



# **Loi de finances 2007 & actualité fiscale**

## **Cession – Transmission Reprise d'entreprise**

# Sommaire

## ■ Cession / transmission d'entreprise

- combinaison des régimes
- plus-values des sociétés soumises à l'IS
- rachat de droits sociaux – réduction de capital
- réforme des successions et libéralités : incidences fiscales
- conservation des titres et transmission
- donation avant cession et abus de droit

## ■ Reprise d'entreprise

- apport avant cession, holding et déductibilité des intérêts d'emprunt
- frais d'acquisition des titres et TVA
- optimisation de la détention de l'immobilier professionnel (inscription à l'actif ou SCI)



# **Loi de finances 2007 & actualité fiscale**

## **Cession – Transmission d'entreprise**

# Cession / transmission d'entreprise

- **Combinaison des régimes**
- **Plus-values des sociétés soumises à l'IS**
- **Rachat de droits sociaux – réduction de capital**
- **Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales**
- **Conservation des titres et transmission**
- **Donation avant cession et abus de droit**



# Combinaison des régimes d'exonération

- 1. La combinaison des régimes d'exonération entre eux**
- 2. La combinaison des régimes d'exonération et des régimes de report**

## La combinaison de l'article 238 quindecies

- **Il n'est pas possible de cumuler, pour une même opération (cession à titre onéreux, transmission à titre gratuit), les régimes d'exonération des articles 151 septies et 238 quindecies du C.G.I.**
  - toutefois, il paraît toujours possible de combiner ces régimes sous réserve que chacun d'eux s'applique à deux opérations différentes portant sur des biens distincts
    - exemple : une cession d'entreprise et un retrait d'actif portant sur un immeuble

# La combinaison de l'article 238 quindecies

- **En revanche, pour un même bien et pour une même opération (cession à titre onéreux), les régimes d'exonération des articles 238 quindecies et 151 septies A du C.G.I. peuvent se cumuler**
  - pour la plus-value dégagée sur un même bien
  - selon l'administration, il conviendrait d'appliquer d'abord les dispositions de l'article 151 septies A, puis celle de l'article 238 quindecies
  
- **Par ailleurs, le régime d'exonération de l'article 151 septies B du C.G.I. s'applique aux biens immeubles affectés à l'exploitation**
  - les immeubles et biens assimilés sont, en effet, exclus des régimes des articles 238 quindecies et 151 septies A CGI

## La combinaison de l'article 151 septies

- **De même, pour un même bien et pour une même opération (cession à titre onéreux), les régimes d'exonération des articles 151 septies et 151 septies A du C.G.I. peuvent se cumuler**
  - dans ce cas, les deux régimes s'appliquent cumulativement à la plus-value dégagée sur un même bien
  - selon l'administration, il conviendrait d'appliquer d'abord les dispositions de l'article 151 septies A, puis celles de l'article 151 septies

## La combinaison de l'article 151 septies

- **Les régimes d'exonération des articles 151 septies et 151 septies B du C.G.I. peuvent se cumuler pour les immeubles affectés à l'exploitation**
- **Selon l'administration, il conviendrait d'appliquer d'abord les dispositions de l'article 151 septies B, puis celles de l'article 151 septies**

# La combinaison de l'article 151 septies.... Mais toujours sans l'article 238 quindecies !

- **Toutefois, lorsque l'immeuble est cédé en même temps que la clientèle ou le fonds de commerce (transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité) et que s'applique le régime d'exonération de l'article 238 quindecies du C.G.I.**
  - le régime de l'article 151 septies du C.G.I. est écarté car ces deux régimes sont exclusifs
  - dans ce cas, seul le régime de l'article 151 septies B du C.G.I. est applicable à l'immobilier

# La combinaison exonération / report selon la LDFR 2005

- **Il n'est plus possible de combiner un régime d'exonération et un régime de report**
  - art. 41, I, du C.G.I. : transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle
  - art. 93 quater, I ter, du C.G.I. : apport d'un brevet, d'une invention brevetable ou d'un procédé de fabrication industriel
  - art. 151 octies du C.G.I. : apport en société d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité
  - art. 151 octies A du C.G.I. : opérations de restructuration réalisées par les sociétés civiles professionnelles relevant de l'impôt sur le revenu
  - art. 151 nonies, II, du C.G.I. : transmission à titre gratuit de parts de sociétés semi-transparentes à caractère professionnel
  - art. 210 A à 210 C du C.G.I. : régime des fusions, scissions et apports partiels d'actif
  - art. 210 E du C.G.I. : cession d'immeubles par une société soumise à l'impôt sur les sociétés à une société faisant appel public à l'épargne

# La combinaison exonération / report selon la LDFR 2005

- **En cas d'option pour un régime de report, c'est l'ensemble des plus-values qui doit être mis en report**
- **Exception : la combinaison des régimes de report est toujours possible avec le régime de l'article 151 septies B du C.G.I.**
  - dans ce cas, les deux régimes s'appliquent cumulativement à la plus-value dégagée sur un même bien
- **En outre, il paraît toujours possible de cumuler un régime de report avec le régime de l'article 151 septies si chacun d'eux s'applique à deux opérations différentes portant sur des biens distincts**
  - exemple : une donation d'entreprise (art. 41 du C.G.I.) et un retrait d'actif portant sur un immeuble

# La combinaison exonération / report selon la LDF 2007

- **L'assouplissement concerne le régime de l'art. 151 septies A CGI qui s'applique**
  - aux plus-values (PV) en report
  - pour les cessions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006
  - même s'il s'agit de la cession des titres d'une société soumise à l'IS (qui ne donne pas lieu à PV professionnelle, mais PV des particuliers)
  - sauf celles en report des art. 41 et 151 nonies II CGI (transmission à titre gratuit d'entreprise individuelle ou de parts professionnelles) qui sont définitivement exonérées après 5 ans de poursuite de l'activité par un des bénéficiaires

# La combinaison exonération / report selon la LDF 2007

## ■ Deux situations se présentent

- cession d'entreprise individuelle ou de parts de sociétés de personnes
  - elle dégage une PV professionnelle
  - la PV en report est exonérée si la PV acquise depuis est exonérée
- cession de titres de société soumise à l'IS : elle dégage une PV des particuliers mais
  - l'abattement pour durée de détention de l'art. 150-0 D ter, normalement applicable, est écarté pour la PV en report
  - l'art. 151 septies A IV bis nouveau s'applique alors en transposant à la société soumise à l'IS les conditions du 151 septies A I et II CGI (5 ans d'exercice, cessation de fonction + droits à la retraite dans le délai de  $\pm 1$  an, PME communautaire, cession de 100 % des titres, pas de contrôle majoritaire de la société cessionnaire pendant 3 ans)
  - l'art. 150-0 D ter s'applique classiquement à la PV acquise depuis l'apport

## Plus-values des sociétés passibles de l'IS

- **Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, relèvent des plus-values à long terme (PVLT)**
  - les titres de participation (autres que ceux de sociétés à prépondérance immobilière) et ceux excédant 22.8 M€ et représentant moins de 5 % du capital : imposés à 8 % et exonérés pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 sauf quote-part de frais et charges de 5 % (neutralisée si intégration fiscale)
  - les autres (essentiellement les titres de sociétés à prépondérance immobilière) : imposés à 15 %
- **Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2006, les titres excédant 22.8 M€ et représentant moins de 5 % du capital sortent du régime des PVLT**
- **La moins-value nette à long terme (autre que sur titres de participation) d'une société en liquidation s'impute sur le bénéfice de liquidation à hauteur de 15/33,33**

## Plus-values des sociétés passibles de l'IS

### ■ L'article 150-0 D ter CGI connaît deux modifications applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005

- qualité de dirigeant de manière continue durant les 5 années précédant la cession
  - elle n'est pas exigible lorsqu'une profession libérale est exercée en SA ou SARL et que leurs titres sont des biens professionnels
  - mais la condition tenant à la détention d'une participation substantielle dans la société est applicable : le cédant doit, seul ou avec sa famille, détenir au moins 25 % des droits de vote
- le cédant doit cesser toute fonction et faire valoir ses droits à la retraite
  - dans l'année suivant la cession
  - ou dans celle qui la précède si cela a lieu après le 31 décembre 2005

# Rachat de droits sociaux - réduction de capital

- **Plus-values d'associés en cas de rachat par une société de ses titres (réduction non motivée par des pertes)**
  - la partie du prix de rachat correspondant au remboursement des apports ne constitue pas un revenu distribué. Le revenu distribué est limité à l'excédent du prix de rachat sur le montant des apports ou s'il est supérieur, à la valeur d'acquisition des titres rachetés
  - si les titres avaient été achetés en dessous du nominal, la plus-value était calculée par rapport au nominal
  - désormais la différence entre le nominal et le prix d'achat s'il est inférieur au nominal est taxée à 27 %, le reste étant considéré comme revenu de capitaux mobiliers. Toutefois, si la réduction de capital est égalitaire, le taux de 27 % est seul à s'appliquer (BOI 4 J-1-06 du 13/10/ 2006 & du 16/10/2006)

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

- **La transmission de patrimoine dans les familles recomposées**
  - donation-partage conjonctive en présence d'enfants de lits différents ; les époux ayant des enfants non communs peuvent effectuer une donation-partage conjonctive sous réserve
    - que chaque enfant ne reçoive un lot que de son auteur
    - que ce lot ne soit constitué que de biens propres de son auteur ou de biens dépendant de la communauté existant entre l'époux donateur et son conjoint. Mais le conjoint ne doit pas se porter co-donateur des biens communs
  - fiscalité (art. 42 LFR 2006 ; art. 778 bis nouveau CGI)
    - droits de mutation à titre gratuit (DMTG) au tarif en ligne directe sur l'intégralité de la valeur des biens donnés

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

## ■ La donation-partage transgénérationnelle

### □ saut de génération

- possibilité de consentir une donation-partage au profit de descendants de générations différentes en y associant enfants et petits-enfants (art. 1075-1 Code civil)

### □ fiscalité (art. 43 LFR 2006 ; art 784 B nouveau CGI)

- les DMTG sont dus en fonction du lien de parenté entre l'ascendant donateur et les descendants allotis
- abattement pour biens donnés aux petits-enfants : 30 000 €
- donations de moins de 6 ans consenties aux petits-enfants non rapportables à la succession de leurs père et mère (art. 50 LFR 2006 ; art. 776 ter nouveau CGI)

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

## ■ L'incorporation à une donation-partage de donations antérieures

- fiscalité (art. 49 LFR 2006 ; art. 776 A nouveau CGI)
  - les DMTG ne sont pas dus
  - un droit de partage de 1,1 % est toutefois dû sur la valeur actuelle des donations incorporées à la donation-partage
  - si le bien incorporé est un immeuble, publication à la conservation des hypothèques (0,715 %) et paiement du salaire du Conservateur (0,10 %) sur la valeur de l'immeuble

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

## ■ Les transmissions graduelles et résiduelles

### □ principes

- libéralité graduelle (art. 1048 Code civil) : le premier gratifié a une obligation de conserver et de transmettre
- libéralité résiduelle (art. 1057 Code civil) : le premier gratifié n'a pas d'obligation de conserver ; ce qui reste est transmis

### □ fiscalité (art. 54 LFR 2006 ; art. 791 bis nouveau CGI)

- lors de la transmission : le premier destinataire doit les DMTG sur l'actif transmis. Le destinataire institué en second n'est alors redevable d'aucun DMTG
- au décès du premier destinataire, le bien est taxé d'après le degré de parenté entre le testateur ou donateur et le second destinataire ; sous déduction des droits acquittés lors de la transmission primitive

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

## ■ La renonciation anticipée à l'action en réduction

- les héritiers réservataires peuvent renoncer par avance à exercer l'action en réduction depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007

Cette renonciation ne constitue juridiquement pas une libéralité (art. 930-1 al. 2 Code civil)

- fiscalité (art. 44 LFR 2006 ; art. 756 bis nouveau CGI)

La renonciation anticipée n'est pas soumise aux DMTG

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

## ■ Les cantonnements...

- de l'émolument du conjoint survivant (art. 1094-1 du Code civil)
  - le conjoint peut limiter son émolument sur une partie des biens qu'il reçoit
  - cette limitation ne devient pas une libéralité aux successibles et n'est pas soumise aux DMTG. (art. 53 LFR 2006 ; art. 788 bis nouveau CGI)
  - un droit de partage de 1,10 % peut toutefois être dû
  
- de l'émolument du légataire (art. 1002-1 du Code civil)
  - mêmes mécanisme et régime fiscal que pour le cantonnement du conjoint survivant

# Réforme des successions et libéralités : incidences fiscales

- **La simplification du changement de régime matrimonial**
  - quel intérêt de procéder à un changement de régime matrimonial ?
  - la procédure d'homologation supprimée sauf
    - en présence d'enfants mineurs
    - en cas d'opposition des enfants majeurs et/ou des créanciers
  - une incertitude relative à la liquidation de l'ancien régime

# Conservation des titres et transmission

## ■ Une série de réponses ministérielles...

- indivision puis partage des titres objets d'un engagement individuel
  - Réponse ministérielle (RM) Feneuil JOAN 14 février 2006
- seuls les titres transmis souffrent de la limitation des droits de vote de l'usufruitier
  - RM Bobe JOAN 14 février 2006
- absence de remise en cause en cas d'augmentation de la participation
  - RM Tron JOAN 14 février 2006
- donation-partage avec soulte
  - RM Vachet JOAN 28 mars 2006

## ■ Deux dispositions de la Loi de Finances Rectificative (LDFR) 2006...

- vers la suppression de l'engagement collectif de conservation ?
  - art. 57 LDFR 2006 ; art. 787 B modifié CGI
- absence de remise en cause des exonérations en cas de restructuration du capital de l'entreprise postérieure à la transmission
  - art. 57 LDFR 2006 ; art. 787 B a et b modifié CGI

# La donation avant cession

## ■ Son intérêt

- purger la plus value : la valeur de la donation correspondra en principe au prix de vente

## ■ Article L 64 Livre des procédures fiscales (LPF)

- ne peuvent être opposés à l'administration les actes qui dissimulent la portée véritable d'un contrat à l'aide de clauses minorant les droits d'enregistrement, déguisant un transfert de résultat ou permettant d'éviter le paiement des TCA
- l'administration est en droit de restituer son véritable caractère à l'opération litigieuse

# La donation avant cession

## ■ Les règles à respecter

- la donation doit précéder la cession (cf avis du comité consultatif pour la répression des abus de droit (CRADD) années 2002 et 2005)
  - une donation consentie 2 jours avant la cession est valable
    - affaires n°2002-17, 2004-40,44,68, 2005-6 du CRADD etc.
    - voir également Tribunal Administratif de Toulouse du 21 mai 2006 R J F 11.02 n°1292, d'Orléans 24 septembre 2002 R J F 4.03 n°472 et de Nice 26 novembre 2002 R J F 4/03 n°473

# La donation avant cession

## ■ Les règles à respecter

- « Donner et retenir ne vaut »

### **Ont été considérés comme abusifs**

- prix de la vente versé sur le compte du donateur (affaires n°2004-44 et n°2005-9)
- le remploi du prix de cession, en faveur des donateurs par un contrat d'assurance démembrement que seul l'usufruitier pouvait racheter à hauteur des fruits est assimilable à un prêt sans intérêts des enfants aux parents (affaire n°2002-19) (a contrario un prêt régulier voire un quasi-usufruit devrait être considéré comme valable)

### **A été admis**

- prix de cession d'actions démembrées versées sur trois comptes démembrés ouverts au nom des enfants en nue-propriété et de leur père en usufruit puis versement sur trois contrats de capitalisation nominatifs par le père en qualité d'usufruitier et par les enfants comme nus-propriétaires (affaire n°2004-40)

# La donation avant cession

## ■ Utilisation d'une société civile comme vecteur de emploi

- le CRADD n°2003-10 condamne le mandat irrévocable conféré à l'usufruitier donateur de signer les statuts de toute société civile ; le donateur étant gérant sans limitation de durée
- en sens contraire, l'avis n°2004 -68 valide le emploi du prix de cession des actions démembrées dans le capital d'une société civile dont les parts sont démembrées et dans laquelle les donateurs disposent de tous les pouvoirs. L'administration n'établissant pas que ce emploi a été imposé aux donataires majeurs



# **Loi de finances 2007 & actualité fiscale**

## **Reprise d'entreprise**

# Reprise d'entreprise

- **Apport avant cession, holding et déductibilité des intérêts d'emprunt**
- **Frais d'acquisition des titres et TVA**
- **Optimisation de la détention de l'immobilier professionnel (inscription à l'actif ou SCI)**

# Apport avant cession, holding et déductibilité des intérêts d'emprunt

## ■ Apport de titres à un holding soumis à l'IS avant cession

### □ répression des abus de droit

- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000, sursis d'imposition de la plus-value devenu obligatoire
- en conséquence, la position du comité de répression des abus de droit (CRADD) assouplie

# Apport avant cession, holding et déductibilité des intérêts d'emprunt

## ■ Holding IS & déductibilité des intérêts d'emprunt

- levier fiscal grâce à un holding de rachat
  - régime des sociétés mères et filiales : quasi franchise d'impôt des dividendes
  - afin d'éviter le déficit structurel de la holding, nécessité de mettre en place des contrats de prestations entre le holding et la société filiale
  - régime d'intégration fiscale (impossible pour les sociétés d'exercice libéral (SEL))
- instruction fiscale du 23 novembre 2006 (BOI 5F 20-06)
  - si participation au capital, possibilité pour les professions libérales réglementées de déduire les intérêts d'emprunt de leur revenu net imposable à l'IR (limite : 3 fois la rémunération imposable)
  - idem pour les associés de sociétés civiles professionnelles (SCP)
- amendement « Charasse » modifié : réduction de la période de réintégration des frais financiers de 15 à 9 ans dans le cadre d'un « rachat à soi-même » (à compter de 2007)

# Frais d'acquisition des titres de participation et TVA

- De tels frais engagés au cours d'exercices clos à compter du 31 décembre 2006 par une société soumise à l'IS sont obligatoirement rattachés au prix de revient des titres
- La définition des frais est celle de l'art. 321-10 du plan comptable général (PCG)
- Les titres de participation sont ceux répondant à la définition fiscale (art. 39-1-5° CGI) y compris ceux des sociétés à prépondérance immobilière
- Ils peuvent faire l'objet d'un amortissement linéaire sur 5 ans
- La TVA sur frais d'acquisition est récupérable (arrêt CJCE 26/05/05, aff. 465/03 Kretztechnik)

# Frais d'acquisition des titres de participation et TVA

- **Comptablement, l'option entre incorporation au prix de revient ou déduction immédiate demeure**
  - à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005
  - irrévocable
  
- **Risque de double déduction si**
  - option comptable pour la déduction immédiate
  - option fiscale pour l'amortissement dérogatoire sur 5 ans
  
- **D'où nécessité d'une réintégration extra-comptable**

## Optimisation de la détention de l'immobilier professionnel (inscription à l'actif ou SCI)

- **La loi de finances rectificative pour 2005 a créé un régime d'exonération des plus-values de cession de l'immobilier inscrit à l'actif d'une entreprise relevant de l'impôt sur le revenu**
  - quels avantages et inconvénients y a-t-il à inscrire l'immobilier à l'actif professionnel ?
  
  - comment sortir l'immobilier de l'actif professionnel ?

# Avantages et inconvénients de l'inscription à l'actif professionnel

- **La déductibilité des charges**
- **L'imposition de la plus-value**
- **L'impôt de solidarité sur la fortune**

# La déductibilité des charges

- **L'inscription de l'immeuble à l'actif de l'entreprise permet la déduction**
  - des charges liées à l'acquisition des intérêts des emprunts pour le financement de l'acquisition
  - des dotations aux amortissements (par composants !) pratiquées sur l'immeuble

# La déductibilité des charges

- Si l'immeuble n'est pas inscrit à l'actif de l'entreprise, la déduction de certaines charges nécessite de se placer sous le régime des revenus fonciers
  
- S'il s'agit d'une entreprise individuelle, il faut, en principe recourir à une société civile, propriétaire de l'immeuble
  - qui donnera celui-ci à bail à l'entrepreneur individuel
  
  - et qui, le cas échéant, optera pour la TVA sur les loyers

## La déductibilité des charges

- **L'entrepreneur individuel peut aussi déduire de ses résultats un loyer correspondant à la valeur locative de l'immeuble (Cons. d'Etat, 8 juillet 1998)**
  - ce loyer est imposé dans la catégorie des revenus fonciers
  
  - toutefois, l'administration refuse d'appliquer cette solution aux titulaires de bénéfices non commerciaux (Rép. min. : J.O. Ass. nat. 29 mars 2005, p. 3251)

# La déductibilité des charges

- **La déductibilité des charges sous le régime des revenus fonciers est cependant limitée**
  - l'immeuble ne peut pas être amorti
  - les dépenses liées à l'acquisition ne sont pas déductibles
  - les dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas, en principe, déductibles (locaux professionnels)
  
- **L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est limitée à 10 700 €**

# L'imposition de la plus-value

## ■ En cas d'inscription de l'immeuble à l'actif professionnel

- la cessation d'activité de l'exploitant individuel entraîne le transfert de l'immeuble du patrimoine professionnel vers le patrimoine privé, fait générateur de taxation de la plus-value
- la plus-value immobilière latente sera taxée selon le régime d'imposition des plus-values professionnelles
- pour les sociétés soumises à l'IS, la plus-value (de cession) sera soumise au taux de droit commun

# L'imposition de la plus-value

## ■ En cas de maintien de l'immeuble dans le patrimoine privé du chef d'entreprise

- la cessation d'activité n'entraîne pas de transfert de l'immeuble du patrimoine professionnel vers le patrimoine privé, fait générateur de taxation de la plus-value
- la plus-value de cession de l'immeuble sera taxée selon le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers : exonération complète de la PV lorsque l'immeuble est détenu depuis au moins 15 ans

# L'imposition de la plus-value

## ■ Lorsque l'immeuble est détenu par une société

- les associés peuvent choisir de céder l'immeuble ou de céder les droits sociaux, selon la durée de détention des parts par les associés et la durée de détention de l'immeuble par la société
- ce choix n'existe que dans le cas d'une société semi-transparente détenue par des particuliers (société à prépondérance immobilière)

# L'impôt de solidarité sur la fortune

## ■ Le défaut d'inscription de l'immeuble à l'actif professionnel est sans incidence, pourvu

- que l'immeuble soit nécessaire à l'activité de l'entreprise
  
- et qu'il soit effectivement utilisé pour les besoins de l'exploitation

# L'impôt de solidarité sur la fortune

- **De même, sont considérées comme des biens professionnels les parts ou actions des sociétés immobilières ayant pour objet la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels au profit**
  - de l'exploitation individuelle du redevable
  - ou d'une société d'exploitation
  
- **Aux conditions suivantes**
  - les immeubles doivent être nécessaires à l'activité de la société
  - les droits sociaux détenus dans la société d'exploitation par l'associé de la société immobilière sont eux-mêmes des biens professionnels

# L'impôt de solidarité sur la fortune

- **Toutefois, lorsque l'immeuble est loué à une société d'exploitation par l'un de ses associés, l'exonération est admise**
  - pourvu que les droits sociaux dans la société d'exploitation aient le caractère de biens professionnels
  - et l'exonération est limitée au produit
    - de la valeur de l'immeuble loué
    - par le % de participation du redevable et de son foyer fiscal dans la société d'exploitation

# L'impôt de solidarité sur la fortune

- De même, lorsque l'immeuble est détenu par une société, les parts ou actions émises par cette société ne sont considérées comme des biens professionnels qu'en proportion de la participation du redevable et de son foyer fiscal dans la société d'exploitation
  
- L'exonération est limitée au produit
  - de la valeur des immeubles loués ou mis à disposition de la société d'exploitation
  
  - par le % de participation du foyer fiscal dans la société d'exploitation

# Avantages de la SCI soumise à l'IS

- **L'option pour l'impôt sur les sociétés permet la déduction**
  - des intérêts des emprunts ayant servi à financer l'acquisition
  - des dotations aux amortissements

# Avantages de la SCI soumise à l'IS

- **L'option pour l'impôt sur les sociétés permet aussi la déduction**
  - des charges liées à la propriété (taxes foncières, charges de copropriété, etc.)
  - des dotations aux amortissements pratiquées sur les travaux, quelle qu'en soit la nature et des intérêts d'emprunt ayant servi à financer ces travaux

# Avantages de la SCI soumise à l'IS

- **Le résultat bénéficiaire est imposé au taux de l'impôt sur les sociétés**
  - à hauteur de 38 120 € par période de douze mois, les bénéfices seront soumis au taux réduit de 15 %
  - la suppression du précompte a levé un obstacle à la distribution de ces bénéfices

# Avantages de la SCI soumise à l'IS

- **Les déficits enregistrés par la société peuvent être reportés**
  - en avant, sur les bénéfices futurs
  - en arrière, sur les bénéfices des trois exercices précédant l'exercice déficitaire

# Inconvénients de la SCI soumise à l'IS

- L'option pour l'IS est irrévocable
- La société soumise à l'IS doit tenir une comptabilité d'engagement
- La distribution de dividendes entraîne une double imposition atténuée par l'abattement de 40 %
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, les plus-values de cession de droits sociaux ne relèvent plus du régime d'imposition des plus-values immobilières, mais de celui des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux
- La plus-value de cession de l'immeuble risque d'être soumise à l'impôt sur les sociétés au taux plein

# Intérêt de la réévaluation des actifs immobiliers

- **Le régime de la réévaluation des actifs immobiliers des sociétés soumises à l'IS (art. 238 bis JA du C.G.I.) offre des opportunités**
  - les plus-values nettes dégagées sont soumises à l'IS au taux réduit de 15 %
  - pourvu que la société s'engage à conserver les actifs pendant une durée minimale de cinq ans
  - la réévaluation doit avoir lieu entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 31 décembre 2007
  - ce régime de faveur s'applique aussi aux droits sociaux détenus dans des sociétés à prépondérance immobilière

# Intérêt de la réévaluation des actifs immobiliers

- **La réévaluation libre des immobilisations corporelles et financières des entreprises est autorisée par le Code de commerce (art. L. 123-18, al. 4)**
  - la réévaluation doit porter sur l'ensemble de ces immobilisations
  - la plus-value dégagée est portée à un compte de capitaux propres « écarts de réévaluation libre »
  - l'écart de réévaluation ne peut être distribué (en principe)
  
- **Ces règles s'appliquent aux SCI assujetties à l'IS (art. 110-1 du PCG, art. 209 du CGI, art. 38 quater annexe III au CGI)**

# Intérêt de la réévaluation des actifs immobiliers

- **A l'expiration du délai de conservation de cinq ans, la cession des immeubles permet la distribution de l'écart de réévaluation, préalablement viré à un compte de réserves distribuables**
  - la plus-value dégagée à l'occasion de la cession des immeubles (plus-value née pendant la période de cinq ans) sera, en principe, soumise au taux plein de l'impôt sur les sociétés

# L'intérêt d'une société interposée

- **La société civile propriétaire de l'immeuble est semi-transparente**
- **Elle est détenue par une société civile soumise à l'impôt sur les sociétés**

# L'intérêt d'une société interposée

- **En raison de la semi-transparence fiscale de la société propriétaire de l'immeuble, les bénéfices réalisés par celle-ci sont imposés au nom de la société soumise à l'impôt sur les sociétés**
  - il importe peu que ces bénéfices aient été distribués ou non
  
- **Les bénéfices sont**
  - déterminés selon les règles applicables à l'impôt sur les sociétés (règles des bénéfices industriels et commerciaux)
  
  - et assujettis à l'impôt sur les sociétés

# L'intérêt d'une société interposée

- **Les droits sociaux détenus par la société civile soumise à l'impôt sur les sociétés dans la société civile semi-transparente sont fiscalement considérés comme des titres de participation**
  - en conséquence, les plus-values de cession de ces droits sociaux seront imposées au taux réduit de 15 %
    - dès lors qu'ils sont inscrits au bilan depuis au moins deux ans
    - et qu'ils répondent à la définition comptable des titres de participation (droits sociaux dont la possession durable est estimée utile à l'activité sociale parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice ou d'en assurer le contrôle)

# L'intérêt d'une société interposée

- **En revanche, le régime spécial applicable, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, aux plus-values de cession de certains titres de participation ne pourra pas jouer**
  - en effet, les droits sociaux détenus dans des sociétés à prépondérance immobilière sont exclus du bénéfice de ce régime (art. 219, I, a quinquies, al. 3, du CGI)
  - est à prépondérance immobilière une société dont l'actif, à la date de cession des titres ou à la clôture du dernier exercice la précédant, est constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles, des droits immobiliers ou afférents à un crédit-bail (art. 46 quater-0 RH CGI institué par le décret du 23.12.2006)

# La sortie de l'immeuble du patrimoine d'une société

- **La vente de l'immeuble**
- **La distribution de l'immeuble à titre de dividendes**

# La vente de l'immeuble

- **La vente des immeubles sociaux peut être consentie à des tiers ou aux associés, mais**
  - les acquéreurs devront payer les droits de mutation à titre onéreux au taux de 5,09 %
  - le prix de cession sera détenu par la société

# La distribution de l'immeuble à titre de dividendes

## ■ Apport préalable (à titre pur et simple) des immeubles à une société civile et distribution des parts de cette société à titre de dividendes

- la société bénéficiaire de l'apport n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (société semi-transparente)
- les droits d'apport dus par la société bénéficiaire sont limités au droit fixe de 375 € (ou 500 € si capital social supérieur ou égal à 225 000 €)
  - exonération en cas d'apport à la constitution de la société civile
- en cas d'application du régime de réévaluation des actifs immobiliers (art. 238 bis JA du C.G.I.), l'apport devrait être considéré comme une cession autorisant la distribution de l'écart de réévaluation aux associés (doc. admin. 4 B 23, n° 21)

## La distribution de l'immeuble à titre de dividendes

- **L'apport peut ne porter que sur la nue-propriété des immeubles, la société conservant à son actif l'usufruit temporaire (limité à 30 ans)**
  - la société pourra amortir l'usufruit
  - à l'expiration de l'usufruit, la société civile nue-propriétaire détiendra la pleine propriété des immeubles

# La distribution de l'immeuble à titre de dividendes

- **La distribution de dividendes peut prendre la forme de remise de biens sociaux**
- **La distribution des dividendes sous la forme d'immeubles**
  - ne constitue pas une cession rendant exigibles les droits d'enregistrement (Cass. com., 31 mai 1988, à propos de la remise d'actions détenues en portefeuille par la société distributrice)
- **La plus-value est imposée en RCM, soit à 35 % (60 % x 40 %) + 11 %**
  - abattement de 40 % sur le dividende, soit imposition de 60 %
  - taux marginal d'imposition : 40 %
  - prélèvements sociaux : 11 %