Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Plus value sur vente local commercial

Par franci

Bonjour à tous et toutes

Nous envisageons de vendre un local commercial détenu depuis plus de 30 ans.
Y a t'il une taxe sur les plus values ?
Si achat de pro à pro , la TVA s'applique t'elle ou bien les droits de mutation ?

Merci à vous.

Par Hibou Joli

Bjr,

Tout dépend de la détention :

- par une personne physique ou une SCI à l'IR : la plus-value sera alors exonérée de PV pour la durée de détention de 30 ans
- par une personne morale à l'IS : PV pro imposée à IS

Par franci

Bonjour Hibou joli

Le propriétaire est une SCI à l'IS.
Comment se calcule la Plus value ?

Et pour la TVA ?

Par john12

Bonjour,

Le propriétaire étant une SCI soumise à l'IS, la plus-value, correspondant à la valeur nette comptable (amortissements déduits donc), relève du régime des plus-values professionnelles. Elle est soumise au taux normal de l'IS.

En matière de TVA, l'immeuble étant achevé depuis plus de 5 ans, la cession n'est pas soumise à la TVA, sauf option possible sur le fondement de l'article 260-5° bis du CGI.

Bonne journée

Par Hibou Joli

Au cas présent, la valeur nette comptable sera nulle car le bien à été amorti en totalité. L'intégralité de la vente sera imposée à l'IS.

La vente sera soumise aux DE de 5,80% dans la mesure ou le bien a plus de 5 ans

---
Par franci

Merci à tous pour ces précisions. Je mets en pause jusqu'à la mise en vente et je reviens vers vous eventuellement.

Par john12

Exact Hibou Joli
D'ailleurs, je m'étais trompé dans ma réponse, en disant que la PV correspondait à la valeur nette comptable, alors qu'il s'agit, bien sûr, de la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable, qui doit être nulle, l'immeuble devant être totalement amorti, au bout de 30 ans de détention.