Le capital d'une SARL est divisé en 1 000 parts sociales. Le cédant vend 300 parts sociales pour un prix de 50 000 € :

- Montant de l'abattement pour une part sociale = 23 € (23 000 € ÷ 1 000 parts sociales représentatives du capital social de la société).
- Montant de l'abattement pour la cession de 300 parts sociales = 6 900 € (23 € x 300 parts sociales cédées).
- Assiette taxable après abattement = 43 100 € (50 000 € - 6 900 €).
- Montant des droits d'enregistrement = 1 293 € (43 100 € x 3 %).

Si la société dont les parts sociales sont cédées est à prépondérance immobilière, la cession de parts sociales est soumise à des droits d'enregistrement de 5 % calculés sur le prix de cession.

Est à prépondérance immobilière la société dont les parts sociales ne sont pas négociées sur un marché réglementé et dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des parts en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière.

ZOOM SUR...

La cession des parts sociales de la société aux salariés ou à un membre de la famille

L'acquéreur, salarié de l'entreprise ou membre de la famille du cédant (époux ou partenaire de PACS, enfants, etc.) bénéficie d'un abattement de 500 000 euros.

Plusieurs conditions doivent être toutefois réunies :

- le cédant doit avoir détenu les parts sociales pendant plus de 2 ans,
- et le repreneur doit poursuivre l'activité de la société pendant les 5 années qui suivent la date de la vente et assurer lui-même la direction effective de l'entreprise.

2. PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

a. Calcul

Lors de la vente du fonds professionnel (ou des parts sociales) de la société dans laquelle exerce le chef d'entreprise, ce dernier réalise une plus-value ou une moins-value. Pour la déterminer, il faut déduire du prix de cession du fonds (ou des parts sociales) sa (leur) valeur d'origine (= le prix d'acquisition ou la valeur nette comptable lorsqu'il s'agit d'un bien amortissable) :

- si le prix de vente est supérieur au prix d'acquisition, la différence est qualifiée de « plus-value »,
- si le prix de vente est inférieur au prix d'acquisition, la différence est qualifiée de « moins-value ».

Pour le calcul de la plus ou moins-value, le cédant déduit du prix de vente l'ensemble des frais et impôts liés à la cession. De la même façon, il ajoute au prix d'achat les frais et taxes liés à l'acquisition (notamment les frais de rédaction de l'acte lorsqu'il a acquis les parts sociales).

b. Imposition

La plus-value réalisée lors de la cession est imposée différemment selon qu'elle est à **court ou à long terme**.

TRAITEMENT FISCAL DES PLUS OU MOINS-VALUES PROFESSIONNELLES À L'IR

Plus-value à COURT terme

→ S'ajoute au bénéfice imposable

Plus-value à LONG terme

→ Imposable à l'IR 12,8 % + PS 17,2 %

Moins-value à COURT terme

→ Se déduit du bénéfice imposable

Moins-value à LONG terme

→ Imputable sur les plus-values à long terme des 10 exercices suivants

MOINS DE 2 ANS

Si le fonds professionnel ou les droits sociaux vendu(s) a (ont) été acheté(s) ou créé(s) il y a **moins de 2 ans**, la plus-value réalisée est une **plus-value à court terme**. Dès lors, le montant de la plus-value est imposé dans la catégorie des BIC, BNC ou BA en fonction de l'activité exercée. Il est ensuite soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Des cotisations sociales sont également dues.

En cas de moins-value, la moins-value vient en **déduction des bénéfices d'exploitation** réalisés par ailleurs. Elle peut constituer un déficit d'exploitation si les bénéfices ne sont pas suffisants.

PLUS DE 2 ANS

Si le fonds professionnel ou les droits sociaux vendu(s) a (ont) été acheté(s) ou créé(s) il y a **plus de 2 ans**, la plus-value réalisée est une **plus-value à long terme**. La plus-value est soumise à l'IR au taux forfaitaire de 12,8 %, auquel s'ajoutent 18,6 % de prélèvements sociaux (17,2 % auparavant).

En cas de moins-value, la moins-value est **imputée sur les plus-values à long terme** réalisées au cours **des 10 années suivantes**.

À SAVOIR

Les biens amortissables cédés lors de la cession du fonds de commerce et inscrits au bilan depuis plus de 2 ans font l'objet d'une imposition particulière :

- les amortissements déduits sont imposés en tant que plus-value à court terme,
- le surplus est imposé en tant que plus-value à long terme.

ZOOM SUR...

La cession du fonds professionnel ou des parts sociales de la société à l'IR

Le chef d'entreprise d'une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) peut soit céder les droits sociaux de sa société, soit faire vendre le fonds professionnel par la société elle-même. Quels sont les avantages et les inconvénients de l'une et l'autre de ces modalités de cession ?

Dans le tableau synthétique suivant, le cédant est assimilé au chef d'entreprise (personne physique).

	AVANTAGES POUR LE CÉDANT	INCONVÉNIENTS POUR LE CÉDANT
Fonds professionnel	<ul style="list-style-type: none"> • En principe, la cession n'implique pas la mise en place d'une garantie d'actif et/ou de passif à donner par le cédant à l'acquéreur. Une fois la mise sous séquestre des sommes terminée (105 jours à compter de la date de la vente), le cédant perçoit alors définitivement le montant de la cession. • Le cédant, s'il est propriétaire de l'immobilier d'exploitation, peut le conserver, le louer et percevoir ainsi des revenus complémentaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Afin que le chef d'entreprise perçoive le produit de la cession, la société peut procéder à une réduction de capital, au remboursement des comptes courants d'associés, à la distribution de dividendes ou encore être liquidée. • En cas de distribution de dividendes ou de liquidation de la société, une imposition supplémentaire est due. • La réduction de capital peut être plus avantageuse en fonction des situations. • La dissolution est considérée comme une cessation d'activité : <ul style="list-style-type: none"> - les résultats sont immédiatement imposés, - les plus-values résultant de la vente sont imposables au nom de chacun des associés (au prorata de ses droits dans le capital social) au titre des plus-values professionnelles. • Une simulation doit être réalisée en amont pour déterminer la stratégie optimale.
Droits sociaux (titres) de société	<ul style="list-style-type: none"> • L'associé-cédant perçoit directement le produit de la cession des droits sociaux (sauf si une partie est séquestrée en application d'une garantie d'actif et/ou de passif). • Si la société possède à la fois le fonds professionnel et l'immobilier nécessaire à son activité, la cession du tout est alors réalisée en une seule fois au profit du cédant par un seul acquéreur. La valorisation des parts sociales comprend tous les éléments de la société (actif comme passif). 	<ul style="list-style-type: none"> • En général, il y a nécessité pour le cédant de procurer une garantie d'actif et/ou de passif au bénéfice du repreneur. La garantie permet d'assurer à l'acquéreur le remboursement d'une partie du prix d'acquisition en cas de révélation postérieure d'une dette née avant la cession, ou en cas de surestimation de l'actif. La durée de la clause est souvent limitée à plus ou moins 3 ans.

- Il faut toutefois envisager la situation où le cédant n'a pas le choix entre la cession du fonds professionnel et celle des titres de la société, notamment parce que l'acquéreur souhaite acheter le fonds professionnel ou, au contraire, acquérir les titres de la société selon ses propres objectifs.



3. EXONÉRATION SOUS CONDITIONS DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

a. Exonération en fonction des recettes

L'article 151 septies du CGI prévoit une exonération totale ou partielle de la plus-value en cas de vente d'une entreprise individuelle ou des droits sociaux d'une société à l'IR.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

Selon le chiffre d'affaires (CA), la plus-value de cession est totalement ou partiellement exonérée. Pour cela, le CA à retenir est le CA moyen hors taxe (HT) réalisé au titre des 2 années précédant la vente.

Entreprise à l'IR dont l'activité relève des BIC ou BNC

La plus-value de cession est **totalement exonérée** si la moyenne du CA ainsi calculée est inférieure ou égale à :

- 250 000 euros pour les activités de vente et de fourniture de logements,
- 90 000 euros pour les activités de prestations de services et libérales.

La plus-value de cession est **partiellement exonérée** si la moyenne du CA est comprise entre :

- 250 000 et 350 000 euros pour les activités de vente et de fourniture de logements,
- 90 000 et 126 000 euros pour les activités de prestations de services et libérales.

En cas d'exonération partielle, le coefficient d'exonération de la plus-value est alors égal à :

- $(350\ 000 - \text{moyenne du CA}) / 100\ 000$ pour les activités de vente et de fourniture de logements,
- $(126\ 000 - \text{moyenne du CA}) / 36\ 000$ pour les activités de prestations de services et libérales.

EXEMPLE

En 2026, un entrepreneur vend son fonds de commerce et constate une plus-value de 40 000 €. Le chiffre d'affaires moyen (des années 2024 et 2025) est de 320 000 € pour une activité de vente.

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante : $(350\ 000 - 320\ 000) / 100\ 000 = 0,3$.

Le coefficient d'exonération de la plus-value étant de 30 %, ce sont ainsi 70 % du montant de la plus-value qui sont imposables, soit 28 000 € ($40\ 000 \times 70\ %$).

À SAVOIR

Si la plus-value réalisée est une plus-value à court terme, l'exonération (partielle ou totale) ne vaut que pour l'impôt sur le revenu. Les cotisations sociales, quant à elles, restent dues sur la totalité de la plus-value.

Le cédant ne bénéficie d'aucune exonération lorsque la moyenne du CA est supérieure à :

- 350 000 euros pour les activités de vente et de fourniture de logements,
- 126 000 euros pour les activités de prestations de services et libérales.

Entreprise à l'IR dont l'activité relève des BA

Pour les activités agricoles, la plus-value de cession est **totalemment exonérée** si la moyenne du CA ainsi calculée est inférieure ou égale à : 350 000 euros.

La plus-value de cession est **partiellement exonérée** si la moyenne du CA est comprise entre 350 000 et 450 000 euros.

En cas d'exonération partielle, le coefficient d'exonération de la plus-value est alors égal à : $(450\,000 - \text{moyenne du CA}) / 100\,000$.

EXEMPLE

En 2026, un éleveur laitier vend son fonds professionnel et constate une plus-value de 40 000 €. Le chiffre d'affaires moyen (des années 2024 et 2025) est de 380 000 € pour son activité agricole.

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante : $(450\,000 - 380\,000) / 100\,000 = 0,7$.

Le coefficient d'exonération de la plus-value étant de 70 %, ce sont ainsi 30 % du montant de la plus-value qui sont imposables, soit 12 000 € ($40\,000 \times 30\%$).

À SAVOIR

L'exonération vaut pour l'IR, les prélèvements sociaux et, depuis le 1^{er} janvier 2026, les cotisations sociales dues sur les plus-values à court terme agricoles.

Le cédant ne bénéficie d'aucune exonération lorsque la moyenne du CA est supérieure à 450 000 euros.

ZOOM SUR...

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les seuils de CA ont été rehaussés pour les cessions réalisées **au profit d'un jeune agriculteur bénéficiaire de l'aide à la première installation** ou au profit d'une société (ou groupement) dont chacun des associés (ou membres) bénéficie de l'aide à la première installation. Ainsi, la plus-value est totalement exonérée lorsque la moyenne du CA ne dépasse pas 450 000 €, et partiellement lorsque cette moyenne est comprise entre 450 000 € et 550 000 €. Le cédant ne bénéficie d'aucune exonération lorsque la moyenne du CA est supérieure à 550 000 €.

CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

Pour bénéficier de l'exonération (totale ou partielle) d'imposition de plus-value professionnelle, l'activité doit avoir été exercée pendant au moins 5 ans avant la date de la vente.

À SAVOIR

Si l'activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance, la vente ne peut pas bénéficier de l'exonération.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

L'impôt sur le revenu (IR), les prélèvements sociaux (PS) au taux de 18,6 % et, depuis le 1^{er} janvier 2026, les cotisations sociales dues sur les plus-values à court terme agricoles sont visés par ce régime d'exonération. En dehors des bénéfices agricoles, l'exonération ne vaut pas pour les cotisations sociales dues sur les plus-values à court terme.

ZOOM SUR...

Le cumul avec d'autres exonérations

Lorsque l'exonération n'est que partielle, ce régime d'exonération peut être cumulé avec le régime d'abattement applicable aux cessions de biens immobiliers affectés à l'exploitation (voir § C), ainsi que celui applicable en cas de départ à la retraite (voir § D).

b. Exonération en fonction de la valeur de l'activité cédée

L'article 238 quinquies du CGI prévoit une exonération totale ou partielle de la plus-value sur la valeur du fonds en cas de vente d'une entreprise individuelle ou des parts sociales d'une société soumise à l'IR.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

Selon le prix de vente, l'exonération de la plus-value de cession est :

- **totale** lorsque le prix de cession est inférieur à 500 000 euros,
- ou **partielle** lorsque le prix est compris entre 500 000 et 1 000 000 euros.

En cas d'exonération partielle, le coefficient d'exonération de la plus-value est alors égal à : $(1\ 000\ 000 \text{ euros} - \text{valeur de la cession}) / 500\ 000 \text{ euros}$.

À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les seuils de prix de cession ont été rehaussés pour les cessions réalisées au profit **d'un jeune agriculteur bénéficiaire de l'aide à la première installation** ou au profit d'une société (ou groupement) dont chacun des associés (ou membres) bénéficie de l'aide à la première installation. Ainsi, la plus-value est totalement exonérée lorsque la transmission n'excède pas 700 000 €, et partiellement lorsqu'elle est comprise entre 700 000 € et 1 200 000 €. Le cédant ne bénéficie d'aucune exonération lorsque la cession est supérieure à 1 200 000 €.

Cette exonération est applicable aux indemnités compensatrices touchées par les agents généraux d'assurances pour la cessation du mandat si :

- le contrat qui est cédé a été conclu depuis au moins 5 ans,
- et l'agent général d'assurances cède son entreprise individuelle ou une branche complète d'activité.

Pour bénéficier de ce dispositif, l'agent général doit :

- procéder à la cession de gré à gré de son activité, sous réserve de l'agrément de la ou des compagnies d'assurances qu'il représente,
- OU percevoir une indemnité compensatrice de cessation de mandat (indemnité versée par la compagnie mandante).

EXEMPLE

Le prix de cession est de 750 000 €.

Les parts de la société à l'IR ont été acquises pour un prix de 300 000 €.

La plus-value réalisée est donc de 450 000 € (750 000 € - 300 000 €).

Le taux d'exonération de la plus-value étant de 50 % ($(1\ 000\ 000 \text{ €} - 750\ 000 \text{ €}) / 500\ 000 \text{ €} = 0,5$), le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante : $(450\ 000 \times 50 \%)$ soit 225 000 €.

Ainsi, seuls 50 % de la plus-value réalisée sont imposables.

Seule la plus-value sur le fonds bénéficie de l'exonération. La plus-value résultant de la cession des biens immobiliers ou du stock ne bénéficie pas de l'exonération, mais ces immeubles et stocks sont pris en compte pour le calcul des seuils de 500 000 et 1 million d'euros.

À SAVOIR

Si la plus-value réalisée est une plus-value à court terme, l'exonération (partielle ou totale) ne vaut que pour l'impôt sur le revenu. Les cotisations sociales, quant à elles, restent dues sur la totalité de la plus-value, à l'exception des cotisations sociales dues pour les plus-values à court terme agricoles à compter du 1^{er} janvier 2026.

Lorsque le prix de vente est égal ou supérieur à 1 million d'euros, aucune exonération ne s'applique.



CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

Pour bénéficier de l'exonération (partielle ou totale) l'activité doit avoir été exercée pendant au moins 5 ans avant la date de la vente. Le cédant doit céder l'intégralité de ses parts sociales et arrêter son activité au sein de la société concernée.

L'entreprise doit répondre aux critères de définition d'une petite ou moyenne entreprise (PME) au sens du droit de l'Union européenne, à savoir :

- Des critères de seuil :
 - employer moins de 250 salariés,
 - réaliser un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros ou avoir un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros.
- Un critère d'indépendance : être autonome. Cela signifie que le capital ou les droits de vote ne doivent pas être détenus à 25 % ou plus par une ou plusieurs sociétés ne remplissant pas les critères de seuil.

À SAVOIR

Si l'activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance, la vente peut bénéficier de l'exonération à condition qu'elle soit réalisée au profit :

- soit du locataire,
- soit, dans le respect du contrat, de toute autre personne. Dans ce cas, la vente doit porter sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité qui a fait l'objet du contrat de location-gérance.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

L'impôt sur le revenu (IR), les prélèvements sociaux (PS) au taux de 18,6 % et, depuis le 1^{er} janvier 2026, les cotisations sociales dues sur les plus-values à court terme agricoles sont visés par ce régime d'exonération. Pour les activités autres qu'agricoles, l'exonération ne s'applique qu'à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, à l'exception des cotisations sociales qui restent dues sur les plus-values à court terme.

ZOOM SUR...

Le cumul avec d'autres exonérations

Lorsque l'exonération n'est que partielle, ce régime peut être cumulé avec le régime d'abattement applicable aux cessions de biens immobiliers affectés à l'exploitation (voir § C), ainsi que celui applicable en cas de départ à la retraite (voir § D).

c. Cession d'un bien immobilier affecté à l'exploitation

Lorsque le bien immobilier est un élément d'actif de l'entreprise depuis plus de 2 ans et affecté à l'activité, l'article 151 septies B du CGI prévoit un abattement pour durée de détention sur les plus-values réalisées lors de la cession des biens immobiliers ou des parts sociales de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

À compter de la cinquième année de détention, un abattement de 10 % par an s'applique. Ainsi, l'exonération de la plus-value de cession est totale au terme de 15 années de détention.

À SAVOIR

Cet abattement ne vaut que pour les plus-values à long terme (ce qui exclut donc les fonds professionnels ou droits sociaux de sociétés acquis ou créés depuis moins de 2 ans). Ainsi, pour la plus-value à court terme, il faut vérifier s'il est possible de bénéficier d'un autre régime d'exonération.

EXEMPLE

Le local est détenu depuis 8 ans. La plus-value à long terme réalisée lors de la vente est de 20 000 €.

Le montant de la plus-value exonérée se calcule de la façon suivante :

- Années de détention au-delà de la 5^e année : 8 ans - 5 ans = 3 ans,
- Abattement pour durée de détention applicable : 30 % (3 x 10 %).

Le montant de plus-value imposable est égal à : 14 000 € (20 000 € - [30 % x 20 000 €]).

CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

L'abattement et l'exonération totale après 15 ans sont conditionnés au fait que :

- les biens immobiliers soient inscrits à l'actif immobilisé de la société/entreprise individuelle et affectés à sa propre exploitation,
- pour les droits sociaux de sociétés, la valeur des immeubles doit représenter plus de 50 % de la valeur de cette dernière, la société doit donc être à prépondérance immobilière.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux de 18,6 % sont visés par ce régime d'exonération.

ZOOM SUR...

Le cumul avec d'autres exonérations

Ce régime d'abattement peut être cumulé avec le régime d'exonération en fonction des recettes (voir § infra).

d. Départ à la retraite

L'article 151 septies A du CGI prévoit une exonération totale de la plus-value en cas de vente d'une entreprise individuelle ou des droits sociaux d'une société à l'IR lorsque le cédant part en retraite.

MONTANT DE L'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION

Quel que soit le prix de vente, l'exonération de la plus-value de cession est totale. Elle n'est pas plafonnée. Les plus-values sur les biens immobiliers ne bénéficient pas de cette exonération.

À SAVOIR

L'exonération totale vaut pour l'imposition à l'IR de la plus-value à court ou à long terme. Les prélèvements sociaux (sur la plus-value à long terme) ou les cotisations sociales (sur la plus-value à court terme), quant à eux, restent dus sur la totalité de la plus-value.

CONDITIONS À RESPECTER POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION

Pour bénéficier de l'exonération, il faut cumulativement que :

- L'activité ait été exercée depuis au moins 5 ans à la date de la cession.
- L'entreprise réponde aux critères de définition d'une petite ou moyenne entreprise (PME) au sens du droit de l'Union européenne, à savoir :
 - des critères de seuil :
 - employer moins de 250 salariés,
 - réaliser un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros ou avoir un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros,
 - un critère d'indépendance : être autonome. Cela signifie que le capital ou les droits de vote ne doivent pas être détenus à 25 % ou plus par une ou plusieurs sociétés ne remplissant pas les critères de seuil.
- Le cédant cesse toute fonction dans l'entreprise ou société cédée et qu'il demande la liquidation de sa retraite dans les 2 années avant ou après la cession.

À SAVOIR

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les cessions réalisées au profit d'un jeune agriculteur percevant l'aide à la première installation (ou une société/groupement dont chacun des associés bénéficie de l'aide à la première installation) et **échelonnées sur une période de 6 ans** sont également éligibles au dispositif à condition que les recettes soient inférieures à 450 000 €.

Si l'activité fait l'objet d'un contrat de location-gérance, la vente peut bénéficier de l'exonération à condition qu'elle soit réalisée au profit :

- soit du locataire,
- soit, dans le respect du contrat, de toute autre personne. Cette transmission devra toutefois porter sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité qui a fait l'objet du contrat de location-gérance.

IMPÔTS VISÉS PAR CETTE EXONÉRATION

Seul l'impôt sur le revenu est visé par ce régime d'exonération. Les prélèvements sociaux de 18,6 % et les cotisations sociales en revanche sont dus.

Le cédant doit joindre à sa déclaration de revenus (formulaire n° 2042) un état de suivi des plus-values exonérées (indiquant la date de la cession, la quotité des droits transmis et les renseignements nécessaires aux calculs des plus-values exonérées).

ZOOM SUR...

Le cumul avec d'autres exonérations

Afin de réduire, voire totalement gommer, les prélèvements sociaux dus sur la plus-value à long terme, ce régime d'exonération peut être cumulé avec celui d'exonération en fonction des recettes ou celui d'exonération en fonction de la valeur de l'activité transmise (voir § supra), ainsi que celui applicable aux cessions de biens immobiliers affectés à l'exploitation (voir § supra).

Synthèse des régimes d'exonération des plus-values professionnelles (IR)

	PETITES ENTREPRISES	FONDS PROFESSIONNEL	PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES PROFESSIONNELLES	DÉPART À LA RETRAITE
	CGI Art. 151 septies	CGI Art. 238 quinquies	CGI Art. 151 septies B	CGI Art. 151 septies A
Plus-values concernées	PV court et long terme		PV long terme	PV court et long terme
	Tous les éléments	Fonds professionnel ou branche complète d'activité	Biens immobiliers affectés à l'exploitation	Fonds professionnel ou ensemble des titres d'une société relevant de l'IR par un associé qui y exerce son activité professionnelle ⁽⁵⁾
	HORS terrains à bâtir	HORS biens immobiliers, bâtis ou non	HORS terrains à bâtir	-
Durée préalable d'exploitation	5 ans			
Portée de l'exonération	Chiffre d'affaires HT : • Exonération totale : <ul style="list-style-type: none"> • ≤ à 450 000 €⁽¹⁾ • ≤ à 350 000 €⁽²⁾ • ou ≤ à 250 000 €⁽³⁾ • ou ≤ à 90 000 €⁽⁴⁾ • Exonération partielle : <ul style="list-style-type: none"> • ≤ à 550 000 €⁽¹⁾ • ≤ à 450 000 €⁽²⁾ • ou à 350 000 €⁽³⁾ • ou à 126 000 €⁽⁴⁾ 	Valeur des éléments cédés : • Exonération totale : <ul style="list-style-type: none"> • ≤ à 700 000 €⁽¹⁾ • ≤ à 500 000 € • Exonération partielle : <ul style="list-style-type: none"> • ≤ à 700 000 € et ≤ à 1 200 000 €⁽¹⁾ • > à 500 000 € et ≤ à 1 000 000 € 	Abattement pour durée de détention : 10 % par année de détention au-delà de la 5 ^e année. → Exonération totale à compter de la 15 ^e année de détention.	Dans les 24 mois qui encadrent la cession, il faut cumulativement : <ul style="list-style-type: none"> • la cessation de toute fonction dans l'entreprise cédée, • faire valoir ses droits à retraite.
Impôts visés par l'exonération	IR et prélèvements sociaux (17,20 %)			IR (les prélèvements sociaux restent dus)

Compte tenu des spécificités de ces régimes, n'hésitez pas à vous rapprocher de vos conseils habituels, dont le conseiller patrimonial Banque Populaire.

À SAVOIR

La situation personnelle du chef d'entreprise a des incidences juridiques et fiscales lorsque celui-ci est associé d'une société à l'IR.

Par exemple, au niveau juridique, en fonction des situations, son conjoint peut avoir un droit de revendication de la qualité d'associé. Cette possibilité n'existe pas dans toutes les sociétés. Par exemple, tel est le cas dans une société à responsabilité limitée et non dans une société par actions simplifiée.

Sur le plan fiscal, s'il est marié sous le régime de la communauté, la totalité de la plus-value des titres peut par exemple bénéficier des différents régimes d'exonération, peu importe que seulement l'un des deux époux ait la qualité d'associé.

(1) Pour les cessions au profit d'un jeune agriculteur bénéficiant de l'aide à la première installation ou d'une société ou groupement dont chacun des associés bénéficie de l'aide à la première installation.

(2) Pour les exploitants agricoles.

(3) Pour les entreprises industrielles et commerciales de vente ou fourniture de logements.

(4) Pour les prestations de services.

(5) Éligibilité des cessions au profit d'un jeune agriculteur bénéficiant de l'aide à la première installation ou d'une société ou groupement dont chacun des associés bénéficie de l'aide à la première installation et échelonnées sur une période de 6 ans.



B. Apport en société

L'exercice d'une activité professionnelle (agricole, artisanale, commerciale, industrielle, libérale, etc.) peut intervenir dans le cadre d'une entreprise individuelle (EI) (parfois appelée exploitation en « nom propre »). Le chef d'entreprise, dont cette dernière est soumise à l'IR, ayant débuté son activité sous cette forme peut souhaiter modifier son mode d'exploitation et choisir d'exercer en société. Il faut alors organiser le transfert de l'activité préexistante de l'EI en faveur de la société (« mise en société »), qui peut se réaliser par voie d'apport.

Les apports réalisés à une société soumise à l'IS (impôt sur les sociétés) par une personne non passible de cet impôt sont soumis aux droits d'enregistrement. Le taux de ces droits diffère selon la nature de l'actif apporté :

- 5 % pour les immeubles,
- 0 %, 3 % ou 5 % pour les fonds professionnels (identique à celui d'une cession de fonds) :

FRACTION DE LA VALEUR IMPOSABLE	TAUX D'IMPOSITION
Inférieure à 23 000 €	0 %
Comprise entre 23 000 € et 200 000 €	3 %
Supérieure à 200 000 €	5 %

Toutefois, l'apporteur peut bénéficier d'une exonération de droits d'enregistrement s'il prend l'engagement de conserver les titres reçus, en contrepartie de l'apport, pendant 3 ans.

À SAVOIR

Apport pur et simple ou à titre onéreux

- **Apport pur et simple** : l'apporteur, en échange de son apport, est ici rémunéré par des droits sociaux de la société bénéficiaire de l'apport. L'apporteur devenu associé est alors exposé à tous les risques de l'entreprise et notamment à la perte de son apport.
- **Apport à titre onéreux** : il y a apport à titre onéreux toutes les fois où l'apporteur est rémunéré, par la société bénéficiaire de l'apport, par la reconnaissance d'une créance à l'encontre de la société ou par la prise en charge d'un passif grevant le bien apporté par ailleurs. En pratique, il s'agit souvent de l'apport d'un immeuble grevé d'un emprunt, pour lequel l'apporteur voit sa dette annulée, il retire un profit vis-à-vis de la société.

Par ailleurs, ce changement de forme entraîne des conséquences fiscales identiques à celles d'une cessation d'activité. Le chef d'entreprise doit alors immédiatement, au jour de l'apport, payer l'impôt lié à la plus-value réalisée sur les biens détenus par l'entreprise.

Toutefois, l'article 151 octies du CGI permet, sur option, de reporter le paiement de cet impôt sur les plus-values.

À SAVOIR

L'apport peut être réalisé à une société soumise à l'IR ou à l'impôt sur les sociétés (IS).



I. CONDITIONS D'APPLICATION

Les **conditions cumulatives à respecter, pour bénéficier de ce report d'imposition**, sont les suivantes :

- Exercer son activité professionnelle au sein d'une entreprise individuelle (EI),
- Apporter l'ensemble des éléments affectés à l'exploitation. Toutefois, il est admis de :
 - conserver les immeubles (et de ne pas les apporter à la société) à condition qu'ils soient mis à disposition de la société bénéficiaire de l'apport pour une durée d'au moins 9 ans (via un contrat de location par exemple). La reprise des immeubles dans le patrimoine personnel du chef d'entreprise entraîne alors l'imposition d'une plus-value, qui peut toutefois bénéficier des abattements pour durée de détention prévus à l'article 151 septies B du CGI (voir § supra),
 - conserver les stocks à condition qu'ils ne soient pas indispensables à la poursuite de l'activité par la société. Les profits sur stocks sont alors imposables,
 - conserver les éléments de l'actif circulant (par exemple, les avances et acomptes versés), les dettes et les emprunts bancaires qui ne peuvent pas être apportés à la société.
- La société bénéficiaire de l'apport peut être soumise à l'IR ou à l'impôt sur les sociétés (IS).
- Si les stocks sont apportés, ils doivent être inscrits à l'actif du bilan de la société bénéficiaire de l'apport, à la même valeur que celle figurant dans le dernier bilan de l'entreprise individuelle apportée.

L'option pour le report d'imposition doit être prise dans l'acte d'apport.

2. PORTÉE DU DISPOSITIF

a. Plus-values latentes sur des biens non amortissables

L'apporteur bénéficie d'un report d'imposition de la plus-value réalisée sur les **biens non amortissables** (par exemple, le fonds professionnel) :

- à la date de la cession, du rachat ou de l'annulation des parts sociales de la société reçues en rémunération de l'apport,
- OU à la cession, par la société bénéficiaire de l'apport, des biens apportés.

b. Plus-values latentes sur des biens amortissables

S'il s'agit de **biens amortissables** (par exemple, un bien immobilier), la plus-value n'est pas imposée immédiatement au nom de l'apporteur. Elle est prise en compte dans les résultats imposables de la société bénéficiaire.

La réintégration de la plus-value dans les résultats de la société bénéficiaire de l'apport est effectuée par parts égales sur :

- 15 ans pour les plus-values afférentes aux constructions et aux droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée,
- 5 ans pour les plus-values afférentes aux autres biens amortissables (exemple : machines).

c. Plus-values sur des stocks

Lorsque les stocks sont apportés, et inscrits par la société bénéficiaire à l'actif de son bilan pour leur valeur comptable, les profits correspondants ne sont pas imposés au nom de l'apporteur. Ils sont imposés au niveau de la société au fur et à mesure de la cession des marchandises ou des produits concernés.

ZOOM SUR...

L'apport en société soumise à l'IS de l'EI (ou EURL) ayant opté pour l'assimilation à une EURL

L'entrepreneur individuel ayant opté pour l'assimilation de son entreprise à une EURL, qui emporte l'assujettissement des résultats à l'IS, peut apporter le patrimoine de son EI ou une branche complète et autonome d'activité de son EI à une société soumise à l'IS.

Pour les apports réalisés à compter du 1^{er} janvier 2026, les reports constatés lors de l'assimilation à l'EURL (cf. supra) sont maintenus jusqu'à la cession, au rachat, à l'échange, à l'apport, à la transmission à titre gratuit ou à l'annulation ultérieure, par l'entrepreneur individuel (ou par l'entreprise) des titres de la société reçus en contrepartie de l'apport. Toutefois, en **cas de transmission à titre gratuit** (par donation ou succession) à une personne physique de tout ou partie de ces mêmes titres, le report d'imposition est maintenu si le bénéficiaire de la transmission prend l'engagement d'acquitter l'impôt sur la plus-value à la date à laquelle l'un des événements précités se réalise.

Par ailleurs, **les profits et les plus-values professionnelles constatés** lors de l'apport de l'EI (ou EURL) soumise à l'IS (à la suite de l'option pour l'assimilation à une EURL), à une société soumise à l'IS **peuvent, sur option, bénéficier d'un sursis ou d'un étalement d'imposition**, sous réserve que la société bénéficiant de l'apport respecte un certain nombre d'obligations en termes d'inscriptions au bilan, de réintégration des bénéfices et des plus-values et de calcul des plus-values ultérieures. La société bénéficiaire doit également reprendre à son passif toutes les provisions de l'EI (ou EURL) qui conservent leur objet.

Si les conditions sont respectées, les plus-values bénéficient **d'un sursis d'imposition** lorsqu'elles sont afférentes aux immobilisations non amortissables et **d'un étalement** lorsqu'elles sont afférentes aux immobilisations amortissables. Les plus-values sont alors réintégrées de manière étalée dans les résultats imposables de la société bénéficiaire (15 ans pour les constructions et 5 ans dans les autres cas).

C. Mise en location-gérance

I. FONCTIONNEMENT

La location-gérance est un mode particulier d'exploitation qui permet au propriétaire d'un fonds professionnel de continuer à l'exploiter financièrement tout en se dégageant des difficultés liées à l'exploitation opérationnelle. Pour le candidat à la reprise du fonds, cela lui permet d'accéder au statut d'indépendant alors même qu'il n'a pas les moyens financiers suffisants pour acheter ou développer son propre fonds.

Ce mode d'exploitation est souvent utilisé comme mesure préparatoire à la cession du fonds professionnel lui-même. Il permet au locataire d'apprécier, en conditions réelles, la viabilité de son projet de reprise et la valeur réelle du fonds.

La cession, assortie d'une phase préalable de location-gérance, est un procédé qui peut faciliter la transmission à un membre de la famille, à un salarié ou encore à une personne extérieure à l'entreprise.

La location-gérance peut aussi être un moyen pour des héritiers, qui n'ont pas l'intention de reprendre le fonds reçu par succession, de permettre le maintien de l'exploitation à la suite du décès du chef d'entreprise (et donc d'éviter que le fonds ne se dévalue).

Cependant, la location-gérance peut s'avérer risquée pour le bailleur, futur cédant, notamment lorsque le choix du locataire s'est avéré hasardeux et que les garanties demandées sont insuffisantes. Le fonds peut être dévalué à la suite d'une mauvaise gestion, les loyers peuvent ne pas être versés par le preneur, etc.

2. CONSÉQUENCES FISCALES

Cette opération engendre des conséquences fiscales qu'il convient de prendre en compte avant toute mise en place d'un contrat de location-gérance.

La mise en location-gérance ne constitue pas une cession d'entreprise au sens fiscal, elle n'entraîne ni imposition du résultat, ni imposition des plus-values. Et cela que le chef d'entreprise exerce son activité en entreprise individuelle ou en société.

Il s'agit d'un simple changement dans le mode d'exploitation de l'entreprise/société.

La cession d'une activité ayant fait l'objet d'un contrat de location-gérance peut bénéficier de l'exonération sous conditions que :

- l'activité ait été exercée pendant 5 ans au moment de la mise en location,
- la cession soit réalisée au profit du locataire ou, dans le respect du contrat, de toute autre personne, sous réserve que cette cession porte sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité concernée.

Les revenus que le bailleur (chef d'entreprise, propriétaire du fonds) retire de la location de son fonds (appelés « redevances ») sont imposés dans la catégorie des BIC. Ils sont donc soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

À SAVOIR

Si l'activité de location-gérance est exercée à titre non professionnel et qu'un déficit est constaté, celui-ci ne pourra pas être imputé sur son revenu global. Il sera imputable uniquement sur les bénéfices de même nature (BIC non professionnels) hors revenus de location meublée non professionnelle), qu'il réalise par ailleurs.

Les redevances sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 %.

À SAVOIR

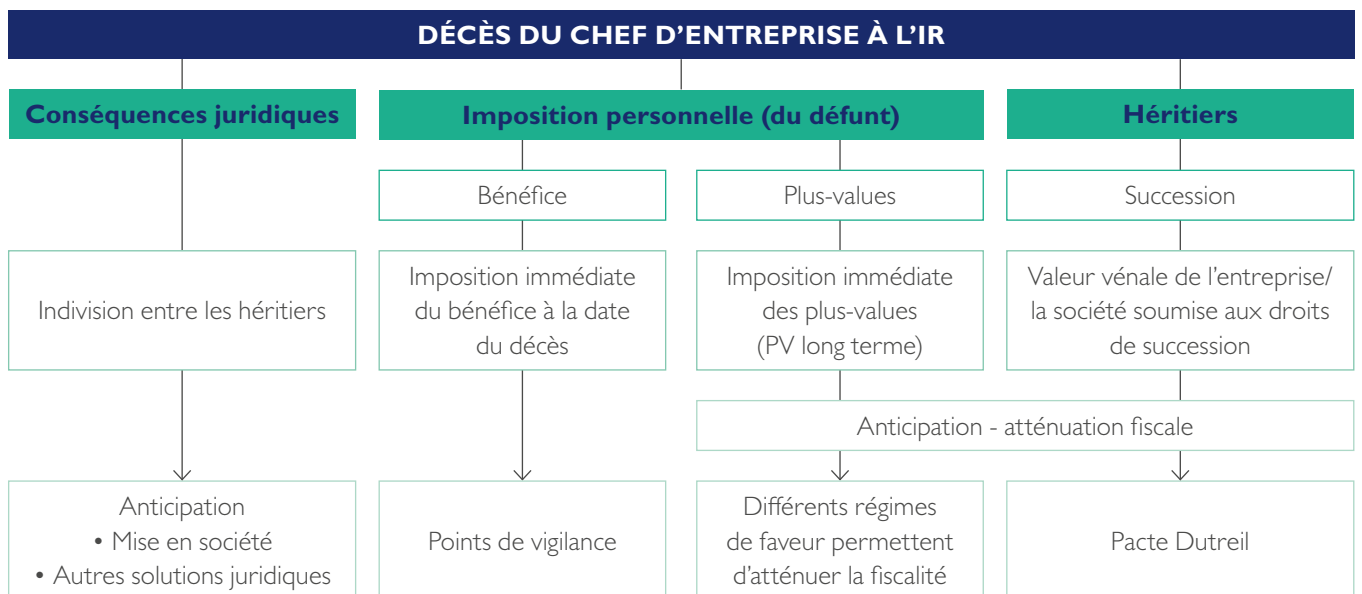
Si le chef d'entreprise réalise des actes de commerce dans l'entreprise, malgré la mise en location-gérance, les redevances perçues peuvent être considérées comme un revenu d'activité soumises aux cotisations sociales (et non plus aux prélèvements sociaux).

Dans le cadre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), la location-gérance d'un fonds est assimilée à une activité commerciale. Les biens immobiliers affectés à cette activité (détenus à titre privé ou via une société civile immobilière – SCI – patrimoniale) sont exonérés d'IFI s'il s'agit de l'activité principale du contribuable. Ce qui est le cas si le chef d'entreprise est retraité ou s'il n'a pas d'autre activité professionnelle.

IV. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT



Lorsque la transmission d'une entreprise individuelle (ou d'une société soumise à l'IR) n'est pas anticipée lors, notamment, du décès prématuré du chef d'entreprise, se pose nombre de difficultés liées à la situation matrimoniale de ce chef d'entreprise, aux conséquences d'une indivision imprévue et au coût élevé des droits de mutation. Or, il existe des solutions afin de limiter, voire éviter, ces problématiques et de permettre une transmission progressive à moindre coût.



A. Décès du chef d'entreprise sans dispositions anticipatrices

I. CONSÉQUENCES POUR LA SOCIÉTÉ/L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE

SOCIÉTÉS À L'IR

En société, le décès du chef d'entreprise-associé n'entraîne pas la disparition juridique de la structure (sauf cas d'une SNC en l'absence de clause de continuation).

En fonction de la forme sociale et de la rédaction des statuts, les conséquences ne sont pas les mêmes. Il convient d'anticiper cette situation en prévoyant dans les statuts la continuation de la société, les modalités d'entrée des héritiers dans la société (agrément), la nomination d'un nouveau dirigeant. L'objectif est de pallier des situations de blocage pouvant intervenir.

La transmission des titres de la société à ses héritiers peut donner lieu au paiement de droits de succession.

ENTREPRISES INDIVIDUELLES À L'IR

La situation est différente en cas d'exercice de l'activité en entreprise individuelle (EI) : le décès du chef d'entreprise conduit à une cessation d'activité et à la disparition de l'EI. Les avoirs de cette dernière sont alors bloqués, provoquant une paralysie de l'exploitation. Le décès de l'entrepreneur individuel remet en outre en cause les contrats souscrits de son vivant, générant alors une insécurité juridique.

2. CONSÉQUENCES POUR LES HÉRITIERS

a. Droits de succession

La transmission des titres de la société ou d'une entreprise individuelle aux héritiers donne lieu au paiement de droits de mutation à titre gratuit. Une simple illustration permet de comprendre qu'il est impératif d'anticiper la transmission de l'entreprise/la société.

EXEMPLE

Un chef d'entreprise décède, laissant pour lui succéder son épouse (âgée de 64 ans) et leurs deux enfants. La valeur de l'entreprise, qui est un bien propre de Monsieur, est estimée à 2 000 000 € au jour du décès. Il n'a pris aucune disposition et n'a pas réalisé de donation. Si l'épouse opte pour l'usufruit de la succession⁽¹⁾, ce qui est le cas le plus fréquent en pratique, les droits de succession à payer seront les suivants :

- droits dus par l'épouse : 0 €, le conjoint survivant est exonéré,
- droits dus par les enfants : 196 400 €⁽²⁾

Les enfants devront payer les droits de succession, sans recevoir aucun revenu puisque l'épouse a opté pour l'usufruit de toute la succession et que, dans ce cas, le nu-proprétaire ne reçoit aucun revenu pendant la durée du démembrement.

PAIEMENT DIFFÉRÉ PUIS FRACTIONNÉ DES DROITS DE SUCCESSION

Tous les héritiers, quel que soit leur lien de parenté avec le défunt, peuvent bénéficier du paiement différé et fractionné des droits de mutation à titre gratuit.

Lorsqu'il s'agit d'une entreprise individuelle, la transmission doit porter sur l'ensemble des biens affectés à son exploitation. Pour des titres de sociétés, il est nécessaire que la société soit non cotée en bourse et que chaque héritier reçoive au moins 5 % des titres.

La durée du différé est de 5 ans et le point de départ est la date d'exigibilité des droits de mutation à titre gratuit (soit 6 mois à compter du décès). Ainsi, aucun droit n'est à payer pendant les 5 premières années. À l'issue de la 5^e année, les droits de mutation sont à payer de manière échelonnée (1/20^e tous les 6 mois) sur 10 ans.

DÉCÈS À 5 ANS	DÉCÈS À 15 ANS
Paiement différé	Paiement fractionné
Aucun versement (sauf intérêts)	Chaque semestre, versement de 1/20 ^e du montant des droits de succession (+ intérêts)

Les droits de mutation dont le paiement est différé puis fractionné donnent lieu au versement d'intérêts de 2 % pour les demandes réalisées en 2026 (2,3 % en 2025).

(1) En présence d'enfants communs, le conjoint survivant a le choix entre 1/4 en pleine propriété de la succession du défunt ou l'intégralité en usufruit de ladite succession. Lorsque le conjoint survivant usufruitier est âgé de 61 à 70 ans, l'usufruit est alors valorisé à 40 % de la valeur de la pleine propriété de la succession (article 669 du CGI) et corrélativement la nue-propriété à 60 %.

(2) $2\,000\,000\text{ €} \times 60\% = 1\,200\,000\text{ €}$ valeur de la nue-propriété, soit pour chaque enfant $600\,000\text{ €}$ ($1\,200\,000\text{ €}/2$). $600\,000\text{ €} - 100\,000\text{ €} = 500\,000\text{ €}$ de base imposable (sous réserve d'un abattement individuel en ligne directe de $100\,000\text{ €}$ non utilisé en totalité dans les 15 années précédant le décès). Montant des droits de succession dus par chaque enfant : $98\,194\text{ €}$ [$(500\,000\text{ €} \times 20\%) - 1\,806\text{ €}$] – formule de calcul rapide intégrant la progressivité du barème – soit un montant total de droits de successions de $196\,400\text{ €}$.

À SAVOIR

En matière de transmission d'entreprise, le taux d'intérêt de base peut être réduit des deux tiers, quel que soit le lien de parenté existant entre le donateur ou le défunt et les bénéficiaires :

- lorsque la valeur de l'entreprise ou la valeur nominale des titres comprise dans la part taxable de chaque héritier, donataire ou légataire est supérieure à 10 % de la valeur de l'entreprise ou du capital social,
- ou lorsque, globalement, plus du tiers du capital social est transmis.

Pour les demandes déposées en 2026, le taux réduit est donc de 0,6 % (2 % x 1/3).

Pendant la période de différé, les intérêts sont versés annuellement (soit 5 versements, le premier intervenant un an et demi après le décès). Pendant la période de paiement fractionné, les intérêts sont acquittés lors du versement de chaque fraction. Ils sont alors calculés sur la totalité des droits restant dus au jour de l'échéance.

b. Impôt sur les bénéfices et plus-values liés à l'activité

La cessation d'activité peut avoir lieu en cas de décès du chef d'entreprise de l'entreprise individuelle, mais aussi en cas de liquidation de la société décidée par les héritiers à la suite du décès du gérant-associé de la société.

En cas de **décès du chef d'une entreprise** soumise à l'IR, l'imposition des **plus-values professionnelles** peut bénéficier des **régimes d'exonération** partielle ou totale.



(1) Au profit d'un jeune agriculteur bénéficiant de l'aide à la première installation ou d'une société ou groupement dont chacun des associés bénéficie de l'aide à la première installation.

(2) Ainsi que les cotisations sociales sur les plus-values à court terme agricoles.



PRINCIPE D'IMPOSITION IMMÉDIATE DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

La cessation de l'activité entraîne l'imposition immédiate des plus-values professionnelles (sauf exception et régimes d'exonération totale ou partielle) et des bénéfices réalisés entre le dernier exercice et le décès de l'entrepreneur ou la liquidation de la société. Les héritiers disposent d'un délai de 6 mois pour déposer les déclarations fiscales.

À SAVOIR

Si le résultat de l'exercice de cessation est déficitaire, ce déficit est imputable sur le revenu global de l'exploitant individuel.

L'impôt sur les plus-values peut être allégé à condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans. La plus-value peut être totalement exonérée à condition que les recettes annuelles soient inférieures à certains seuils (voir II A § 3.A - Exonération sous conditions des plus-values professionnelles : EXONÉRATION EN FONCTION DES RECETTES).

EXCEPTIONS À L'IMPOSITION IMMÉDIATE DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

Sociétés à l'IR

L'article 151 nonies, II du CGI prévoit un dispositif de faveur, sur option, en cas de décès d'un gérant-associé qui exerçait son activité professionnelle au sein d'une société.

Les héritiers recevant les titres de la société peuvent demander, **à condition qu'ils s'engagent à continuer l'activité pendant au moins 5 ans**, à reporter le paiement de l'imposition de la plus-value sur les titres à la date de cession ou d'annulation des titres de la société soumise à l'IR. Au terme des 5 ans, la plus-value en report d'imposition est définitivement exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Annuellement et pendant les 5 années suivant le décès, les héritiers doivent produire un état des plus-values en report d'imposition (indiquant leur montant et leur nature : à court ou long terme). Ils doivent en outre joindre à leur déclaration de revenus (n° 2042) respective un état de suivi des plus-values mises en report d'imposition.

À SAVOIR

L'exonération est réservée aux seules transmissions (donation, succession) en pleine propriété.

ENTREPRISES INDIVIDUELLES À L'IR

Les héritiers peuvent bénéficier, au titre de l'article 41 du CGI, d'un report d'imposition sur les plus-values constatées lors du décès de l'entrepreneur individuel : cette option pour le report est exercée lors de l'acceptation de la transmission. Le report d'imposition concerne tant l'impôt sur le revenu que les prélèvements sociaux dus au titre de la plus-value.

La transmission doit porter sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de l'activité professionnelle (ou sur une branche complète d'activité).

Chaque héritier doit produire un état récapitulatif des plus-values dont l'imposition est reportée (indiquant leur montant et leur nature : à court ou long terme) et joindre à sa déclaration des revenus (n° 2042) un état de suivi de ces plus-values mises en report d'imposition.

Si l'un des héritiers poursuit l'activité pendant au moins 5 ans à compter de la date de la transmission, les plus-values en report sont définitivement exonérées.



B. Anticiper la transmission à titre gratuit

I. DISPOSITIF DUTREIL

Le pacte Dutreil est un dispositif qui permet au chef d'entreprise d'anticiper et d'optimiser la transmission à titre gratuit de sa société (ou de son entreprise individuelle) grâce à une réduction substantielle de son imposition. L'héritier ou le donataire sera donc imposé sur une fraction de la valeur de la société. Le champ de l'exonération (de 75 %) de l'assiette des droits de transmission à titre gratuit correspond aux biens affectés à l'activité opérationnelle de la société. Sont alors exclus du champ du dispositif, les biens (dits « somptuaires ») qui ne sont pas affectés **à titre exclusif** à l'activité opérationnelle de la société pendant au moins 3 ans avant la transmission, ou à défaut depuis leur acquisition, et jusqu'à la fin de l'engagement individuel ou jusqu'à la cession du bien.

Valeur de votre société



- Valeur taxée.
- Valeur exonérée.

À SAVOIR

Les biens somptuaires correspondent aux biens affectés à l'exercice de la chasse ou de la pêche, aux véhicules de tourisme, yachts, bateaux de plaisance, aéronefs, aux bijoux, métaux précieux, objets d'art, de collection ou d'antiquité sauf exceptions, aux chevaux de courses ou de concours et aux logements et résidences.

Ainsi, l'assiette de l'exonération est désormais déterminée de la manière suivante :

$$\frac{\text{Valeur vénale des droits sociaux} \times (\text{valeur de l'actif total} - \text{valeur des éléments non éligibles au Dutreil})}{\text{Valeur de l'actif total}}$$

Sauf information contraire de l'administration, ce nouveau champ de l'exonération s'applique aux pactes conclus à compter du 21 février 2026.

Antérieurement, l'assiette de l'exonération correspondait à la valeur de la société ou de l'entreprise. Le donataire était imposé sur un quart de la valeur réelle de la société ou de l'entreprise au lieu de la totalité, l'assiette de calcul des droits de mutation à titre gratuit était réduite de 75 %.

EXEMPLE

M. A détient 100 % des parts d'une société valorisée à 1 000 000 €. Toutes les conditions pour mettre en place un pacte Dutreil étant remplies, il souhaite transmettre 100 % des titres à son fils. La valorisation de la société se compose de biens directement affectés à l'activité opérationnelle de la société pour une valeur de 700 000 € et d'un immeuble de jouissance (non affecté à l'activité opérationnelle de la société) d'une valeur de 300 000 €.

Antérieurement à la loi de finances pour 2026 (21 février 2026) :

Le champ de l'exonération au titre du pacte Dutreil correspondait à la valeur vénale de la société.

Ainsi, 75 % de la valeur des titres transmis étaient exonérés et ce, peu importe les actifs détenus dans la société, toutes les conditions d'éligibilité à la mise en place d'un pacte Dutreil étant respectées.

Par conséquent, l'assiette des droits de mutation à titre gratuit s'élevait à 250 000 € (25 % x 1 000 000 €).

Postérieurement à la loi de finances pour 2026 (21 février 2026) :

Le champ de l'exonération correspond à :

- Valeur vénale des droits sociaux x (valeur de l'actif total - valeur des éléments non éligibles au Dutreil) / valeur de l'actif total.
- Soit : $1\,000\,000 \times (1\,000\,000 - 300\,000) / 1\,000\,000 = 700\,000$ €.

L'exonération au titre du pacte Dutreil correspond à 75 % de ce montant, soit 525 000 €.

L'assiette des droits de mutation à titre gratuit s'élève à : 175 000 € (au titre des actifs éligibles) + 300 000 € (au titre de l'immobilier de jouissance non éligible) = 475 000 €.

Il est à noter que si tous les actifs sont affectés à l'activité opérationnelle de la société, la modification apportée par la loi de finances pour 2026 est sans incidence.

L'anticipation sera d'autant plus efficace qu'elle prendra la forme d'une donation, voire d'une donation-partage, intervenant au moins 15 ans avant la disparition du donateur-chef d'entreprise. Dans ce cas les abattements pour transmission à titre gratuit ayant vocation à s'imputer sur la valeur des biens constitutifs de la succession du donateur auront ainsi pu être reconstitués.

À SAVOIR

Cette exonération partielle peut se cumuler avec d'autres avantages :

- une réduction de 50 % du montant des droits de mutation à titre gratuit (si le chef d'entreprise donateur est âgé de moins de 70 ans et a consenti une donation en pleine propriété),
- l'abattement de 100 000 euros par donataire (celui qui reçoit) et par donateur (celui qui donne) lors des donations réalisées entre parents et enfants, et ce, tous les 15 ans,
- un abattement de 500 000 euros, en cas de donation en faveur d'un salarié ou d'un apprenti,
- un délai et un étalement du paiement des droits dus.

Le pacte Dutreil s'applique aux sociétés (article 787 B du CGI) et également aux entreprises individuelles (article 787 C du CGI).

Pacte Dutreil en cas d'exercice sous forme de société

L'article 787 B du CGI prévoit la mise en place d'un pacte Dutreil sous certaines conditions.

Tout d'abord la société, peu importe sa forme juridique, doit avoir une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Il n'est pas possible d'utiliser le pacte Dutreil pour transmettre une Société Civile Immobilière (SCI) dont l'objet social est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif privé.

À SAVOIR

Les sociétés ayant pour activité la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier, telles que la location meublée et la location équipée, sont expressément exclues de l'exonération Dutreil.

Ce régime avantageux est soumis à des conditions d'application strictes :

ENGAGEMENT COLLECTIF DE CONSERVATION

Le chef d'entreprise doit prendre un engagement collectif de conservation pour lui et ses ayants cause à titre gratuit (et le cas échéant, avec un ou plusieurs autres associés, personnes physiques ou morales). Les titres de la société font alors l'objet d'un engagement de conservation d'une durée minimale de 2 ans. Cet engagement peut être reconduit au besoin (par exemple, si la donation n'est pas intervenue dans ce délai).

Pour bénéficier du dispositif Dutreil, l'engagement collectif doit porter sur au moins 17 % des droits financiers et 34 % des droits de vote de la société non cotée (10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote si la société est cotée en bourse). Ces seuils doivent être respectés durant toute la durée de l'engagement collectif.

Le notaire peut rédiger, enregistrer et conserver l'engagement collectif de conservation. Le chef d'entreprise peut également l'établir lui-même (ou avec l'aide d'un professionnel) et, dans ce cas, l'acte doit être enregistré auprès de l'Administration fiscale.

Par ailleurs, le(s) héritier(s) ou donataire(s) ayant reçu des titres doit (doivent) être en mesure de produire les attestations requises à l'Administration fiscale : une première attestation certifiant que les conditions des engagements collectifs et individuels (voir infra § Engagement individuel de conservation) de conservation étaient respectés le jour de la transmission et, l'autre, à la fin du ou des engagement(s) individuel(s).

À SAVOIR

En cas de décès prématuré du chef d'entreprise, c'est-à-dire dans la situation où ce dernier décède sans avoir conclu préalablement de pacte Dutreil, la loi a prévu **deux procédures de « secours »** :

- le pacte Dutreil réputé acquis : par exception, lorsque les conditions de l'engagement collectif de conservation sont réunies de manière implicite mais qu'il n'est pas écrit, il est réputé acquis avant la transmission,
- le pacte Dutreil post mortem : permet aux héritiers ou légataires de souscrire un engagement collectif dans un délai de six mois à compter du décès du chef d'entreprise, à défaut de pacte antérieur.

Ces deux procédures permettent aux héritiers intéressés par la reprise de la société de bénéficier de la réduction de la base de calcul des droits de succession et d'une imposition de la transmission très fortement réduite. En revanche, les délais de conservation ont été allongés par la loi de finances pour 2026.

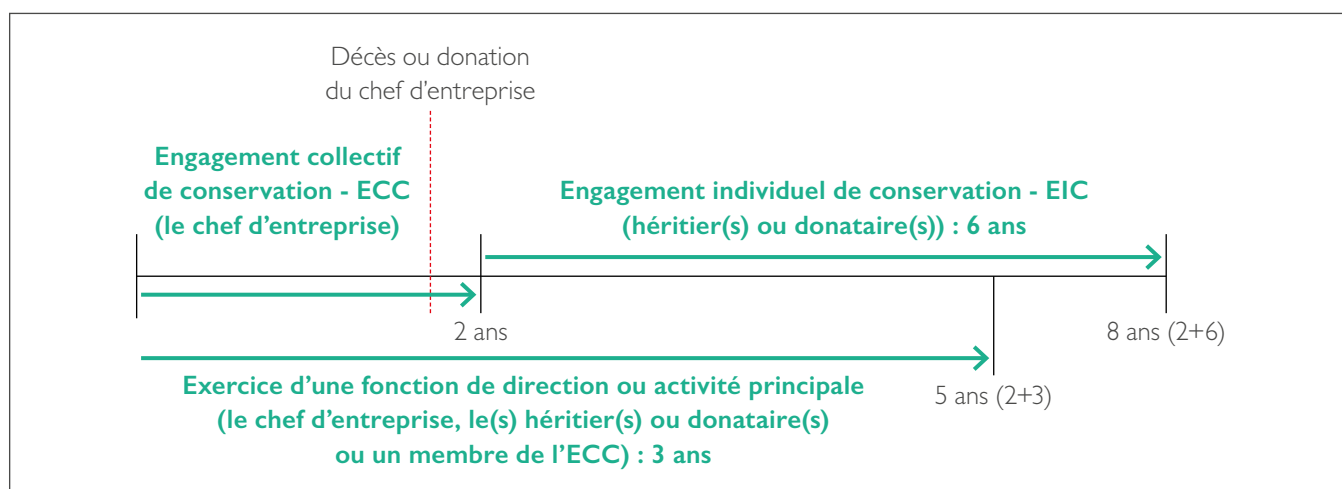
ENGAGEMENT INDIVIDUEL DE CONSERVATION PAR LE(S) HÉRITIER(S) OU DONATAIRE(S)

Que les titres soient transmis par décès ou donation, le(s) bénéficiaire(s) (héritier si décès ; donataire si donation) devra (devront) alors prendre un engagement individuel de conservation des titres reçus à titre gratuit.

Cet engagement individuel se matérialise par la conservation des titres transmis pendant une durée de 6 ans à compter de l'expiration de l'engagement collectif de conservation préalablement souscrit par le défunt (si post-mortem : pris par les héritiers) ou donateur. Jusqu'à la loi de finances pour 2026, l'engagement était pris pour 4 ans.

FONCTION DE DIRECTION

Une fonction de direction doit par ailleurs être exercée dans la société pendant la durée de l'engagement collectif de conservation et au moins durant les 3 ans qui suivent la transmission à titre gratuit (succession ou donation), par le chef d'entreprise, le (ou un) donataire ou encore l'un des signataires de l'engagement collectif de conservation.



En cas de non-respect de l'une des conditions d'exploitation/de détention ci-dessus, l'exonération de la base imposable de 75 % des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) peut être remise en cause (totalement ou partiellement) et de lourdes pénalités et intérêts de retard pourront être dus par le donataire. Ainsi, à titre d'exemple, le pacte et/ou l'exonération sont susceptibles d'être remis en cause en cas de donation/cession de tout ou partie des titres sous engagement collectif (ou individuel) de conservation (que le bénéficiaire soit un associé signataire ou un tiers non tenu de l'engagement). Tel est également le cas lorsque la condition d'exercice d'une fonction de direction n'est pas respectée pendant toute la durée du pacte.

Pacte Dutreil en cas d'exercice en entreprise individuelle

Les transmissions par décès et les donations de biens meubles, immeubles, corporels ou incorporels affectés à l'exercice d'une entreprise individuelle peuvent bénéficier d'une exonération des droits de mutation (succession ou donation) à hauteur des $\frac{3}{4}$ de leur valeur, sous réserve que certaines conditions soient respectées.

Ainsi, en application des dispositions de l'article 787 C du CGI, l'entreprise doit être détenue par l'entrepreneur individuel depuis au moins 2 ans s'il l'a achetée, et sans contrainte de délai s'il l'a créée. L'activité principale doit être industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

À SAVOIR

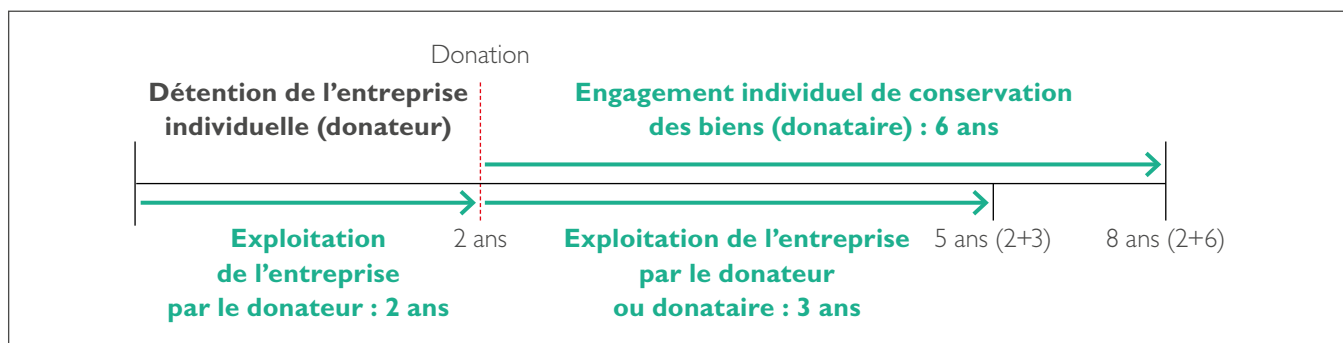
Les entreprises ayant pour activité la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier, telles que la location meublée et la location équipée, sont expressément exclues de l'exonération Dutreil.

Chaque héritier ou bénéficiaire de la donation (donataire) doit prendre un engagement individuel de conservation, c'est-à-dire promettre de conserver les biens transmis pendant au moins 6 ans à compter de la donation (ce délai était fixé à 4 ans avant la loi de finances pour 2026). Cet engagement fait l'objet d'un acte rédigé par le notaire.

Enfin, l'exploitation de l'entreprise individuelle doit être poursuivie par l'un des héritiers ou donataire pendant 3 ans à compter de la transmission.

Au jour de la transmission, le donataire doit fournir à l'Administration fiscale l'engagement individuel de conservation ainsi qu'une attestation certifiant que l'entreprise individuelle (EI), lorsqu'elle a été acquise à titre onéreux, a été détenue depuis plus de 2 ans par le donateur.

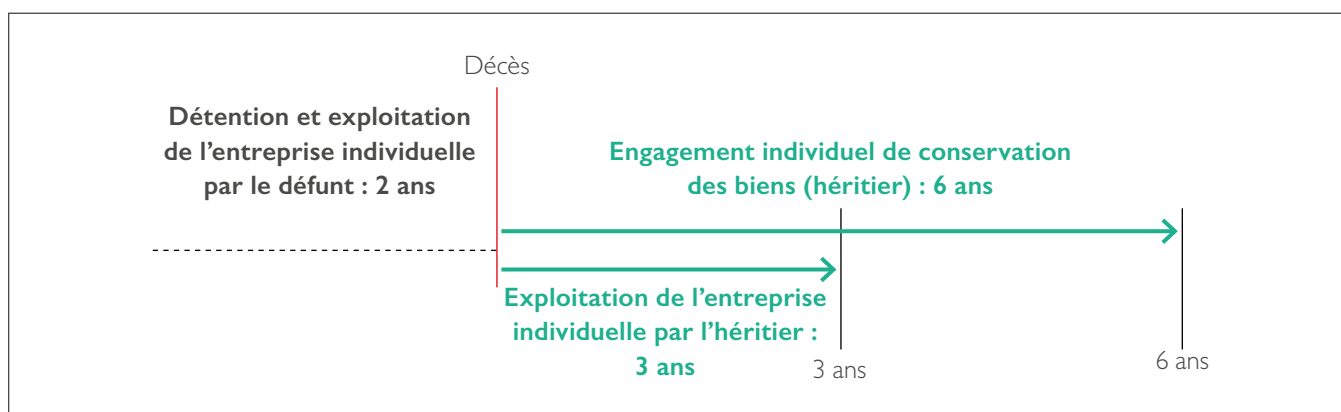
Aucune déclaration n'est à réaliser annuellement pendant l'engagement individuel de conservation. Toutefois dans les 3 mois suivant la fin dudit engagement une attestation certifiant que cet engagement et la poursuite de l'activité sont respectés doit être transmise à l'Administration fiscale.



En cas de non-respect de l'une des conditions d'exploitation/de détention ci-dessus, l'exonération de 75 % de la base imposable aux droits de mutation à titre gratuit (DMTG) peut être remise en cause (totalement ou partiellement) et de lourdes pénalités et intérêts de retard pourront être dus par le donataire.

À SAVOIR

En cas de décès de l'entrepreneur individuel avant qu'il n'ait mis en place un pacte Dutreil, la loi prévoit là aussi une procédure de « secours » (pacte Dutreil réputé acquis ou post mortem) afin de permettre aux héritiers intéressés par la reprise de l'EI de bénéficier de l'exonération.



EXEMPLE

Éric a 65 ans, il est entrepreneur individuel, son entreprise est évaluée à 720 000 €.

Éric souhaite donner cette entreprise à son fils Mathieu qui travaille déjà à ses côtés. Par hypothèse, Éric n'a donné aucun bien à Mathieu au cours des 15 dernières années.

Si Éric fait une donation classique de l'entreprise individuelle :

Il souhaite faire donation à son fils de son entreprise, évaluée à 720 000 €. On applique l'abattement en ligne directe de 100 000 €, il reste alors 620 000 € imposés au barème progressif des droits de donation entre 5 et 45 %. Les droits de mutation à titre gratuit (DMTG) dus sont ainsi estimés à ±129 000 €, soit 18 % de la valeur de l'entreprise.

Si Éric demande l'application du pacte Dutreil (sous réserve du respect de toutes les conditions) :

Il donne son entreprise, après application de l'exonération de 75 % ($720\,000\text{ €} \times 25\%$) soit une base imposable de 180 000 €. On applique ensuite l'abattement en ligne directe de 100 000 €, il reste dès lors 80 000 € imposés au barème progressif des droits de donation entre 5 et 45 %. Les DMTG sont ainsi estimés à ± 14 200 €.

Mathieu peut par ailleurs bénéficier d'une réduction supplémentaire de 50 % (car Éric, le donateur, a moins de 70 ans, et la donation est réalisée en pleine propriété). Mathieu paiera ± 7 100 € de DMTG, soit 1 % de la valeur de l'entreprise.

ZOOM SUR...

La transmission de l'entreprise individuelle/la société à un seul des enfants tout en préservant l'égalité entre les héritiers

Dans ce cas, le chef d'entreprise fait une donation de l'entreprise individuelle/la société à l'enfant repreneur, à charge pour lui d'indemniser ses frères et sœurs avec une somme d'argent appelée « soulte ». On considère dans ce cas que le chef d'entreprise a donné directement cette somme à ses enfants non repreneurs : l'équilibre est préservé et l'imposition de la transmission est avantageuse, car tous les enfants bénéficient de l'exonération Dutreil, même ceux qui ne reçoivent pas l'entreprise.

2. DONATION AU PERSONNEL SALARIÉ

Un abattement de 500 000 euros, prévu à l'article 790 A du CGI, s'applique sur la valeur des actifs donnés à un ou plusieurs membres du personnel. Cet abattement porte sur les donations en pleine propriété de fonds professionnels d'une entreprise individuelle ou de titres de société (à concurrence de la fraction de la valeur des titres représentative du fonds ou de la clientèle).

Cet abattement s'applique uniquement lorsque le chef d'entreprise donne à ses salariés son fonds ou ses titres. Il ne s'applique pas en cas de décès (succession).

Pour bénéficier de l'abattement de 500 000 euros, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies :

- le donateur (celui qui donne) doit détenir le fonds professionnel/les titres depuis plus de 2 ans,
- le donataire (celui qui reçoit) doit être titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée depuis au moins 2 ans et exercer sa fonction à temps plein. L'acquéreur peut également être titulaire d'un contrat d'apprentissage (sans condition de durée),
- la donation peut profiter à un salarié ayant, ou non, des liens de parenté avec le donateur,
- le donataire doit poursuivre l'activité pendant 5 ans à compter de la date de la donation.

L'abattement ne s'applique qu'une seule fois par donateur et donataire et ne se renouvelle pas. S'il n'a été utilisé qu'en partie, le reliquat ne pourra pas être utilisé ultérieurement lors d'une nouvelle donation.

ZOOM SUR...

En cas de cession, en pleine propriété, de titres de société ou de fonds artisanal ou de commerce ou agricole ou bien de clientèle d'une entreprise individuelle à un salarié (ou à un membre de la famille : époux ou partenaire de PACS, enfants, etc.), l'article 732 ter du CGI prévoit un abattement de 500 000 euros qui s'applique sur l'assiette des droits d'enregistrement. Plusieurs conditions doivent être réunies :

- l'entreprise ou la société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale,
- le cédant doit avoir détenu le fonds ou les titres pendant plus de 2 ans (s'il les a acquis à titre onéreux),
- le repreneur doit poursuivre l'exploitation du fonds au titre de son activité professionnelle unique de manière effective et continue pendant les 5 années qui suivent la date de la vente et assurer la direction effective de l'entreprise.

À SAVOIR

Le fonds professionnel peut bénéficier à la fois de l'exonération partielle d'assiette Dutreil et de l'abattement de 500 000 euros pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit. Cependant, les autres actifs transmis en même temps que le fonds, notamment l'immeuble professionnel, bénéficient seulement de l'abattement de 500 000 euros (mais pas de l'exonération partielle d'assiette Dutreil).

3. ENTREPRISE INDIVIDUELLE : DONATION ET IMPOSITION DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

L'article 41 du CGI prévoit que les plus-values professionnelles réalisées par une personne physique à l'occasion de la transmission à titre gratuit (donation ou succession) de son entreprise individuelle peuvent bénéficier d'un régime de report d'imposition. Ce dispositif de faveur concerne toute transmission à titre gratuit (donation ou succession) d'entreprises individuelles, et ce, quelle que soit la nature de l'activité exercée : industrielle, commerciale, agricole, libérale, artisanale.

Toutes les plus-values professionnelles, à court terme ou à long terme, constatées sur les éléments d'actif immobilisé transmis bénéficient alors d'un report d'imposition, tant pour l'impôt sur le revenu (IR) que pour les prélèvements sociaux (PS).

Pour bénéficier de ce dispositif, plusieurs conditions doivent être remplies :

- la transmission doit en principe porter sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de l'activité professionnelle (ou sur une branche complète d'activité),
- l'exploitation doit être continuée personnellement, dans les mêmes conditions, par au moins un des héritiers ou donataires,
- si l'un des héritiers poursuit l'activité pendant au moins 5 ans à compter de la date de la transmission, les plus-values en report sont définitivement exonérées.

Le report prend fin si les biens et droits transmis sont cédés ou si l'activité est vendue ou cesse dans les 5 ans qui suivent sa transmission (délai décompté de date à date).

ZOOM SUR...

Le non-cumul avec d'autres régimes d'exonération

Il n'est pas possible de cumuler ce dispositif (article 41 du CGI) avec les régimes d'exonération des plus-values applicables : en fonction des recettes (article 151 septies du CGI) ou de la valeur des éléments cédés (article 238 quindecies du CGI).

4. ANTICIPER LES CONSÉQUENCES D'UNE INCAPACITÉ DU CHEF D'ENTREPRISE

Il existe de nombreuses solutions pour anticiper les conséquences d'une incapacité totale d'exercer son activité ; entre autres, le mandat de protection future, le mandat à effet posthume et l'assurance « homme clé ».

a. Dispositions statutaires

Des clauses relatives à cette situation peuvent être incluses dans les dispositions statutaires pour éviter une situation de blocage dans la société. Il peut notamment être prévu :

- une cogérance avec les mêmes pouvoirs pour chacun des gérants,
- les modalités de nomination d'un nouveau dirigeant,
- la désignation d'une personne identifiée dans les statuts en qualité de dirigeant.

b. Mandat de protection future

Le mandat de protection future permet à une personne majeure (mandant) de désigner à l'avance une ou plusieurs personnes (mandataires) pour le représenter le jour où elle n'aurait plus la capacité de gérer son entreprise voire ses intérêts.

Cette mesure a pour objet d'anticiper une éventuelle **perte de capacité physique et/ou mentale du mandant**. Le mandataire pourra alors protéger les intérêts personnels et/ou patrimoniaux du mandant.

Ce mandat ne s'appliquant que pour le temps où le mandant est en vie, il est prévu pour gérer les situations d'incapacité temporaire. Le mandat prend fin lorsque le mandant se rétablit ou s'il est placé sous curatelle ou tutelle.

Le mandat est un contrat qui peut être réalisé sous signature privée (acte sous seing privé) ou par l'intermédiaire d'un notaire par l'établissement d'un acte authentique. Il peut être modifié ou révoqué tant qu'il n'a pas pris effet.

Le mandat prend effet après constatation médicale (l'état de santé du mandant ne lui permettant plus de prendre soin de sa personne et/ou de ses affaires).

Le mandataire est responsable des actes qu'il effectue dans l'exercice de sa mission. Il peut être rémunéré si cela a été prévu.

c. Mandat à effet posthume

Le mandat à effet posthume est un acte notarié. Il peut être souscrit par toute personne (le mandant) souhaitant qu'**à son décès**, la gestion de tout ou partie de son patrimoine soit confiée à une ou plusieurs personnes de confiance (le(s) mandataire(s)) qui agiront dans l'intérêt de ses héritiers.

La rédaction de l'acte, dont les effets sont nécessairement temporaires (2 ou 5 ans maximum), doit répondre à des problématiques liées soit à l'état des héritiers du mandant (âge : minorité, incapacité, état de santé, éloignement géographique, etc.), soit à une mésentente familiale.

La mise en place du mandat permet, notamment, d'éviter les problématiques de l'indivision successorale et l'intervention récurrente du juge des tutelles.

d. Assurance « homme clé » pour le chef d'entreprise

Un contrat « homme clé » est un contrat de prévoyance visant à **pallier les conséquences financières liées à la disparition d'un chef d'entreprise indispensable** au bon fonctionnement de la société ou de l'entreprise individuelle.

Le contrat peut être souscrit par une société soumise à l'impôt sur le revenu ou une entreprise individuelle, que l'activité relève des BIC ou des BA. L'assuré homme clé, en l'espèce, est le chef d'entreprise dont la disparition engendrerait une perte d'exploitation pour la société ou l'entreprise individuelle adhérente. En règle générale, il s'agit, dans les entreprises individuelles, de l'exploitant et, dans les sociétés, du gérant ou du président du conseil d'administration ou du directoire.

Les primes versées par l'entreprise, quelle que soit sa forme, constituent une charge d'exploitation déductible de son bénéfice imposable, et ce, l'année de leur versement.

Les capitaux versés à la société ou à l'entreprise individuelle lors de la réalisation du risque doivent par symétrie être compris dans le bénéfice imposable en tant que profit exceptionnel. Le profit correspondant, soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC ou BA, peut faire toutefois l'objet d'un étalement sur 5 ans sur option.

Par ailleurs, les professions libérales relevant du régime d'imposition des BNC peuvent souscrire un contrat d'assurance « homme clé ». En revanche, seules sont prises en compte pour la détermination du bénéfice imposable les dépenses nécessitées par l'exercice de la profession. Les primes afférentes à un contrat d'assurance « homme clé » ne présentent pas ce caractère et ne peuvent, dès lors, faire l'objet d'une déduction. Corrélativement, l'indemnité en capital perçue en exécution de tels contrats n'est pas à comprendre dans les recettes professionnelles.

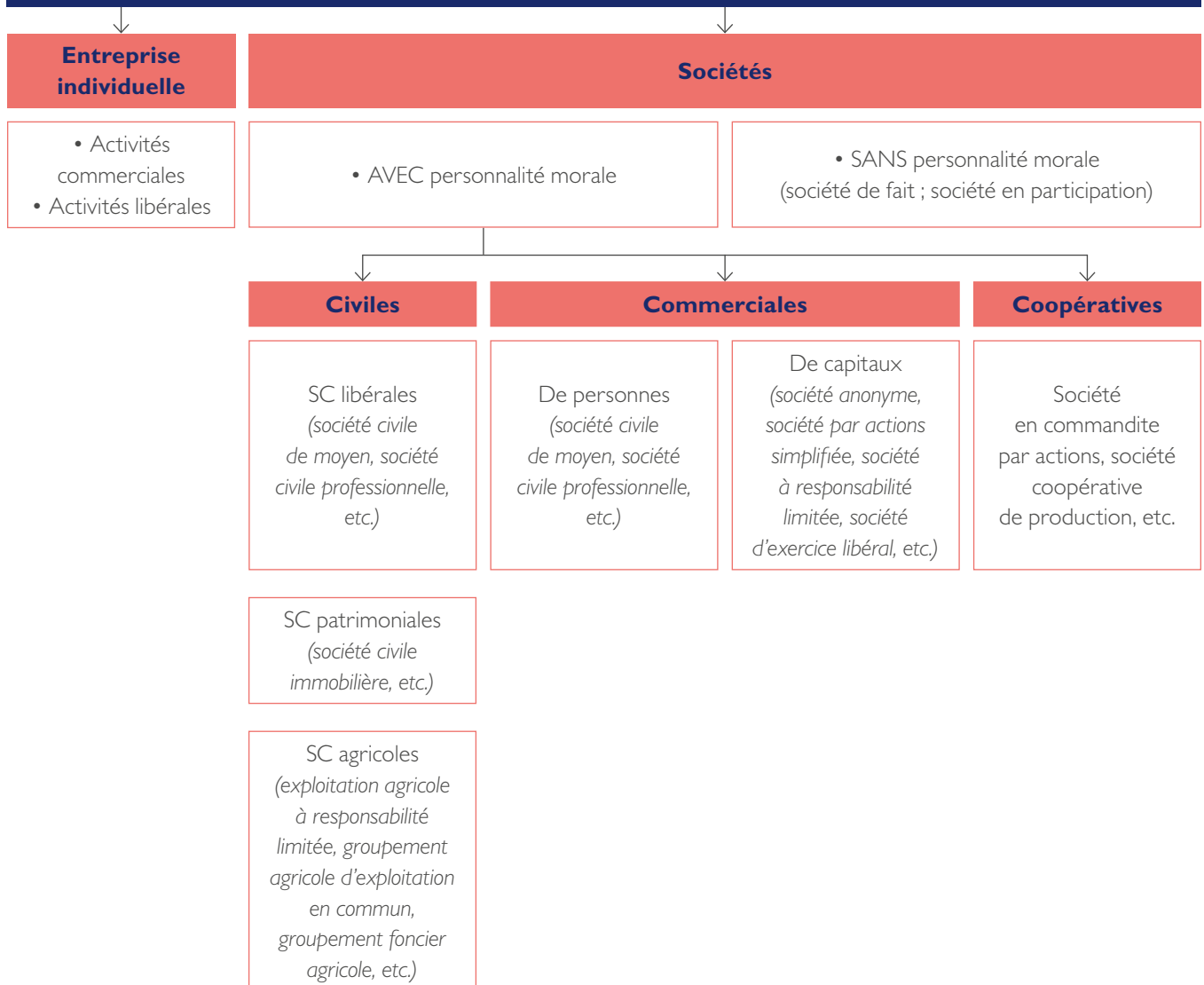
En conclusion : Si la mise en place de telles solutions par le chef d'entreprise peut être évoquée auprès de son conseiller patrimonial Banque Populaire, en tout état de cause, leur rédaction juridique sera à réaliser auprès de ses conseils habituels (notaire, avocat, etc.).

ANNEXE



CADRE JURIDIQUE DES ACTIVITÉS EXERCÉES PAR UN CHEF D'ENTREPRISE

CADRE JURIDIQUE DES ACTIVITÉS



ABRÉVIATIONS UTILISÉES



AGOA : Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

BA : Bénéfice Agricole

BIC : Bénéfice Industriel et Commercial

BNC : Bénéfice Non Commercial

CA : Chiffre d'Affaires

CCA : Compte Courant d'Associé

CGI : Code Général des Impôts

CSG : Contribution Sociale Généralisée

CRDS : Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

DMTG : droit de mutation à titre gratuit en cas de succession ou de donation

EI : Entreprise Individuelle

ESAT : Établissement et Service d'Accompagnement par le Travail

EURL : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée

FPCI : Fonds Professionnel de Capital Investissement

FCPR : Fonds Commun de Placement à Risque

FPS : Fonds Professionnel Spécialisé

FRR : France Ruralité et Revitalisation

FRR + : France Ruralité Revitalisation « plus »

HT : Hors Taxes

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière

IJ : Indemnités Journalières

JEC : Jeune Entreprise de Croissance

JEI : Jeune Entreprise Innovante

JEU : Jeune Entreprise Universitaire

IR : Impôt sur le Revenu

IS : Impôt sur les Sociétés

PACS : Pacte Civil de Solidarité

PASS : Plafond Annuel de la Sécurité Sociale

PEE : Plan Épargne Entreprise

PEI : Plan Épargne Interentreprise

PEPA : Prime Exceptionnelle de Pouvoir d'Achat

PER : Plan Épargne Retraite

PERCOL/PERECO : Plan d'Épargne Retraite Collectif

PERCOL-I : Plan d'Épargne Retraite Collectif Interentreprises

PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PPV : Prime de Partage de la Valeur

PV : Plus-Values

PVM : Plus-Value Mobilière

PS : Prélèvements Sociaux

QPPV : Quartier prioritaire de la politique de la ville

SA : Société Anonyme

SAS : Société par Actions Simplifiée

SARL : Société À Responsabilité Limitée

SC : Société Civile

SCI : Société Civile Immobilière

SCR : Société de Capital Risque

SEL : Société d'Exercice Libéral

SELARL : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée

SELAS : Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée

SMIC : Salaire Minimum de Croissance

SNC : Société en Nom Collectif

SSI : Sécurité Sociale des Indépendants

TNS : Travailleurs Non Salariés

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

ZFANG : Zone Franche d'Activité Nouvelle Génération

ZFU-TE : Zone Franche Urbaine - Territoire Entrepreneur

En espérant que le contenu de ce Guide patrimonial vous apportera l'information que vous recherchez afin de bien appréhender votre situation, votre conseiller Banque Populaire se tient à votre disposition pour évoquer avec vous vos projets et vos attentes patrimoniales dans un contexte évolutif sur les plans juridique, financier, social et fiscal.



PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC VOTRE CONSEILLER

www.banquepopulaire.fr



**BANQUE
POPULAIRE** 

la réussite est en vous

Document non contractuel et sous réserve de commercialisation des produits et services dans votre Banque Populaire



BPCE - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 242 487 090 euros - Siège social : 7, promenade Germaine Sablon
75013 PARIS - RCS PARIS N° 493 455 042 - Crédits photos : iStock • EdEp.2605.01281.