



### *Transmission des entreprises familiales : nouvelles mesures fiscales*

La loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017 a récemment introduit une nouvelle mesure de report d'imposition des plus-values latentes afin de faciliter la transmission des entreprises individuelles.

#### *Quelles sont les situations visées par la faveur fiscale ?*

Il est possible qu'un entrepreneur, tout en cédant / transmettant son fonds de commerce, décide de conserver son immeuble d'exploitation et de le louer / mettre à disposition du repreneur.

Diverses raisons peuvent expliquer ce choix. Il se peut notamment que le repreneur n'ait pas les moyens de racheter dans l'immédiat à la fois le fonds de commerce et les locaux. L'exploitant peut également désirer conserver une source de revenu complémentaire suite à la cessation de ses activités en louant son immeuble. L'entrepreneur peut encore simplement souhaiter mettre les locaux à disposition de son successeur à titre gratuit dans le cadre de la transmission de ses activités à la génération suivante.

Or, une telle transmission d'entreprise engendre l'imposition des plus-values latentes sur l'immeuble.

Dès lors que l'exploitant cesse son activité, l'immeuble est en principe vu comme transféré du patrimoine professionnel au patrimoine privé de celui-ci alors même qu'aucun changement de propriété n'intervient. Cela a pour effet d'engendrer la **découverte des plus-values latentes sur l'immeuble ainsi qu'une imposition correspondante**. Cependant, l'exploitant ne touche dans les faits aucune contrepartie financière suite à ce « transfert » qui n'existe que d'un point de vue fiscal.

La mesure de faveur prévoit dès lors un mécanisme optionnel permettant de ne pas découvrir ces plus-values et de reporter l'imposition correspondante.

#### *Quelles sont les modalités du mécanisme de report d'imposition ?*

**Cette mesure est exclusivement ouverte aux entreprises individuelles (non organisées sous la forme d'une société) à savoir les entreprises commerciales, industrielles, minières et artisanales, les entreprises agricoles et forestières ou encore les titulaires d'une profession libérale.**

Seuls les biens immobiliers indispensables de par leur nature et leur destination au fonctionnement de l'entreprise peuvent bénéficier de l'imposition différée. Par conséquent, les immeubles investis par option sont exclus de ce mécanisme. En revanche, le report d'imposition couvre à la fois le terrain et les constructions.

Il est indispensable que l'entreprise de l'exploitant qui arrête ses activités soit reprise et continuée par son successeur (la génération suivante ou un tiers) et que ce dernier exerce ses activités dans les immeubles appartenant à l'exploitant. On garantit ainsi que l'entreprise survit et continue à exister d'un point de vue économique.

**La transmission de l'entreprise peut en revanche se faire à titre onéreux (vente) ou à titre gratuit (donation).** Il est même possible pour le repreneur d'apporter l'entreprise en société (dans les conditions de l'article 59 L.I.R.).

L'entreprise individuelle de l'exploitant continue d'exister aux yeux de l'administration fiscale (les locaux ainsi que toute dette en relation économique directe sont considérés comme faisant partie de l'actif net investi de cette entreprise individuelle dont l'objet est limité à la propriété de l'immeuble).

Il n'est cependant pas permis que des pertes soient générées de manière systématique. L'exploitant n'est ainsi en droit de déduire les frais courants en lien avec son immeuble au titre de dépenses d'exploitation (frais d'entretien, de réparation, les intérêts débiteurs et les amortissements) que s'ils restent en adéquation avec les revenus de locations. Cela signifie notamment que ces charges ne pourront pas être déduites dans le cas où les immeubles sont mis à disposition à titre gratuit.

---

### *Quand le report d'imposition prend-il fin ?*

---

Ce mécanisme d'immunisation reste cependant temporaire et ne constitue en aucun cas une exonération. A ce titre, l'imposition aura lieu lors de la réalisation des événements suivants :

- lors de la **cession** à titre onéreux de l'immeuble / d'une partie de l'immeuble ; ou,
- en cas de changement de la nature des immeubles, par exemple, si les locaux commerciaux sont transformés en surface d'habitation ; ou,
- en cas de changement du type d'activité exercé dans les locaux ; ou,
- lors de l'arrêt de l'exploitation dans ces immeubles par le successeur.

Le report d'imposition ne prend toutefois pas fin en cas de donation de l'immeuble ou de legs successoral.

#### EXPERTS EN FORMATIONS FISCALES ET SOCIALES

---

##### IF ADVISORY

---

45, rue des Scillas

---

L - 2529 Howald

---

[WWW.IFGROUP.LU](http://WWW.IFGROUP.LU)

---

DELPHINE DEICHTMANN

---

TAX SENIOR MANAGER

---

T +352 47 68 47-443

---

[DELPHINE.DEICHTMANN@IFGROUP.LU](mailto:DELPHINE.DEICHTMANN@IFGROUP.LU)



**BAKER TILLY**  
**LUXEMBOURG**  
TAX AND CORPORATE  
SERVICES