



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### exonération

Question écrite n° 2528

#### Texte de la question

M. Jean-Claude Perez interroge Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les contrats de location gérance. En effet, jusqu'à l'intervention de la loi de finances rectificative pour 2005, les loueurs de fonds pouvaient bénéficier de l'article 151 septies. En présence d'une location gérance, la condition relative à l'exercice de l'activité depuis au moins cinq ans était appréciée en prenant comme point de départ la date de mise en location gérance, sauf si, à cette date, toutes les conditions pour appliquer le dispositif d'exonération étaient effectivement remplies. La reconnaissance légale de l'application du dispositif aux fonds donnés en location gérance avait permis de maintenir l'exonération même si le cédant ne participait plus directement à l'exploitation, celle-ci ayant été confiée au locataire gérant. La nouvelle exigence posée par le texte, nécessitant une participation personnelle, directe et continue à l'exploitation par le cédant, a conduit tout naturellement à faire sortir du champ d'application du dispositif les fonds ayant fait l'objet d'une mise en location gérance. Ce changement de législation se révèle particulièrement pénalisant pour toutes les entreprises ayant eu recours à cette technique antérieurement et qui se trouvent désormais exclues de cette exonération. En conséquence, il estime souhaitable que l'administration fiscale procède à un aménagement temporaire de cette mesure particulièrement stricte pour toutes les entreprises ayant consenti, avant le changement de législation, un tel contrat, et il désire connaître ses intentions en la matière.

#### Texte de la réponse

La loi de finances rectificative pour 2005 comporte une importante réforme du régime d'imposition des plus-values professionnelles et, notamment, une rénovation de l'article 151 septies du code général des impôts (CGI), qui permet d'exonérer l'ensemble des plus-values réalisées par les plus petites entreprises. A la suite de cette réforme, ce régime est désormais réservé aux activités exercées à titre professionnel, c'est-à-dire celles requérant la participation personnelle, directe et continue, à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité. Ainsi, les activités faisant l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable ne peuvent plus bénéficier du régime prévu à l'article 151 septies précité. Cette modification du régime était nécessaire pour mettre un terme aux montages réalisés en vue de contourner l'une des conditions essentielles de l'exonération, à savoir le seuil de recettes. Ceux-ci consistaient, pour un exploitant, à mettre son fonds en location-gérance, tout en s'assurant le versement d'un montant de loyers inférieur à 90 000 EUR pour l'application de l'exonération totale des plus-values, ou compris entre 90 000 et 126 000 EUR pour l'application de l'exonération partielle. Outre le fait que de tels montages avaient pour but d'éluder tout ou partie de l'impôt sur les plus-values, il existait une insécurité juridique grandissante pour les opérateurs, résultant d'un arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Paris, le 17 novembre 2004 (n° 00 PA02618, consorts Prémat), selon lequel, pour l'application des dispositions de l'article 151 septies, la condition relative au seuil de recettes devait s'apprécier, en cas de mise en location-gérance, au regard de l'activité et des recettes réalisées par le locataire, et donc sans prendre en compte l'activité de loueur de fonds. Pour l'ensemble de ces raisons, il ne peut être envisagé de maintenir un dispositif transitoire pour les contrats de location-gérance conclus avant la modification de l'article 151 septies. Il convient toutefois de rappeler que les nouvelles règles, instituées par la loi de finances rectificative, n'ont pas

pour objet de remettre en cause le recours à la location-gérance, dans le cadre d'une transmission d'entreprise. Ainsi, de telles activités peuvent bénéficier des nouveaux dispositifs prévus aux articles 238 quindecies et 151 septies A, respectivement insérés dans le CGI par les articles 34 et 35 de la loi de finances rectificative pour 2005, qui instituent, pour le premier, une exonération des plus-values à l'impôt sur le revenu et à l'impôt sur les sociétés, ainsi que des cotisations sociales dues sur ces plus-values en cas de transmission d'entreprise individuelle ou de branche complète d'activité dont la valeur des éléments n'excède pas un certain montant et, pour le second, une exonération totale des plus-values à l'impôt sur le revenu en cas de départ à la retraite à la double condition que, d'une part, l'activité soit exercée depuis au moins cinq ans au moment de la location et, d'autre part, la transmission soit réalisée au profit du locataire. Par conséquent, les loueurs de fonds, qu'ils aient conclu un contrat de location-gérance avant ou après l'entrée en vigueur des dispositifs issus de la loi de finances rectificative pour 2005, conservent la possibilité de bénéficier d'un régime d'exonération des plus-values en cas de transmission de leur entreprise.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Perez](#)

**Circonscription :** Aude (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2528

**Rubrique :** Plus-values : imposition

**Ministère interrogé :** Économie, finances et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, finances et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 août 2007, page 5116

**Réponse publiée le :** 12 février 2008, page 1204