La question de la semaine

SCI DEMEMBREE – SOUSCRIPTION DE CONTRATS DE CAPITALISATION

Situation de fait :

Votre client dispose de plusieurs biens immobiliers qu'il détient via une SCI non soumise à l'IS dont les parts sont démembrées et ont fait l'objet de donation. Vous envisagez de vendre certains de ces biens et de réemployer le produit de cession en souscrivant des contrats de capitalisation.

Vous vous interrogez sur les points de vigilance relatifs à ces souscriptions.

Votre interrogation n'est pas à proprement parler une question relative à un point déterminé ; de facto nous soulevons certains points qui nous paraissent pertinents.

Éléments juridiques :

I/ Sur l'impact d'une plus-value éventuelle lors de la vente des biens immobiliers par la SCI

Lorsque l'immeuble est vendu par une société civile immobilière soumise à l'impôt sur le revenu, c'est le régime des plus-values immobilières des particuliers qui s'applique.

II/ Sur la souscription de contrats de capitalisation

○ **La conformité à l'objet social de la SCI**

Il faudra vérifier que l'objet social de la SCI indiqué dans les statuts le prévoit et ne soit pas limité aux opérations portant sur des biens immobiliers.

Si ce n'est pas le cas, il sera possible de souscrire un contrat de capitalisation via une société civile immobilière qu'à condition d'étendre, au préalable, son objet social.

- ⇒ En l'espèce, il faudra bien prévoir dans l'objet social la possibilité de souscrire un contrat de capitalisation par la société civile et, le cas échéant, les modalités de gestion dudit contrat.

Remarque : Les statuts de la société seront généralement demandés par les compagnies d'assurance lors de la souscription du contrat.

Pour rappel, l'article 1849 alinéa 1^{er} du Code civil énonce que « *dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social* ».

En pratique, les statuts indiquent souvent que le gérant de la SCI dispose « des pouvoirs les plus étendus dans le cadre de l'objet social ».

- ⇒ En l'espèce, si l'objet des statuts prévoit que la SCI pourra souscrire des contrats de capitalisation, le gérant pourra décider seul d'employer les fonds de la société pour ce faire.

- **Propriété du contrat et redevable de l'impôt**

C'est la société civile qui souscrit le contrat de capitalisation qui le détiendra en pleine propriété.

Cependant, les statuts détermineront la répartition du résultat de la société entre les associés et, par conséquent, le(s) redevable(s) de l'impôt.

III/ Conséquences fiscales

- **Impôt sur le revenu**

Les produits générés par des rachats partiels (ou le dénouement) sur des contrats de capitalisation détenus par une société soumise à l'IR sont **imposable à l'IR** au nom des associés personnes physiques comme s'ils détenaient le contrat en direct.

Le résultat est déterminé au niveau de la société mais l'imposition au niveau des associés.

- ⇒ En l'espèce, il y a émission d'un IFU brut par l'assureur au nom de la société civile.
- ⇒ De plus, il y a émission d'un IFU par la société civile titulaire du contrat de capitalisation au nom de l'associé.

Si l'associé opte pour le prélèvement forfaitaire libératoire, il doit être obligatoirement réalisé par l'établissement payeur, c'est-à-dire la société et non les associés.

- **Prélèvements sociaux**

Fait générateur: rachat ou dénouement pour les contrats de capitalisation investis en unité de compte.

Comme pour le PFL, la déclaration est faite sur le formulaire 2777 dans les 15 jours du mois au cours duquel les sommes ont été encaissées par la société.

La compagnie d'assurance peut accepter de jouer le rôle d'établissement payeur pour les PS lorsqu'elle effectue déjà le PFL pour l'IR (à la condition que tous les associés optent pour le PFL).

Attention : Particularité des prélèvements sociaux au fil de l'eau sur les fonds euros

Lorsque le contrat de capitalisation comporte des actifs en euros, les prélèvements sociaux sont prélevés au fil de l'eau pour les fonds en euros (Idem que pour les contrats détenus en direct).

Mais qui prélève? La compagnie d'assurance ou bien la personne morale ?

Certains assureurs considèrent que les prélèvements sociaux sont dus et d'autres non. En revanche, aucune des compagnies interrogées n'accepte de mandat des associés pour que les PS soient prélevés sur le contrat et acquittés par leur soin (question du suivi, qualité de résident fiscal ou non de l'associé, gestion du contrat, responsabilité de l'assureur)

- ⇒ La société civile à l'impôt sur le revenu sera donc l'établissement payeur avec les obligations déclaratives y afférentes: formulaire 2777, émission d'un IFU au nom de chaque associé, obligation de paiement des PS et, le cas échéant, du PFL pour lequel un associé a pu opter, paiement dans les 15 jours du mois qui suit l'inscription en compte.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.banqueprivée1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com