

La cession d'immobilisation

Description

La cession d'immobilisation constitue une opération que l'on rencontre fréquemment au cours de la vie de l'entreprise. En effet, de nombreux cas de figure peuvent amener l'entrepreneur à la réaliser. Elle entraîne plusieurs écritures comptables qui lui permettent de constater la sortie de l'immobilisation du patrimoine professionnel et la vente réalisée.

L'entreprise cédant l'immobilisation est tenue de comptabiliser deux types d'écritures, à savoir la constatation du produit de cession de l'actif, la sortie du bien de l'actif.

Tout [dirigeant d'entreprise](#) se doit de connaître les conséquences fiscales qu'entraîne la cession d'immobilisation. Il est également toujours préférable de savoir comment procéder à la comptabilisation de cette dernière.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

La cession d'immobilisation : de quoi s'agit-il ?

Il s'agit de la sortie d'un [actif immobilisé](#) du patrimoine professionnel. Autrement dit, **c'est le fait de vendre un bien que l'entreprise a utilisé**. Une plus ou moins-value résulte de l'opération. Et des conditions spécifiques d'imposition peuvent se présenter.

À noter : dans le cadre de la cession, l'immobilisation de l'[actif](#) sort donc du bilan et ne fait plus partie du patrimoine de l'entreprise.

Aussi, **quand une immobilisation inscrite à l'inventaire d'une entreprise est cédée à un tiers**, il est nécessaire de constater qu'elle cesse de figurer au patrimoine de cette dernière et que sa cession fait apparaître, soit :

- Une perte ;
- Un bénéfice.

L'entrepreneur doit **constater également en comptabilité générale** que la cession induit la création d'une :

- Recette liquide en cas de paiement comptant ;

- Créance sur le cessionnaire.

Il faut savoir que **l'opération ne se réalise pas nécessairement à la VNC** ou valeur nette comptable. Celle-ci résulte d'un calcul d'amortissement représentant de manière approximative la perte de valeur de l'immobilisation en raison de son usure.

En somme, la cession d'immobilisation a pour principal objectif de **mesurer l'impact de l'opération sur le compte de résultat** et d'enregistrer :

- Le produit réalisé lors de la cession ;
- La sortie de l'immobilisation du patrimoine.

Bon à savoir : l'opération peut ainsi être effectuée pour renouveler un matériel trop ancien ou pour obtenir une plus-value.

Sous certaines conditions, le dispositif donne la possibilité d'exonérer les plus-values réalisées de :

- Prélèvements sociaux ;
- IR.

À titre de rappel, une immobilisation n'est autre qu'un **bien que l'on envisage d'utiliser de manière durable au sein de l'entreprise**. Il peut s'agir d'une :

- Immobilisation financière ;
- Immobilisation corporelle ;
- Immobilisation incorporelle.

En réalité, elle se matérialise ainsi par un bien appartenant à l'actif du patrimoine professionnel. Se trouvant toujours à l'actif du bilan, **elle fait souvent l'objet d'un amortissement selon sa durée d'utilisation** par l'entreprise. À la différence de la charge, elle est destinée à être utilisée durablement dans les processus de production. Et elle génère des avantages économiques futurs.

Comment comptabiliser une cession d'immobilisation ?

La cession des immobilisations impacte les comptes annuels de l'entreprise parce qu'elle vient réduire la valeur de l'actif immobilisé. **Des écritures comptables doivent faire l'objet d'une constatation à la date de la vente** du bien.

Les dotations aux amortissements complémentaires jusqu'à la date de cession en font partie. Dans la liste figure également la :

- Constatation de la facture de vente ;
- Sortie de l'immobilisation du patrimoine de l'entreprise.

Bon à savoir : le cas échéant, la reprise des [amortissements](#) dérogatoires et des dépréciations compte également parmi les écritures comptables devant être constatées à la date de la vente de l'actif.

Au cours de l'**enregistrement de la cession d'immobilisation**, deux éléments doivent principalement être pris en compte. Il s'agit de :

- L'enregistrement des prix de cession ;
- La constatation de la sortie de l'immobilisation du patrimoine de l'entreprise.

En règle générale, la comptabilisation de la cession **s'effectue à la date de transfert du contrôle du bien**. Souvent, cette dernière coïncide avec le transfert de propriété. Une telle situation se produit quand l'immobilisation est cédée sans l'établissement de conditions spécifiques.

Dans le cas où cette dernière serait **cédée avec une clause de réserve de propriété**, l'acquéreur peut toujours procéder à l'enregistrement de l'immobilisation à l'actif de son entreprise. En effet, c'est envisageable s'il est déjà autorisé à contrôler la ressource du bien concerné, même s'il n'en devient pas encore propriétaire, d'un point de vue juridique. Il en est de même quand la cession comporte une condition suspensive qui porte sur le règlement du prix. La date de comptabilisation de l'opération sera alors celle de remise du matériel au client.

Cession avec ou sans amortissement

Les immobilisations non amortissables ne subissant pas de pertes de valeur irréversibles, causées par les changements techniques, le temps ou l'usage, **la VNC au jour de la cession d'immobilisation est identique à la valeur d'acquisition** ou VNC d'origine.

Les fonds de commerce comptent parmi les **immobilisations non amortissables**. Dans la liste, on peut citer également les :

- Terrains (sauf les carrières et les terrains de gisement) ;
- Immobilisations financières.

Lors de la **constatation de la cession d'immobilisation**, le comptable débite le compte 512 « Banque » du montant de la cession. Puis, il crédite le compte 775 « Produits de cession des éléments d'actif » du même montant.

Dans le cadre de la sortie du bien du patrimoine, il débite par ailleurs le compte 675 « Valeur comptable d'actif cédé ». Il crédite ensuite le compte d'immobilisation concerné par le même montant.

Quant aux **immobilisations amortissables**, elles subissent des pertes de valeur irréversibles, causées par les changements techniques, le temps ou l'usage. L'enregistrement d'amortissement permet la constatation de ces dernières. Pour déterminer la VNC au jour de la cession, le comptable fait la différence entre la valeur d'origine du bien et la somme des amortissements jusqu'au jour de la vente.

En [comptabilité](#), le calcul des amortissements s'effectue à la fin de l'exercice comptable. Aussi, dans le cas où la cession d'immobilisation serait réalisée en cours d'exercice, il faudra **procéder au calcul et à l'enregistrement d'un complément d'amortissement** entre la date de la :

- Dernière dotation ;
- Cession d'immobilisation.

Écriture de sortie de l'actif

Elle consiste à **effectuer une annulation des amortissements réalisés et à diminuer le compte d'immobilisations, du montant de l'immobilisation** ayant fait l'objet d'une cession. L'actif subissant une diminution, le patrimoine professionnel s'appauvrit. Dans la pratique, avant de créditer le compte 2 « Immobilisations », le comptable débite le compte :

- 28 « Amortissements des immobilisations » ;
- 675 « Valeurs comptables des éléments cédés ».

Dans l'éventualité où l'immobilisation aurait bénéficié d'un amortissement dégressif ou dérogatoire, le comptable devra le reprendre en :

- Débitant le compte 145 « Amortissements dérogatoires » ;
- Créditant le compte 78725 « Reprise sur provisions réglementées » –

amortissements dérogatoires.

En outre, il faut savoir que **la sortie d'une immobilisation de l'actif ne passe pas forcément par une cession**. Il arrive que le bien n'ait plus aucune valeur vénale puisqu'il est jugé obsolète, ce qui entraîne sa destruction. C'est dans un tel cas que l'on parle de la remise au rebut de l'immobilisation.

L'écriture est particulièrement simple **si l'immobilisation est complètement amortie**. Le comptable aura tout simplement à sortir cette dernière du compte de bilan concerné. Il se chargera ensuite de solder le compte d'amortissement correspondant.

En cas contraire, il devra procéder à **l'enregistrement d'un amortissement exceptionnel pour le solde à amortir**. C'est seulement après que le bien concerné sera sorti de l'actif de l'entreprise. Il faut souligner que si la mise au rebut résulte d'un sinistre et que l'entrepreneur perçoit une indemnité d'assurance, la somme sera considérée comme un prix de cession permettant de calculer la plus-value réalisée éventuellement.

Constatation du produit de cession

Le comptable devra ensuite **procéder à la constatation du produit de cession dans les comptes** de l'entreprise en débitant le compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » pour le montant toutes taxes comprises et en créditant le compte :

- 4457 « TVA collectée » ;
- 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » pour le prix de vente hors taxes.

À noter : la moins-value ou la plus-value est alors constatée dans les comptes.

Et quand les cessions d'immobilisations sont les résultats de l'activité courante, leur comptabilisation dans des comptes de produits et charges exceptionnels risque d'altérer le résultat opérationnel ou d'exploitation. C'est par exemple le cas pour **les loueurs de voitures qui mettent leurs véhicules en vente lorsque la période de location prend fin**. Dans une telle situation, il est envisageable de recourir à un compte :

- 758 pour enregistrer le produit de cession ;
- 658 pour enregistrer la VNC de l'immobilisation.

En outre, il est bon de noter que le comptable peut **produire une annexe comptable** qui sert à compléter les données chiffrées se trouvant dans le [compte de résultat](#) et le bilan. Le document permet de mieux comprendre la situation de l'entreprise et

contribue à donner une image fidèle et sincère du patrimoine professionnel.

Ses tableaux donnent plus d'explications concernant les variations des postes des immobilisations du bilan comptable. Les valeurs nettes comptables de ces dernières se trouvent dans la colonne « Diminutions ».

Que se passe-t-il si dépréciation de l'immobilisation ?

On note la dépréciation de l'immobilisation lorsque la valeur en comptabilité du bien ne correspond plus à sa valeur à la date de clôture de l'exercice. Une **écriture de dépréciation de l'actif** sera alors enregistrée pour en réduire la valeur au bilan. En cas de contrôle fiscal, l'entreprise devra pouvoir justifier la perte de valeur.

Comme cité précédemment, des reprises doivent faire l'objet d'une constatation **au cas où l'immobilisation cédée comporterait des dotations aux amortissements dérogatoires** ou aurait subi une dépréciation, ce qui permet de supprimer totalement les provisions devenues sans objet en raison de la cession.

Lors de la **reprise d'une éventuelle dépréciation de l'immobilisation**, le comptable doit débiter le compte 29 « Dépréciation des immobilisations » et créditer, soit le compte :

- 7876 « Reprises sur dépréciations exceptionnelles » pour une dépréciation d'origine ayant un caractère exceptionnel ;
- 7816 « Reprises sur dépréciations des immobilisations » pour une dépréciation d'origine revêtant un caractère courant.

Quelles sont les conséquences fiscales lors d'une cession d'immobilisation ?

La fiscalité liée à la cession des immobilisations présente des particularités. **De nombreux dispositifs d'exonération d'impôt existent** dans des cas bien spécifiques. Pour rappel, la plus-value correspond à la différence entre :

- Le prix de cession hors TVA ;
- La valeur nette de l'immobilisation.

Bon à savoir : on parle de moins-value de cession lorsque cette dernière ne se solde pas par un profit.

Collecte de la TVA

Lorsque l'entreprise est redevable de la taxe, la cession d'immobilisation entraîne souvent la **prise en compte d'une TVA collectée**. Dans le cadre de l'opération, toute acquisition ouvrant droit à déduction engendre effectivement une collecte de la taxe sur la valeur ajoutée. Néanmoins, quelques exceptions difficiles à appréhender existent.

Souvent, **la cession d'immobilisation entraîne la régularisation de la taxe initialement déduite par fractions**. Ce cas se présente quand elle n'est pas soumise à la TVA alors que l'acquisition du bien ouvre droit à déduction. Aussi, le comptable doit reverser une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée déduite à l'achat sur une certaine période. Le calcul s'effectue sur :

- Une vingtaine d'années pour les immeubles ;
- Cinq ans pour les autres immobilisations.

De même, **des règles spécifiques s'appliquent sur la cession des véhicules de tourisme**. L'opération ne doit pas être soumise à la taxe sur la valeur ajoutée. En effet, il est interdit de procéder à la déduction de la TVA sur l'acquisition de ces derniers.

Exonération d'impôts sur la plus-value

Avant tout, il convient de retenir que les modalités d'imposition varient en fonction du régime fiscal de l'entreprise. La **plus-value de cession d'immobilisation** est normalement imposable à l'IS pour les entreprises soumises à ce régime.

En fonction du niveau du bénéfice de l'entreprise, le taux qui s'appliquera sera ainsi de 25 % ou de 15 %. Pour les entreprises soumises à l'IR, les modalités d'imposition sont par ailleurs spécifiques. On distingue les **moins-values ou plus-values professionnelles** à long et à court terme, chacun ayant ses spécificités fiscales.

Aussi, le comptable **opère une compensation entre celles qui sont de même nature** et constatées lors d'un [exercice comptable](#). La moins-value ou plus-value nette à court terme sera imposée à l'IR et fera l'objet d'une intégration dans les résultats de l'entreprise.

Bon à savoir : un étalement de l'impôt est parfaitement envisageable.

Par ailleurs, le professionnel de la comptabilité réduira la plus-value nette à long terme des moins-values à long terme qui ont été réalisées durant les 10 derniers exercices comptables. **Le solde de la plus-value à long terme fera ensuite l'objet d'une imposition à 30 %** (12,8 % + 17,2 % de prélèvements sociaux).

Il faut également de savoir que **pour l'entreprise individuelle**, il est possible d'exonérer de prélèvements sociaux et d'IR les plus-values qui ont été réalisées lors de la cession d'éléments de l'actif immobilisé. Pour bénéficier de l'exonération, l'[entrepreneur individuel](#) doit mener une activité, soit de nature :

- Commerciale ;
- Agricole (à titre professionnel) ;
- Industrielle ;
- Libérale ;
- Artisanale.

Bon à savoir : de surcroît, l'activité doit avoir été menée durant cinq ans minimum avant le jour de la cession d'immobilisation. La date de départ à retenir est celle du début d'exercice.

D'autre part, l'exonération des plus-values est **conditionnée à un seuil des recettes annuelles dépendant de la nature de l'activité** exercée. Pour l'entrepreneur individuel, le dispositif s'applique à la cession d'immobilisation, à l'exception des terrains à bâtir.

Pour les entreprises agricoles et celles dont la principale activité est de commercialiser des objets, des marchandises, des denrées à consommer sur place ou à emporter ou de fournir le logement, sauf l'activité de location indirecte ou directe de locaux d'habitation destinés à être meublés (ou meublés), **l'exonération est dégressive ou partielle quand le chiffre d'affaires (CA) s'établit entre 250 000 euros et 350 000 euros** hors taxes. Par ailleurs, elle est :

- Nulle pour un CA de plus de 350 000 euros hors taxes ;
- Totale pour un CA de moins de 250 000 euros hors taxes.

Pour les titulaires de bénéfices non commerciaux (BNC), ainsi que les autres entreprises, elle est dégressive ou partielle si le CA est compris entre 90 000 euros et 126 000 euros hors taxes. Par ailleurs, elle est :

- Nulle pour un CA de plus de 126 000 euros hors taxes ;
- Totale pour un CA de moins de 90 000 euros hors taxes.

Bon à savoir : ces seuils sont déterminés selon la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices clos durant les deux années civiles précédentes.

En cas de plus-values de cession, les deux **types de taxation les plus fréquemment rencontrés** sont les suivants :

- Les prélèvements sociaux (CRDS et CSG) ;
- L'impôt sur la plus-value.

L'exonération de l'[Article 151 septies](#) du Code général des impôts concerne tant les prélèvements sociaux que l'IR. En effet, **elle s'applique que l'entreprise soit soumise au régime micro ou au régime réel d'imposition.**

Bon à savoir : le dirigeant d'entreprise peut demander l'accompagnement d'un prestataire spécialisé dans la gestion des problématiques rencontrées dans le cadre de la cession de biens immobilisés pour éviter toute erreur risquant de lui porter préjudice.

FAQ

La cession d'actif en comptabilité, de quoi s'agit-il ?

Comme l'indique son nom, il s'agit d'une opération financière consistant à céder des actifs circulants ou immobilisés à un acquéreur clairement identifié que l'on appelle cessionnaire. La cession d'actif est surtout sollicitée en période de difficulté économique afin de permettre au cédant de faire face à un besoin de liquidités.

Comment savoir s'il s'agit d'une charge ou d'une immobilisation ?

L'immobilisation possède une valeur économique positive et offre un avantage économique à l'entreprise. Elle constitue un élément non circulant de l'actif. Celui-ci participe au processus de production de l'entreprise sur plusieurs exercices. Quant à la charge, elle se consomme à court terme au cours de la production de ces mêmes

services ou biens.

Pourquoi et comment céder une entreprise ?

Pouvant être un véritable levier de croissance, l'opération doit être réalisée de manière anticipée pour qu'elle permette de :

Vendre l'entreprise dans des conditions avantageuses ;

Trouver le bon repreneur.

La première étape consiste ainsi à évaluer l'entreprise, en réalisant un diagnostic sécurité, qualité et environnement avant de trouver un acquéreur. Ensuite, il ne restera qu'à :

Choisir un mode de cession ;

Entamer les négociations ;

Conclure l'affaire.