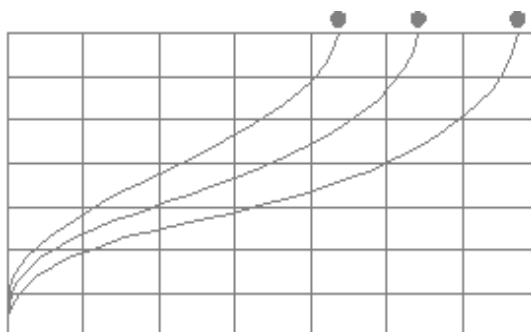




## TRANSMISSION D'ENTREPRISE

*Monsieur Nicolas ROUSTAND*



*Etude réalisée le 14/09/2009, par Bernard MALBOS*

### **FVI**

*La Coupole Sud - 329, Rue Léon BLUM  
75485 MONTPELLIER  
Tél : 08 26 80 52 52 - Fax : 01 41 83 52 53  
E-Mail : [contact@fvi.fr](mailto:contact@fvi.fr)*

*Données chiffrées au 08/07/2009*



# TRANSMISSION D'ENTREPRISE

## Paramètres :

Valorisation du fonds 430 000 €

Immobilier d'exploitation 310 000 €

CA = 321 000 et 322 000 €

Le logiciel détermine lui-même les régimes de faveur les plus favorables pour le cédant.

Dans le cas de la présente étude, on constate que lorsque le CA est de 322 000 €, le logiciel opte pour l'article 238 quindecies, alors qu'avec un CA de 321 000 €, c'est l'article 151 septies qui devient plus favorable.

Lorsqu'il y a départ en retraite, il va de soi que l'article 151 septies A s'impose, même avec un CA est de 322 000 €. En effet, l'article 151 septies diminue l'assiette de taxation sur l'immobilier d'entreprise, ce que ne permet pas l'article 238 quindecies.

## Premier cas :

CA = 322 000 €

Articles 238 quindecies et 151 septies B

## Deuxième cas :

CA = 321 000 €

Articles 151 septies et 151 septies B

## Troisième cas :

CA = 322 000 €

Départ en retraite

Articles 151 septies A, 151 septies et 151 septies B



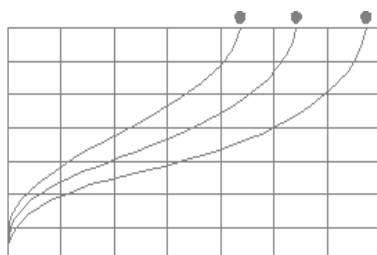
## **TRANSMISSION D'ENTREPRISE**

### **Premier cas :**

**Etude réalisée en fonction :**

- **de la valorisation de 430 000 € pour un chiffre d'affaires de 322 000€**

NICOLAS ROUSTAND



■ ■ ■ **CESSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE**

*Plus-values professionnelles*

*Plus-value sur immobilier d'exploitation*

*Détail du calcul des plus-values*

*Détail de la vente*

*Réinvestissement*

■ ■ ■ **CESSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE** > *Plus-values professionnelles*

DUREE DE DETENTION INFERIEURE A 2 ANS					PLUS-VALUE		
Prix de revient / d'origine	Amortissement	Valeur comptable nette	Prix de cession	Cout terme			
				+ value	- value		
Eléments non amortissables							
Eléments amortissables							

DUREE DE DETENTION SUPERIEURE A 2 ANS					PLUS-VALUE			
Prix de revient / d'origine	Amortissement	Valeur comptable nette	Prix de cession	Cout terme		Long terme		
				+ value	- value	+ value	- value	
<b>Eléments non amortissables</b>								
Clientèle / droit au bail /...	70 000 €		70 000 €	330 000 €			260 000 €	
<b>Eléments amortissables</b>								
Agencement								
Matériel / outillage	50 000 €	30 000 €	20 000 €	100 000 €	30 000 €		50 000 €	
<b>Total</b>	<b>120 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>430 000 €</b>	<b>30 000 €</b>		<b>310 000 €</b>	



## Désignation des immeubles

Désignation de l'immeuble	Date d'inscription au bilan ou sur le registre des immobilisations	Valeur d'acquisition ou d'inscription	Durée d'amortissement	Amortissement pratiqué	Valeur nette comptable	Valeur de cession
Boutique	10-01-1996	50 000	30	21 667	28 333	100 000
Réserve	1-01-1998	30 000	25	13 200	16 800	90 000
Parking	15-01-1991	50 000			50 000	120 000

## Détail des plus-values

Conformément à l'article 151 septies B du CGI, avant cumul éventuel avec un régime d'exonération

Désignation	Plus-value totale	Plus-value court terme	Plus-value long terme	Plus-value long terme après abatt.	Impôt sur plus-value court terme	Impôt sur plus-value long terme	Total impôt
CEDES							
Boutique	71 667	21 667	50 000	10 000	8 233	2 810	11 043
Réserve	73 200	13 200	60 000	24 000	5 016	6 744	11 760
NON CEDES							
Parking	70 000		70 000				
<b>Total</b>	<b>214867</b>	<b>34 867</b>	<b>180000</b>	<b>34 000</b>	<b>13 249</b>	<b>9 554</b>	<b>22 803</b>

Lors de la transmission de l'entreprise tous les immeubles inscrits au bilan qu'il soient cédés avec le fonds ou conservés dans le patrimoine privé sont soumis aux plus-values professionnelles



## Détail du calcul de la plus-value

Détail PV proportionnelles (Art.238 quindecies)

Il y a exonération partielle de la plus-value lorsque la valeur de l'entreprise est comprise entre 300 000 € et 500 000 €. Le taux d'exonération se calcule comme suit :  $(500\ 000 - 430\ 000) / (500\ 000 - 300\ 000) = 35.00\ %$   
L'immobilier ne bénéficie pas de cette exonération.

Taux de taxation de la plus-value sur le fonds : 65.00 %  
Taux de taxation de la plus-value sur l'immobilier : 100.00 %  
Taux de taxation des prélèvements sociaux sur le fonds : 65.00 %  
Taux de taxation des prélèvements sociaux sur l'immobilier : 100.00 %

Assiette des PV à court terme =  $(30\ 000 \times 65.00\ % + 34\ 867 \times 100.00\ %) = 54\ 367\ €$   
Assiette des PV à long terme =  $(310\ 000 \times 65.00\ % + 34\ 000 \times 100.00\ %) = 235\ 500\ €$   
Assiette des prélèvements sociaux sur PV à court terme =  $(30\ 000 \times 65.00\ % + 34\ 867 \times 100.00\ %) = 54\ 367\ €$   
Assiette des prélèvements sociaux sur PV à long terme =  $(310\ 000 \times 65.00\ % + 34\ 000 \times 100.00\ %) = 235\ 500\ €$

Impôt sur PV à court terme =  $(54\ 367 \times 30.00\ %) = 16\ 310\ €$   
Impôt sur PV à long terme =  $(235\ 500 \times 16.00\ %) = 37\ 680\ €$   
Prélèvements sociaux sur PV à court terme =  $(54\ 367 \times 8.00\ %) = 4\ 349\ €$   
Prélèvements sociaux sur PV à long terme =  $(235\ 500 \times 12.10\ %) = 28\ 496\ €$



<b>Cession du fonds</b>	
Désignation	238 Q
Valeur économique des actifs cédés	430 000
Chiffre d'affaires prestation de services	
Chiffre d'affaires vente	322 000
Valeur cession du stock	
Plus-value brute à court terme	30 000
Moins-values à court terme	
Plus-value brute à long terme	310 000
Moins-values à long terme	
	<b>430 000</b>

<b>Cession / transfert de l'immobilier professionnel</b>	
Montant global	310 000
Plus-value à court terme	34 867
Plus-value à long terme	180 000
Abattement sur plus-value à long terme (151 septies B)	- 146 000
Plus-value à long terme après abattement	34 000
	<b>310 000</b>

<b>Imposition des revenus et des plus-values</b>	
Revenus d'exploit. non encore imposés / déficit	70 000
Provisions non encore employées	10 000
Profit / perte sur stock	
Moins-value imputable sur le revenu global	
Total	80 000
Tranche marginale d'imposition du cédant : 30.00 %	
Impôt sur les revenus d'exploitation provisions et stock	24 000
Impôt sur les plus-values court terme	16 310
Impôt sur les plus-values long terme	37 680
Prélèvements sociaux sur les plus-values court terme	4 349
Prélèvements sociaux sur les plus-values long terme	28 496
	<b>110 835</b>



<b>Solde de cession après impôt</b>	
Montant global de la transmission	740 000 €
Total des impôts	110 835 €
Frais de cession	
Emprunts professionnels à rembourser	34 110 €
Immobilier transféré dans le patrimoine privé	120 000 €
<b>Solde net de cession</b>	<b>475 055 €</b>

### Affectation du produit de cession

	<b>Pourcent.</b>	<b>Montant</b>	<b>Rendt</b>	<b>Revenu</b>
Contrat d'assurance-Vie	50	237 527	4.00 %	9 501
Contrat de capitalisation				
Immobilier d'usage				
Immobilier de rapport	50	237 527	6.00 %	14 251
Foncier non bâti				
Obligations françaises				
Obligations étrangères				
Actions françaises				
Actions étrangères				
SICAV				
FCP				
Compte à terme				
Certificat de dépôt				
	<b>100</b>	<b>475 055</b>		<b>23 752</b>



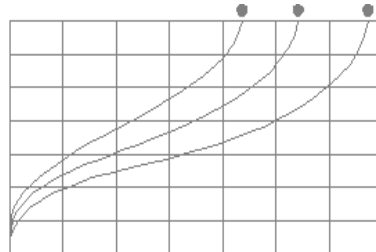
## **TRANSMISSION D'ENTREPRISE**

### **Deuxième cas :**

**Etude réalisée en fonction :**

- **de la valorisation de 430 000 € pour un chiffre d'affaires de 321 000€**

NICOLAS ROUSTAND



■ ■ ■ **CESSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE**

*Plus-values professionnelles*

*Plus-value sur immobilier d'exploitation*

*Détail du calcul des plus-values*

*Détail de la vente*

*Réinvestissement*

■ ■ ■ **CESSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE** > *Plus-values professionnelles*

DUREE DE DETENTION INFERIEURE A 2 ANS					PLUS-VALUE		
Prix de revient / d'origine	Amortissement	Valeur comptable nette	Prix de cession	Cout terme			
				+ value	- value		
Eléments non amortissables							
Eléments amortissables							

DUREE DE DETENTION SUPERIEURE A 2 ANS					PLUS-VALUE			
Prix de revient / d'origine	Amortissement	Valeur comptable nette	Prix de cession	Cout terme		Long terme		
				+ value	- value	+ value	- value	
<b>Eléments non amortissables</b>								
Clientèle / droit au bail /...	70 000 €		70 000 €	330 000 €			260 000 €	
<b>Eléments amortissables</b>								
Agencement								
Matériel / outillage	50 000 €	30 000 €	20 000 €	100 000 €	30 000 €		50 000 €	
<b>Total</b>	<b>120 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>430 000 €</b>	<b>30 000 €</b>		<b>310 000 €</b>	



## Désignation des immeubles

Désignation de l'immeuble	Date d'inscription au bilan ou sur le registre des immobilisations	Valeur d'acquisition ou d'inscription	Durée d'amortissement	Amortissement pratiqué	Valeur nette comptable	Valeur de cession
Boutique	10-01-1996	50 000	30	21 667	28 333	100 000
Réserve	1-01-1998	30 000	25	13 200	16 800	90 000
Parking	15-01-1991	50 000			50 000	120 000

## Détail des plus-values

Conformément à l'article 151 septies B du CGI, avant cumul éventuel avec un régime d'exonération

Désignation	Plus-value totale	Plus-value court terme	Plus-value long terme	Plus-value long terme après abatt.	Impôt sur plus-value court terme	Impôt sur plus-value long terme	Total impôt
CEDES							
Boutique	71 667	21 667	50 000	10 000	8 233	2 810	11 043
Réserve	73 200	13 200	60 000	24 000	5 016	6 744	11 760
NON CEDES							
Parking	70 000		70 000				
<b>Total</b>	<b>214867</b>	<b>34 867</b>	<b>180000</b>	<b>34 000</b>	<b>13 249</b>	<b>9 554</b>	<b>22 803</b>

Lors de la transmission de l'entreprise tous les immeubles inscrits au bilan qu'il soient cédés avec le fonds ou conservés dans le patrimoine privé sont soumis aux plus-values professionnelles



## Détail du calcul de la plus-value

Détail PV proportionnelles (Art.151 septies)

Il y a exonération partielle de la plus-value lorsque le montant du chiffre d'affaires (moyen HT des 2 exercices précédents) en vente + prestation de services de l'entreprise est compris entre 250 000 € et 350 000 €.

Le taux d'exonération se calcule comme suit :  $(350\ 000 - 321\ 000) / (350\ 000 - 250\ 000) = 29.00\ %$

Taux de taxation de la plus-value sur le fonds : 71.00 %

Taux de taxation de la plus-value sur l'immobilier : 71.00 %

Taux de taxation des prélèvements sociaux sur le fonds : 71.00 %

Taux de taxation des prélèvements sociaux sur l'immobilier : 71.00 %

Assiette des PV à court terme =  $(30\ 000 \times 71.00\ % + 34\ 867 \times 71.00\ %) = 46\ 055\ €$

Assiette des PV à long terme =  $(310\ 000 \times 71.00\ % + 34\ 000 \times 71.00\ %) = 244\ 240\ €$

Assiette des prélèvements sociaux sur PV à court terme =  $(30\ 000 \times 71.00\ % + 34\ 867 \times 71.00\ %) = 46\ 055\ €$

Assiette des prélèvements sociaux sur PV à long terme =  $(310\ 000 \times 71.00\ % + 34\ 000 \times 71.00\ %) = 244\ 240\ €$

Impôt sur PV à court terme =  $(46\ 055 \times 30.00\ %) = 13\ 817\ €$

Impôt sur PV à long terme =  $(244\ 240 \times 16.00\ %) = 39\ 078\ €$

Prélèvements sociaux sur PV à court terme =  $(46\ 055 \times 8.00\ %) = 3\ 684\ €$

Prélèvements sociaux sur PV à long terme =  $(244\ 240 \times 12.10\ %) = 29\ 553\ €$



<b>Cession du fonds</b>		
Désignation		151 septies
Valeur économique des actifs cédés	430 000	
Chiffre d'affaires prestation de services		
Chiffre d'affaires vente		321 000
Valeur cession du stock		
Plus-value brute à court terme		30 000
Moins-values à court terme		
Plus-value brute à long terme		310 000
Moins-values à long terme		
	<b>430 000</b>	

<b>Cession / transfert de l'immobilier professionnel</b>		
Montant global	310 000	
Plus-value à court terme		34 867
Plus-value à long terme		180 000
Abattement sur plus-value à long terme (151 septies B)		- 146 000
Plus-value à long terme après abattement		34 000
	<b>310 000</b>	

<b>Imposition des revenus et des plus-values</b>		
Revenus d'exploit. non encore imposés / déficit	70 000	
Provisions non encore employées	10 000	
Profit / perte sur stock		
Moins-value imputable sur le revenu global		
Total	80 000	
Tranche marginale d'imposition du cédant : 30.00 %		
Impôt sur les revenus d'exploitation provisions et stock		24 000
Impôt sur les plus-values court terme		13 817
Impôt sur les plus-values long terme		39 078
Prélèvements sociaux sur les plus-values court terme		3 684
Prélèvements sociaux sur les plus-values long terme		29 553
		<b>110 132</b>



Solde de cession après impôt	
Montant global de la transmission	740 000 €
Total des impôts	110 132 €
Frais de cession	
Emprunts professionnels à rembourser	34 110 €
Immobilier transféré dans le patrimoine privé	120 000 €
Solde net de cession	475 758 €

## Affectation du produit de cession

	Pourcent.	Montant	Rendt	Revenu
Contrat d'assurance-Vie	50	237 878	4.00 %	9 515
Contrat de capitalisation				
Immobilier d'usage				
Immobilier de rapport	50	237 878	6.00 %	14 272
Foncier non bâti				
Obligations françaises				
Obligations étrangères				
Actions françaises				
Actions étrangères				
SICAV				
FCP				
Compte à terme				
Certificat de dépôt				
	<b>100</b>	<b>475 757</b>		<b>23 787</b>

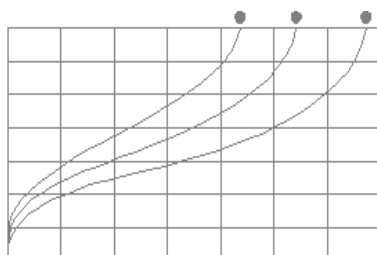


## **TRANSMISSION D'ENTREPRISE**

### **Troisième cas :**

**Départ en retraite de l'exploitant**

NICOLAS ROUSTAND



■ ■ ■ **CESSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE**

*Plus-values professionnelles*

*Plus-value sur immobilier d'exploitation*

*Détail du calcul des plus-values*

*Détail de la vente*

*Réinvestissement*

■ ■ ■ **CESSION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE** > *Plus-values professionnelles*

DUREE DE DETENTION INFERIEURE A 2 ANS				PLUS-VALUE		
Prix de revient / d'origine	Amortissement	Valeur comptable nette	Prix de cession	Cout terme		
				+ value	- value	
Eléments non amortissables						
Eléments amortissables						

DUREE DE DETENTION SUPERIEURE A 2 ANS				PLUS-VALUE			
Prix de revient / d'origine	Amortissement	Valeur comptable nette	Prix de cession	Cout terme		Long terme	
				+ value	- value	+ value	- value
<b>Eléments non amortissables</b>							
Clientèle / droit au bail /...	70 000 €	70 000 €	330 000 €			260 000 €	
<b>Eléments amortissables</b>							
Agencement							
Matériel / outillage	50 000 €	30 000 €	100 000 €	30 000 €		50 000 €	
<b>Total</b>	<b>120 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>30 000 €</b>		<b>310 000 €</b>	



## Désignation des immeubles

Désignation de l'immeuble	Date d'inscription au bilan ou sur le registre des immobilisations	Valeur d'acquisition ou d'inscription	Durée d'amortissement	Amortissement pratiqué	Valeur nette comptable	Valeur de cession
Boutique	10-01-1996	50 000	30	21 667	28 333	100 000
Réserve	1-01-1998	30 000	25	13 200	16 800	90 000
Parking	15-01-1991	50 000			50 000	120 000

## Détail des plus-values

Conformément à l'article 151 septies B du CGI, avant cumul éventuel avec un régime d'exonération

Désignation	Plus-value totale	Plus-value court terme	Plus-value long terme	Plus-value long terme après abatt.	Impôt sur plus-value court terme	Impôt sur plus-value long terme	Total impôt
CEDES							
Boutique	71 667	21 667	50 000	10 000	8 233	2 810	11 043
Réserve	73 200	13 200	60 000	24 000	5 016	6 744	11 760
NON CEDES							
Parking	70 000		70 000				
<b>Total</b>	<b>214867</b>	<b>34 867</b>	<b>180000</b>	<b>34 000</b>	<b>13 249</b>	<b>9 554</b>	<b>22 803</b>

Lors de la transmission de l'entreprise tous les immeubles inscrits au bilan qu'il soient cédés avec le fonds ou conservés dans le patrimoine privé sont soumis aux plus-values professionnelles



## Détail du calcul de la plus-value

Détail PV proportionnelles selon les articles 151 septies, 151 septies A, 151 septies B.

Il y a exonération partielle de la plus-value lorsque le montant du chiffre d'affaires (moyen HT des 2 exercices précédents) en vente + prestation de services de l'entreprise est compris entre 250 000 € et 350 000 €.

Le taux d'exonération se calcule comme suit :  $(350\ 000 - 322\ 000) / (350\ 000 - 250\ 000) = 28.00\ %$

De plus compte tenu de l'application de l'article 151 septies A le solde de la plus-value est exonéré en totalité mais les prélèvements sociaux restent dus.

L'immobilier ne bénéficie pas de cette exonération.

Taux de taxation de la plus-value sur le fonds : 0.00 %

Taux de taxation de la plus-value sur l'immobilier : 72.00 %

Taux de taxation des prélèvements sociaux sur le fonds : 72.00 %

Taux de taxation des prélèvements sociaux sur l'immobilier : 72.00 %

Assiette des PV à court terme =  $(30\ 000 \times 0.00\ % + 34\ 867 \times 72.00\ %) = 25\ 104\ €$

Assiette des PV à long terme =  $(310\ 000 \times 0.00\ % + 34\ 000 \times 72.00\ %) = 24\ 480\ €$

Assiette des prélèvements sociaux sur PV à court terme =  $(30\ 000 \times 72.00\ % + 34\ 867 \times 72.00\ %) = 46\ 704\ €$

Assiette des prélèvements sociaux sur PV à long terme =  $(310\ 000 \times 72.00\ % + 34\ 000 \times 72.00\ %) = 247\ 680\ €$

Impôt sur PV à court terme =  $(25\ 104 \times 30.00\ %) = 7\ 531\ €$

Impôt sur PV à long terme =  $(24\ 480 \times 16.00\ %) = 3\ 917\ €$

Prélèvements sociaux sur PV à court terme =  $(46\ 704 \times 8.00\ %) = 3\ 736\ €$

Prélèvements sociaux sur PV à long terme =  $(247\ 680 \times 12.10\ %) = 29\ 969\ €$



<b>Cession du fonds</b>	
Désignation	151 septies A
Valeur économique des actifs cédés	430 000
Chiffre d'affaires prestation de services	
Chiffre d'affaires vente	322 000
Valeur cession du stock	
Plus-value brute à court terme	30 000
Moins-values à court terme	
Plus-value brute à long terme	310 000
Moins-values à long terme	
<b>430 000</b>	

<b>Cession / transfert de l'immobilier professionnel</b>	
Montant global	310 000
Plus-value à court terme	34 867
Plus-value à long terme	180 000
Abattement sur plus-value à long terme (151 septies B)	- 146 000
Plus-value à long terme après abattement	34 000
<b>310 000</b>	

<b>Imposition des revenus et des plus-values</b>	
Revenus d'exploit. non encore imposés / déficit	70 000
Provisions non encore employées	10 000
Profit / perte sur stock	
Moins-value imputable sur le revenu global	
Total	80 000
Tranche marginale d'imposition du cédant : 30.00 %	
Impôt sur les revenus d'exploitation provisions et stock	24 000
Impôt sur les plus-values court terme	7 531
Impôt sur les plus-values long terme	3 917
Prélèvements sociaux sur les plus-values court terme	3 736
Prélèvements sociaux sur les plus-values long terme	29 969
<b>69 154</b>	



Solde de cession après impôt	
Montant global de la transmission	740 000 €
Total des impôts	69 154 €
Frais de cession	
Emprunts professionnels à rembourser	34 110 €
Immobilier transféré dans le patrimoine privé	120 000 €
Solde net de cession	516 736 €

## Affectation du produit de cession

	Pourcent.	Montant	Rendt	Revenu
Contrat d'assurance-Vie	50	258 368	4.00 %	10 334
Contrat de capitalisation				
Immobilier d'usage				
Immobilier de rapport	50	258 368	6.00 %	15 502
Foncier non bâti				
Obligations françaises				
Obligations étrangères				
Actions françaises				
Actions étrangères				
SICAV				
FCP				
Compte à terme				
Certificat de dépôt				
	<b>100</b>	<b>516 736</b>		<b>25 836</b>