

## La question de la semaine

### SCI A L'IR – REMBOURSEMENT DE CCA

#### **Situation de fait :**

Votre client détient avec son épouse (50%-50%) d'une SCI non soumise à l'IS. La SCI possède à son actif des biens locatifs financés en partie par des apports en compte courant, et en partie par des crédits immobiliers (aujourd'hui remboursés). La SCI perçoit régulièrement des loyers sans que les comptes courants ne puissent être remboursés.

Vous vous interrogez sur :

- La possibilité de rembourser les comptes courants grâce aux revenus locatifs perçus par la SCI ;
- La possibilité pour les associés d'appréhender directement le produit en cas de cession d'un bien immobilier par la SCI, sans avoir à rembourser au préalable les comptes courants ;

#### **Analyse :**

#### **I/ Sur la possibilité de rembourser les comptes courants grâce aux revenus locatifs perçus par la SCI**

Fiscalement, les sociétés civiles immobilières sont dites semi-transparentes car, lorsque les parts sont détenues par des associés personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, l'imposition des bénéfices de la société est supportée par lesdits associés selon les règles applicables à l'IR et aux PS.

Ainsi, les associés personnes physiques seront redevables de l'impôt sur les revenus perçus par la SCI à la clôture de l'exercice social, que ceux-ci soient distribués ou non.

Pour autant, l'assemblée générale pourra décider de l'affectation de ces bénéfices indépendamment de la question de son imposition, notamment pour apurer les comptes courants d'associés.

Dès lors, le principe est que l'associé est en droit d'exiger le remboursement d'une avance en compte courant à tout moment. Cela a été rappelé par la jurisprudence dans un arrêt de la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation du 3 février 1999 (n° 97-10.399).

Toutefois, ce droit connaît des limites, notamment quand la société ne dispose pas des ressources financières suffisantes au moment où le remboursement est demandé. Dans ce cas-là, la jurisprudence considère que l'exercice par l'associé de son droit à remboursement est constitutif d'un abus.

En l'espèce :

- Si l'impossibilité pour les associés d'obtenir le remboursement de leurs apports en compte courant résultait du fait que la SCI n'avait pas assez de ressources pour y procéder en plus du paiement des traites des prêts immobiliers, ce blocage devrait disparaître à terme dès lors que les emprunts bancaires sont aujourd'hui totalement remboursés.
- Si le retrait reste impossible malgré le remboursement desdits emprunts, notamment du fait que la SCI manque de ressources financières, le remboursement des comptes courants d'associés paraît impossible, sauf à commettre un abus de droit.

## **II/ Sur la possibilité pour les associés d'appréhender directement le produit en cas de cession**

En matière de plus-values de cession immobilière, l'impôt est cette fois acquitté par la société civile pour le compte des associés personnes physiques conformément aux dispositions du II de l'article 150 VF du Code général des impôts (CGI).

Comme rappelé précédemment, il appartient ensuite à l'assemblée générale des associés de décider de l'affectation des résultats.

En l'espèce, il pourra être décidé que le reliquat du produit de cession après impôt sur la plus-value sera distribué aux associés sans que cela ne constitue par priorité un remboursement de leurs apports en compte courant.

Le remboursement ne pouvant intervenir qu'à l'initiative de l'associé concerné (et du juge en cas de contentieux) et, le cas échéant, conformément aux dispositions conventionnellement prévues pour en aménager les modalités (délais de préavis, convention de blocage empêchant le remboursement avant une date convenue déterminable, etc).