



Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

L'imposition sur les plus-values en cas de cession de biens migrants

Source : JURISVIN

Diffusion : VITI

Date de parution : Décembre 2020



Les biens migrants sont des biens ayant figuré successivement dans le patrimoine personnel et dans le patrimoine professionnel, ou inversement.

Exemple

Monsieur Chenin, exploitant viticole au BA depuis 2016, envisage de céder ses vignes d'ici un an ou deux. Il s'interroge sur le régime d'imposition des plus-values qui va lui être appliqué, sachant qu'il n'a pas toujours exploité les vignes dont il est propriétaire. En effet, ce dernier les avait reçues dans le cadre d'une donation en nue-propriété en 1996, son père ayant conservé l'usufruit afin de continuer à les exploiter lui-même. En 2016, suite au décès de son père, il a aussitôt repris l'exploitation mais de manière accessoire, ayant poursuivi son activité principale de commerçant.

Tout d'abord, il y a lieu de préciser que dans le cas d'un exploitant au BA, les cessions de terre relèvent des plus-values professionnelles.

On pourrait penser que le bien figurant dans le patrimoine professionnel au moment de la cession, seule la plus-value professionnelle devrait être liquidée.

Au contraire, lorsqu'un élément figurant ou ayant figuré à l'actif d'une exploitation vient à être cédé, il y a lieu de déterminer deux plus-values distinctes :

- Plus-value professionnelle : plus-value acquise par le bien depuis la date d'inscription au bilan (ou au tableau des immobilisations) jusqu'à la date de la cession.
- Plus-value privée : plus-value acquise par ce bien durant la ou les périodes de détention dans le patrimoine privé.

Exonération de la plus-value professionnelle

La plus-value professionnelle sera exonérée dès lors que les recettes sont inférieures à 250.000 euros et que l'activité agricole a été exercée, même de manière accessoire, pendant cinq ans au moins.

Exonération de la plus-value privée

La plus-value privée est déterminée par la différence entre la valeur réelle du bien au jour de l'inscription à l'actif (ou au tableau des immobilisations) et la valeur d'acquisition (*ex : valeur fixée dans l'acte de donation majoré éventuellement des frais d'acquisition*).

Le viticulteur bénéficiera de l'abattement pour durée de détention calculé à partir de la date d'acquisition du bien (date de la donation) jusqu'à la date d'inscription au bilan (ou au tableau des immobilisations).

La plus-value est exonérée d'impôt à partir de 22 ans de détention et à partir de 30 ans pour les cotisations sociales.

Toutefois, cette plus-value privée pourra également être exonérée en totalité, même en cas de détention de moins de 30 ans, si deux conditions sont remplies :

- le bien vendu ne constitue pas un terrain à bâtir ;
- le bien est exploité par un agriculteur ayant exercé son activité à titre principal pendant au moins cinq ans.

En conséquence, Monsieur Chenin pourra bénéficier de l'exonération des plus-values professionnelles, s'il maintient son activité viticole pendant au moins 5 ans et que ses recettes sont inférieures à 250.000 €.

Toutefois, il ne pourra être exonéré en totalité de l'imposition au titre de la plus-value privée, puisque les biens ont été détenus dans son patrimoine privé pendant une durée inférieure à 30 ans.

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : biens migrants, plus-values professionnelles, bénéfices agricoles

THEMES : L'imposition sur les plus-values en cas de cession de biens migrants

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national
Philosophie & valeurs
Publications

SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques
& Fiscalité viticole
Bibliothèque

CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN
Contactez le groupement
Presse

SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES
ESPACE MEMBRE