

La question de la semaine

PLUS-VALUE IMMOBILIERE REALISEE PAR UNE SOCIETE CIVILE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU

Situation de fait :

Vos clients détiennent 98 % des parts d'une SCI, les 2% restants appartenant à une SARL qu'ils détiennent à 100 %. La société, soumise à l'impôt sur le revenu, envisage de vendre un terrain pour un prix de 1 300 000 € brut ; vos clients souhaiteraient éventuellement récupérer 1 000 000 € afin d'effectuer des placements à titre personnel. A cet égard, vous vous interrogez sur la fiscalité applicable aux clients, à la SCI et à la SARL.

Éléments juridiques :

La plus-value de cession d'un immeuble inscrit au bilan d'une société soumise à l'impôt sur le revenu est déterminée à partir du prix d'acquisition et de la date d'acquisition de l'immeuble par la société. **Si l'impôt dû est ainsi déterminé au niveau de la SCI, la plus-value correspondante demeure imposable au niveau de chaque associé, de sorte que la SCI n'aura pas à supporter de fiscalité.**

Pour les clients personnes physiques

Les plus-values résultant de la cession d'un immeuble par une société soumise à l'impôt sur le revenu sont soumises, entre les mains des associés personnes physiques, au régime des plus-values immobilières privées (articles 150 U et suivants du CGI).

La plus-value est imposée au taux proportionnel de 19%, auquel il convient d'ajouter les prélèvements sociaux. En outre, les plus-values supérieures à 50 000€ sont soumises à une taxe complémentaire comprise entre 2% et 6% en fonction du montant de la plus-value imposable.

La plus-value imposable vaut la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble :

- Le prix de cession s'entend du prix stipulé à l'acte, augmenté, le cas échéant, des charges en capital et indemnités stipulées dans le contrat de vente au profit du vendeur et diminué des frais de cession.
- Le prix d'acquisition à titre onéreux correspond au prix effectivement versé lors de l'achat du bien tel qu'il a été stipulé dans l'acte, augmenté des charges et indemnités stipulées au profit du cédant (si une dissimulation du prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation). Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition. Le vendeur peut toutefois choisir de substituer à ce forfait le montant réel des frais suivants, dûment justifiés : frais de contrat (notamment honoraires du notaire et commissions d'intermédiaires), droits d'enregistrement ou TVA.

Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention :

- S'agissant du montant imposable à l'IR, l'abattement est de :
 - 6% pour chaque année de détention de la 5^{ème} année à la 21^{ème} ;
 - 4% au terme de la 22^{ème} année de détention.
- S'agissant du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement est de :
 - 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
 - 1,60% pour la 22^{ème} année de détention ;
 - 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème} année de détention.

Aussi, lorsque l'immeuble est mis gratuitement à la disposition d'un ou de plusieurs associés qui l'occupent à titre de résidence principale, ceux-ci bénéficient de l'exonération liée à la cession de la résidence principale.

Bien entendu, l'imposition et / ou l'exonération des associés personnes physiques ne vaut qu'au prorata de leur participation dans la SCI.

Vos clients peuvent tout à fait récupérer une partie de la plus-value immobilière réalisée par la société pour effectuer des placements à titre personnel. Toutefois, il conviendra pour ce faire de sortir et répartir la trésorerie de la SCI, ce qui pourra être décidé par le gérant s'il en a le pouvoir ou par une décision de l'assemblée générale des associés. Au moment de la répartition de la trésorerie, aucune imposition ne sera due, dans la mesure où la plus-value aura déjà été imposée entre les mains des associés.

Pour la SARL

Si la SARL est soumise à l'impôt sur le revenu, il convient de se référer aux règles énoncées ci-avant pour les associés personnes physiques.

Si la SARL est soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value résultant de la cession du bien immeuble par la SCI est imposable selon le régime des plus-values professionnelles. En effet, il convient de rappeler qu'il ressort de l'article 238 bis K du CGI que lorsqu'une société soumise à l'IS détient des participations dans une société soumise à l'IR, la part de bénéfice correspondant à ces participations est déterminée selon les règles de l'IS.

Ainsi, la plus-value sera soumise :

- A un taux d'imposition réduit de 15 % pour la fraction qui n'excède pas 38 120 €, à condition que le chiffre d'affaires annuel de la société n'excède pas 7 630 000 € et que son capital soit entièrement libéré ;
- Au taux normal de l'IS pour la fraction qui excède 38 120 €, à savoir :
 - Pour l'exercice 2017, 28 % sur la fraction de bénéfice imposable comprise entre 38 120 € et 75 000 €, et 33,33 % sur celle supérieure à 75 000 € ;
 - Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, 28% sur la fraction des bénéfices n'excédant pas 500 000 €, et 33,33% au-delà.

Natixis Wealth Management
 Pôle « Solutions patrimoniales »
 Département Ingénierie patrimoniale
 115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

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