

## La question de la semaine

### SCI DEMEMBREE ET CONTRAT DE CAPITALISATION

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

Vos clients détiennent une SCI familiale dont les parts sont démembrées, les époux détenant la totalité en usufruit (50% pour chacun d'entre eux), et les enfants la totalité en nue-propriété (50% pour chacun d'entre eux).

A la suite de la vente du seul bien immobilier détenu par la SCI, vous envisagez :

- Soit d'investir le produit de la vente dans un contrat de capitalisation que souscrirait la SCI ;
- Soit de liquider la société, et d'investir le boni de liquidation dans un contrat de capitalisation, lequel conserverait le démembrement initial existant sur les parts de SCI.

#### **Eléments juridiques :**

##### A. Remarques préliminaires

Dans les deux schémas évoqués ci-avant, la vente de l'immeuble par la SCI constitue l'opération préalable à la souscription du contrat de capitalisation. A cet égard, pour rappel, la vente d'un bien immobilier réalisée par une SCI est soumise au régime des plus-values immobilières privées. Cette plus-value est déterminée au niveau de la société, en fonction des dates d'acquisition et de vente de l'immeuble par la société.

Il convient de se référer aux statuts de la société afin de déterminer le redevable de l'impôt de plus-value. De deux choses l'une :

- Soit les statuts confèrent aux usufruitiers des droits se limitant aux seuls résultats courants, et l'impôt de plus-value relatif à la cession du bien immobilier revient au nu-propiétaire ;
- Soit les statuts confèrent aux usufruitiers des droits aux résultats courants et aux résultats exceptionnels, et l'impôt de plus-value relatif à la cession du bien immobilier devrait a priori être supporté par eux.

En l'absence de précisions dans les statuts, il semblerait, au regard de l'article 8 du CGI, que l'usufruitier serait imposé à raison des résultats courants tandis que le nu-propiétaire le serait à raison des résultats exceptionnels. Partant, la plus-value immobilière relative à la cession d'un bien immobilier détenu par une SCI, résultat exceptionnel, devrait incomber au nu-propiétaire, en l'absence d'indication contraire dans les statuts.

Ainsi, il convient de faire attention à ce que les statuts de la SCI accordent aux usufruitiers un droit aux bénéfices non seulement courants mais aussi exceptionnels, afin qu'ils soient désignés redevables de l'impôt de plus-value relatif à la cession du bien immobilier, notamment si les enfants nus propriétaires ne sont pas en mesure de s'en acquitter.

B. La liquidation de la SCI et le report du démembrement des parts de la SCI sur un contrat de capitalisation

Vous envisagez, le cas échéant, après la vente de l'immeuble, de procéder à la liquidation de la société, puis de reporter le démembrement initial existant au niveau des parts de la SCI, sur un contrat de capitalisation.

A la suite de la liquidation de la société, le boni de liquidation, et non le prix de vente stricto sensu, a vocation à être partagé entre les associés, à proportion de leurs droits dans les bénéfices, ou à défaut d'une telle clause de répartition spécifique des bénéfices, à proportion des droits de chaque associé dans le capital social (article 1844-9 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil).

A cet égard, lorsque les titres de la société dissoute étaient démembrés, le boni de liquidation est, au même titre que le remboursement des apports, partagé entre les nus propriétaires. Toutefois, sauf convention contraire, l'usufruit se reporte sur le boni de liquidation. Ainsi, si le boni n'est autre qu'une somme d'argent, naît un quasi-usufruit. Le quasi-usufruitier peut alors utiliser les sommes comme il l'entend, mais les nus propriétaires seront titulaires d'une créance de restitution à l'extinction de l'usufruit.

Ainsi, les statuts pourraient prévoir que le boni de liquidation ne sera pas soumis au régime du quasi-usufruit. Ils pourraient substituer à ce régime le report du démembrement initial des parts sociales sur un contrat de capitalisation. Autrement dit, les parties au démembrement de propriété initial sur les parts sociales pourraient convenir que le boni de liquidation sera employé dans le cadre d'une souscription conjointe en démembrement de propriété d'un contrat de capitalisation.

Cependant, cette solution n'est pas la plus judicieuse, en ce qu'elle présente des difficultés d'interprétation d'un point de vue fiscal concernant le montant taxable des rachats opérés par l'usufruitier. Il se pourrait en effet que l'administration fiscale considère qu'en cas de retrait opéré par l'usufruitier, l'intégralité du retrait soit taxée et non pas seulement la fraction correspondant aux intérêts. En effet, si l'usufruitier dispose de la possibilité de retirer la fraction qui excède le capital initialement placé, l'administration pourrait assimiler l'intégralité de cette fraction à un « fruit » et donc taxer, non pas seulement la part représentative d'intérêts dans cette fraction, mais la totalité de la fraction.

C'est la raison pour laquelle la souscription d'un contrat de capitalisation par la SCI est à privilégier, sous réserve du respect de certaines préconisations.

C. La souscription du contrat de capitalisation par la SCI

Il est préférable que la société civile immobilière, soumise à l'IR et dont les parts sont démembrées, souscrive le contrat de capitalisation en pleine propriété. Cette alternative permet d'éviter le risque que la difficulté évoquée ci-avant et liée à la possible taxation de l'intégralité du retrait, se

**Natixis Wealth Management**  
Pôle « Solutions patrimoniales »  
Département Ingénierie patrimoniale  
115, rue Montmartre 75002 Paris  
[www.wealthmanagement.natixis.com](http://www.wealthmanagement.natixis.com)

**Sélection 1818**  
Contact commercial : 01 58 19 70 23  
[contact@selection1818.com](mailto:contact@selection1818.com)  
115, rue Montmartre  
75002 Paris  
[www.selection1818.com](http://www.selection1818.com)

produise. En effet, la difficulté est évitée dès lors que le contrat est conclu en pleine propriété par la personne morale et que le démembrement ne porte que sur les parts sociales.

En outre, cette alternative permet à ce que les pouvoirs des usufruitiers et nus propriétaires soient clairement définis par les statuts de la société, de même que les modalités de répartition entre eux du résultat de la société, ou l'identité de l'attributaire de la fraction des retraits effectués sur le contrat qui excèdent le capital initialement investi par la société.

Attention, il conviendra d'être particulièrement vigilant à ce que l'objet social de la SCI ne soit pas limité aux opérations portant sur des biens immobiliers. Ainsi, l'objet social devra être rédigé de telle manière à ce que la société puisse souscrire un contrat de capitalisation, étant rappelé que le gérant ne peut, dans les rapports avec les tiers, engager la société, que par les actes entrant dans l'objet social (article 1849 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil). Ainsi, le gérant pourra souscrire un contrat de capitalisation au nom de la société, et celle-ci sera engagée, si cet acte entre dans l'objet social.

**Natixis Wealth Management**  
Pôle « Solutions patrimoniales »  
Département Ingénierie patrimoniale  
115, rue Montmartre 75002 Paris  
[www.wealthmanagement.natixis.com](http://www.wealthmanagement.natixis.com)

**Sélection 1818**  
Contact commercial : 01 58 19 70 23  
[contact@selection1818.com](mailto:contact@selection1818.com)  
115, rue Montmartre  
75002 Paris  
[www.selection1818.com](http://www.selection1818.com)