



## Expropriation et fiscalité pour un commerçant

-----  
Par Visiteur

Bonjour

- je suis commerçant et propriétaire des murs ( par une sci dont je détiens 100 % des parts ) et du fonds ( par une sarl dont je détiens 100 % des parts )

- je vais être exproprié et l'aménageur m'a fait des offres très basses que j'ai refusées ....je pense donc être exproprié par voie juridique....la plus value dégagée sera importante

- afin de préparer l'après expropriation , je souhaiterais connaître la taxation qui sera appliquée sur la plus-value

dégagée ....si je réinvestis dans une entreprise ( rachat de fonds ) et dans un achat de murs, est ce que je peux être exonéré de cette imposition ?

cordiales salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

- je suis commerçant et propriétaire des murs ( par une sci dont je détiens 100 % des parts ) et du fonds ( par une sarl dont je détiens 100 % des parts )

- je vais être exproprié et l'aménageur m'a fait des offres très basses que j'ai refusées ....je pense donc être exproprié par voie juridique....la plus value dégagée sera importante

- afin de préparer l'après expropriation , je souhaiterais connaître la taxation qui sera appliquée sur la plus-value

dégagée ....si je réinvestis dans une entreprise ( rachat de fonds ) et dans un achat de murs, est ce que je peux être exonéré de cette imposition ?

cordiales salutations

Quel est le régime d'imposition de la SCI (impôt sur le revenu, ou sur les sociétés?)

Depuis combien de temps la SCI détient-elle l'immeuble?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour

régime de la SCI : impôt sur les sociétés

La SCI existe depuis 2000 et a conclu un crédit bail depuis l'origine ....je pense rompre ce crédit bail

juste avant l'expropriation ...si je garde ce crédit bail,

le crédit bailleur me dit qu'il sera imposé sur la plus value donc le solde qu'il me reversera, sera de ce fait, diminué d'autant

avec mes remerciements pour la réponse

cordiales salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

je suis commerçant et propriétaire des murs ( par une sci dont je détiens 100 % des parts ) et du fonds ( par une sarl dont je détiens 100 % des parts )

Dans la mesure où il s'agit d'une plus-value professionnelle, alors la plus value générée par la vente du fonds de commerce sera imposée au même titre que les autres bénéfices de la société, en tant que bénéficiaire d'exploitation. Vous payerez donc l'impôt sur les sociétés (Si sarl soumise à l'IS elle aussi) au même titre que vos bénéfices "ordinaires".

Pour ce qui est de la SCI, si elle vend les murs, la plus-value sera également imposée comme bénéfice d'exploitation.

La SCI existe depuis 2000 et a conclu un crédit bail depuis l'origine ....je pense rompre ce crédit bail juste avant l'expropriation .

Je comprends pas. Si les murs sont toujours en crédit bail et que la SCI n'a pas levé l'option, alors c'est qu'elle n'est pas propriétaire des murs alors?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour  
concernant la SCI, la levée d'option sera faite juste avant l'expropriation ...de ce fait la SCI sera propriétaire des murs lors de l'expro  
j'ai lu que les plus values immobilières générées par une expro n'étaient pas imposées si les plus values étaient réinvesties dans les 12 mois  
pouvez vous me confirmer votre réponse  
merci  
cordiales salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

j'ai lu que les plus values immobilières générées par une expro n'étaient pas imposées si les plus values étaient réinvesties dans les 12 mois  
pouvez vous me confirmer votre réponse

Exact mais cela ne fonctionne que lorsque l'expropriation est pour cause d'utilité publique, autrement dit, lorsqu'elle est diligentée selon la procédure d'intérêt général (déclaration utilité publique, préfet etc). Or, votre premier message ne laissait pas sous-entendre ce caractère public. Qu'en est-il?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Oui, il s'agit bien d'une expropriation dans le cadre d'une DUP ( qui fait suite à l'enquête d'utilité publique ) dans ce cas, il y a 2 possibilités soit un accord amiable entre les parties ...si pas d'accord, une décision du juge des expropriations  
merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas, la plus-value peut être totalement exonérée à condition que le cédant procède au emploi intégral de l'indemnité principale dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles. Cette condition est réputée satisfaite si 90 % de l'indemnité est effectivement utilisée à cet effet (Inst. 8 M-1-04 fiche 2 n° 41).

Le emploi doit être effectué dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité (ou de son solde en cas de paiement fractionné).

L'affectation du bien acheté en remploi peut être différente de celle du bien exproprié ; l'exonération est ainsi accordée en cas d'achat d'un immeuble bâti en remplacement d'un terrain nu (et inversement), ou en cas d'achat d'un immeuble à usage professionnel en remplacement d'un immeuble d'habitation.

L'indemnité peut aussi être remployée dans l'achat de droits relatifs à des immeubles (nue-propriété, usufruit, droits indivis), mais pas dans l'achat de parts ou actions de sociétés ou groupements même si l'actif est exclusivement composé d'immeubles (GFA, SCPI, Sicomi, SII...) (Inst. 8 M-1-04 fiche 2 n° 45, 47 et 48).

En cas d'expropriation d'un bien appartenant à une SCI, le remploi de l'indemnité peut être effectué soit par la société elle-même, soit par chacun des associés (Inst. 8 M-1-04 fiche 2 n° 42).

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre réponse, ....est ce que pour la sarl, qui exploite le fonds, c'est la même réponse.  
la sarl exploite un restaurant .....est ce que je suis dans l'obligation de racheter un fonds de restaurant pour être exonéré de l'impôt sur la plus value ?  
Merci  
cordiales salutations

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Non, la SARL ne peut bénéficier de cette exonération pour le fonds de commerce au même titre que la SCI.

Toutefois, en application des dispositions de l'article 39 quaterdecies, 1 ter et 39 quindecies, I-1-4e al du CGI, les entreprises qui perçoivent des indemnités constituant la contrepartie de l'expropriation d'immeubles faisant partie de cet actif peuvent procéder à leur étalement.

L'administration a précisé que les plus ou moins-values exclues du bénéfice du taux réduit d'imposition en application de l'article 219, I-a quater du CGI conservent la qualification de plus et moins-values au regard des impôts directs. Elles relèvent du régime fiscal des plus ou moins-values à court terme. Il en résulte, notamment, que les plus-values afférentes à des éléments amortissables réalisées à l'occasion de la perception d'indemnités d'assurances ou d'expropriation d'immeubles peuvent bénéficier pour leur totalité de l'étalement d'imposition prévu à l'article 39 quaterdecies, 1 ter du CGI.  
Inst. 2 décembre 1997, 4 B-1-97 n° 19 ; D. adm. 4 B-2231 n° 35, 7 juin 1999.

Le dispositif d'étalement est optionnel et n'a en conséquence aucun caractère impératif. Le choix effectué à ce titre par les entreprises constitue une décision de gestion qui leur est opposable. En ce qui concerne les entreprises relevant du régime réel normal, il est matérialisé par l'inscription de la plus-value éligible dans le cadre A du tableau 2059-B. Quant aux entreprises relevant du régime simplifié d'imposition désirant se placer sous le dispositif d'étalement, ce choix se traduit par la production d'un état détaillant, par exercice, le suivi de l'étalement de la plus-value en cause ; cet état doit être joint aux déclarations de résultats modèle 2031 afférentes aux exercices à l'ouverture desquels une fraction de la plus-value en cause n'a pas encore été réintégrée.  
Inst. 17 février 1995, 4 B-2-95 n° 8 ; D. adm. 4 B-2231 n° 43, 7 juin 1999.

Très cordialement.