

Textes officiels : BOI-BIC-BASE-90 et BOI-BIC-PVMV-10-20-30

Sans remettre en cause la liberté d'affectation comptable des biens au bilan de l'entreprise individuelle relevant de la catégorie des BIC, la possibilité de comprendre dans le bénéfice professionnel les charges et les produits qui ne se rapportent pas à l'exercice de l'activité professionnelle est supprimée à compter du 1er janvier 2012.

Les biens notamment concernés :

- les immeubles de placement, c'est-à-dire tous les immeubles loués qui ne sont pas affectés à l'exercice de l'activité industrielle, commerciale ou artisanale de l'exploitant.
- les immeubles et actifs qui cessent d'être utilisés pour les besoins de l'activité professionnelle ou qui ne le sont pas entièrement (biens à usage mixte)
- les parts détenues par le contribuable dans une société qui exerce une activité complémentaire à la sienne et dans laquelle il ne participe pas activement
- les produits de placement de la trésorerie de l'activité professionnelle, quelle que soit leur forme (dépôt, compte courant, achats de titres etc.) car ces placements et les revenus qu'ils génèrent sont considérés comme générés sans l'implication personnelle, directe et continue de l'exploitant.

➡ Produits et charges à extourner du résultat fiscal

Fiscalement, les produits et les charges afférents aux biens non utiles à l'exploitation ou bien d'un usage mixte doivent être extournés du bénéfice professionnel imposable pour être imposés dans la catégorie de revenus correspondant à leur nature (revenu foncier, revenus de capitaux mobiliers, bénéfices industriels et commerciaux non professionnels).

Les retraitements extra-comptables s'effectuent sur les États 2033B (RS) ou 2058-A (RN) : charges extournées en réintégrations diverses; produits extournés en déductions diverses.

Les montants concernés sont détaillés en annexe.

À noter qu'en cas de détention d'un immeuble en nue-propiété, les nouvelles règles d'actif professionnel ne permettent plus la déduction des charges afférentes à la nue-propiété d'un immeuble inscrite à l'actif d'une entreprise individuelle.

Biens à usage mixte :

Il appartient au contribuable de réaliser, sous sa responsabilité et sous réserve du droit de contrôle de l'administration, la ventilation des produits et des charges correspondant à chacun des usages.

Par exemple, ventilation en fonction :

- de la surface affectée à l'un et l'autre usage (immeuble)
- du kilométrage parcouru à titre professionnel et privé (véhicule) etc...

Exception en cas de caractère marginal :

Les produits afférents des biens non utilisés pour l'activité professionnelle restent inclus en intégralité dans le bénéfice professionnel s'il n'excède pas :

- 5% de l'ensemble des produits de l'exercice (y compris ceux relatifs aux activités accessoires imposables dans la catégorie des BIC ou des BA en vertu de l'article 155-I du CGI, à l'exception des plus-values)

ou

- 10 % de ces mêmes produits si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent

En revanche, la fraction de charges qui excède le montant des produits doit être retenue dans la catégorie d'imposition à l'impôt sur le revenu correspondante à la nature du bien (afin de limiter la déduction de charges relatives à un actif patrimonial qui produit peu de revenus).

Cette règle s'applique à titre obligatoire. Elle conduit à affecter une fraction des charges afférentes à un bien à une cédule d'imposition différente de celle à laquelle sont rattachés les produits afférents au même bien.

RAPPEL

Depuis le 01/01/2017, la tolérance prévue en cas de « produits considérés comme marginaux » est applicable sur **option expresse** de l'entreprise.

Si l'option n'est pas exercée, les produits et les charges qui ne se rattachent pas à l'exercice de l'activité seront, quel que soit leur seuil, exclus du résultat professionnel (loi art. 105-I ; CGI art. 155-II, 3 modifié).

➔ Cessions et plus ou moins-values

Fiscalement, les plus et moins-values de cession de biens inscrits à l'actif d'une exploitation individuelle, mais non utilisés pour l'exercice de l'activité professionnelle (ou utilisés de manière discontinue), relèvent du régime des plus-values professionnelles seulement pour une fraction.

La plus ou moins-value de cession de ces biens doit être ventilée en deux parties :

- la fraction afférente à la période pendant laquelle le bien a concouru à l'exercice de l'activité, soumise au régime des plus-values professionnelles
- l'autre fraction relative à la période pendant laquelle le bien n'a pas été utilisé pour l'exercice de l'activité, qui relève des règles d'imposition des plus-values privées.

Ainsi, en cas d'utilisation de l'élément d'actif immobilisé :

⇒ **exclusivement à titre professionnel** : la totalité de la plus-value réalisée lors de sa cession est soumise au régime des plus et moins-values professionnelles

⇒ **exclusivement à titre privé** : la plus ou moins-value dégagée relèvera du régime des plus-values des particuliers.

La cession du bien pourra néanmoins donner lieu à la constatation d'une plus-value professionnelle à hauteur des éventuels amortissements qui ont été déduits du résultat professionnel sans être réintégrés (en application de la tolérance de 5 %)

⇒ **à titre professionnel et privé** : il y a lieu de ventiler une plus-value professionnelle et une autre "privée".

➤ Cas particulier : plus ou moins-value réalisée sur un bien utilisé à titre professionnel et privé

Voir exemples BOI-BIC-PVMV-10-20-30-20 n° 90 à 140

① Détermination de la plus-value professionnelle :

Elle est déterminée par différence entre un prix de cession ajusté et la valeur comptable majorée.

Le prix de cession à prendre en compte s'entend de la somme :

- du prix de cession réel du bien, multiplié par le rapport entre, au numérateur, la durée d'utilisation du bien aux fins de l'exercice de l'activité à titre professionnel depuis qu'il appartient au patrimoine professionnel et, au dénominateur, sa durée d'appartenance au patrimoine professionnel ;
- et de la valeur d'origine de cet élément, multipliée par le rapport entre, au numérateur, la durée d'utilisation du bien à des fins non professionnelles depuis qu'il appartient au patrimoine professionnel et, au dénominateur, sa durée d'appartenance au patrimoine professionnel.

En cas d'utilisation de manière discontinue pendant sa durée d'inscription à l'actif, la durée d'utilisation à des fins professionnelles correspond à la somme des différentes durées d'utilisation professionnelle.

Les durées d'utilisation du bien cédé sont décomptées jour par jour à partir de la date d'inscription du bien à l'actif du bilan jusqu'à la date de son retrait.

La valeur nette comptable de l'élément d'actif cédé est majorée du montant des amortissements qui ont été réintégrés au bénéfice des exercices au cours desquels le bien n'a pas été utilisé aux fins de l'activité professionnelle.

Ne sont pas ajoutés à la valeur nette comptable :

- les amortissements qui n'ont pas été réintégrés en cas de caractère marginal (tolérance de 5 % ou de 10 %).
Voir exemple 3 du BOI-BIC-PVMV-10-20-30-20 n° 120
- les amortissements pratiqués au titre d'exercices ouverts avant le 1er janvier 2012 et afférents à un élément d'actif immobilisé non utilisé pour les besoins de l'activité professionnelle
- les amortissements réintégrés au bénéfice imposable mais qui ont été pris en compte pour calculer un bénéfice industriel et commercial de nature non professionnelle

② Détermination de la plus-value soumise au régime des plus-values de cession des particuliers :

Elle est déterminée par la différence entre le prix de cession réel du bien inscrit à l'actif et le prix de cession retraité pour calculer la plus-value professionnelle.

En cas de cession de biens à usage mixte, il convient de distinguer la fraction de la plus-value afférente à l'usage patrimonial de celle afférente à l'usage professionnel (par exemple, à partir de la surface affectée à l'un et l'autre des usages).

Pour l'application des obligations déclaratives et pour le recouvrement de l'impôt dû, la plus-value privée ainsi calculée est réputée avoir été perçue ou réalisée à la date de la clôture de l'exercice ou de la période d'imposition au cours duquel la cession a été réalisée.