

La question de la semaine

SCI A L'IR – VENTE D'IMMEUBLE ET DEMEMBREMENT

Situation de fait :

Vos clients détiennent la nue-propriété des parts d'une SCI à l'IR. Ils ont cédé l'usufruit des parts à leurs enfants.

A la suite de la cession d'un immeuble figurant à l'actif de la SCI, vous vous interrogez à titre principal sur la répartition du produit de la vente entre les nu-proprétaire et les usufruitiers.

A titre subsidiaire, vous souhaiteriez des précisions quant aux modalités pratiques d'acquittement de l'impôt sur la plus-value.

Éléments juridiques :

I/ Généralités sur les modalités pratiques de l'acquittement de l'impôt sur la plus-value immobilière

Le régime d'imposition des plus-values immobilières prévu par les articles 150 U et suivants du Code général des impôts s'applique aux cessions d'immeubles réalisées occasionnellement par les SCI relevant de l'IR dont les associés directs ou indirects sont des particuliers.

La plus-value est déterminée au niveau de la SCI (prix et acte d'acquisition du bien et de cession par la société) mais imposable au niveau de chaque associé.

Toutefois, dans le cas de la cession d'un immeuble par une SCI non soumise à l'IS, la plus-value est directement retenue par le notaire chargé de la vente.

Chaque associé doit ensuite reporter sur sa déclaration d'ensemble n° 2042 la quote-part lui revenant de la plus-value nette imposable.

Lorsque les parts d'une SCI sont démembrées, et **à défaut de stipulation contraire dans les statuts**, l'usufruitier est imposable à hauteur du résultat courant (revenus fonciers) et le nu-proprétaire à hauteur du résultat exceptionnel.

En effet, usufruitier et nus propriétaires de droits sociaux démembrés peuvent décider d'une répartition conventionnelle des résultats sociaux. Cette répartition est opposable à l'administration fiscale dès lors qu'elle procède d'une convention licite et a été

conclue ou insérée dans les statuts avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré.

- ⇒ En l'espèce et à défaut de stipulation contraire dans les statuts, les parts de la SCI étant démembrées, ce sont effectivement les nus propriétaires qui seront imposables au titre de la PV de cession de l'immeuble. Cependant, l'impôt sera directement acquitté par prélèvement du notaire sur le produit de la vente. La SCI recevra ensuite un chèque du montant du prix de cession diminué de l'impôt de plus-value.

II/ Sur la répartition du produit de cession dans l'hypothèse d'un démembrement

La qualité d'associé est reconnue au seul nu-propriétaire.

Par principe le Code civil, dans son article 1844 alinéa 3, prévoit en effet que le nu-propriétaire dispose seul des droits de vote dans les assemblées, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, qui sont réservées à l'usufruitier. Cependant l'alinéa suivant précise que les statuts peuvent décider d'une répartition différente des droits de vote.

C'est là que les juges sont venus poser quelques principes :

- Concernant le nu-propriétaire : il est possible de le priver de tout droit de vote, mais il est interdit de l'empêcher de participer aux décisions collectives ;
- Concernant l'usufruitier : l'usufruitier peut être privé de tout droit de vote, sauf ceux concernant l'affectation du bénéfice.

C'est l'assemblée générale qui décide donc de l'affectation de ce résultat et de sa distribution.

Attention, seule la plus-value générée constitue un résultat distribuable.
Ce résultat revient normalement au nu-propriétaire.

- ⇒ Dans votre situation, il y a une volonté de récupérer le prix de vente. Néanmoins, il pourrait être décidé de procéder à une réduction de capital (assimilable à une vente) permettant ainsi :
- Soit un partage entre usufruitier et nu-propriétaire des sommes perçues ;
 - Soit par exemple un quasi usufruit sur les liquidités.