

Kada MEGHRAOUI

Professeur certifié en économie et gestion comptable

Ancien élève de l'école nationale des impôts de Clermont-Ferrand

Diplômé d'expertise comptable

La SCI : une société aux « charmes discrets » ^{144e7}

La SCI, cette société « aux charmes discrets » très développée en France reste toujours d'actualité. Également très malléable, elle se prête à toutes sortes d'opérations et de combinaisons. La SCI est une solution pour les associés apparentés ou non comme les partenaires de pacs souhaitant créer une structure leur permettant notamment d'acquiescer leur résidence principale.

La SCI est catégoriquement déconseillée pour la location meublée pour laquelle l'investissement via une SARL de famille sera la solution optimale (avec un bémol pour les charges sociales), voire la SNC pour les associés non apparentés.

La SCI permettra le bénéfice de l'exonération de plus-value immobilière pour la durée de détention.

Bien que consacré aux SCI, cet article traite du sujet sous l'angle des immeubles de rapports et non sous celui de l'acquisition de la résidence familiale.

Nous examinerons les aspects juridiques et pratiques avant de présenter la fiscalité de la SCI dans sa vie courante puis dans ses évolutions.

Toutefois, cet article, aussi exhaustif qu'il ambitionne d'être, ne peut prendre en compte toutes les situations pour lesquelles une consultation sera toujours nécessaire. Et il n'est pas non plus un traité sur la SCI.

I. Aspects juridiques

A. Constitution

Elle découle de la nature de la SCI.

1) Activité civile

Elle est une société civile bénéficiant de la personnalité morale dont l'objet doit être civil et immobilier. Les associés, y compris le gérant, n'ont pas la qualité de commerçant.

Une SCI a la capacité de s'engager (par un emprunt notamment) indépendamment de la capacité des associés dont certains peuvent être mineurs¹. En conséquence, les associés mineurs ou protégés (sous curatelle ou tutelle) sont admis.

La dénomination de la société est obligatoirement précédée ou suivie de la formule « société civile immobilière ».

Les litiges se rapportant à une SCI sont du ressort des tribunaux civils tels que le tribunal d'instance ou de grande instance.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé

qu'après avoir vainement poursuivi la personne morale. L'associé qui n'a apporté que son industrie, est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Toutefois, la forme de la société ne saurait prévaloir sur l'objet. Une société civile dont l'objet réel serait commercial sera qualifiée de commerciale.

2) Responsabilité indéfinie et conjointe

Au sein de la société civile, chaque associé appelé « associé » répond indéfiniment et conjointement des dettes sociales. Cela signifie que la SCI n'est pas à risque limité aux apports de chaque associé mais à risque illimité (indéfini). La responsabilité conjointe implique que chaque associé ne peut être recherché que pour sa quote-part dans la SCI.

Prenons une SCI au capital de 2 000 € qui est créée avec deux associés, à 50 % chacun. Si la dette est de 800 000 €, alors chaque associé sera redevable de 400 000 €, soit 50 % de la dette (conjoint), même s'il n'a contribué qu'à hauteur de 1 000 € du capital social (indéfini).

Bien que cet aspect semble contraignant de prime abord, il est important de préciser qu'en cas de difficultés financières d'un des associés, les créanciers ne peuvent pas saisir le bien immobilier. C'est la SCI qui est propriétaire du bien ; les parts peuvent seulement être nanties. Ce nantissement n'est que de façade car si le bien est vendu, et il peut l'être, les parts n'auront plus que la valeur de leur montant facial et nominal ; autant dire peu de valeur. Ce qui, lors de la constitution, doit poser la question du montant attribué à chaque part. Une exception existe avec la confiscation pénale² qui peut porter sur tous les biens meubles ou immeubles sous certaines conditions.

Si la SCI est en réalité commerciale, chacun des associés répond indéfiniment et solidairement (solidarité entre associés sans considération de leur quote-part dans la SCI) des dettes de cette dernière ; soit 800 000 € minimum dans l'exemple précédent.

Cette responsabilité indéfinie implique que toute augmentation de l'engagement des associés ne

1) Cass. 1^{re} civ., 14 juin 2000, n° 98-13660.

2) C. pén., art. 131-21.

peut être décidée qu'à l'unanimité. La société peut voir engagée sa responsabilité civile et/ou pénale vis-à-vis des tiers pour les actes qu'elle réalise.

3) Capital social

Dans une SCI, la réponse indéfinie et solidaire aux dettes sociales dispense de la constitution d'un capital social minimum. La libération du capital social, si toutefois il devait y en avoir un, est par conséquent libre puisque n'étant pas indispensable.

Le capital apporté peut être constitué de numéraire, être en nature ou le fruit de l'industrie d'un associé ou de plusieurs.

Le choix du montant du capital social est important pour au moins deux raisons :

- faire fonctionner une SCI ne peut se faire sans frais de gestion de l'immeuble détenu par la société. C'est pourquoi en cas de difficultés financières des associés, la SCI doit pouvoir supporter ces frais de fonctionnement.
- en cas de cession des parts sociales, le montant de la fiscalité applicable à cette opération prend comme base la valeur d'entrée des parts.

Il est donc important de réfléchir au montant du capital social à fixer avant la création de la société.

Le tableau ci-dessous résume la stratégie à adopter en fonction de ce que souhaitent les associés. L'âge des associés est également un facteur à prendre en compte pour fixer le montant du capital social de la SCI.

Hypothèses	Capital faible	Capital fort, libération intégrale	Capital fort, libération progressive
Avantage	Transmission des parts sociales avec un faible coût fiscal	Réduction de l'imposition des plus-values	Réduction de l'imposition des plus-values mais risque fiscal
Inconvénient	Risque d'une plus-value importante		Risque de perdre la déduction des intérêts d'emprunt

4) Statuts

Ils sont obligatoirement écrits, en la forme notariée ou sous-seing privé. La SCI comprend au minimum deux associés, personnes physiques ou morales. Les statuts rédigés, ils devront être enregistrés au greffe du tribunal de commerce. Il faudra accorder une attention particulière aux statuts qui seront établis. C'est à ce moment que certaines options fiscales seront décidées (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés) et pourront être irréversibles.

L'option ne sera plus irréversible dans un premier temps. La loi de finances pour 2019 prévoit la possibilité d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) pour une durée de 5 ans avec retour possible. Au-delà, l'option devient définitive. En cas de retour à l'impôt sur le revenu (IR), une nouvelle option à l'IS sera impossible.

Ce qu'il faut retenir est que le régime fiscal doit apparaître distinctement dans les statuts. De même que toutes les conditions que les associés souhaitent y intégrer comme le démembrement des parts sociales qui toutefois peut faire l'objet de statuts modificatifs pour ces dernières.

La SCI doit disposer d'un siège stipulé dans les statuts. Lorsque la SCI est créée concomitamment à l'achat du bien immobilier, la banque exige souvent que l'immeuble, objet du futur achat, soit porté dans les statuts de la future SCI.

Il faut également retenir qu'acquérir un immeuble d'habitation par un non-professionnel

via une SCI, réduit sa protection. En effet, il perd le bénéfice du délai de rétraction³.

Focus sur le démembrement de parts et usufruit

Les parts de SCI peuvent être démembrées, soit en accordant l'usufruit aux parents, soit inversement aux enfants. Selon les rapports familiaux, les deux solutions doivent être envisagées de concert ou exclusivement. Les droits sont calculés sur les parts démembrées au moment du démembrement de telle sorte que la réunification des droits est par la suite réalisée en franchise d'impôts.

B. Fonctionnement

1) La gérance

La gérance est nommée dans les statuts ou par un acte séparé. Dans les faits et classiquement, le greffe demandera la stipulation de constitution du gérant dans les statuts.

La gérance assure la gestion quotidienne de la société, la représente, en défend les intérêts et accomplit tous les actes de gestion dans l'intérêt de la société. Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers de ses actes.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de 50 % des parts sociales, sauf stipulation contraire des statuts. Si la

³) CCH, art. L. 271-1.

révocation est décidée *ad nutum*, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant révoqué, s'il est associé, peut décider de se retirer de la société en demandant le remboursement de ses droits sociaux. Sa révocation peut également être demandée en justice si aucun accord amiable ne peut aboutir. Le gérant a enfin la possibilité de démissionner.

2) Les associés

Comme pour toutes les sociétés, ils doivent être informés de la vie de la société.

● Droit d'information des associés

Une fois par an au minimum, les associés ont le droit d'obtenir des documents comptables et sociaux et peuvent poser par écrit des questions sur la gestion de la société auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Ils ont droit au moins une fois par an à un compte rendu de gestion présenté par la gérance. Les associés se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an⁴.

Le rapport de gestion, l'inventaire et les comptes annuels établis par les gérants sont soumis à l'approbation de l'assemblée des associés, dans le délai de 6 mois à compter de la clôture dudit exercice.

● Rémunération d'un associé

Elle est possible contre un travail réel, sous certaines conditions de montant.

● Transmission des parts sociales

La SCI est rigide car les parts sociales qui la composent sont intrinsèquement liées à la personne pour qui elles sont créées et ne sont dès lors pas librement cessibles, même entre associés. Les parts sociales sont représentées par des titres non négociables. Les parts sont cédées par écrit et avec le consentement de tous les associés. Toutefois, les statuts peuvent prévoir des conditions plus souples, sauf pour la cession écrite qui est obligatoire.

La cession est rendue opposable à la société par signification du transport faite au débiteur ou par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique⁵. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

3) Transformation et fin de la société

En principe, la société prend fin par le décès de l'un des associés, sauf stipulation contraire des

statuts. Les héritiers peuvent être associés selon les stipulations statutaires.

La SCI prend classiquement fin par la réalisation de son objet selon les stipulations statutaires ou à l'expiration de sa durée d'existence, si elle est inférieure à 99 ans sauf prorogation.

II. Les obligations comptables

La tenue de la comptabilité dans une SCI est fortement recommandée, bien que non systématiquement obligatoire. Par exemple, en cas de procédure collective, l'absence de comptabilité rendra impossible la détermination exacte de la date d'une éventuelle cessation des paiements. La SCI n'exerce pas une activité commerciale mais une activité civile. Si elle tient une comptabilité, cette dernière sera une comptabilité de caisse (c'est-à-dire recettes encaissées moins dépenses payées au cours de l'année civile).

A. Obligations de seuils

La SCI doit obligatoirement tenir une comptabilité lorsqu'elle dépasse deux des trois seuils suivants : 1 550 000 € de total de bilan ; 3 100 000 € HT de chiffre d'affaires et plus de 50 salariés.

Elle est également obligatoire lorsque la SCI est imposable à l'impôt sur les sociétés et ce, quels que soient les chiffres réalisés.

B. Recommandée pour la gestion de la société

La tenue d'une comptabilité est recommandée pour répondre à l'article 1856 du Code civil qui y fait indirectement référence quand il édicte que le gérant doit rendre compte de l'activité de la SCI. Il peut être laborieux de rendre des comptes aux associés sans tenir une comptabilité, même très simple.

La tenue d'une comptabilité est utile pour justifier des revenus et bénéfices portés sur la déclaration 2072 par exemple, ou pour justifier de la rémunération du gérant afin de s'assurer de la perception de cette somme.

Par ailleurs, la remise des comptes annuels aux associés nécessite d'élaborer un bilan et un compte de résultat. En effet, cela permet aux associés de se tenir informés du suivi de leurs droits respectifs, de permettre de faire entrer un associé plus facilement et de répondre aux questions de l'administration fiscale dans le cadre d'une vérification de comptabilité.

C. Comptabilité, transmission et amortissements

La tenue d'une comptabilité est fortement conseillée pour gérer les amortissements qui constituent une charge. Lorsque la SCI est à l'impôt sur le revenu, ces amortissements doivent être réin-

4) La tenue d'une assemblée est bien prévue par l'article 1856 du Code civil et ses décrets d'application qui parlent distinctement d'assemblée (D. n° 78-704, 3 juill. 1978, art. 41, V).

5) C. civ., art. 1690.

tégrés (non déductibles fiscalement) et donc la charge est neutralisée. Le résultat est remis en l'état avant la déduction des charges techniques d'amortissement.

Dès lors, la majorité des SCI ne comptabilisent pas les amortissements. Mais comptablement et en termes patrimoniaux, cette comptabilisation permettra de diminuer la valeur de l'actif et donc des parts ! Cette comptabilisation aura un effet lors de l'entrée ou la sortie d'un associé pour l'évaluation des parts sociales (valorisation de son compte courant, de ses dettes, de ses créances à l'égard de la SCI).

Si des comptes courants d'associés existent, ces charges viennent diminuer leur valeur du fait de la dette d'amortissement qu'il faut imputer. Ce qui, lors d'une donation en pleine propriété ou en démembrement, permettra de ne pas ou peu entamer le droit d'abattement des donataires.

Elle permettra aussi lors de la transformation de la SCI en une autre forme juridique de respecter les conditions de reprise des écritures comptables à l'identique.

Il nous semble donc évident que la tenue d'une comptabilité dans une SCI est utile à plus d'un titre.

D. Sanctions aux manquements

Lorsque la tenue de la comptabilité est obligatoire et qu'elle n'est pas tenue, cela peut entraîner la faillite personnelle du gérant ou la banqueroute.

E. Nécessité du fichier des écritures comptables (FEC) dans une SCI

Le FEC (en vigueur depuis 2014) n'est pas obligatoire dans une SCI. Cependant s'il s'agit d'une SCI soumise à l'IS et/ou à la TVA, ce fichier devient obligatoire et sera à remettre au service vérificateur en cas de contrôle.

III. Les aspects fiscaux de la SCI

La SCI permet à des personnes physiques ou morales (SNC, SARL de famille) d'investir dans l'achat d'un bien immobilier de rapport, cela en demeurant à l'impôt sur le revenu et donc en exonération de plus-value pour la durée de la détention. En termes de fiscalité, la SCI évite l'indivision et permet une transmission plus apaisée et un peu moins imposée par le mécanisme du démembrement⁶.

A. Principe de l'impôt sur le revenu

1) Location de locaux nus

Il doit s'agir de location nue à usage d'habitation, de bureaux, d'exploitations agricoles, de terrains nus ou d'immeubles à usage industriel et commercial non équipés de moyens d'exploitation pour l'activité en question.

À l'impôt sur le revenu, chaque associé est imposé sur sa quote-part du bénéfice (ou de perte) réalisé par la SCI ; donc à hauteur de sa quote-part dans le capital social. Cette quote-part viendra augmenter l'imposition de l'associé au titre de l'impôt sur le revenu en cas de bénéfice ou bien le diminuer sous conditions, en cas de perte.

Que ce revenu soit versé ou non, il est légalement acquis au terme de l'année civile.

En effet, la SCI, société de personne à l'impôt sur le revenu, est soumise au principe de l'annualité de l'impôt.

Si les revenus sont imposés chaque année car considérés comme acquis, en revanche, ils ne sont pas considérés comme versés si aucune distribution n'est votée en assemblée ou si les statuts n'ont pas prévu une telle automaticité annuelle. À telle enseigne que si les revenus sont laissés dans la SCI, et prélevés au fur et mesure selon les besoins des associés, les revenus demeurés dans la SCI sont insaisissables entre les mains des associés puisque non distribués. Une procédure doit préalablement être intentée contre la SCI, la jurisprudence étant constante sur ce point⁷.

2) Commercialité fiscale et tolérance de 10 %

La location meublée même occasionnelle (depuis 2016) est considérée par l'administration fiscale comme une activité commerciale⁸.

Toutefois et par dérogation, une SCI peut avoir une activité commerciale si cette dernière ne dépasse pas 10 % des recettes brutes⁹.

3) Détermination du résultat

Il suit celui des revenus fonciers classiques. Nous développons ici uniquement quelques points particuliers aux charges des SCI.

a. Charges déductibles

La taxe foncière est déductible de même que les pénalités de recouvrement. La contribution sur les revenus locatifs (CRL) est déductible et s'applique aux revenus provenant de la location de locaux d'habitation ou professionnels en France

7) Cass. com., 13 sept. 2017, n° 16-13674, P.

8) CGI, art. 35, 5° bis et BOI-BIC-CHAMP-40-20-20180207.

9) Réponse publiée au *Journal officiel* le 11 août 2015, p. 6166.

6) V. *infra*.

et concerne des immeubles achevés depuis plus de 15 ans (en état d'être occupés de façon effective), au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Ne sont pas soumis au paiement de la CRL, les revenus de la location soumis à la TVA de plein droit ou sur option. Les revenus tirés de la location doivent excéder 1 830 € pour être imposables à la CRL.

Les sociétés de personnes avec des associés uniquement personnes physiques en sont exonérées.

Les intérêts des sommes empruntées pour les besoins de la SCI et dus à des tiers sont déductibles. Ces intérêts sont contractés, soit par la SCI, soit par les associés.

Les charges financières relatives aux prêts accordés par les entreprises (aux BIC/IS) membres sont admises en déduction dans les limites fixées aux articles 39-1-3^e et 212 du CGI. La déduction s'opère sur les résultats de l'exercice au cours duquel les intérêts sont courus ou échus, donc payés.

Focus sur la rémunération des comptes

Les associés peuvent mettre à disposition de la SCI des fonds qui peuvent être rémunérés. Ces intérêts ne peuvent être déduits que s'ils se rapportent à un emprunt contracté pour l'acquisition, la construction, la conservation, la réparation ou l'amélioration des immeubles ainsi que pour l'achat d'un terrain à bâtir. Dans ce cas, les intérêts sont déductibles pour un montant maximum fixé par l'Administration chaque année pour la SCI et imposables en revenus de capitaux mobiliers entre les mains de chaque associé.

Le capital doit avoir été entièrement libéré et une convention de prêt rédigée en bonne et due forme.

b. Charges non déductibles

Les intérêts versés aux entreprises (aux BIC ou à l'IS) membres d'une SCI, en rémunération des parts sociales qu'elles détiennent, sont non déductibles des bénéfices imposables.

Les charges qui ne sont pas nécessaires à la société sont non déductibles.

Les frais personnels des associés ne sont pas déductibles.

Les prélèvements des associés sont à comprendre dans les bénéfices de l'entreprise.

Que ce soit sous forme financière ou en nature, les prélèvements ne peuvent constituer des charges. S'ils sont comptabilisables en charges, ils doivent être réintégrés fiscalement, car ils ne sont pas déductibles fiscalement et constituent un prélèvement anticipé de bénéfice.

Le bénéfice réparti constitue le salaire des associés.

Dans cet exemple, le bilan a une durée d'exercice de 12 mois.

SCI	
Produits	35 000
Autres charges externes	4 034
Impôts, taxes et assimilés (dont CFE)	3 200
Charges sociales	0
Dotations aux amortissements	0
Charges financières	1 915
Résultat comptable	25 851

4) Plus-values immobilières des immeubles

Elles seront fonction du régime fiscal des associés et dès lors, pourront constituer ou non un élément du résultat de la société.

a. Sociétés associées d'une SCI

À l'impôt sur les sociétés, les plus-values réalisées sont à court terme et s'intègrent au résultat d'exploitation à titre de résultat exceptionnel. Ces sociétés vont détenir des « titres de participation » sur la SCI. Toutefois, ces « titres de participation » ne bénéficient pas du dispositif de plus-value à long terme des titres de participation ordinaires en application du a sexies-0 bis du I de l'article 219 du CGI.

En effet, les plus-values de cessions des titres de participation sur des sociétés de personnes (donc non cotées) à prépondérance immobilière qui sont détenues par les sociétés commerciales que sont la SA ou la SAS ou SARL à l'impôt sur les sociétés (IS) sont imposées à court terme. Par voie de conséquence, les plus-values sont taxées au taux de droit commun (15 % dans la limite de 38 120 € de résultat fiscal, puis 33,33 % ou 28 % au-delà si la société est une PME¹⁰).

À l'IS, si la location est meublée, le caractère professionnel ou non de la location est sans effet car en matière patrimoniale, il n'est pas prévu de régime de faveur.

Par exemple, une SCI relevant de l'IR est détenue à 30 % par une autre SARL imposée à l'IS et par une personne physique à 70 %.

La SCI cède son bien d'une valeur de 320 000 € le 8 novembre 2018. Cet immeuble a été acquis le 15 juillet 2002 pour une valeur de 220 000 €. Les frais d'acquisition en sus sont de 5 500 € et des travaux ont été réalisés pour 32 000 €. La SA qui a acquis l'immeuble pour une valeur de 320 000 € clôt son exercice le 30 juin.

Plus-value revenant à la SA sur l'exercice se terminant le 30 juin 2019. La quote-part de plus-va-

¹⁰ La société est une PME si son capital social est entièrement libéré, si le CA HT de la société est inférieur à 7 630 000 € et enfin, si la société est détenue par une ou plusieurs personnes physiques à hauteur d'au moins 75 %.

lue est intégrée aux résultats de la SARL au titre de l'exercice qui terminera le 30 juin 2019.

Pour les sociétés à l'impôt sur les sociétés qui détiennent un immeuble de rapport, si les amortissements et les travaux ont permis de déduire des charges du résultat, au moment de la cession, la plus-value est augmentée des amortissements pratiqués. Les travaux ont été soit immobilisés et pris en compte par les amortissements, soit ils ont été passés en charge et dans les deux cas, ne sauraient être doublement déduits. Autrement dit, le prix d'acquisition est diminué du montant des amortissements pratiqués.

Soit un produit exceptionnel de 51 150 € (170 500 × 30%) à ajouter aux autres produits d'exploitation imposés à 15 % ou 28 % selon les sociétés.

b. Personnes physiques associées d'une SCI

Pour l'imposition, elle suit exactement le régime des plus-values immobilières des particuliers. Pour les particuliers associés d'une SCI de location de logement nu, la plus-value est civile et donc non professionnelle, quoi qu'il en soit¹¹. Lorsque le redevable réalise une moins-value, celle-ci est définitivement perdue.

¹¹ L'aspect professionnel ne s'apprécie que pour les locations meublées.

Prix de vente (A)	320 000
Prix d'achat dont frais d'acquisition (B)	225 500
Plus-value avant soustraction des amortissements (A-B)	94 500
Somme des amortissements pratiqués (C)	76 000
Prix d'acquisition diminué des amortissements pratiqués (B-C)	149 500
Plus-value réalisée augmentée des amortissements pratiqués (A-B+C)	170 500

La plus-value est imposable à la date de la cession et les impôts sont payés par la SCI. En conséquence, ce sont les associés présents à cette date qui seront au prorata de leurs parts, redevables de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur la plus-value de cession.

Par dérogation, l'Administration admet une autre répartition que celle qui figure dans le pacte social à la clôture de l'exercice qui précède celui au cours duquel la cession est intervenue si une convention dûment conclue et enregistrée a été établie entre cette clôture et la date de cession.

Exemple pour notre cession par le SCI

Pour le particulier, la plus-value est au taux forfaitaire de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Plus-value revenant à la personne physique : 50 000 € (320 000 – 270 000) dont :

- frais d'acquisition forfaitaires de 15 000 € (frais réels à 5 500 €) ;
- frais réels pour travaux de 35 000 € (car forfaitaires à 33 000 €).

Soit un prix d'acquisition majoré de 270 000 € (220 000 + 50 000)

Abattement à l'IR pour durée de détention : 60 % (15 ans révolus, soit 10 ans × 6 %, car les 5 premières années sont au taux de 0 %).

Abattement pour les prélèvements sociaux : 16,5 % (1,65 % × 10 ans).

Quote-part de M^{me} X : 70 %.

IR dû (50 000 × 70 %) × 40 % × 19 % = 2 660 €.

Prélèvements sociaux dus : (50 000 × 70 %) × 83,50 % × 17,2 % = 5 027 €.

c. Évaluation, cession et plus-values des parts

Le particulier souhaitant céder les parts sociales de la SCI dans laquelle il est associé sera soumis au régime des plus-values immobilières. Mais la vente d'une part n'est pas la vente de l'immeuble et le régime est nettement moins favorable. Aucun forfait d'acquisition de 7,5 %, ni de travaux, ni abattement de 23 000 € n'est admis lorsqu'un particulier cède ses parts. De même, aucune déduction pour travaux n'est possible¹².

C'est la plus-value réelle entre le prix de cession et le prix d'acquisition qui est retenue et les droits d'enregistrement se montent à 5 % sur la valeur des parts.

La vente peut se faire sous seing privé mais doit être enregistrée.

Généralement, les titres sont cédés à leur valeur nominale (capital divisé par le nombre de parts), alors que leur valeur réelle au jour de la cession peut être inférieure ou supérieure. Or les parts doivent être évaluées à leur valeur réelle au jour de la cession.

¹² CGI, art. 150, VB, II-3° et BOI-RFPI-SPI-20-20180824 et BOI-ENR-DMTOM-40-10-20-20170428.

Ici la comptabilisation des amortissements prend toute son importance.

Soit d'une part, en utilisant la valeur mathématique qui fera référence à la valeur patrimoniale, la valeur comptable liée à l'actif net de la SCI, cette méthode étant la plus commune. Dans ce cas, une décote pouvant aller jusqu'à 20 % est applicable sur le résultat obtenu.

Soit d'autre part, via la valeur de productivité qui sera déterminée en fonction de la rentabilité de la SCI au jour de la cession des parts. Elle consiste essentiellement à calculer un taux de productivité grâce au résultat net dégagé par lequel sera divisé le bénéfice.

Il faut savoir que ces deux valeurs peuvent être combinées.

Précisons que l'administration fiscale a élaboré un guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés librement et gratuitement disponible sur son site ou accessible via tous les moteurs de recherche sur internet. Lorsque le redevable réalise une moins-value, celle-ci est définitivement perdue.

5) Régimes d'imposition

a. Régime réel

Le régime d'imposition de plein droit est le régime réel. Le bénéfice net est déterminé au niveau de la société¹³. Il est possible de dégager un déficit foncier (plafonné à 10 700 €) qui permettra de réduire l'imposition.

b. Microfoncier

Ce régime est dérogatoire et doit faire l'objet d'une option.

Le client s'orientera vers le choix du microfoncier si le montant des revenus perçus est inférieur à 15 000 € annuel et si le montant de ses dépenses est inférieur à 30 % de ses revenus, ce taux étant celui de l'abattement qui est appliqué sur le montant brut des recettes sous ce régime. Ce régime n'est possible que si les associés détiennent par ailleurs un bien en propre, en détention directe, et que la somme des revenus de ces biens et des revenus nets de la SCI sont inférieurs à 15 000 € (ceci est différent du BIC).

¹³ BOI-BIC-BASE-10-20-20180704.

A contrario, si les associés ne détiennent que des parts de SCI, ce régime est inapplicable. Attention ce régime ne peut pas dégager de déficit car 30 % de 0 est égal à 0.

B. Imposition à l'impôt sur les sociétés

À la création de la SCI, les associés ont la possibilité de laisser la société à l'impôt sur le revenu ou de la faire opter à l'impôt sur les sociétés. Cette option est irrévocable, sauf un unique retour sur une durée de 5 ans.

1) À la création

Aujourd'hui, plus que jamais, il peut être intéressant d'opter pour l'impôt sur les sociétés. Avec le PFU (prélèvement forfaitaire unique) au taux de 30 %, opter pour l'impôt sur les sociétés avec le versement de dividendes peut être justifié. Ainsi, il serait plus avantageux pour un foyer fiscal dont le taux marginal d'imposition (TMI) dépasserait les 30 %, d'opter pour l'impôt sur les sociétés. De plus, les dividendes sont versés aux échéances désirées. Ce qui signifie que si une année, les autres revenus du foyer fiscal sont trop élevés, la SCI ne vote pas l'attribution de dividendes. En revanche, si une année les autres revenus sont faibles, les dividendes peuvent être opportunément versés.

Nous pouvons aller plus loin en optant pour un versement à la période de la retraite quand les revenus du foyer baisseront de manière permanente si des enfants viennent à la succession. Cette dernière solution montrant l'intérêt patrimonial de cette option.

À ce jour, ni le législateur, ni l'administration fiscale, ni la jurisprudence, ne considèrent cet arbitrage économique comme un abus de droit. L'instauration du PFU au taux de 30 % risque de modifier cette position dans le futur.

2) Opter à l'IS en cours d'existence

Il est très risqué d'opter pour l'impôt sur les sociétés en cours d'existence car la société sera immédiatement imposée sur ses plus-values latentes.

C. Comparaison entre l'IR et l'IS

1) Tableau comparatif

Comme le montre le tableau *infra*, il peut être intéressant d'opter pour l'IS si la société est à l'IR

et qu'il n'y a plus d'emprunt à rembourser. Cela sera intéressant si le taux marginal d'imposition à l'IR augmente du fait de la perte des intérêts d'emprunt. Le taux d'IR devra être supérieur à 33,33 % ou à 28 %.

Régime fiscal applicable	Impôt sur le revenu (activité non professionnelle)	Impôt sur les sociétés
Type de location	Nue	Meublée
Devenir marchand de biens	Impossible	Possible
Amortissement du bien	Non déductible	Déductible si le bien est inscrit à l'actif
Plus-value	Plus-value des particuliers	Plus-value à court-terme
Date de l'exonération	Exonération au bout de 22 ans	
Mode de calcul de la plus-value	Plus-values des particuliers	Voir <i>supra</i>
Prélèvements sociaux	Plus-values des particuliers	
Option à la TVA	Applicable immeuble par immeuble	Applicable immeuble par immeuble
Avantages de l'option TVA	TVA déductible sur les travaux	TVA déductible sur les travaux
Intérêts d'emprunts	Déductible dans la limite du déficit de 10 700 € et uniquement si ce déficit ne provient pas des intérêts d'emprunt	Déductible intégralement
Imputation des déficits	Voir partie revenus fonciers	Oui au sein de la société
Imposition du résultat	Sur le résultat dégagé, même si la trésorerie est insuffisante pour payer	Sur le résultat et les dividendes en cas de distribution
Frais d'acquisition	Non déductibles	Déductibles

2) Obligations déclaratives de la société

Elles seront liées au régime et au montant du chiffre d'affaires.

a. SCI et impôt sur les sociétés

Lorsqu'elle est à l'impôt sur les sociétés, la déclaration suit le régime des sociétés anonymes (SA) et des sociétés par actions simplifiées (SAS). Elle est qualifiée de société opaque. Elle doit donc déposer une déclaration 2065.

Le choix de ce régime doit être bien pesé car il implique la perte du bénéfice de l'exonération des plus-values immobilières pour la durée de détention des particuliers.

b. SCI et impôt sur le revenu

La déclaration de résultats de la SCI peut être effectuée via le site <https://www.impots.gouv.fr/portail/> par une déclaration 2072 lorsqu'elle est imposée à l'impôt sur le revenu.

Il ne faut pas attendre de calcul de l'impôt et d'avis d'imposition à la suite de la déclaration. Lorsqu'elle est à l'impôt sur le revenu, la SCI n'est pas imposable en tant que telle. En revanche, le résultat est calculé et déterminé par la société. Le montant de l'impôt dépendra donc de la tranche d'imposition de chaque associé.

D. La SCI et les autres impôts et taxes

1) Taxe sur la valeur ajoutée

a. Nature de l'activité

Le propriétaire des parts de la SCI peut décider de mettre le bien en location nue ou meublée. À cet effet, il est important de distinguer la nature de la location afin de s'assurer de son assujettissement ou non à la TVA. La soumission de la SCI à la TVA n'entraîne pas son imposition à l'impôt sur les sociétés de plein droit.

La SCI n'est pas automatiquement imposable à l'IS si le preneur demande à payer des loyers avec TVA ou si la SCI opte à la TVA pour déduire la TVA grevant ses dépenses (et obligatoirement soumettre les futurs loyers à la TVA).

En revanche, le type de location peut avoir un impact sur le régime fiscal.

Il faut retenir que l'impôt sur les sociétés peut alors s'appliquer de plein droit et dans ce cas, l'IS n'est pas irrévocable. Il faut cependant éviter l'abus de droit...

Le tableau ci-dessous retrace le régime fiscal applicable en fonction du type d'opération concernée.

Types de location	Imposition à la TVA	Imposition à l'impôt sur les sociétés
Location nue à usage d'habitation	Pas d'imposition à la TVA même sur option	Non mais option possible
Location nue à usage d'habitation avec prestations hôtelières	Imposition à la TVA de plein droit	Oui de plein droit car l'activité para hôtelière est commerciale
Location nue à usage professionnel	Pas d'imposition à la TVA mais option possible	Non mais option possible
Local muni du matériel dédié à l'exploitation	Imposition à la TVA de plein droit	Oui de plein droit car activité commerciale
Participation du bailleur à la gestion et au chiffre d'affaires du preneur	Imposition à la TVA de plein droit	Oui de plein droit car participation à une activité commerciale
Location meublée	Pas d'imposition à la TVA même sur option	Oui de plein droit car activité commerciale
Location meublée à usage d'habitation avec prestations hôtelières	Imposition à la TVA de plein droit	Oui de plein droit car activité commerciale

b. Option à la TVA

La SCI peut opter à la TVA pour pouvoir la déduire de ses dépenses.

Cette option s'exerce par immeuble¹⁴. Dans ce cas, elle doit demeurer à la TVA durant 9 années.

Une SCI à la TVA peut faire l'objet d'une vérification ponctuelle de TVA¹⁵. Dans ce cas de figure, elle est soumise aux obligations comptables précisées à l'article 286 du CGI.

2) La SCI et l'IFI

Le choix du régime juridique de la SCI ne s'avère pas toujours être un régime profitable, notamment en matière d'IFI. En effet, lorsqu'une résidence principale est détenue par une SCI, cela n'ouvre pas droit à l'abattement de 30 %. Pourtant l'article 885-S du CGI n'est pas aussi clair sur le sujet. Cet article dispose « qu'un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire ». L'administration fiscale se base sur la notion de propriété pour justifier le fait que la SCI est le véritable propriétaire de l'immeuble, tandis que la personne physique n'est propriétaire que des parts de la SCI. La propriété du bien serait donc indirecte, ce qui justifie l'impossibilité de bénéficier de l'abattement de 30 %. C'est pourquoi l'Administration renforce sa position dans un BOI¹⁶ : « en revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par le redevable constituerait sa résidence principale ».

¹⁴ CGI, art. 193, al. 2, annexe II.

¹⁵ CE, 9^e et 10^e ss-sect., 5 nov. 2014, n° 356798, SCI Agathe (1^{re} esp.), concl. Nicolazo de Barmon M.-A. ; CE, 9^e et 10^e ss-sect., 5 nov. 2014, n° 356148, min. c/M. et M^{me} Smet et CE, 9^e et 10^e ss-sect., 5 nov. 2014, n° 357672, M. et M^{me} Smet (2^e esp.), concl. Nicolazo de Barmon M.-A. ; CE, 9^e et 10^e ss-sect., 5 nov. 2014, n° 356797, M. Boudou (3^e esp.), concl. Nicolazo de Barmon M.-A.

¹⁶ BOI-PAT-ISF-30-50-10-20140121.

Pour autant, l'Administration accorde une décote à la valeur de l'actif de la SCI pour non-liquidité ou pour le moins pour la difficulté à liquider le bien, décote qui peut aller jusqu'à 30 %.

E. La SCI et ses obligations déclaratives

1) La SCI à l'impôt sur le revenu

La société étant translucide, elle n'est pas imposable en tant que telle. Le régime qui s'applique aux SNC s'applique de manière identique aux SCI par renvoi du BOI-RFPI-CHAMP-30-20-20170614 au BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20-20120912. À la différence de la SNC, les revenus de la SCI entreront dans la catégorie des revenus fonciers et la détermination du déficit suivra le régime des revenus fonciers classiques.

La société recevra à son nom les avis d'imposition à la taxe foncière et à la contribution des revenus locatifs.

La SCI devra déposer le formulaire 2072 (ou 2072 S si la SCI détient des immeubles bénéficiant de dispositifs spéciaux).

En plus de la déclaration de la SCI, chaque associé doit établir une déclaration 2044. Cette déclaration 2044 est normalement obligatoire pour les détenteurs de parts de sociétés immobilières (sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés ou/et fonds de placement immobiliers mentionnés à l'article 239 n° du CGI).

Toutefois, par mesure dérogatoire, si ces détenteurs ne détiennent aucun autre bien, ils peuvent reporter le montant net perçu directement sur la déclaration 2042 en ajoutant une note complémentaire indiquant les identités des sociétés et le montant des prêts contractés. Cette tolérance administrative ne s'applique pas en présence de détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ouvrant droit à des déductions de charges d'amortissements.

Enfin, le résultat net (bénéficiaire ou déficitaire) est à reporter sur la déclaration 2042 en fonction du régime fiscal choisi par le client.

Les SCI ne sont pas tenues de déposer et de publier leurs comptes au greffe du tribunal de commerce¹⁷ mais elles peuvent le faire.

2) La SCI à l'impôt sur les sociétés

Les SCI imposables à l'impôt sur les sociétés ne déposent pas de formulaire 2072 qui est réservé exclusivement aux SCI à l'impôt sur le revenu. En effet, elles doivent déposer une déclaration 2065.

Les SCI sont tenues de réaliser la formalité de dépôt des comptes au greffe du tribunal de commerce.

IV. Les associations possibles avec une SCI

A. Société à l'IS associée d'une SCI

Il s'agit notamment des SA, SAS et SARL et toutes autres sociétés à l'impôt sur les sociétés. Dans cette configuration, les sociétés associés de la SCI pourront faire participer dans cette société d'autres membres.

L'intérêt de ce type de montage est de ne pas verser de dividendes. Mais la plus-value sera importante, sauf si le bien ne prend pas de valeur, ce qui est tout à fait possible. Il y a donc bien un arbitrage à faire pour les détenteurs de hauts revenus dont le souci est de diversifier leurs sources de revenus et leur patrimoine.

1) Sort du résultat et des dividendes

La SCI n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés de telle sorte qu'elle est imposable à l'impôt sur le revenu.

La SA, la SAS et la SARL sont imposables et imposables de plein droit à l'impôt sur les sociétés quand leur seul objet est la détention de participation et la gestion de ce patrimoine mobilier ou immobilier (voir toutefois la SARL de famille).

La quote-part de bénéfices de la SCI remonte vers ces sociétés en tant que produits financiers. Ces sociétés vont détenir des « titres de participation » sur la SCI. Concernant le résultat de la SCI, il est déterminé selon les règles des BIC pour ses associés sociétés en BIC et IS.

Il pourra y avoir une différence entre le résultat qui ira vers la société et celui qui se dirigera vers les associés personnes physiques.

2) Mise en situation

Par exemple, notre SCI relevant de l'IR est détenue par une SA à l'IS à 30 % et par une personne physique associée à 70 %. Le loyer annuel est de 12 000 € du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 et de 11 000 € du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019. Des travaux ont été facturés pour 4 000 € au total dont un acompte de 1 000 € versé et payé le 25 novembre 2018. L'échéance de décembre 2019 est versée en janvier 2019. La déclaration de SCI pour l'année 2018 est établie comme suit.

Calcul du revenu net sous le régime foncier		Calcul du résultat net sous le régime BIC/IS (comptabilité d'engagement)	
Recettes encaissées en 2018	+10 583 € (12 000/12x6 + 11 000/12x5)	Revenus d'exploitation, créances acquises	+11 500 € (12 000x6/12 + 11 000x5/12)
Frais de gestion	-20 €	Charges d'exploitations, dépenses engagées	
Travaux payés en 2008	-1 000 €	Amortissements	-1 700 €
Autres charges engagées	0	Travaux facturés	-4 000 €
Revenu net	= 9 563 €	Résultat net	-5 800 €
Répartition du résultat			
Personne physique	= 6 694 € (9 563 x 70 %)	SA Personne morale	= 1 740 € (5 800 x 30 %)

Pour les revenus fonciers, il faudra ensuite ajouter ces 6 694 € aux autres revenus catégoriels.

Pour un revenu de société à l'impôt sur les sociétés, les 1 740 € seront imposables à l'impôt sur les sociétés (et BIC pour SARL de famille car la comptabilité est la même).

Concernant la fiscalisation, après imposition, étant à l'impôt sur les sociétés, cette entité aura le loisir de verser ou non des dividendes. Si les associés perçoivent peu de revenus par ailleurs,

il peut être opportun de verser des dividendes et inversement de ne pas en verser dans le cas contraire.

Et concernant les dividendes (revenus de capitaux mobiliers), ils peuvent faire le choix du prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 30 %.

En cas de déficit, ce dernier n'étant pas imputable du revenu global, il est traité comme un déficit classique d'une société commerciale. Il

¹⁷) C. com., art. L. 232.

se reporte d'une année sur l'autre jusqu'à épuisement.

Focus sur l'absence de versement de dividendes

L'instauration du PFU ou flat tax¹⁸ de 30 % va générer des réflexions chez les gros patrimoines sur l'opportunité d'opter ou non à l'impôt sur les sociétés. Le lissage du versement sur le temps, privilège de la distribution ou non, est réservé aux sociétés à l'impôt sur les sociétés.

En outre ni le législateur, ni l'administration fiscale, ni la jurisprudence n'ont encore remis en cause cette absence totale de versement de dividendes au gérant et *a fortiori* aux associés. Et pour cause, puisque cette option est la conséquence directe du principe de liberté de gestion de l'entreprise.

En revanche, le sort de la plus-value va suivre celui de l'imposition des associés.

3) Sort des plus-values

Si les associés sont à l'impôt sur les sociétés, la plus-value ne sera pas exonérée pour durée de détention à hauteur de leur quote-part dans la société civile. En effet, les plus-values sont imposées à court terme.

B. SARL de famille associée d'une SCI

La SARL de famille sera aux BIC ; ce qui nécessitera les mêmes retraitements fiscaux qu'une société à l'IS mais le résultat remonté sera un BIC catégoriel.

Cela étant, si la SARL de famille a pour unique vocation de détenir des parts de SCI, les revenus seront requalifiés en revenus fonciers. Cette association n'est pertinente que si la SARL de famille a réellement une autre activité commerciale par ailleurs. Mais elle devra tenir compte de la théorie du bilan et retraiter les résultats pour la gestion de déficit.

V. La transformation d'une SCI

Il peut être intéressant, voire nécessaire, de changer de structure sociale. De multiples motivations peuvent être à l'origine de cette transformation.

Les associés souhaitent louer en meublé tout en gardant l'avantage de l'exonération de plus-value immobilière pour durée de détention. Car cette activité sous la forme de SCI entraînerait de plein droit son imposition à l'impôt sur les sociétés.

Nous retiendrons essentiellement deux mutations qui nous semblent les plus pertinentes eu égard à nos développements et compte tenu de la fiscalité actuelle.

A. De la SCI à la société en nom collectif (SNC)

1) Respecter les critères pour exercer en SNC

Une SCI doit exercer une activité civile pour prétendre à la qualification de société civile.

La location de logements meublés est considérée comme une activité commerciale par l'administration fiscale. Une SCI est ouverte aux associés mineurs et non une SNC. Si les enfants ont désormais grandi, elle remplit donc *a priori* toutes les conditions souhaitées. Demeurée à l'impôt sur revenu, la SCI peut se transformer.

Dès lors, la SCI étant demeurée aux revenus fonciers, lesquels sont un impôt catégoriel de l'impôt sur le revenu, la SCI pourra se transformer en SNC sans imposition des plus-values immobilières.

Toutefois, à moins d'avoir comptabilisé les amortissements dès le départ, l'établissement d'un rapport d'un commissaire aux apports est fortement conseillé.

Cela étant acquis, la SCI respectera les formalités juridiques de transformation. À savoir, réunir une assemblée générale avec l'ordre du jour adéquat et procéder aux publications en vigueur.

La nouvelle SNC sera soumise aux cotisations du régime social des indépendants.

Les porteurs du projet devront conserver l'objet social (location de logements) de l'activité et reprendre les écritures comptables de la SCI dans la nouvelle SNC.

2) De l'importance de tenir une comptabilité...

Nous insistons de nouveau sur l'importance de la tenue d'une comptabilité commerciale et notamment de la comptabilisation des amortissements au visa de l'article L. 123-18 du Code de commerce.

Cette exigence a été rappelée par la cour administrative de Nantes¹⁹.

Encore une fois une demande devra être adressée à l'administration fiscale afin qu'elle prenne position sur une telle transformation.

Toutefois cette solution n'est pertinente que si les associés ne sont pas de la même famille.

Car dans cette hypothèse, la solution la plus adéquate est la SARL de famille.

18) Source LCI.

19) CAA Nantes, 16 févr. 2017, n° 15NT02314, précisant une réponse ministérielle publiée au *Journal officiel* le 8 avril 1996, p. 1899, à une question n° 33299 de M. Dubernard.

B. De la SCI à la SARL de famille

La SARL de famille permettra de maintenir les bénéficiaires dans l'impôt sur le revenu et d'associer un enfant mineur ; ce qui n'est pas possible avec la SNC.

À défaut de comptabilité depuis l'origine et étant donné les divergences possibles entre le Conseil national des greffiers de tribunaux de commerce et la jurisprudence ; cela afin de garantir le montage, une demande devra être adressée à l'administration fiscale afin qu'elle prenne position sur cette transformation.

C. Modalités communes des transformations

Ni le Code civil, ni le Code de commerce, ni le CGI n'ignorent les vicissitudes de la vie d'une société et les métamorphoses qu'elle sera amenée à vivre.

La transformation d'une SCI en SNC ou en SARL de famille emporte-t-elle des conséquences fiscales ?

Une fois n'est pas coutume et ici encore, une triple articulation entre le Code de commerce, le Code civil et le CGI sera mise en mouvement.

Pour rappel, s'il est commun d'évoquer la fusion de société à l'impôt sur les sociétés, cette fusion est sans objet en matière de revenus catégoriels du revenu global puisque c'est ce dernier qui fusionne déjà ces revenus.

La SCI étant aux revenus fonciers, la SNC et la SARL de famille étant aux bénéficiaires industriels et commerciaux, il n'y a pas changement de régime fiscal. Il n'y a qu'un passage d'une catégorie à une autre.

Ce qui n'est pas le cas si la société passe de l'impôt sur le revenu à l'impôt sur les sociétés et réciproquement.

1) Législations civiles et commerciales

Tout d'abord, cette transformation doit respecter un formalisme rigoureux pour être régulière : assemblée générale, publications, etc.

Ensuite, l'article 1844-3 du Code civil dispose que : « La transformation régulière d'une société en une société d'une autre forme n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. Il en est de même de la prorogation ou de toute autre modification statutaire ».

Par ailleurs et selon les termes de l'alinéa 2 de l'article L. 210-6 du Code de commerce : « La transformation régulière d'une société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. Il en est de même de la prorogation ». Le Code de commerce confirme ce qui est énoncé par le Code civil.

Précisons incidemment que cette faculté de transformation étant d'ordre légal, elle n'a pas à être stipulée dans les statuts pour être exécutée²⁰. En revanche, les statuts peuvent organiser cette transformation.

2) Législation fiscale

En matière fiscale, le BOFiP n° BOI-IS-CESS-20-10-20130104 ne consent à cette opération que sous les exigences suivantes. Selon les commentaires de ce bulletin, « les transformations de sociétés qui s'opèrent sans création d'une personne morale nouvelle n'entraînent, en principe, aucune perception d'impôt direct à la charge de la société ou des associés lorsqu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement du statut fiscal de la société transformée ».

Certes, si cette transformation est telle que la société devient en réalité une société nouvelle dont l'objet social et/ou l'activité sont différents, la similitude et la continuité sont difficilement opposables, voire inopposables.

3) Aspects comptables

La comptabilité passera d'une comptabilité de caisse à une comptabilité commerciale d'engagement. Mais aucun solde ne doit être modifié. À défaut, la société est nouvelle et aucun suris à imposition, ni des bénéficiaires, ni des plus-values n'est admis, comme dans le cas où la société change de régime fiscal et passe de l'impôt sur les sociétés à l'impôt sur le revenu.

En l'absence de création d'une personne morale nouvelle, l'article 202 ter du CGI, commenté par le BOFiP n° BOI-IS-CESS-20-10-20130104, dispose qu'une société déjà existante ne sera considérée comme nouvelle que si son objet social est entièrement nouveau et que les écritures comptables ont été modifiées. Les aspects comptables sont donc des paramètres cruciaux à considérer.

En conséquence, la précaution de reprendre les écritures comptables à l'identique est une nécessité incontournable.

Le risque est que la non-reprise de l'actif et du passif à l'identique entraîne une réévaluation de cet actif avec « pour effet d'empêcher ultérieurement l'imposition de la plus-value latente résultant de cette réévaluation sous le nouveau régime fiscal²¹ ».

Cette position prise en chambres réunies du Conseil d'État à la suite du recours contre la décision de la cour d'appel de Nantes citée *supra*

20) Cass. com., 7 mars 1984, n° 82-12432 et Cass. com., 16 oct. 1984, n° 82-16558.

21) CE, 9^e et 10^e ss-sect., 21 avr. 2017, n° 386896.

est venue fixer de manière solennelle cette interprétation du juge.

L'Administration craint le risque potentiel de l'exonération de la plus-value latente. Effectivement, si le changement de régime autorise un sursis d'imposition, il ne saurait aboutir à une exonération pure et simple de cette plus-value, voire à un simple écart de la valeur d'actif entre l'actif *ante* et *post*-transformation.

Cet irrespect de l'article 202 *ter* est sanctionné par l'imposition immédiate des plus-values latentes et des impositions en sursis.

En conséquence, le défaut de transformation régulier de la société équivaut à une cessation.

4) Sanctions de l'irrégularité de la transformation

Que ce soit sur le plan commercial, comptable ou fiscal, en cas d'irrespect de ces législations, ce sont les dispositions de l'article 201 du CGI qui prennent le relais : « Dans le cas de cession ou de cessation, en totalité ou en partie, d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, ou d'une exploitation agricole dont les résultats sont imposés d'après le régime du bénéfice réel, l'impôt sur le revenu dû en raison des bénéfices réalisés dans cette entreprise ou exploitation et qui n'ont pas encore été imposés, est immédiatement établi (...) ».

5) Cessation déguisée et cession des parts

La SCI, comme toute société, peut être cessée.

Ces cessations ou cessions entraînent l'imposition immédiate du bénéfice de l'exercice et de toutes les plus-values latentes.

Dans cette optique, une attention particulière doit être portée à la cession totale des parts.

Dans les sociétés de personnes, la cession de l'intégralité des parts par l'ensemble des associés équivaut à une cession de l'entreprise et emporte les effets d'une telle cession.

En conséquence, il y a lieu d'imposer entre les mains, outre le résultat d'exploitation, tous les produits en attente d'impositions tels que les plus-values latentes.

Et cela peu importe que la société ait été ou non dissoute en tant que telle, ainsi qu'en dispose l'article 201 du CGI dans son alinéa 1.

Comme nous avons pu le constater ci-avant, la SCI est un formidable outil de gestion patrimoniale à manier néanmoins avec précaution. En effet, le choix du régime juridique, fiscal et comptable de la SCI est essentiel à la réussite du montage recherché par la personne (physique ou morale) qui souhaite y recourir.