



Plus-values agricoles

Réunion conseillers transmission - 1^{er} juillet 2025

Céline DUREUIL

Murielle SIMON

normandie.chambres-agriculture.fr



Avec
la contribution
financière du compte
d'affectation spéciale
développement
agricole et rural
CASDAR



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



- 1) Qu'est-ce qu'une plus-value?**
- 2) Les différents régimes d'exonération**
- 3) Exemples chiffrés**



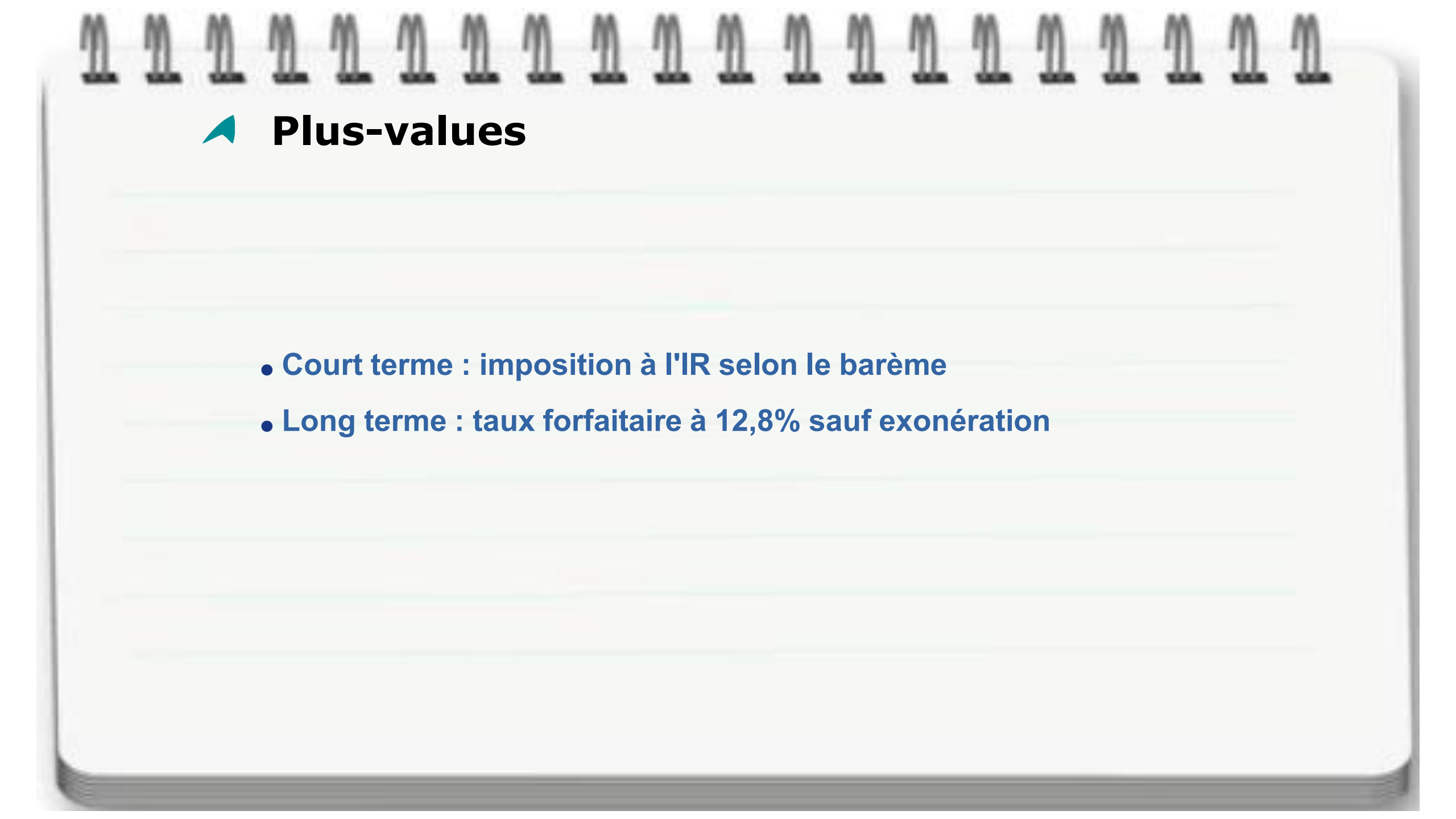
Définition de la plus-value

➤ Plus-values

- Plus-value : prix de vente (-) valeur nette comptable
- Ou prix de vente – prix d'achat (plus-values privée)

• Imposition des plus-values professionnelles

Nature des biens cédés	Plus-values		Moins-values	
	Durée de détention			
	< 2 ans	≥ 2 ans	< 2 ans	≥ 2 ans
Éléments amortissables	CT	CT dans la limite de l'amortissement déduit LT au-delà	CT	CT
Éléments non amortissables	CT	LT	CT	LT

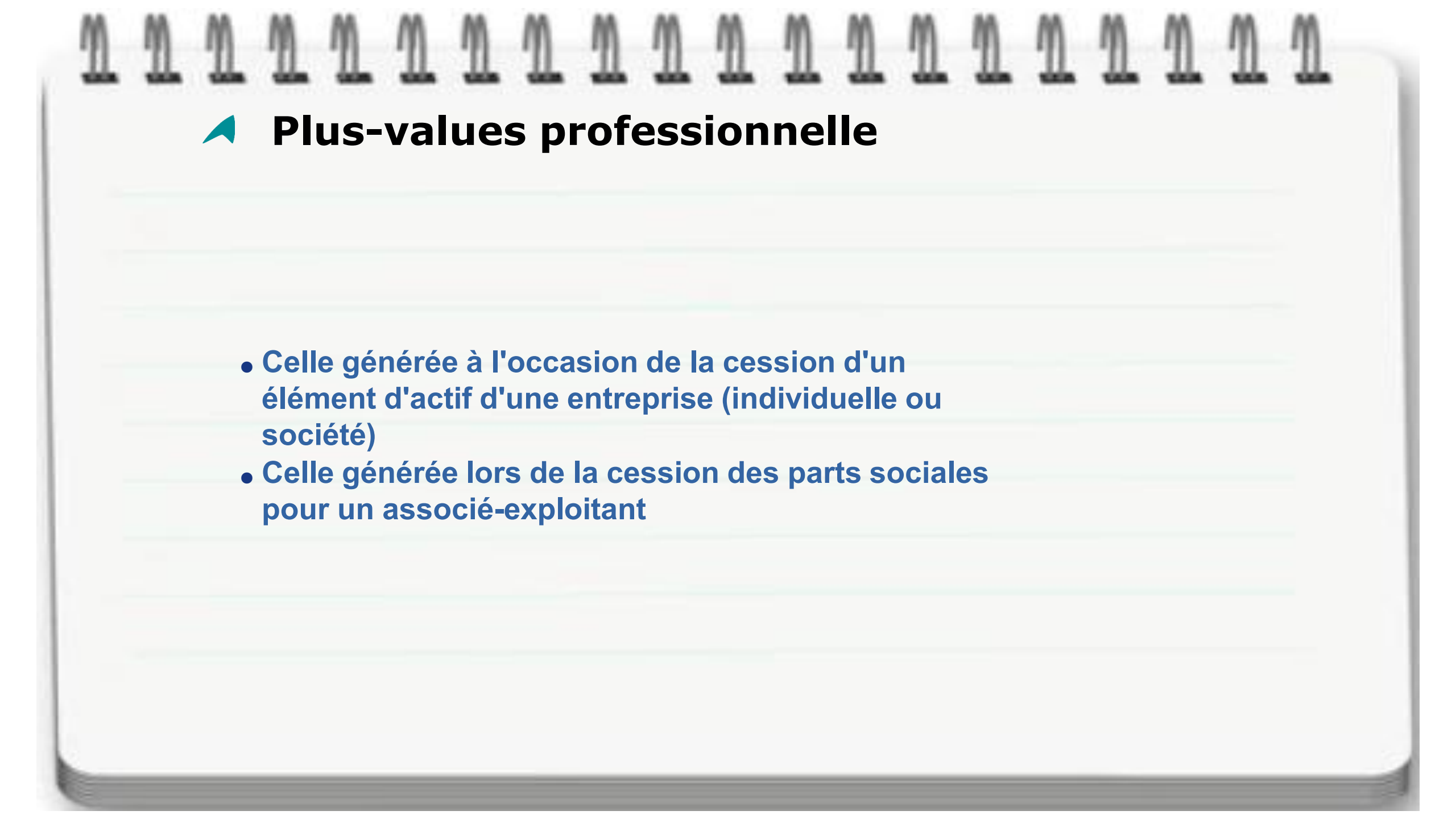


Plus-values

- **Court terme : imposition à l'IR selon le barème**
- **Long terme : taux forfaitaire à 12,8% sauf exonération**

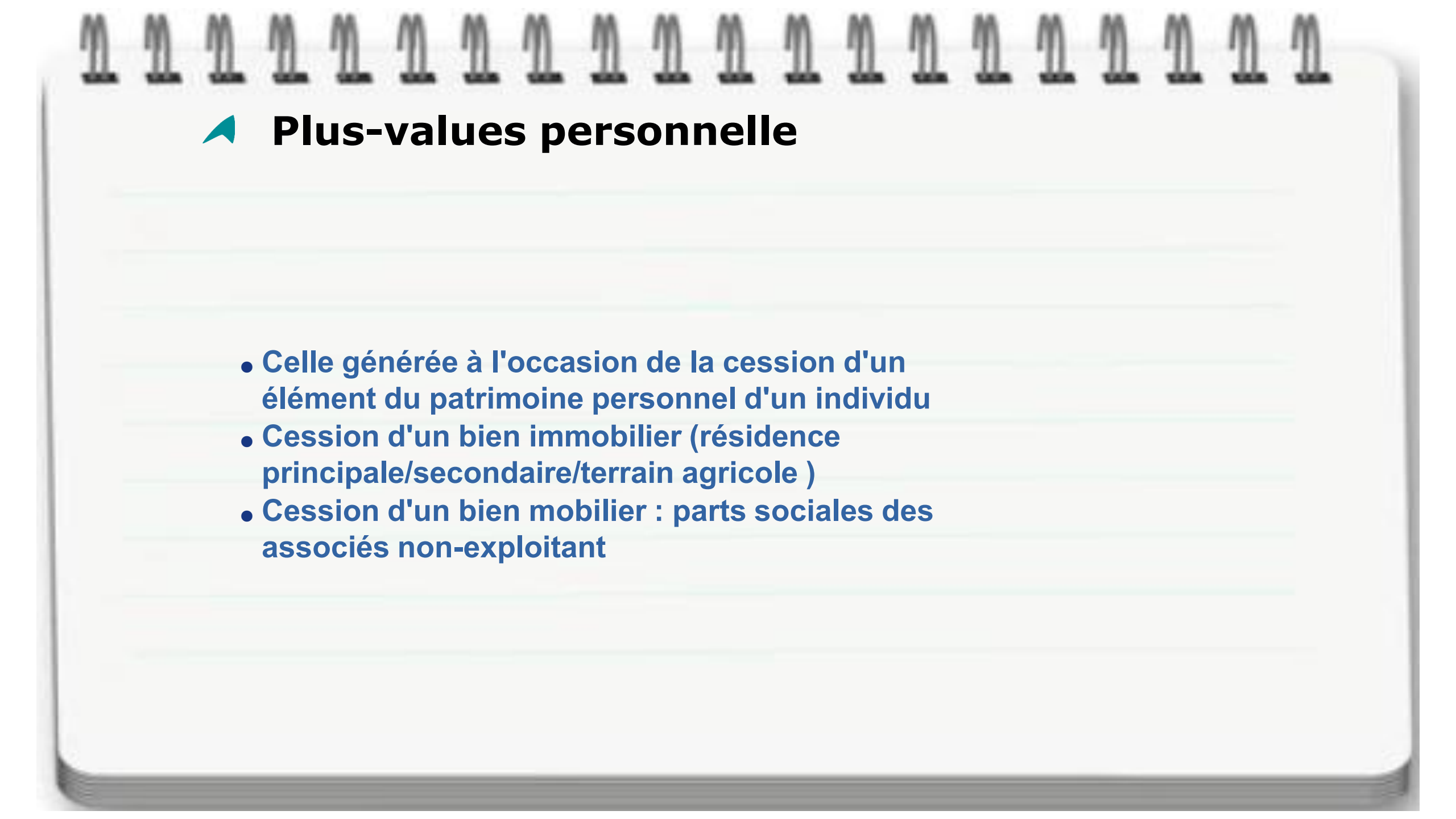


Plus-value personnelle / professionnelle

A spiral-bound notebook with a white cover and a silver spiral binding on the left side. The notebook is open to a blank page with light blue horizontal ruling. The title 'Plus-values professionnelle' is written in bold black text, preceded by a teal arrow icon. Below the title, there are two bullet points in blue text.

➤ **Plus-values professionnelle**

- Celle générée à l'occasion de la cession d'un élément d'actif d'une entreprise (individuelle ou société)
- Celle générée lors de la cession des parts sociales pour un associé-exploitant

A spiral-bound notebook with a white cover and a silver spiral binding at the top. The notebook is open to a blank page with light blue horizontal ruling. The title 'Plus-values personnelle' is written in bold black text, preceded by a teal arrow pointing right.

➤ **Plus-values personnelle**

- Celle générée à l'occasion de la cession d'un élément du patrimoine personnel d'un individu
- Cession d'un bien immobilier (résidence principale/secondaire/terrain agricole)
- Cession d'un bien mobilier : parts sociales des associés non-exploitant



➤ **Au micro-BA**

- Application des mêmes régimes de taxation que les EA au réel
- Plus-values sont sur les cessions des éléments d'exploitation
- Les biens affectés à l'exploitation sans comptabilité = ceux utilisés en tout ou partie pour l'exploitation
- Nécessité de fixer une valeur nette fiscale
- Valeur nette fiscale = prix de revient – amortissements
- Prix de revient = prix d'acquisition
- Amortissement (selon la durée réelle d'utilisation) en faisant référence à des taux usuels admis par l'administration fiscale (taux annuels), pas de spécificités agricoles

📌 Au micro-BA

A. Construction

3

	%
Maisons d'habitation ordinaires	1 à 2
Maisons ouvrières	3 à 4
Bâtiments commerciaux	2 à 5
Bâtiments industriels (non compris la valeur du sol)	5

➤ **Au micro-BA**

B. Matériel et outillage

5

	%
Matériel	10 à 15
Outillage	10 à 20
Matériel de bureau	10 à 20

🔼 Au micro-BA

C. Autres immobilisations

7

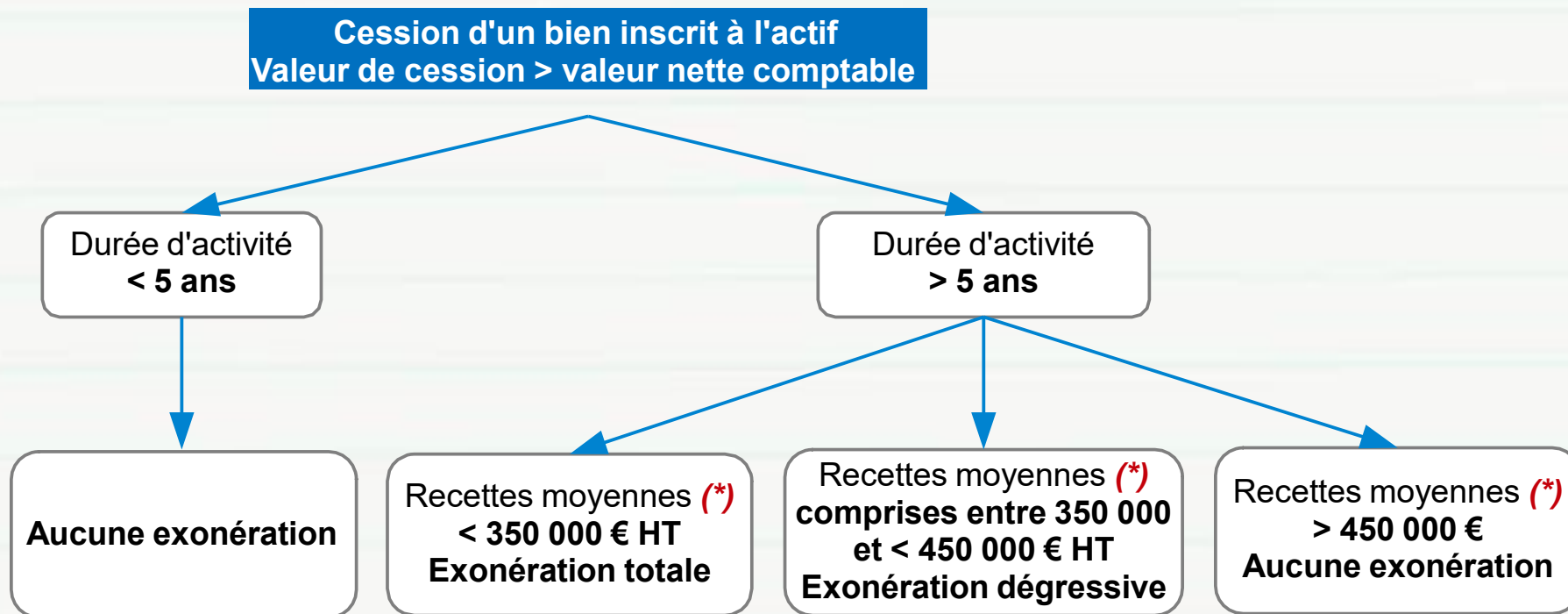
	%
Matériel de transport automobile	20 à 25
Mobilier	10
Agencements, installation	5 à 10
Brevets, certificats d'obtention végétale	20



Seuils d'exonération professionnels

Plus-values

Exonération en fonction des recettes (CGI art. 151 septies)

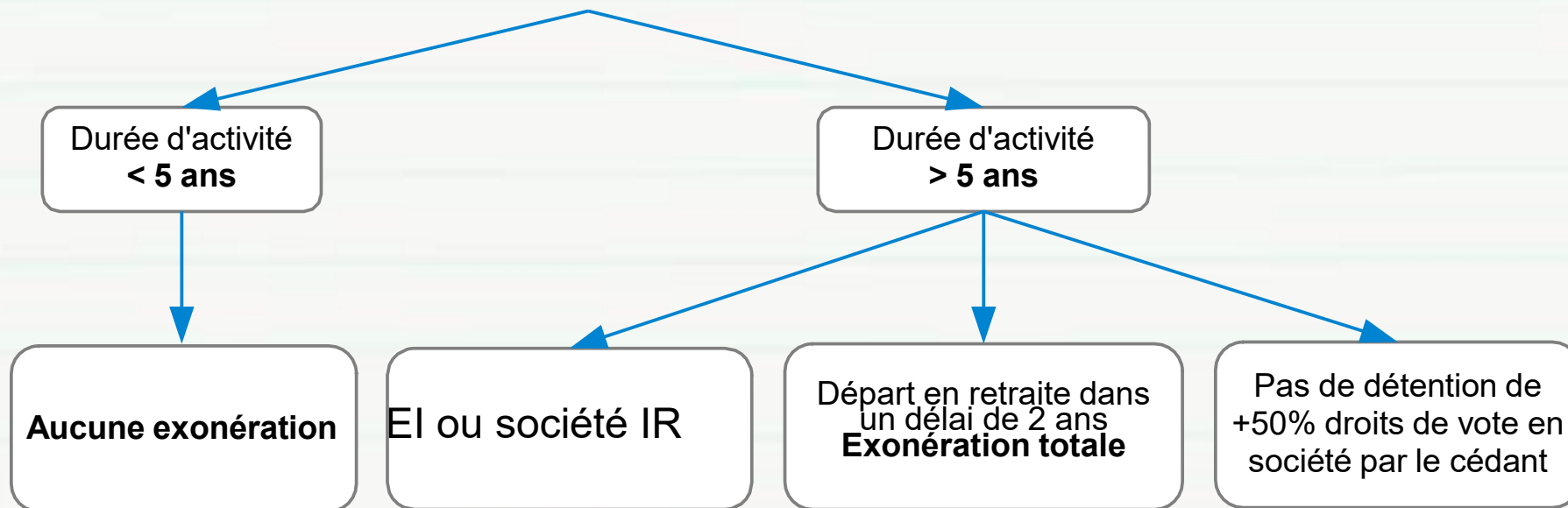


() Recettes réalisées au cours des 2 exercices clos au cours des 2 années civiles qui précèdent la date de clôture de réalisation de la plus-value. En société, la condition de chiffre d'affaires s'apprécie au niveau de chaque associé exploitant en retenant sa quote-part de recettes de la société*

Plus-values

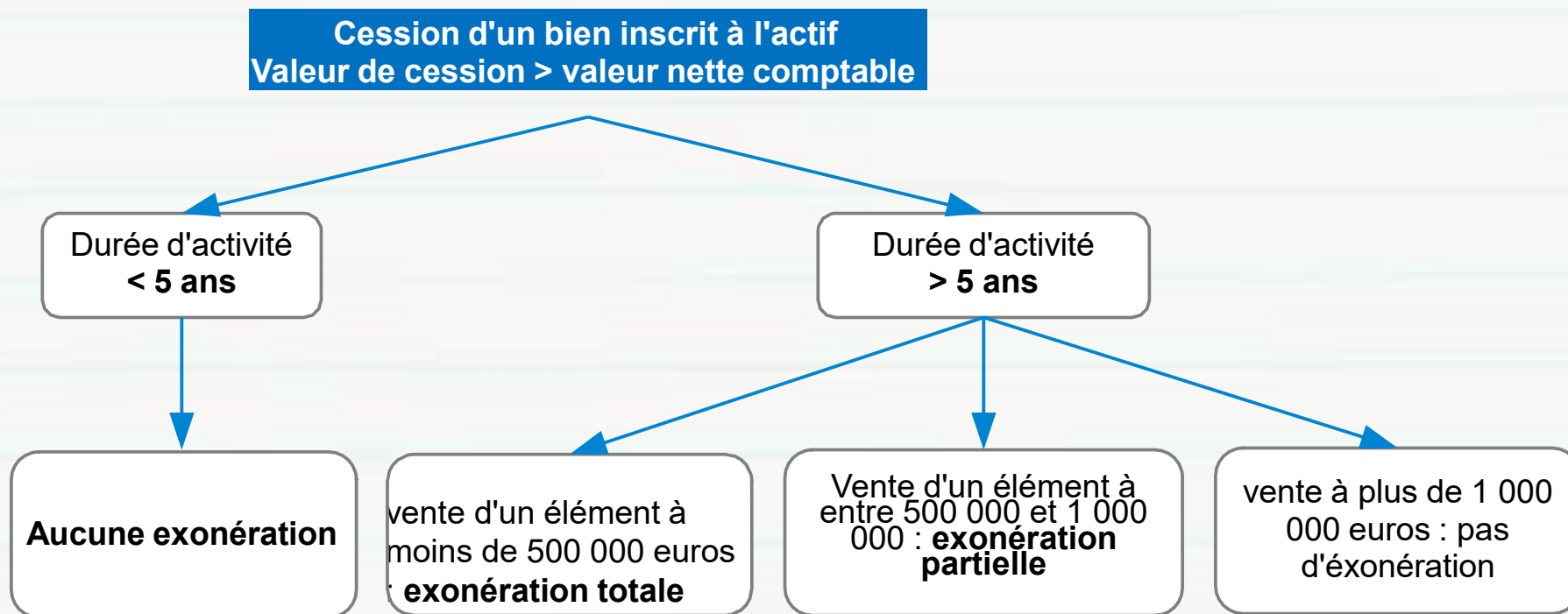
Exonération en cas départ en retraite (CGI art. 151 septies A)

Cession d'un bien inscrit à l'actif
Valeur de cession > valeur nette comptable



Plus-values

Exonération transmission d'une EI (CGI art. 238 quindecies)





Plus-values

- Privilégier la **location du matériel** et mesurer l'intérêt du **crédit-bail** (à défaut de lever l'option d'achat, le matériel ne figurera jamais à l'actif)
- Mesurer l'intérêt d'une **mise en société entre époux** afin de bénéficier d'un **double plafond d'exonération des plus-values** (chacun des époux dispose d'un plafond de 350 000 €)
- **Mesurer l'intérêt d'une scission** : isoler un atelier dans une structure à l'IS dont le chiffre d'affaires ne se cumulera pas avec celui de la structure à l'IR
- **Dispositifs d'étalement des plus-values CT (CGI art. 39 quaterdecies)**
 - ✓ Option pour l'étalement **sur 3 ans** de la plus-value à court terme.

Plus-values: l'ensembles des dispositifs d'exonération

Articles du CGI	151 septies	151 septies A	238 quinquies	151 septies B	41	151 nonies II
Synthèse	Exonération totale ou partielle en fonction du CA	Exonération totale en raison d'un départ à la retraite	Exonération totale ou partielle en raison de la valeur de cession	Abattement sur les plus-values immobilières à long terme	Report et exonération éventuelle en cas de transmission gratuite d'une entreprise individuelle	Report et exonération en cas de transmission gratuite de parts sociales IR
Biens concernés	Entreprises, actifs isolés, parts sociales	Entreprises, parts sociales	Entreprises, parts sociales		Entreprises individuelles	Parts sociales
Biens exclus	-	Immeubles et assimilés	Immeubles et assimilés		-	-
Régime fiscal de l'entreprise	IR	IR	IR (IS mais pas pour les PS)		IR	IR
Condition d'activité du cédant	5 ans d'exercice d'activité	5 ans d'exercice d'activité	5 ans d'exercice d'activité		-	-
Conditions essentielles pour l'exonération	Respect des seuils de CA	Départ à la retraite dans un délai de 2 ans avant ou après la cession	Respect d'un montant de cession		Poursuite de l'activité par le bénéficiaire pendant au moins 5 ans	Poursuite de l'activité par le bénéficiaire pendant au moins 5 ans
Modalités d'exonération	Exonération totale ou partielle selon la moyenne de CA	Exonération totale des PV à CT et à LT	Exonération des PV à CT et à LT : totale en dessous de 500 000 euros et partielle si + 1 million €		PV à CT et à LT en report pendant 5 ans, définitivement exonérées lorsque le bénéficiaire poursuit l'activité pendant au moins 5 ans	PV en report pendant 5 ans, définitivement exonérées lorsque le bénéficiaire poursuit l'activité pendant au moins 5 ans
Exonération des prélèvements sociaux	Oui	Non	Oui		Oui	Oui

LOI DE FINANCES 2025

Relèvement du seuil d'exonération totale de PV en cas de cession d'EI, branche complète ou parts de société à l'IR de 100 000 euros (pour atteindre 450 000 / 350 000 normalement) si :

- Cession à une ou plusieurs personnes physiques qui s'installe avec les aides
- Ou cession à 1 société avec tous les associés s'installant avec les aides
- (article 151 septies CGI)

Allongement de la durée de cession échelonnée pour bénéficier de l'exonération totale de PV en cas de cession pour départ à la retraite (société à l'IR). Délai max de 6 ans contre 2 auparavant, si :

- Cession à une personne physique qui s'installe avec les aides
- Ou cession à 1 société avec tous les associés s'installant avec les aides
- (article 151 A septies CGI)
- Pour les sociétés à l'IS, exonération sous le montant de 600 000 euros (contre 500 000 euros avant)
- (article 150-0 D ter CGI)

LOI DE FINANCES 2025

Relèvement du seuil d'exonération totale de PV en cas de transmission d'une EI de 500 000 à 700 000 euros

(exonération partielle au-delà de 1 200 000 contre 1 000 000 euros avant) si :

- Cession à une personne physique qui s'installe avec les aides
- Ou cession à 1 société avec tous les associés s'installant avec les aides

(article 238 quinquies CGI)

- Mesures applicables pour les cessions lors des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025
- Installé avec les aides = NDI JA ou NA au bénéfice réel



Seuils d'exonération privés

Exonération sur les plus-values privées

Biens immobiliers non-inscrits ou sans lien avec l'activité agricole (article 150-U CGI)

- Exonération totale de taxation de la PV si détention depuis + 30 ans
- Impôt sur le revenu (taux 19%)
 - Exonération totale après 22 ans de détention
 - Exonération partielle progressive entre 6 ans et 22 ans de détention
- Prélèvements sociaux (taux 17,2%)
 - Exonération totale après 30 ans de détention
 - Exonération partielle progressive entre 6 ans et 30ans de détention

• Parts sociales des associés non-exploitants (article 200-A CGI)

- Assimilé à des revenus de capitaux mobiliers
- Taxation au prélèvement forfaitaire unique (30%) de la PV sauf option au barème de l'IR
- Abattement pour durée de détention
 - Entre 4 et 8 : -50%
 - Plus e 8 ans : -65%



Exemple Chiffré :

EARL DE LA LANDE

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ EARL avec 2 associés :

- Monsieur est Associé Exploitant avec 51% des PS
- Madame est Associée Non Exploitante avec 49% des PS

La clé de répartition du résultat est la même que la répartition du capital.

➤ Exploitation en polyculture, Engraissement de taurillons.

➤ Le chiffre d'affaires annuel de l'EARL est de :

- 2023 : 803 500 €
- 2024 : 793 000 €
- Moyenne CA sur 2 ans : 798 250€

➤ Projet de cessation d'activité au 31/12/2025 pour départ en retraite.

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ Hypothèse 1 :

- Vente des 100 parts de la société :

Monsieur est Associé Exploitant : régime des plus values professionnelles

Le CA sera regardé au regard de la clé de répartition du capital, soit 51% pour monsieur

Madame est Associée Non Exploitante : régime des plus values privées

L'associée non exploitante est taxable en totalité soit 100%.

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ Hypothèse 1 :

- Situation de Monsieur AE avec 51% du résultat (selon art 151septCGI)
 - CA moyen de la société : 798 250€
 - Monsieur dispose de $51\% \times 798\,250\text{€} = 407\,107,50\text{€}$ de Chiffre d'Affaires (CA compris entre 350 000€ et 450 000€).
 - Il sera taxable à hauteur de 57,10% des PV réalisées
- Situation de Madame ANE avec 49% des PS
 - Taxable à 100% car ANE.
 - Elle sera taxable à hauteur de 100% des PV réalisées.

Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

	VALEUR DEBUT	VALEUR NETTE COMPTABLE	VALEUR VENALE
Immobilisations			
Foncier achat : 01/01/2015	10 000 €	10 000 €	20 000 €
Aménagement foncier	13 266 €	8 827 €	0 €
Bâtiment	343 943 €	101 834 €	315 997 €
Installations	161 404 €	59 479 €	59 479 €
Matériels	315 833 €	67 880 €	163 500 €
Plantations	54 480 €	6 646 €	6 646 €
Parts sociales	84 679 €	84 679 €	84 679 €
TOTAL Immobilisations	983 605 €	339 346 €	650 301 €
CHEPTEL		373 488 €	448 788 €
STOCKS		70 192 €	110 000 €
TOTAUX		783 026 €	1 209 089 €

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ Hypothèse 1 : vente des 100 parts de la société :

Valeur nominale de 152,45€ / part sociale

Valeur vénale de 3 262 € / part sociale (calculé selon méthode d'évaluation)

Plus value générée par part : $3\,262 - 152,45 = 3\,109,55\text{€}$ par part sociale

Soit 310 955€ de plus value pour les 100 parts.

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

- Monsieur sera donc taxable sur les plus values à hauteur de 57,10%
 - Il vend 51 PS à 3 262€ = 166 362€ dont $(51 \times 3\,109,55)$, soit 158 587,05€ de plus value
Sachant que compte tenu de son CA il est taxable à 57,10%
il y aura 90 553€ de plus values professionnelles taxables.
- Madame sera taxable sur 100% des plus values réalisées.
 - Elle vend 49 PS à 3 262€ = 159 838€ dont $(49 \times 3\,109,55)$, **soit 152 367,95€ de plus values taxables sous le régime des plus values privées.**

Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

 Monsieur sera donc taxable sur les plus values à hauteur de 90 553€.

 Plus values professionnelles à Long Terme avec prélèvement fixe de 12,8%

 Madame sera taxable sur les plus values à hauteur de 152 367,95€.

- Plus values privées avec exonération de 65 % car plus de 8 ans de détention soit 53 328,80€ taxable.

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ Hypothèse 2 : vente des actifs de l'exploitation

- Il y aura une vente de l'ensemble des actifs de l'exploitation.
- La vente des immobilisations pourra générer des plus values, qui seront traitées soit en plus values court terme, soit en plus values long terme.
- La vente des stocks pourra générer un profit sur stocks que ce soit pour les stocks animaux ou les stocks fourrage.
Ce profit sera intégré au résultat de cession d'activité.

Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

	PLUS VALUE CT	PLUS VALUE LT	MOINS VALUE CT	Profit sur stocks
Immobilisations				
Foncier achat : 01/01/2015		10 000 €		
Aménagement foncier			8 827 €	
Bâtiment	214 136 €			
Installations				
Matériels	95 620 €			
Plantations				
Parts sociales				
TOTAL Immobilisations				
CHEPTEL				75 300 €
STOCKS (fourrage, paille,...)				39 808 €
TOTAUX	309 783 €	10 000 €	8 827 €	115 108 €

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ Hypothèse 2 :

- Situation de Monsieur AE avec 51% des PS
 - CA moyen de la société : 798 250€
 - Monsieur dispose de $51\% \times 798\,250\text{€} = 407\,107,50\text{€}$ de Chiffre d'Affaires.
 - Il sera taxable à hauteur de 57,10% des PV réalisées : réintégré au résultat de cessation.
- Situation de Madame ANE avec 49% des PS
 - CA moyen de la société : 798 250€
 - Elle sera taxable sur 100% des plus values réalisées.

Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

Hypothèse 2 : vente des actifs de l'exploitation

- Plus value court terme : réintégrée au résultat de cessation d'activité selon les mêmes modalités que précédemment.

Compensation avec moins value court terme.

- Plus value long terme : taux fixe comme exemple précédent.
- Profit sur stock : résultat de cessation d'activité.

➤ Exemple chiffré : EARL DE LA LANDE

➤ Anticiper : éventuellement gestion du chiffre d'affaires afin de diminuer celui-ci.

- Exemple :

- arrêt d'un atelier taurillon plusieurs années avant arrêt afin que la moyenne de CA diminue.
- Modification de la date de clôture afin de faire un exercice court.

➤ Mémo :

- Pas de MSA sur le revenu de cessation d'activité en cas de départ en retraite (sauf cotisant solidaire).
- Attention à la TVA quand retour des biens pros dans le patrimoine privé.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

normandie.chambres-agriculture.fr

