

La taxation étalée des plus-values

Lorsque vous vendez une immobilisation incorporelle ou corporelle et que vous avez l'intention de réinvestir dans un bien, vous pouvez bénéficier, grâce à l'article 47 du code des sociétés, d'une taxation étalée de la plus-value.

D'un point de vue comptable, Cette plus-value réalisée est enregistrée dans un compte de réserve. Lors du réemploi, cette plus-value sera taxée au même rythme des amortissements du nouveau bien acquis.

D'un point de vu fiscal, cette opération est intéressante car au lieu de devoir subir un impôt sur la totalité de la plus-value, vous pouvez étaler cette taxation sur plusieurs exercices. Dans un premier temps elle sera immunisée sous condition d'un réemploi. Pour cela vous devez remplir 328 S et 276 K que vous joindrez à votre déclaration fiscale.

Revenons aux conditions de réemploi :

- Montant
- Lieu
- Nature du réemploi
- Délai

Montant

Ce montant doit être au moins égal au prix de vente des éléments vendus ou de l'indemnité perçue dans le cas d'un sinistre. Réinvestir le montant de la plus-value n'est donc pas suffisant.

Lieu

L'investissement doit se faire en Belgique

Nature du réemploi

Il doit s'agit d'un investissement neuf ou d'occasion amortissable, les terrains ne sont donc pas admis. Dans le cas où vous rachetez un immeuble bâti, il faut donc exclure la valeur du terrain et des frais d'acquisitions, ils sont forfaitairement estimés à 15 % du prix d'achat.

Si vous comptez réinvestir dans un véhicule, le réemploi sera limité à 75 % de la valeur. Cette condition suit le principe des dépenses non admises par l'administration fiscale.

Délai

Tout dépend si on est dans le cas d'une plus-value dite de plein gré ; c'est-à-dire lors de la vente d'une immobilisation ou s'il s'agit d'une plus-value due par un sinistre, on parlera de plus-value forcée.

Plus value réalisée de plein gré :

Le délai est de 3 ans à partir du premier jour de la période imposable au cours de laquelle la plus value a été réalisée. Si vous investissez dans un immeuble bâti, un navire ou un aéronef le délai est porté à cinq ans.

Exemple : Vous vendez votre voiture avec une plus-value en 2007. Vous devez réinvestir dans un bien amortissable pour 2009 au plus tard ou 2011 si vous achetez un immeuble bâti.

Plus-value forcée :

Lors d'un sinistre, le délai commence à courir lorsque l'indemnité est perçue. Vous avez trois ans après la fin de la période imposable pendant laquelle vous avez perçu l'indemnité. Si l'indemnité est perçue en plusieurs tranches, le délai se calcule pour chaque quotité.

Exemple : Votre Hangar brûle en septembre 2006 et vous êtes indemnisé en avril 2007. Vous pouvez réinvestir jusqu'en décembre 2010.

Cas concret

On suppose que 100.000 € (prix de vente) doivent être investis pour pouvoir imposer une plus-value de 10.000€ de manière étalée.

L'année suivante, vous investissez dans une machine pour 80.000 € amortissable suivant la méthode linéaire au taux de 20%. Pour atteindre le seuil minimum vous décidez d'investir dans une seconde machine d'occasion pour 40.000 € amortissable de manière linéaire au taux de 10%. Le seuil de 100.000 € est, par conséquent, bien atteint

Les amortissements à prendre en considération pour la période imposable de l'investissement seront donc de :

$$A. 80.000€ \times 20\% = 16\ 000€$$

$$B. 40.000€ \times (20.000€ / 40.000€) \times 10\% = 2.000€$$

Soit un amortissement total de 18.000€, la quotité imposable pour la cette période imposable sera :

$$(10.000€ \times 18.000€) / 100.000€ = 1.800€$$

Nous pouvons donc conclure qu'au lieu d'être taxé sur 10.000€ l'année de la plus-value. Vous serez taxé au même rythme que l'amortissement. Pour l'année considérée, la base imposable sera de 1.800€